



Ajuntament de Centelles

Firmado digitalmente por
Josep Maria Molins Penina
- DNI 77731335Y (TCAT)
Motivo: DILIGÈNCIA DE
SECRETARIA: Aprovat
inicialment per acord del
Ple de la Corporació en
sessió del dia 20-07-2026.
Fecha: 2026.07.22
09:45:39 +02'00'

**Modificació Puntual del
Pla General d'Ordenació per Ampliació
del polígon industrial la Gavarra.
(Sector XVII bis).**

Municipi de Centelles, Osona.

(Aprovació inicial)

Març 2026

37633825Y Firmado
digitalmente por
JORDI 37633825Y JORDI
SEGURO (R: B66400151)
SEGURO (R: B66400151)
Fecha: 2026.06.25
13:20:48 +02'00'

CRÈDITS

EQUIP REDACTOR

INTEGRAL ARCHICONSULT SL

Isidre Roca Burés
Jordi Seguró Capa
Diana Dias
Ramon Queralt

Arquitecte
Arquitecte
Arquitecte
Ambientòleg

ENS DESTINATARI:

AJUNTAMENT DE CENTELLES

Josep Paré Aregall
Pau Basora Pascual

Alcalde i Regidor d'Urbanisme
Arquitecte municipal

INDEX

1. MEMÒRIA INFORMATIVA.

1.1. ANTECEDENTS.

1.2. OBJECTE, CARÀCTER I FINALITAT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM.

1.3. ÀMBIT I INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ.

1.3.1. ÀMBIT D'ACTUACIÓ.

1.3.2. INICIATIVA.

1.4. PLANEJAMENT VIGENT.

1.4.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL.

1.4.2. MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL "LA GAVARRA" (SECTOR XVII INDUSTRIAL).

1.4.3. MODIFICACIÓ PUNTUAL II DEL PLA PARCIAL "LA GAVARRA" (SECTOR XVII INDUSTRIAL) D'URBANITZACIÓ PRIORITÀRIA DEL MUNICIPI DE CENTELLES.

1.4.4. PLANEJAMENT GENERAL VIGENT.

1.4.4.1. Determinacions del POUM vigent pel sector XVII La Gavarra.

1.5. DEFINICIO I ORDENACIÓ DELS SOLS DEL SECTOR .

1.5.1. CRITERIS D'ORDENACIÓ ESTABLERTS EN EL POUM.

1.5.1.1. Condicions urbanístiques.

1.5.1.2. Ordenació subzona a) gran indústria aïllada.

1.5.1.3. Ordenació subzona b) mitjana i petita indústria aïllada i aparellada.

1.5.1.4. Ordenació subzona c) indústria agrupada i Ce) indústria agrupada especial.

1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

1.7. JUSTIFICACIÓ LEGAL.

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ.

2.1. JUSTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA SOLUCIÓ PROPOSADA.

2.1.1. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.

2.1.2. OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS D'ORDENACIÓ.

2.1.3. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.

2.1.4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.

2.1.5. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.

3. NORMES URBANÍSTIQUES.

4. AGENDA DEL PLA.

4.1. SISTEMA D'ACTUACIÓ.

4.2. PLA D'ETAPES.

4.3. ESPECIFICITATS PER ALS PLANS PARCIALS D'INICIATIVA PRIVADA.

4.4. COMPROMISOS QUE S'ADQUIREIXEN.

4.5. GARANTIES DEL COMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS CONTRETES.

4.6. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA DE RECURSOS.

5. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.

5.1. ANTECEDENTS.

5.2. COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

5.3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

5.4. INGRESSOS MUNICIPALS GENERATS PER LA URBANITZACIÓ PROPOSADA.

5.5. CONCLUSIÓ.

6. MEMORIA SOCIAL

7. PLÀNOLS.

8. DOCUMENTS ANNEXOS.

8.1. INFORME AMBIENTAL.

8.2. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

1. MEMÒRIA INFORMATIVA.

1.1. ANTECEDENTS.

1.1.1. Compliment acord de la CTUCC 26 de de juny de 2024.

El present document dona compliment a les determinacions contingudes en l'informe d'esmenes emès per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en data 26 de juny de 2024, en relació amb el document d'Avanç de la Modificació puntual del Pla general, sector XVIII, d'ampliació del polígon industrial de la Gavarra, al terme municipal de Centelles, promogut i tramès per l'Ajuntament. A l'efecte de prosseguir amb la tramitació urbanística corresponent, el present document d'Aprovació inicial incorpora les modificacions necessàries i dona compliment a les esmenes formulades en l'esmentat informe.

