

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLANEJAMENT D'ORDENACIÓ MUNICIPAL DE CENTELLES

PASSEIG A LA NIT INVERSORS, S.L.

Avda Font del Marçó, 12

08540 Centelles

COLOMER-PUIG-VIDAL, Arquitectes

Marta Puig Pedrosa, arquitecta

juliol 2025



1. DADES GENERALS

1.1.OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

El document té per objecte la modificació puntual del planejament d'ordenació municipal de Centelles, concretament en una parcel·la situada a la zona industrial de l'est del municipi, amb la intenció de permetre més usos dels contemplats actualment.

1.2.AGENTS DEL PROJECTE

Promotor: PASSEIG A LA NIT INVERSORS, S.L.
Avda Font del Marçó, 12
08540 Centelles
cif. B63979561

Projectista: Marta Puig Pedrosa amb DNI 77307241D
Arquitecta col·legiada núm. 28332
Colomer- Puig-Vidal, S.C.P.
Rambla Davallades, 13 1er 4a – 08500 Vic
Mail : cpv@coac.net - Telèfon : 938832219

1.3.EMPLAÇAMENT, PLANEJAMENT I SUPERFÍCIES

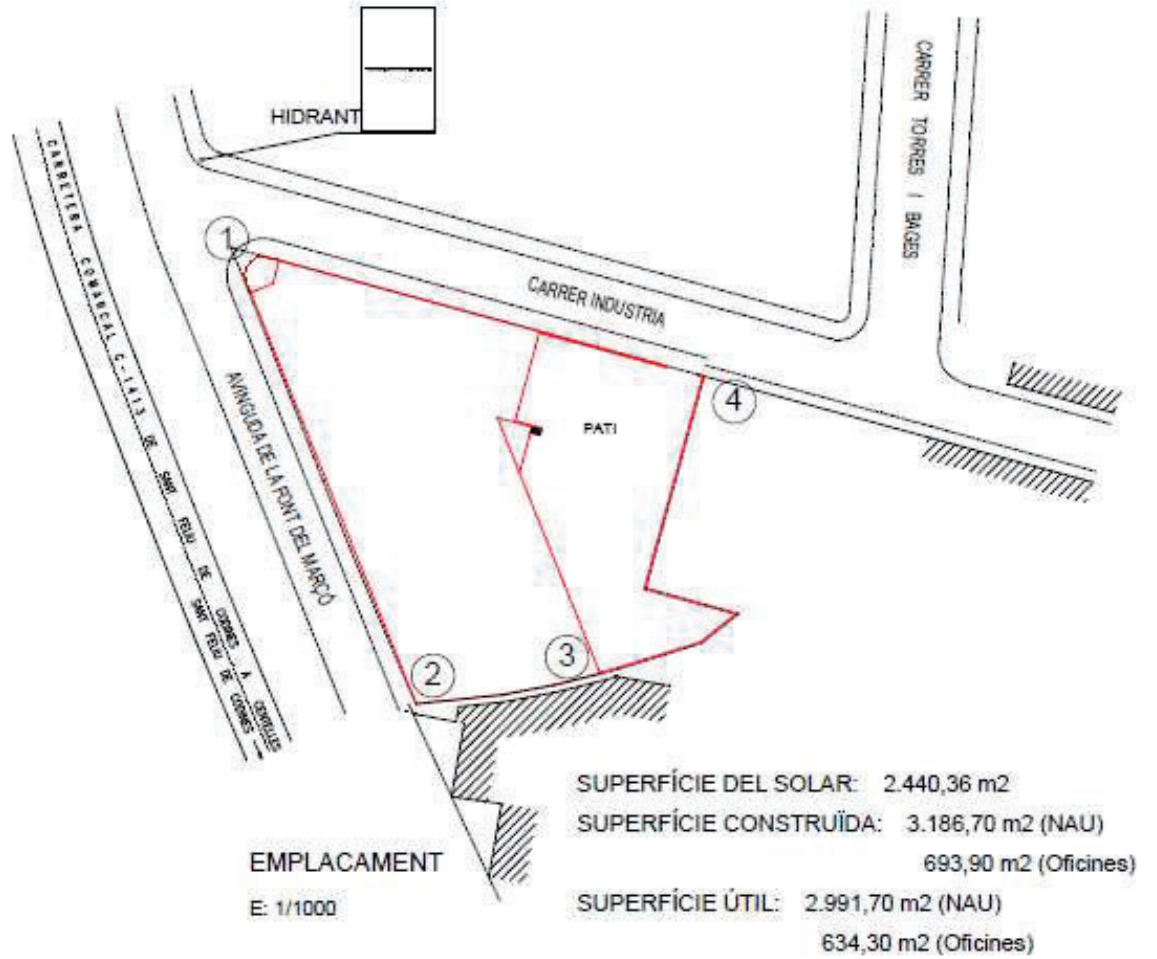
L'Àmbit on es vol portar a terme aquesta modificació és a l'Avinguda Font d'en Marsó, número 2 de Centelles, dins de sòl urbà, amb referència cadastral 5075001DG3257N0001MO, segons cadastre amb adreça al carrer Indústria, 15.

Es tracta d'un àmbit inclòs dins de la Zona Industria Urbana (Clau 15), on els usos permesos són Industrial 7, en les categories 1a i 2a, i magatzems.

