

INFORME TÈCNIC

PLA DE MILLORA URBANA

EXPEDIENT NÚM. 2269-0001/2026

Tema: **Pla de Millora Urbana d'ordenació de volums**

Promotor: **Fundació privada Centre Mèdic Psicopedagògic d'Osona**

Situació: **Carrer Mare de Déu del Pilar nº 3 de Centelles.**

Assumpte: **Informe per a l'aprovació inicial.**

E/1368-2026 E/3529-2026

Documentació aportada:

- "Pla de Millora Urbana" signat el 24 d'abril de 2026 per l'arquitecte Jordi Comas Mora de Comas – Pont Arquitectes SLP

INFORMO

Primer.- El Pla de Millora Urbana per ordenació de volums es situa en l'àmbit d'una única parcel·la situada al carrer Mare de Déu del Pilar nº 3 de Centelles. Es tracta d'una solar que l'ajuntament de Centelles va rebre en concepte de cessió del 10% de l'aprofitament de la Unitat d'Actuació nº 8, ja urbanitzada. La parcel·la té la referència cadastral 5776053DG3257N0001YO i és de propietat municipal, no està edificada i el sistema urbanístic viari està totalment urbanitzat.

El Ple de l'ajuntament en sessió ordinària celebrada el dia 23 de març de 2026 va aprovar la constitució d'un dret de superfície a favor de la Fundació Centre Mèdic Psicopedagògic d'Osona per a la promoció d'habitatges destinats a polítiques socials d'una durada de 75 anys.

Segon.- La proposta planteja una nova ordenació de volums per tal de resoldre i ajustar la volumetria a les necessitats de l'entorn edificat. La normativa permet edificar una planta baixa i dues plantes pis entre mitgeres amb una profunditat de 16 metres. Si el nou edifici es desenvolupés així, la mitgera oest es situaria a 1 metre de distància de les sales d'estar de tres habitatges d'una altra edificació que està en volum disconforme i aquests habitatges incomplirien els requisits establerts en el Decret d'habilitat vigent. La proposta justifica retirar part d'aquesta mitgera i augmentar una planta l'edifici, que aprofitant el pendent del carrer, en realitat és només la meitat d'una planta i la seva alçada reguladora seria de 11,95 m, que està dins dels gàlibs entre l'establert per la normativa per a planta baixa i dues plantes pis i tres plantes pis, i intentant ajustar-se al màxim al perfil longitudinal de les façanes del carrer.

Les parcel·la està classificada de sòl urbà i qualificada de Zona d'Eixample Tradicional. Subzona d'intensitat 2 (clau 11.2). L'únic paràmetre urbanístic que es modifica és el de l'alçada màxima reguladora i nombre màxim de plantes que passarà a ser de 11.95 metres i tres plantes pis.

Tercer.- Amb tot l'exposat, el Pla de Millora Urbana proposat dona compliment a l'article 70 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010, de 3 d'agost) que permet redactar Plans de Millora Urbana en sòl urbà consolidat per regular la composició volumètrica. En aquest cas no es modifica ni la classificació, ni la qualificació del sòl, ni es modifiquen els aprofitaments urbanístics existents a les parcel·les i per tant no és procedent realitzar cap tipus de modificació del planejament vigent.

Segons el planejament vigent l'edificabilitat de la parcel·la és de 513,60 m², i en la nova ordenació de volums es proposa un edifici amb una edificabilitat de 482,40 m² i per tant la ordenació de volums proposada disminueix l'aprofitament urbanístic assignat a la parcel·la pel planejament vigent.

Quart.- El Pla de Millora Urbana no proposa cap tipus d'articulat de normativa i es considera correcte ja que no procedeix introduir nova normativa, ni modificar l'existent donat que no es modifica cap dels paràmetres urbanístics que actualment ja permet la Zona d'Eixample Tradicional. Subzona d'intensitat 2 (clau 11.2), entre ells l'alçada màxima de l'edificació que el mateix article 327 de les NNUU permet que en aquesta qualificació l'alçada màxima pugui ser de 13,10 metres corresponents a planta baixa i tres plantes pis.

Cinquè.- El Pla de Millora Urbana és d'iniciativa privada i ha estat redactat per l'arquitecte Jordi Comas Mora que és competent per a la seva redacció per encàrrec de la Fundació Centre Mèdic Psicopedagògic d'Osona. La documentació presentada és idònia i suficient.

Sisè.- El tècnic que subscriu considera que no procedeix la sol·licitud d'informes sectorials simultàniament al tràmit d'informació pública donades les característiques del Pla de millora urbana que es situa en un àmbit d'una parcel·la situada en sòl urbà consolidat i amb urbanització consolidada, en què el pla només regula una nova composició de la volumetria permesa pel planejament.

El solar es troba situat aproximadament a uns 55-60 metres de la línia del ferrocarril. Segons l'article 14 de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari, en general la zona de protecció la línia ferroviària es situa a 70 metres i per tant per executar obres en aquesta franja caldria prèvia autorització de l'administrador de la infraestructura ferroviària. Però el mateix article 14.2 estableix que en el cas que el sòl estigui classificat com a urbà pel planejament urbanístic, la zona de protecció de la infraestructura ferroviària serà de 20 metres. Així mateix segons l'article 15 de la mateixa llei, estableix que la línia d'edificació en zones urbanes s'ha de situar a 20 metres de l'aresta més pròxima de la plataforma de la línia ferroviària.

Per tant, per tot l'exposat en el paràgraf anterior i tenint en compte que el solar té la classificació de sòl urbà consolidat i es situa a més de 20 metres de l'aresta més pròxima de la plataforma de la línia ferroviària, no procedeix la sol·licitud d'informe sectorial a ADIF

CONCLUSIÓ

Per tot l'exposat s'**informa favorablement** el Pla de Millora Urbana d'ordenació de volums de la parcel·la situada al carrer Mare de Déu del Pilar nº 3 de Centelles amb referència cadastral 5776053DG3257N0001YO i redactat i signat per l'arquitecte Jordi Comas Mora en data 24 d'abril de 2026, per a la seva aprovació inicial.

Una vegada l'òrgan competent hagi procedit a realitzar l'aprovació inicial del Pla de Millora Urbana caldrà realitzar el tràmit d'informació pública durant el termini d'un mes. Tal i com s'ha exposat a l'informe no procedeix la sol·licitud d'informes sectorials simultàniament al tràmit d'informació pública.

Aquest és l'informe que s'emet pels seus efectes escaients.

L'arquitecte municipal,