- *Al respecte, el document no aporta un càlcul que permeti fer una valoració del compliment d'aquestes determinacions en relació a la classificació del sòl proposada, i per tant caldria que el document incorpori un apartat amb el càlcul de l'extensió urbana admissible segons l'estratègia de creixement mitjà assignada, justificant que la proposta de creixement d'activitat econòmica és coherent amb aquesta estratègia.*
- *S'afegeix el respectiu càlcul de l'extensió urbana a l'apartat 1.4.1 del present document d'aprovació inicial.*
- *En qualsevol cas, s'ha constatat que aquests terrenys a priori coincideixen amb els terrenys de dins de l'àmbit que tenen un pendent més pronunciat, superior al 20%. En tot cas, caldria justificar que les variacions de la delimitació del sòl de protecció especial realment es poden entendre com un ajust de límits, i que d'acord amb la definició del PTPCC els terrenys afectats no presenten valors i/o característiques propis dels sòls de protecció especial.*
- *S'ha modificat el trasllat de la carretera i la proposta d'ordenació per tal que el vessant inclinat situat a la banda central de l'ampliació, on la pendent supera el 20% quedi situada en clau 4.A.2 "Espais lliures" excepte una petita fracció que roman a la zona d'equipament els quals, per la tipologia, no alteressin la morfologia del relleu, i continuarà com a superfície de sòl impermeable. En cap cas es veurà afectada per edificacions que alterin la zona marcada.*
- *Malgrat a la documentació tramesa es parla d'aquests terrenys com a sòl urbà, cal que la modificació els classifiqui de sòl urbanitzable, sens perjudici que se n'estableixi la seva ordenació detallada d'acord amb l'article 58.7 del TRLU, segons el qual en el cas dels sectors que és previst de desenvolupar d'una manera immediata, el document que es proposi caldria que estableixi l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic i altres determinacions pròpies d'aquest instrument, d'acord amb els articles 65 i 66 del TRLU, sense necessitat de tramitar-lo per a desenvolupar el sector si així ho determinen expressament. En aquest sentit, caldrà preveure la cessió del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.*
- *A l'apartat 4 de la memòria s'especifica l'obligació de cedir gratuïtament els terrenys destinats a vials, espais lliures, parcs i jardins públics, equipaments i serveis, així com el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic i de pagar els costos d'urbanització.*
- *La classificació d'un sector de sòl urbanitzable no delimitat es considera contrari als preceptes d'aquest article en tant que en cap cas se'n preveu un desenvolupament i execució a curt termini. Així, caldria eliminar-ho de la proposta de modificació o incloure els terrenys dins el sector de sòl urbanitzable delimitat amb ordenació detallada, sens perjudici que es puguin establir diferents fases per al seu desenvolupament, d'acord amb algun dels mecanismes previstos al TRLU.*
- *El present document d'Aprovació inicial classifica l'àmbit d'ampliació com a sòl urbanitzable delimitat amb ordenació detallada, descartant la seva consideració com a sòl urbanitzable no delimitat. El desenvolupament del sector es planteja mitjançant dues fases, articulades a través de dos polígons d'actuació diferenciats, d'acord amb els mecanismes previstos al Text refós de la Llei d'urbanisme. Les determinacions corresponents a cadascun dels polígons d'actuació es detallen a l'apartat 3 de la Memòria i es representen gràficament als plànols d'ordenació O.06 i O.07.*

- Caldria que el document inclogui un quadre final amb les superfícies del sector existent i del nou sector de desenvolupament immediat per tal de poder valorar que a part de les reserves obligatòries de zona verda i d'equipaments que corresponguin, no hi ha pèrdua de sòl de sistemes, essent d'aplicació les determinacions de l'article 97 i 98 del TRLU.