La superfície de la parcel·la és de 2440,36m². La superfície construïda total són 3.880m², repartits en 3186,70m² d'indústria i 693,90m² de les oficines de la mateixa.

La resta de la Clau 15 forma part d'una unitat d'actuació que s'ha desenvolupat parcialment i està pendent de recepcionar. Es considera sòl urbà no consolidat.





Coordenades UTM (m)		
Punt	x	y
1	434.965	4.627.569
2	434.982	4.627.509
3	435.007	4.627.511
4	435.001	4.627.560

Plànol d'emplaçament amb superfícies construïdes





Plànol cartografia catastre amb la parcel·la afectada

1.4. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

La conveniència i oportunitat de la present modificació del Pla d'Ordenació general de Centelles, es deu a què l'activitat industrial d'una nau tan gran propera al nucli urbà residencial ha fet que l'empresa ja no necessiti espais de tantes dimensions. Per això queden molts espais buits que caldria replantejar amb nous usos més compatibles amb l'ús residencial que hi ha al voltant i al mateix carrer Indústria.

Es podria considerar d'interès general, un bé comú pel poble, perquè la nau objecte del canvi d'ús, passa de l'ús industrial a altres usos que afavoreixen en el desenvolupament urbanístic d'aquesta zona. S'afavoreix el creixement de l'activitat econòmica i social del municipi de Centelles.

1.5. MARC LEGAL I URBANÍSTIC

El marc legal ve regulat pel Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i la Llei 3/2012 de Modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

En relació a la modificació de les figures de planejament urbanístic, indicar que aquestes venen regulades pels articles 96 i 97 del DL 1/2010, i que també cal tenir en compte el que s'especifica en els articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret 305/2006.



A nivell municipal tenim el Pla General d'Ordenació Municipal de Centelles aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona el 4 de maig del 1983, i executiu des de la seva publicació al DOGC, el 27 de juliol de 1983.

1.6. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

Segons la Llei d'Urbanisme, es tracta d'una actuació de transformació urbanística que comporta un increment d'usos i, com a tal, ha d'incorporar la valoració d'aquest canvi, en base a la Disposició addicional segona.

La proposta de la present modificació ve donada per la voluntat del promotor privat d'iniciar noves activitats més enllà de les englobades dins de l'ús industrial. Aquestes activitats estarien dins d'altres usos, definits en l'article 136 del Capítol Cinquè Títol segon, Disposicions comuns als sistemes d'ordenació, general, que serien:

- **ús educatiu.** Aquest comprèn l'ensenyament en tots els seus graus i modalitats
- **ús socio-cultural.** Aquest comprèn les instal·lacions com museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus social, com poden ésser els centres d'associacions, col·legis i similars.
- **ús esportiu.** Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.
- **ús administratiu.** Comprèn les instal·lacions afectades a qualsevol administració pública.
- **ús d'oficina.** En aquest ús s'inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, els de banca, borsa i assegurances els que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques i els despatxos professionals.

Ara mateix l'ús que té és :

- **ús industrial, categories 1era i 2a,**

1r. Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes , amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants i distribuïdors o sense servei de venda directa (estoc).

2on. Indústries de materials per a la construcció.



La proposta es concreta en afegir una subzona a la clau 15 del Planejament d'ordenació municipal de Centelles, la 15.1.

REDACTAT ACTUAL	REDACTAT DE LA MODIFICACIÓ
<p>CAPÍTOL SETÉ. ZONA INDÚSTRIA URBANA. (CLAU 15)</p> <p>Article 351. Definició</p> <p>Compren el sòl urbà llindant amb sòl urbanitzable industrial, ocupat majoritàriament per usos i activitats lligades al procés industrial. Està situada a l'Oest de la població llindant amb la zona Industrial del Sector Pla de Ponent, i s'ha estructurat en part de l'Illa formada pels carrers Sant Martí, dels Teixidors i de la indústria, que el Pla reconeix per a la instal·lació de petita-mitjana indústria.</p> <p>Article 352. Condicions d'edificació</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'alineació a vial, admetent-se la modalitat c) de reculada. 2. Es permet l'ocupació total de la parcel·la. 3. La intensitat màxima neta d'edificació de la parcel·la serà de 2m² st/m² sòl. 4. El volum màxim edificable de la parcel·la serà de 8m³/m²s. 5. La parcel·la mínima serà de 300m². La façana mínima de 10m. Les condicions de parcel·la podran ésser inferiors, si ja estava enregistrada abans de l'aprovació definitiva del Pla. En cap cas es podrà destinar a establiments pertanyents a diferents persones, físiques o jurídiques. 6. L'alçada reguladora màxima es fixa en 8m, equivalents a planta baixa i una planta pis, i en 11m, equivalents a planta baixa i dos plantes pis, 	<p>CAPÍTOL SETÉ. ZONA INDÚSTRIA URBANA. (CLAU 15)</p> <p>Article 351. Definició</p> <p>Compren el sòl urbà llindant amb sòl urbanitzable industrial, ocupat majoritàriament per usos i activitats lligades al procés industrial. Està situada a l'Oest de la població llindant amb la zona Industrial del Sector Pla de Ponent, i s'ha estructurat en part de l'Illa formada pels carrers Sant Martí, dels Teixidors i de la indústria, que el Pla reconeix per a la instal·lació de petita-mitjana indústria. (sense modificacions)</p> <p>Article 352. Condicions d'edificació</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. La parcel·la mínima serà de 300m². La façana mínima de 10m. Les condicions de parcel·la podran ésser inferiors, si ja estava enregistrada abans de l'aprovació definitiva del Pla. <i>Es permet fer divisions horitzontals i es podrà destinar a establiments pertanyents a diferents persones, físiques o jurídiques.</i> <p>(la resta es manté sense variacions)</p> <p>Article 353. Condicions d'ús</p> <p>S'admeten els usos següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Industrial (7), en les categories 1^a i 2^a -Magatzems (6) <p>(sense modificacions)</p>