S'incorpora el quadre resum comparatiu de les superfícies del sector existent i de la proposta, amb identificació dels sistemes objecte de reposició dins l'àmbit d'ampliació. Així mateix, s'afegeix l'apartat 2.1.5 «Descripció de les modificacions proposades al sector existent», en el qual es justifica que la reordenació dels sistemes públics manté la seva funcionalitat i no comporta una pèrdua global de sòl destinat a sistemes, d'acord amb els articles 97 i 98 del TRLU.

- *Al respecte es recorda que d'acord amb l'article 98 del TRLU la modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o les zones verdes considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Que d'acord amb l'article 97 del TRLU, si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació. I que si els sòls d'aquests sistemes ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.*

En compliment d'aquesta esmena, s'incorpora l'apartat 2.1.5, en el qual es descriuen i justifiquen les actuacions previstes sobre els espais lliures i els equipaments, acreditant que la seva reordenació respon a criteris de funcionalitat i millora del conjunt de l'àmbit. Així mateix, es preveu que la titularitat pública dels nous sòls destinats a sistemes quedi garantida abans que la modificació sigui executiva, mitjançant els instruments urbanístics corresponents.

- Caldria incloure en el document un apartat que detalli cada una de les modificacions efectuades. A partir d'aquesta descripció detallada de cadascuna de les actuacions proposades, caldria determinar si aquestes generen increment de sostre i/o d'aprofitament que d'acord amb els articles 43 i 100 del TRLU hagin de comportar cessions addicionals d'aprofitament, zones verdes i/o equipaments.

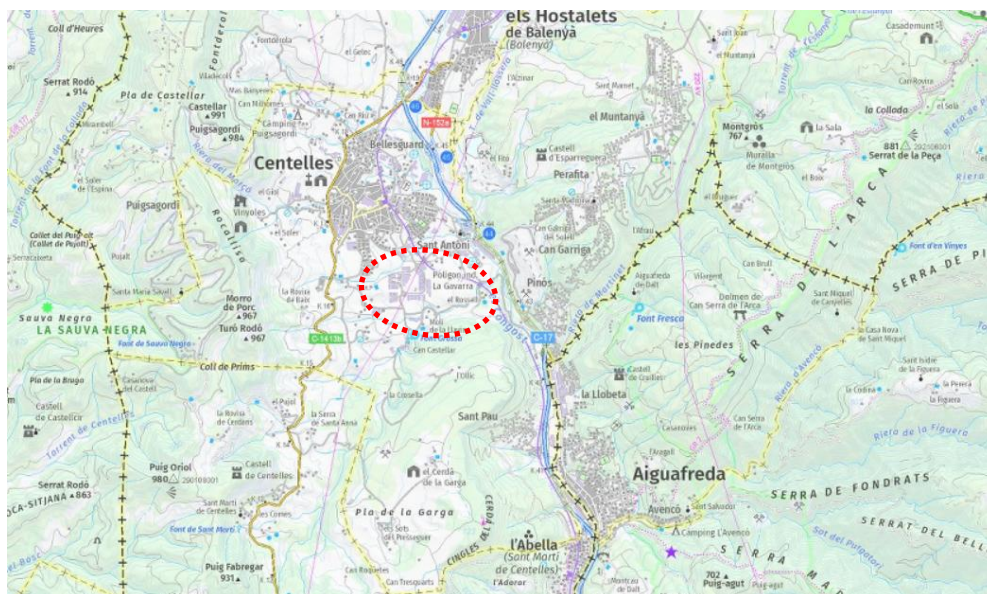
En compliment d'aquesta esmena, s'incorpora l'apartat 2.1.5 i 2.1.6, on es descriuen detalladament cadascuna de les actuacions previstes i s'analitza la seva incidència sobre el sostre i l'aprofitament urbanístic. De l'anàlisi efectuada es desprèn que les modificacions proposades dins l'àmbit del sector existent tenen per objecte la reordenació dels sistemes públics i dels usos previstos pel planejament vigent, sense comportar increment de sostre ni d'aprofitament urbanístic, i, per tant, no generen cessions addicionals derivades dels articles 43 i 100 del TRLU.

- *caldria fer un anàlisi més profund de l'impacte que generarà aquesta ampliació, amb la visió de l'emplaçament des de l'entorn immediat i des dels punts de vista més rellevants, l'estat actual de l'emplaçament i l'estat final de l'emplaçament (amb les modificacions dels elements anteriors i l'ordenació, volumetria, composició del conjunt proposat). Al respecte, si s'escau, caldrà incloure en la normativa les mesures correctores que es considerin adequades per tal de mitigar l'impacte que es pugui generar.*

En compliment d'aquesta esmena, s'amplia l'anàlisi paisatgística i de visibilitat de l'àmbit, incorporant vistes de l'estat actual i de l'ordenació proposada des dels principals punts d'observació, així com seccions i representacions tridimensionals que permeten avaluar la seva incidència visual. L'anàlisi efectuada posa de manifest que la proposta manté una adequada integració paisatgística, principalment per la preservació i reforç de les masses forestals associades al corredor fluvial. Així mateix, les mesures correctores i d'integració paisatgística es recullen a l'apartat 6 del Document Ambiental Estratègic.

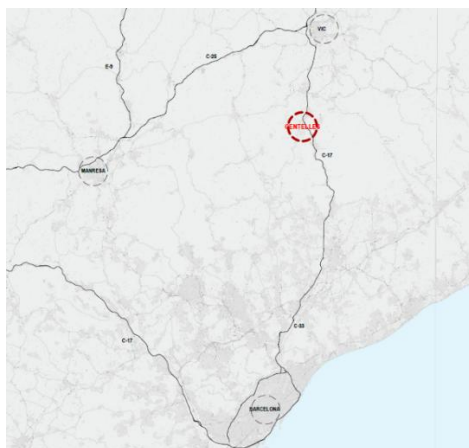
1.1.2. Introducció.

Centelles és un municipi de la comarca de l'Osona amb una extensió de 15,18 km², ubicat al sud de la plana de Vic, entre el riu Congost (que discorre per l'est de la població) i la serra de la Costa a l'oest, els Cingles de Bertí i a la falda del Puigsagordi (972 m). Limita amb els termes municipals de Sant Martí de Centelles pel sud; Castellcir per l'oest; Seva pel nord-est; i Balenyà pel nord-oest. La població a data de 2021 segons l'IDESCAT és de 7.595 (3.736 homes i 3.859 dones)



Situació

L'àmbit de Centelles recull les característiques de marges pròpies de la plana de Vic, que arriben fins a les falques del Montseny, amb lutites, margues, gresos i calcàries, combinats amb els llits del riu Congost que porten els disseminats.



Les seva principal via de comunicació es correspon amb l'eix Barcelona i Vic (autovia C-17) on disposa de fins tres accessos que a la vegada es relacionen perfectament amb el polígon sobre el qual s'actua.

Per carretera també existeix una bona relació amb Manresa, amb la connexió a l'eix transversal (C-25).

Altrament, la línia de ferrocarril disposa d'un potencial enorme si s'aborden definitivament les mancances d'aquesta línia, amb els estudis ja iniciats per al seu desdoblament i millora del servei.

L'entorn on es proposa l'actuació ve determinat per la via de tren, a una cota inferior tocant el límit nord-est, i que continua a aquest nivell en una llengua de terra que es perllonga a est del sector. Passada aquesta línia, un tram de sòl no urbanitzable separa de l'altre polígon existent al municipi: el Congost, que limita amb el riu i l'autovia C-17. L'entorn del sector ve determinat per lleixes de conreu que van baixant de forma terrassada fins la riera blanca.

a sud i a oest, però de forma ascendent cap a la carena que tanca el municipi territorialment.

Atenent la bona dinàmica de l'activitat econòmica terciària i industrial del municipi, l'Ajuntament va recuperar una antiga idea, consistent a unificar els polígons industrials del Congost i la Gavarra, en un continu, segregant per tant el que seria un macro-sector econòmic, de les zones residencials. Aquesta actuació suposaria la reclassificació de sòl no urbanitzable, per tal que sigui apte per al desenvolupament urbanístic. La superfície de creixement proposada es podia entendre com la voluntat de generar una gran àrea de creixement que unifica les zones industrials preexistents. Amb aquesta idea l'Ajuntament de Centelles va sol·licitar suport tècnic a la GSHUA per tal d'abordar la redacció d'un document DI-ES, realitzat l'any 2020, a l'efecte d'estudiar la idoneïtat de poder realitzar una requalificació dels sòls industrials prop de l'estació de tren, ordenar aquests sòls per destinar-los a altres usos, tenint en especial consideració l'estació i generant un nou sòl industrial en un altre àmbit del municipi que compensés i ampliés la possibilitat de creixement de l'activitat.