segons s'indiqui als corresponents plànols d'ordenació, amidada a la part alta de la cimera. Aquesta alçada es pot superar en el 10% del solar fins a un límit de 20 metres, de forma que no sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45° respecte de l'horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçada reguladora màxima.

7. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 4m.

8. No es permeten cossos sortints.

Article 353. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- Industrial (7), en les categories 1ª i 2ª
- Magatzems (6)

SUBZONA 15.1

Article 353bis. Definició

Compren el sòl urbà llandant amb sòl urbanitzable industrial, ocupat majoritàriament per usos i activitats lligades al procés industrial. Està situada a l'Oest de la població llandant amb la zona Industrial del Sector Pla de Ponent, i s'ha estructurat limitat en la parcel·la situada entre el carrer Indústria, l'Avinguda Font d'en Marsó i la possible prolongació del carrer Torres i Bages, que el Pla reconeix per a la instal·lació de petita-mitjana indústria.

Article 353bis1. Condicions d'edificació

(Tot com article 352 amb excepció del 352.5)

5. La parcel·la mínima serà de 300m². La façana mínima de 10m. Les condicions de parcel·la podran ésser inferiors, si ja estava enregistrada abans de l'aprovació definitiva del Pla. Es permet fer divisions horitzontals i es podrà destinar a establiments pertanyents a diferents persones, físiques o jurídiques.

Article 353bis2. Condicions d'ús

S'admeten els usos, de la subzona 15.1, següents:

- ús d'oficina (5)
- ús magatzems (6)
- ús industrial (7), categories 1era i 2a,
- ús educatiu (10)
- ús sòcio-cultural(11)
- ús esportiu(14)
- ús administratiu(15)



1.7. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

En l'apartat 118.4 de l'article 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, es concreta que en la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho consideri la legislació vigent.

L'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, especifica que aquests s'ha d'incloure en els instruments d'ordenació urbanística en el cas de planejament urbanístic general i les seves revisions o modificacions, quan comporten nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

En aquest cas, no es necessària la realització de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada perquè no es modifica la classificació del sòl urbà.

1.8. TRAMITACIÓ

La documentació d'aquesta modificació puntuals ha de seguir els passos següents :

- a. Aprovació inicial per part de l'Ajuntament
- b. Exposició pública i tramesa a informe dels organismes competents
- c. Resposta a les al·legacions i/o informes
- d. Aprovació provisional per part de l'Ajuntament
- e. Tramesa de la documentació a la CTUCC per a la seva aprovació definitiva

1.9. INFORME MEDIAMBIENTAL

L'article 118.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme estableix que les modificacions de plans urbanístics han d'incorporar l'informe ambiental en les modificacions d'aquells que es sotmetin a l'avaluació ambiental o aquelles que tinguin alguna repercussió ambiental.

Segons la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa, el punt 6.c. 2, estableix que no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat 4art a, que es refereixen a sòl urbà (modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'Espais d'Interès natural.

En el cas que ens ocupa no cal informe i ni tràmit d'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic perquè l'àmbit està dins del sòl urbà i les activitats a desenvolupar dins dels usos que es proposen, no estan sotmeses a l'avaluació de l'impacte ambiental.



2. NORMES URBANÍSTIQUES

2.1 DISPOSICIONS GENERALS

2.1.1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA

Article 1. Naturalesa

Aquest Pla té la condició de Modificació puntual del Pla General de Planejament de Centelles i respecta en totes les seves determinacions el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 2. Àmbit territorial

L'àmbit d'aplicació de la present normativa, que complementa la actualment vigent del Pla General d'Ordenació de Centelles és únicament la parcel·la situada a l'Avinguda Font d'en Marçó, 12 de Centelles, que es troba dins el sòl urbà del terme municipal de Centelles, i es fa referència a l'ampliació d'usos.

Article 3. Vigència

Aquesta Modificació puntual entrarà en vigència i serà executiva a partir de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents, d'acord amb el que disposa l'Art. 106.1 del Decret Legislatiu 1/2010.

Article 4. Obligacions

Els particulars, igual que l'Administració pública, queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en el present instrument de planejament urbanístic.

Article 5. Interpretació del Pla

La interpretació de la present Modificació puntual i de la seva normativa es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, s'estarà al que resulti de les regles d'interpretació del planejament urbanístic definides a l'article 10 del decret Legislatiu 1/2010.

2.2. NOU ARTICULAT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLANEJAMENT D'ORDENACIÓ MUNICIPAL DE CENTELLES

CAPÍTOL SETÉ. ZONA INDÚSTRIA URBANA. (CLAU 15)

Article 351. Definició

Compren el sòl urbà lindant amb sòl urbanitzable industrial, ocupat majoritàriament per usos i activitats lligades al procés industrial. Està situada a



l'Oest de la població llindant amb la zona Industrial del Sector Pla de Ponent, i s'ha estructurat en part de l'Illa formada pels carrers Sant Martí, dels Teixidors i de la indústria, que el Pla reconeix per a la instal·lació de petita-mitjana indústria.

Article 352. Condicions d'edificació

1. El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'alineació a vial, admetent-se la modalitat c) de reculada.
2. Es permet l'ocupació total de la parcel·la.
3. La intensitat màxima neta d'edificació de la parcel·la serà de 2m² st/m² sòl.
4. El volum màxim edificable de la parcel·la serà de 8m³/m²s.
5. La parcel·la mínima serà de 300m². La façana mínima de 10m. Les condicions de parcel·la podran ésser inferiors, si ja estava enregistrada abans de l'aprovació definitiva del Pla. Es permet fer divisions horitzontals i es podrà destinar a establiments pertanyents a diferents persones, físiques o jurídiques.
6. L'alçada reguladora màxima es fixa en 8m, equivalents a planta baixa i una planta pis, i en 11m, equivalents a planta baixa i dos plantes pis, segons s'indiqui als corresponents plànols d'ordenació, amidada a la part alta de la cimera. Aquesta alçada es pot superar en el 10% del solar fins a un límit de 20 metres, de forma que no sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45° respecte de l'horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçada reguladora màxima.
7. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 4m.
8. No es permeten cossos sortints.

Article 353. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- Industrial (7), en les categories 1^a i 2^a
- Magatzems (6)



SUBZONA 15.1

Article 353bis. Definició

Compren el sòl urbà l·lindant amb sòl urbanitzable industrial, ocupat majoritàriament per usos i activitats l·ligades al procés industrial. Està situada a l'Oest de la població l·lindant amb la zona Industrial del Sector Pla de Ponent, i s'ha estructurat limitat en la parcel·la situada entre el carrer Indústria, l'Avinguda Font d'en Marsó i la possible prolongació del carrer Torres i Bages, que el Pla reconeix per a la instal·lació de petita-mitjana indústria.

Article 353bis1. Condicions d'edificació

1. El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'alineació a vial, admetent-se la modalitat c) de reculada.
2. Es permet l'ocupació total de la parcel·la.
3. La intensitat màxima neta d'edificació de la parcel·la serà de 2m² st/m² sòl.
4. El volum màxim edificable de la parcel·la serà de 8m³/m²s.
5. La parcel·la mínima serà de 300m². La façana mínima de 10m. Les condicions de parcel·la podran ésser inferiors, si ja estava enregistrada abans de l'aprovació definitiva del Pla. Es permet fer divisions horitzontals i es podrà destinar a establiments pertanyents a diferents persones, físiques o jurídiques.
6. L'alçada reguladora màxima es fixa en 8m, equivalents a planta baixa i una planta pis, i en 11m, equivalents a planta baixa i dos plantes pis, segons s'indiqui als corresponents plànols d'ordenació, amidada a la part alta de la cimera. Aquesta alçada es pot superar en el 10% del solar fins a un límit de 20 metres, de forma que no sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45° respecte de l'horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçada reguladora màxima.
7. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 4m.
8. No es permeten cossos sortints.

Article 353bis2. Condicions d'ús

S'admeten els usos, de la subzona 15.1, següents:

- ús d'oficina (5)
- ús magatzems (6)
- ús industrial (7), categories 1era i 2a,



- ús educatiu (10)
- ús sòcio-cultural(11)
- ús esportiu(14)
- ús administratiu(15)

Centelles, juny 2025

L'arquitecta,

PUIG
PEDROSA,
MARTA
(FIRMA)

Firmado
digitalmente por
PUIG PEDROSA,
MARTA (FIRMA)
Fecha: 2025.10.27
22:58:41 +01'00'

Marta Puig Pedrosa, núm col. 28332



ANNEX I.- AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ

Aquest annex s'incorpora en compliment del que es disposa a l'article 99 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010), en la redacció vigent, i la Disposició addicional Segona.

Article 99.- Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos:

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

Disposició addicional Segona.- Punt 3: Són actuacions de transformació urbanística de dotació les previstes en modificacions del planejament sobre terrenys que, en origen, tenen la condició de sòl urbà consolidat i que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, comporten la transformació dels usos preexistents o l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i la correlativa exigència de majors reserves per a sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris d'acord amb l'article 100.4.

Disposició addicional Segona.- Punt 4: En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el sòl amb aprofitament urbanístics d'acord amb els articles 43.1.b i 100.4. El compliment d'aquests deures s'ha de fer efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableix in per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca.

Tanmateix, si la modificació de planejament determina que el compliment dels deures de cessió del sòl es substitueix pel seu equivalent en metàl·lic d'acord amb els articles 46.2.b i 100.4.c.2n, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació de dotació. En aquest cas, els propietaris poden complir el deure substitutori de pagament en metàl·lic, sense necessitat de delimitar cap polígon ni aplicar cap sistema d'actuació urbanística, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia de la concessió de la llicència.

L'objectiu de la present modificació és l'adaptació del planejament a les noves necessitats urbanístiques creades per la dinàmica social i el transcurs del temps, mitjançant l'ampliació dels usos admesos.