Aquesta sol·licitud culmina amb l'encàrrec a Estudi GRV arquitectes de la Diagnosi Estratègica del plantejament proposat (en endavant DI_ES). Fruit d'aquest estudi, es comprova que la qualificació urbanística dels terrenys ubicats a les zones de l'ampliació plantejada entre el Congost i la Gavarra és la de sòl agrícola protegit (clau 42). La pràctica totalitat de l'àmbit delimitat a la proposta municipal per replantejar la seva classificació a industrial i unificar els sectors de la Gavarra i el Congost, tenen especial protecció pel Pla Territorial de les Comarques Centrals, de forma que aquesta incompatibilitat fa que es descarti l'alternativa d'unificar aquests sectors, no només per la qüestió del planejament territorial, sinó també per les dificultats inherents d'un espai on es detecten singularitats notòries que impediria l'ordenació clara i precisa que requereixen els usos industrials.

Finalment les conclusions del DI_ES acaben motivant una alternativa per ampliar l'àmbit preexistent, la qual ofereix certs avantatges: entorn d'una topografia adequada; reaprofitament de les vitalitats o camins preexistents; menor impacte ambiental; i el màxim rendiment amb la menor inversió. La proposta, alhora, modernitza el sector i el potencia, i permet alhora configurar una nova façana situant els espais lliures com àmbits de transició entre el sòl no urbanitzable i el polígon.

Fruit d'aquestes reflexions, l'Ajuntament encarrega la redacció de la present MPPGOU de la qual aquest document en forma part als efectes d'iniciar el tràmit ambiental.

Aquest únic polígon industrial es preveu que pugui atorgar musculatura i noves sinèrgies al municipi atenent la bona ubicació i les dinàmiques d'activitat que ja existeixen, malgrat l'impacte de les crisis que han sobrevingut a principi de segle XXI, amb especial atenció a la pandèmia per la COVID19.

1.1.3. Antecedents urbanístics.

A continuació s'enumeren els diferents antecedents urbanístics:

- El 27 de juliol de 1983 es va aprovar definitivament el Pla general d'ordenació urbana, publicat en el DOGC el 28 d'octubre de 1983.
- Pel que fa al sector "la Gavarra", s'aprova el Pla parcial d'ordenació en data 19 de desembre de 1990 i es va publicar al DOGC en data 15 de març de 1991.
- El 26 de abril de 1996 es va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla parcial la Gavarra, sector XVII industrial, publicat en el DOGC el 10 de desembre de 2007.

- El 30 de abril de 1999 es va a aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla parcial la Gavarra, sector XVII industrial Sector d'urbanització prioritària, publicat en el DOGC el 21 de maig de 1999.
- El 10 de juny de 2021 es va a aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana (MP 40), instal·lació de plaques fotovoltaiques a la Gavarra, publicat en el DOGC el 30 de juliol de 2021.

1.2. OBJECTE, CARÀCTER I FINALITAT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM.

L'objecte del present document és l'ampliació del polígon industrial existent i dotar-lo d'una reserva de sòl suficient per mantenir la dinàmica positiva d'activitat econòmica del municipi arrel de l'existència de possible demanda atenent a l'extraordinària ubicació i la bona connectivitat del polígon.

A la vegada, sobre el sòl urbà existent es plantegen petits canvis de zonificació per reubicar espais lliures en àmbits de millor funcionalitat i interès i possibilitar així el possible creixement de certes indústries existents que requereixen d'una major superfície edificada.

D'acord amb la normativa urbanística vigent, amb l'objectiu d'ampliar aquest sector, cal realitzar una MPPGOU que també classificarà nous sòls urbans i urbanitzables.