Actualment la parcel·la es troba dins de la Zona Industria Urbana (Clau 15), on els usos permesos són Industrial 7, en les categories 1a i 2a, i magatzems. Si considerem el preu m2 d'indústria en base als mòduls de referència del COAC, obtenim el següent:

Mòdul bàsic 2025: 646€/m2

Coeficient ús industria fins a 10.000m2: 0,7

Coeficient geogràfic província Barcelona: 0,95

Coeficient tipològic edificació aïllada: 1,2

Coeficient de qualitat: 0,8

Obtenim $646 \times 0,7 \times 0,95 \times 1,2 \times 0,8 = 515,50 \text{ €/m}^2$

$412,40 \text{ €/m}^2 \times 3.880 \text{ m}^2 = \mathbf{1.600.112,00\text{€}}$ seria el valor si es construís la nau amb ús industrial avui.

Si ara considerem els coeficients pels nous usos, tenint en compte que seria una reforma:

Coeficient tipològic de reforma sense modificació estructural: 0,5

Coeficient ús administratiu, d'oficines: 2,0

Coeficient ús esportiu: 2,0

Coeficient de qualitat: 0,8

Obtenim $646 \times 2,0 \times 0,95 \times 0,5 \times 0,8 = 490,96 \text{ €/m}^2$

$490,96 \text{ €/m}^2 \times 3880 \text{ m}^2 = \mathbf{1.904.924,80\text{€}}$ seria el valor si es reformés i passés a ús esportiu o administratiu-oficines.

Coeficient ús educatiu, sòcio-cultural: 2,2 (promig de les diferents opcions)

Obtenim $646 \times 2,2 \times 0,95 \times 0,5 \times 0,8 = 540,05 \text{ €/m}^2$

$540,05 \text{ €/m}^2 \times 3880 \text{ m}^2 = \mathbf{2.095.394,00\text{€}}$ seria el valor si es reformés i passés a ús socio-cultural o educatiu.

Així doncs es pot concretar un increment de valor atribuïble als canvis d'ús de:

- **Per canvi d'ús a esportiu, administratiu o d'oficines:**

$$1.904.924,80\text{€} - 1.600.112,00\text{€} = \mathbf{304.812,80\text{€}}$$

- **Per canvi d'ús a educatiu, sòcio-cultural:**

$$2.095.394,00\text{€} - 1.600.112,00\text{€} = \mathbf{495.282,00\text{€}}$$



Aquests valors fan referència a un canvi d'ús total. Caldria ajustar a la superfície que està afectada per la modificació en cas que es fes per parts.

S'han calculat en base al mòdul col·legial de l'any 2025, i si es fes el càlcul en anys posteriors, caldria actualitzar-lo.

D'acord amb el que estableix l'article 110 del TRLU, es proposa una compensació en metàl·lic per l'increment patrimonial derivat del canvi d'ús.

Aquest import es podrà abonar de dues formes diferents:

- En un sol pagament, abans de la concessió de llicència urbanística
- Mitjançant fraccionament pactat via conveni urbanístic amb l'Ajuntament de Centelles.

Els fons s'haurien de destinar preferentment a inversions de caràcter dotacional, serveis públics o millora d'infraestructures municipals.

Aquest informe justifica econòmicament l'increment de valor derivat del canvi d'ús proposat per a la parcel·la ubicada a l'Avinguda Font d'en Marsó, 12, amb base legal, criteris de valoració professional i paràmetres de mercat.

CONCLUSIÓ

Es considera raonable, proporcionat i ajustat a dret l'import de 304.812,80€ o 495.282,00€ , depenent dels usos concretats, com a compensació per part del propietari/promotor, per a comptar el 10% d'aprofitament a l'Ajuntament de Centelles, si es modifiqués l'ús de la totalitat. Si no és un canvi total, el valor s'ajustarà a la part afectada proporcionalment a la superfície.

Es satisfaran aquestes cessions en metàl·lic en el moment de demanar la llicència.

Centelles, juny 2025

L'arquitecta,

**PUIG
PEDROSA,
MARTA
(FIRMA)**

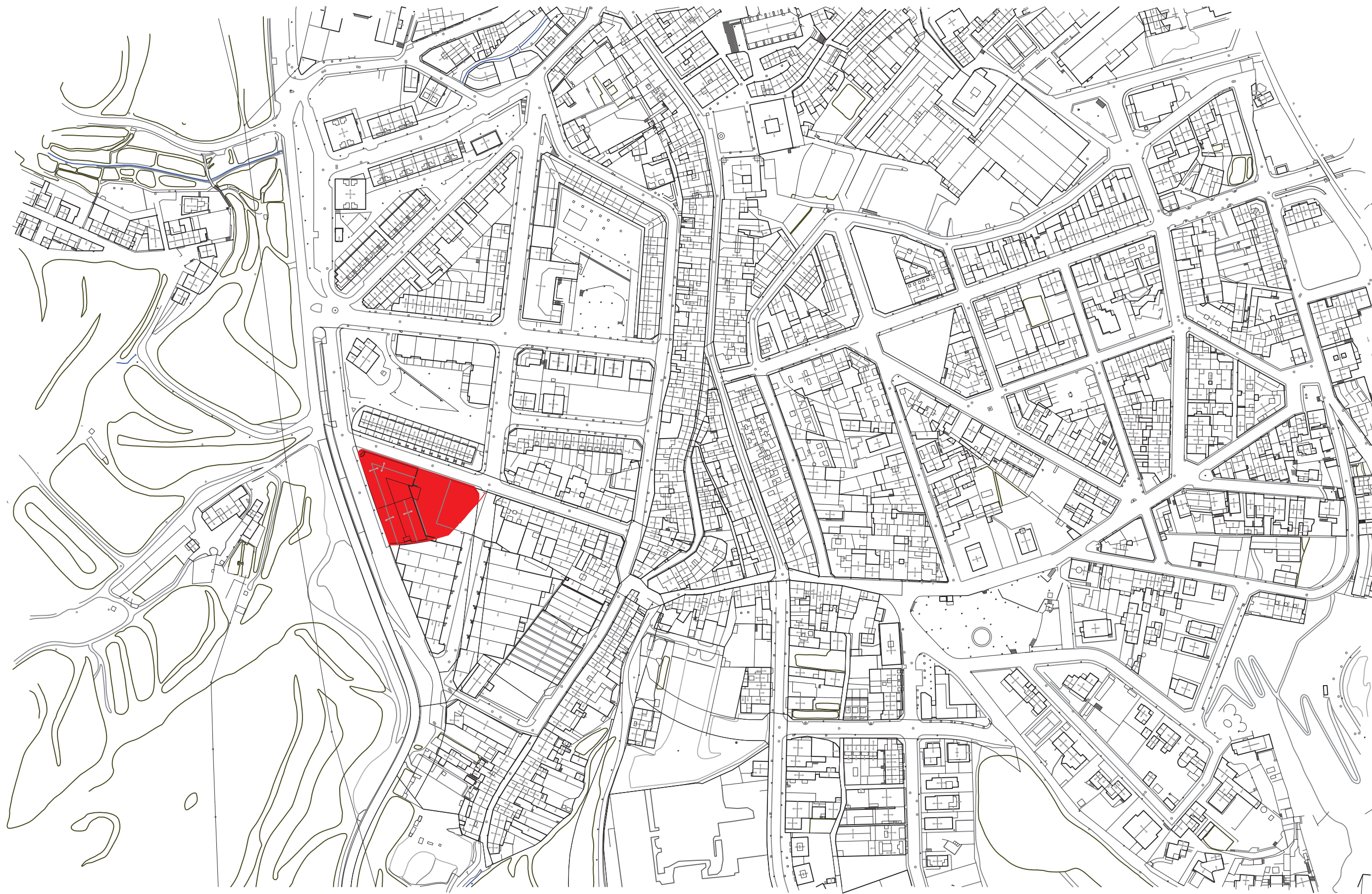
Firmado
digitalmente por
PUIG PEDROSA,
MARTA (FIRMA)
Fecha: 2025.10.27
23:00:17 +01'00'