D'una banda, es planteja una ordenació amb un creixement que respecta la topografia i s'integra amb el seu entorn, ubicant les volumetries de forma lineal, la qual cosa representa una solució que aprofita les infraestructures ja existents i n'optimitza el seu ús. De l'altra, es preveu una actuació immediata per donar resposta a les diferents indústries interessades a implantar-se al municipi, amb possibilitat d'un creixement posterior en cas d'èxit de la primera intervenció.

Aquesta actuació, alineada amb les conclusions del DI_ES, permetrà regularitzar certs teixits industrials, endreçar millor els espais públics existents i reconsiderar les peces de sistemes dins de la zona industrial.

Aquesta bossa de sòl industrial permetrà a la vegada que l'Ajuntament pugui considerar en un futur el replantejament del sòl industrial a tocar de l'estació de ferrocarril i la seva reconversió a residencial i terciari, atenent que l'ús previst actual és de molt difícil implantació, tal com va assenyalar el DI_ES en el seu moment.

Totes les referències normatives incloses en aquest document s'entendran efectuades a les disposicions vigents que les substitueixin, modifiquin, refonguin o complementin. En conseqüència, qualsevol norma esmentada que hagi estat derogada totalment o parcialment s'haurà d'interpretar substituïda per la normativa vigent aplicable a la mateixa matèria. En cas de contradicció entre diferents disposicions aplicables, prevaldrà la norma de rang superior i, dins del mateix rang, aquella que estableixi les condicions més restrictives o exigents.

1.3. ÀMBIT I INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ.

1.3.1. ÀMBIT D'ACTUACIÓ.

L'àmbit de la present modificació puntual de planejament general (en endavant MPPGOU), es correspon als terrenys situats a est i a sud del sector industrial de la Gavarra. Aquest polígon existent i força consolidat ocupa actualment una superfície de 19 ha, se situa en un punt alt a sud del nucli històric, té forma sensiblement quadrada i compacte, es troba en bon estat de serveis i funciona activament amb diverses empreses implantades.

El present document planteja una proposta de desenvolupament, considerant la necessitat immediata de creixement i l'assoliment de possibles naus de gran dimensió, segons la demanda existent.

En qualsevol cas, l'àmbit en què s'actua recull com a possible la part més propera a sud del sector existent, ocupant les terrasses limítrofes sense aproximar-se excessivament a la riera Blanca i cap a l'oest, fins el límit que delimita el traçat del ferrocarril.

La proposta, planteja una modificació que possibiliti l'ordenació directa total o parcial des del planejament i un possible creixement posterior que requeririen el corresponent Pla parcial.

D'aquesta manera, es cobriria la necessitat immediata de generar sòl industrial per al municipi.



I.01. Àmbit proposat d'actuació i ampliació.

L'objecte del present document és l'ampliació del polígon industrial existent i dotar-lo d'una reserva de sòl suficient per mantenir la dinàmica positiva d'activitat econòmica del municipi arrel de l'existència de possible demanda atenent a l'extraordinària ubicació i la bona connectivitat del polígon.

A la vegada, sobre el sòl urbà existent es plantegen petits canvis de zonificació per reubicar espais lliures en àmbits de millor funcionalitat i interès i possibilitar així el possible creixement de certes indústries existents que requereixen d'una major superfície edificada.

D'acord amb la normativa urbanística vigent, amb l'objectiu d'ampliar aquest sector, cal realitzar una MPPGOU que també classificarà nous sòls urbans.

D'una banda, es planteja una ordenació amb un creixement que respecta la topografia i s'integra amb el seu entorn, ubicant les volumetries de forma lineal, la qual cosa representa una solució que aprofita les infraestructures ja existents i n'optimitza el seu ús. De l'altra, es preveu una actuació immediata per donar resposta a les diferents indústries interessades a implantar-se al municipi, amb possibilitat d'un creixement posterior en cas d'èxit de la primera intervenció.

Aquesta actuació, alineada amb les conclusions del DI_ES, permetrà regularitzar certs teixits industrials, endreçar millor els espais públics existents i reconsiderar les peces de sistemes dins de la zona industrial.