Marta Puig Pedrosa, núm col. 28332





PLÀNOLS



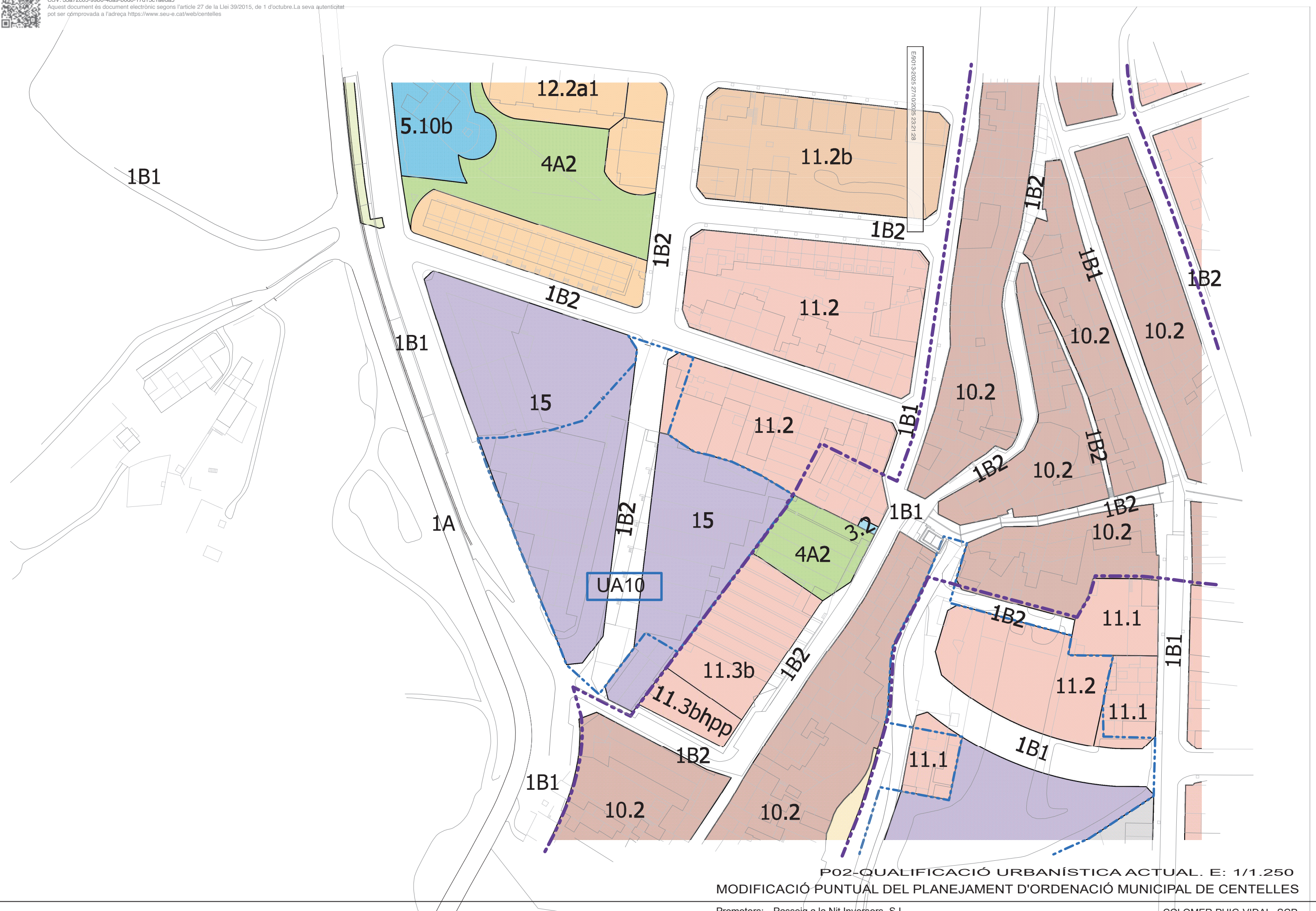
ÀMBIT

P01-ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ. E: 1/2.500
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLANEJAMENT D'ORDENACIÓ MUNICIPAL DE CENTELLES

Promotors: Passeig a la Nit Inversors, S.L.
 Situació: Avda Font del Marçó, 12 08540 Centelles
 Data: Juliol 2025

COLOMER-PUIG-VIDAL, SCP.
 Marta Puig Pedrosa, arquitecta
 Rambla Davallades, 13 1-4 08500 Vic - tf. 610289009





P02-QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL. E: 1/1.250
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLANEJAMENT D'ORDENACIÓ MUNICIPAL DE CENTELLES

Promotors: Passeig a la Nit Inversors, S.L.
 Situació: Avda Font del Marçó, 12 08540 Centelles
 Data: Juliol 2025

COLOMER-PUIG-VIDAL, SCP.
 Marta Puig Pedrosa, arquitecta
 Rambla Davallades, 13 1-4 08500 Vic - tf. 610289009

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLANEJAMENT D'ORDENACIÓ MUNICIPAL DE CENTELLES PER AMPLIACIÓ D'USOS ZONA INDUSTRIAL PRAIA (MP 45)

ANNEX II.- ANNEX A LA MEMÒRIA

Aquest annex s'incorpora per a justificar els temes següents:

- Perspectiva de gènere
- Memòria social
- Pla d'etapes

Perspectiva de gènere

La present modificació puntual del planejament incorpora la perspectiva de gènere d'acord amb els principis establerts per la Llei 17/2015, d'igualtat efectiva de dones i homes, i amb les directrius urbanístiques orientades a garantir entorns segurs, accessibles i inclusius per a totes les persones. L'objectiu és assegurar que el canvi d'usos proposat —de predominantment industrial a usos d'oficina, magatzem, educatiu, sociocultural, esportiu i administratiu— contribueix a una configuració urbana més equilibrada i adequada a les necessitats quotidianes de la població.

1. Millora de la seguretat i percepció de seguretat

Els usos industrials generen habitualment entorns amb activitat concentrada en franges horàries reduïdes i amb baixa presència de persones a l'espai públic. La introducció d'usos administratius, educatius, socioculturals i esportius comporta una major diversitat d'activitats i una ampliació de les franges d'ús, incrementant la presència de persones al carrer al llarg del dia. Aquesta major vitalitat urbana contribueix a reforçar la percepció de seguretat, especialment per a dones i altres col·lectius que experimenten de manera més intensa la inseguretat en espais poc transitats.

2. Diversificació funcional i reducció de desplaçaments

La incorporació d'usos educatius, socioculturals, esportius i administratius afavoreix la proximitat entre activitats quotidianes, reduint la necessitat de desplaçaments llargs i complexos. Aquesta proximitat és especialment rellevant des d'una perspectiva de gènere, atès que les dones continuen assumint majoritàriament tasques de cura i gestió de la vida quotidiana, que impliquen itineraris múltiples i de curta distància. La diversificació funcional facilita la conciliació i contribueix a una distribució més equitativa del temps.

3. Accessibilitat universal i mobilitat quotidiana

La transformació d'un entorn industrial cap a usos més diversos comporta la necessitat de millorar els itineraris de vianants, garantir l'accessibilitat universal i reforçar la mobilitat activa i el transport públic. Aquestes millores afavoreixen especialment els col·lectius que utilitzen majoritàriament la mobilitat a peu o en transport públic —dones, infants, persones grans i persones amb mobilitat reduïda— i contribueixen a generar espais més segurs, continus i confortables.



4. Increment de la diversitat d'usuaris i equilibris de gènere

Els usos industrials presenten tradicionalment una menor presència femenina. La incorporació d'usos d'oficina, administratius, educatius, socioculturals i esportius afavoreix una major diversitat d'usuaris i un equilibri de gènere més representatiu de la realitat social. Aquesta diversitat contribueix a generar espais més inclusius i a evitar la segregació funcional i social.