Aquesta bossa de sòl industrial permetrà a la vegada que l'Ajuntament pugui considerar en un futur el replantejament del sòl industrial a tocar de l'estació de ferrocarril i la seva reconversió a residencial i terciari, atenent que l'ús previst actual és de molt difícil implantació, tal com va assenyalar el DI_ES en el seu moment.

QUADRE RESUM DE L'ÀMBIT		
	POUM Vigent (m²)	Sup d'ampliació (m²)
Sector XVII La Gavarra	194.243,12	219.214,00

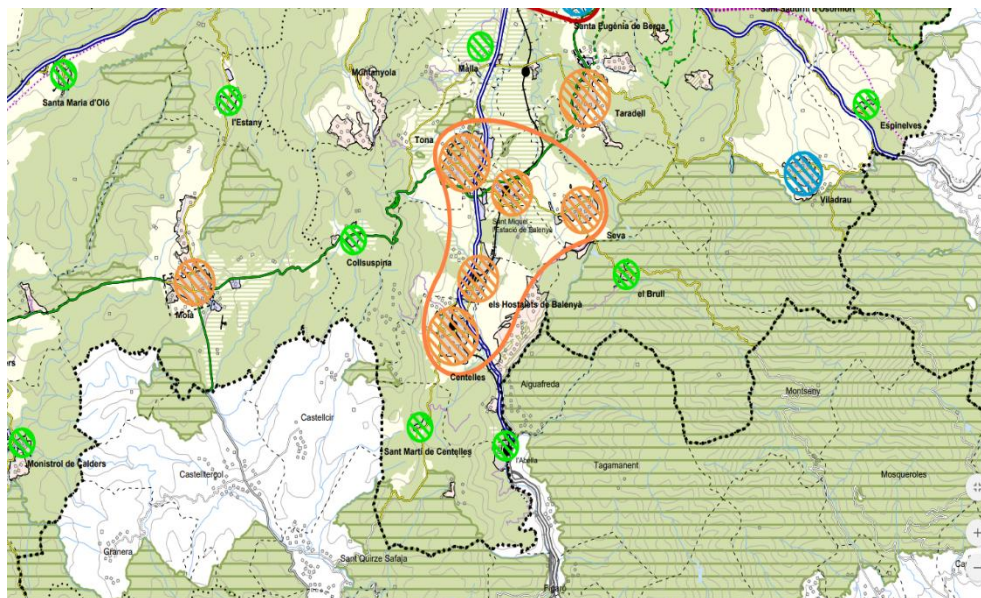
1.3.2. INICIATIVA.

El planejament és una iniciativa impulsada des de l'Ajuntament. Atenent a les característiques de la proposta i el nombre de propietaris existents en l'àmbit proposat, es considera en primera instància el sistema de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, sense perjudici que al llarg de la tramitació es puguin plantejar altres modalitats d'actuació.

1.4. PLANEJAMENT VIGENT.

1.4.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL.

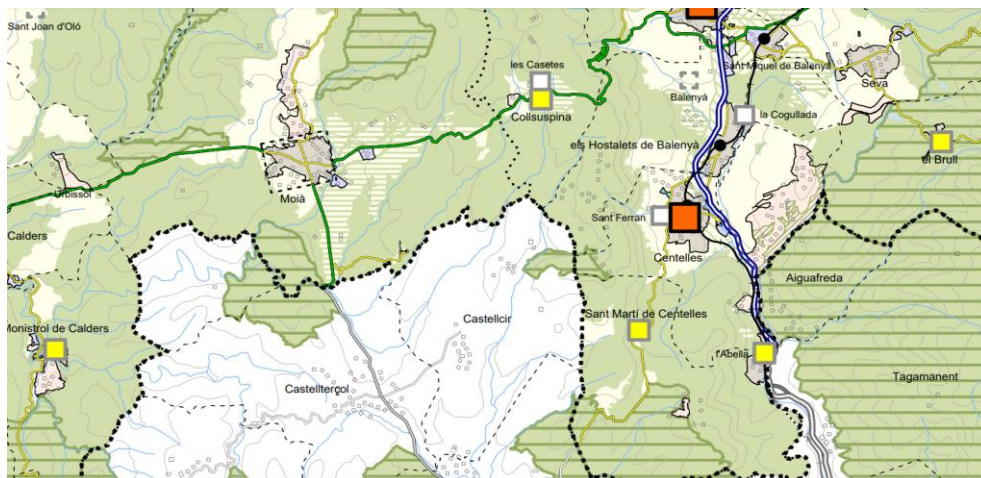
El Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTPCC) va ser aprovat definitivament per acord de Govern de la Generalitat de Catalunya en data 16 de setembre de 2008 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 5241 de 22 d'octubre de 2008 a l'efecte de la seva execució immediata.