5. Qualitat urbana i espai públic inclusiu

La modificació del planejament permet introduir criteris de disseny urbà amb perspectiva de gènere, com ara:

espais públics oberts, visibles i ben il·luminats

recorreguts directes i segurs

mobiliari urbà divers i adequat a diferents usos i edats

zones d'estada multifuncionals i no segregadores

Aquests criteris contribueixen a un espai públic més amable, segur i utilitzable per totes les persones, independentment del seu gènere, edat o condició física.

6. Impacte socioeconòmic amb mirada de gènere

Els nous usos proposats generen oportunitats laborals més diverses i accessibles per a dones i homes, i reforcen la xarxa comunitària mitjançant activitats educatives, culturals i esportives. A més, la presència d'equipaments i serveis de proximitat facilita la conciliació i contribueix a reduir desigualtats estructurals.

Així doncs, la modificació puntual plantejada incorpora de manera efectiva la perspectiva de gènere, ja que la transformació d'usos industrials cap a usos d'oficina, magatzem, educatius, socioculturals, esportius i administratius contribueix a:

-incrementar la seguretat i la vitalitat urbana

-reduir desplaçaments i facilitar la conciliació

-millorar l'accessibilitat i la mobilitat quotidiana

-fomentar la diversitat d'usuaris i l'equilibri de gènere

-generar espais públics més inclusius i de qualitat

Tot plegat reforça un model urbà més equitatiu, sostenible i adequat a les necessitats de la vida quotidiana.

Memòria social

D'acord amb l'article 118.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU), la documentació exigible en una modificació puntual del planejament ha d'adequar-se estrictament a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En el present cas, aquesta Modificació Puntual del POUM de Centelles té per objecte l'ampliació i l'adequació dels usos admesos en sòl qualificat com a zona industrial, sense alterar cap de les determinacions estructurals del planejament general relatives a:

- la producció o reserva de sòl per a habitatge,
- la densitat o intensitat del sòl residencial,
- la mobilitat urbana vinculada a usos ciutadans,
- la configuració d'espais urbans d'ús públic,



- o qualsevol altra determinació amb incidència directa en la realitat social del municipi.

Aquesta modificació afecta exclusivament sòl industrial, i el seu objectiu és millorar la funcionalitat i competitivitat del teixit productiu, sense generar impactes socials rellevants ni alterar les necessitats d'habitatge, serveis o equipaments de la població.

1. Inaplicabilitat de l'article 59 del TRLUC

L'article 59 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme estableix l'obligatorietat de la memòria social només per als Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), i únicament en la mesura que aquests defineixen:

- objectius de producció d'habitatge de protecció pública,
- reserves de sòl residencial,
- i determinacions que incideixen en la realitat social del municipi.

Atès que la present modificació no afecta cap d'aquests elements, no concorre el supòsit legal que faria necessària la incorporació d'una memòria social.

2. Adequació documental segons l'article 118.4 RLU

L'article 118.4 RLU estableix que les modificacions puntuals han d'incorporar només la documentació adequada al seu abast. En una modificació que:

- no altera el model d'assentament,
- no modifica el règim del sòl residencial,
- no afecta la mobilitat quotidiana de la població,
- ni introdueix nous espais d'ús ciutadà,

La memòria social no aporta cap informació rellevant per a la justificació ni per a l'avaluació de la proposta.

3. Jurisprudència aplicable (TSJ de Catalunya, Sentència 4736/2025)

La jurisprudència recent del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya ha establert que no és exigible la memòria social en modificacions puntuals que:

- no afecten sòl urbà ni determinacions relatives a habitatge,
- no incideixen en la realitat social del municipi,
- tenen per objecte exclusivament la regulació d'usos en sòl no residencial.

La sentència assenyala que la simple absència del document no és motiu d'anul·lació si no existeix una incidència real en els aspectes socials que la memòria ha d'analitzar.

Aquest criteri és perfectament aplicable en aquesta modificació puntual de Centelles, atès que la modificació es limita a ajustar els usos industrials sense impacte social apreciable.



4. Perspectiva de gènere (art. 69 RLU i art. 53 Llei 17/2015)

L'avaluació d'impacte de gènere és exigible quan el planejament:

- configura espais urbans,
- afecta la mobilitat quotidiana,
- o incideix en l'accessibilitat, seguretat o usos socials del territori.

La present modificació, centrada exclusivament en sòl industrial, no genera cap afectació en aquests àmbits, motiu pel qual la seva incorporació no és procedent.

Com a resum, a la vista del marc normatiu i jurisprudencial aplicable, es considera plenament justificada la no incorporació de la memòria social en aquesta Modificació.

Pla d'etapes

La present Modificació Puntual es limita a ajustar i ampliar els usos admesos en sòl industrial, sense preveure cap actuació de transformació urbanística, ni obres d'urbanització, ni execució de sistemes, ni fases d'intervenció que requereixin programació temporal.

D'acord amb l'article 118.4 del RLU, les modificacions puntuals han d'incorporar només la documentació adequada al seu abast. Atès que la proposta no genera càrregues urbanístiques ni comporta execució material, no existeix cap contingut susceptible d'ordenació temporal i, per tant, **no és necessari elaborar un Pla d'Etapes**.

L'arquitecta,

PUIG
PEDROSA,
MARTA
(FIRMA)

Firmado
digitalmente por
PUIG PEDROSA,
MARTA (FIRMA)
Fecha: 2026.01.19
22:33:14 +01'00'