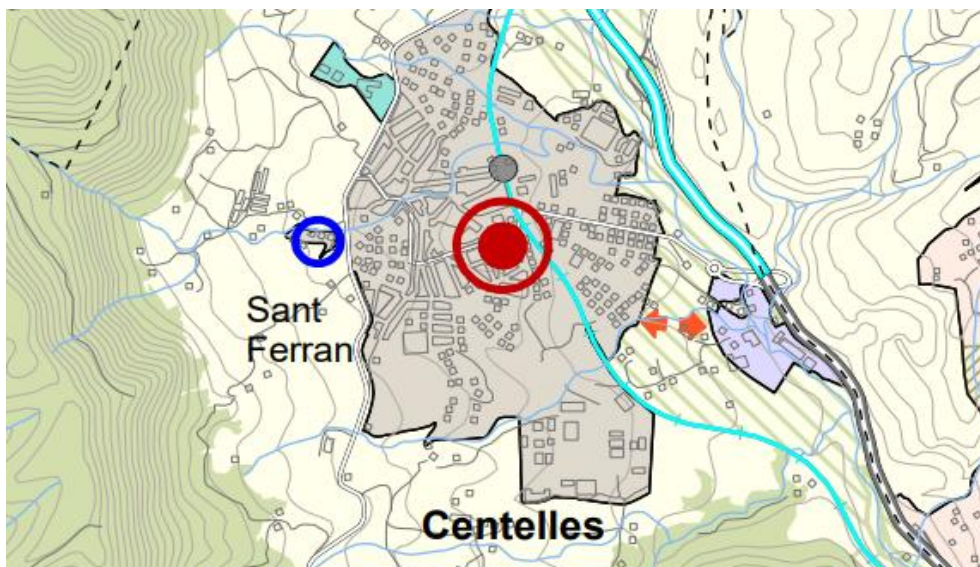
I.22. PTP Comarques Centrals Model territorial i vertebració del territori

El Pla Territorial organitza i estructura els municipis en grau a les seves relacions morfològiques i característiques, així com les interrelacions amb les infraestructures. Centelles s'articula dins d'un àmbit Sots-comarcal de 1er ordre juntament amb Tona, Sant Miquel l'Estació de Balenyà i Seva que conforma una cubeta a nord-oest del Montseny just abans de la plana de Vic, al costat de la C-17 i el Congost.

És per tant la porta nord del Montseny en aquest punt en què el Congost s'obre i dona lloc a les primeres planes, aptes per a certs desenvolupaments tant agrícoles com urbans i d'activitats. Destaca Tona especialment com a lloc d'encreuament de diferents vies en eixos nord-sud i est-oest. És per tant un àmbit amb dinàmiques de relacions intenses i gran potencial estratègic.



I.23. PTP Comarques Centrals Estructura nodal



I.24. PTP Comarques Centrals Estratègies d'assentament

El Pla territorial defineix una estratègia de creixement mitja per al municipi de Centelles, quina regulació territorial apareix en l'article 3.7 de les normes d'ordenació territorial:

Article 3.7 Creixement moderat i mitjà

2. L'extensió urbana màxima que el Pla d'ordenació urbanística municipal pot proposar és orientativament la que resulti de l'aplicació de les següents expressions alfanumèriques:

Moderat $E = 30 \cdot A \cdot f / 100$

Mitjà $E = 60 \cdot A / 100$

E: superfície de l'extensió urbana admissible

A: superfície de sòls consolidats o urbanitzats en la data d'aprovació definitiva del pla territorial

f: factor de correcció per a nuclis de petita dimensió

$E = 60 \cdot A / 100$

A: 165,44 ha

$E = 60 \cdot (165,44 \text{ ha}) / 100 : \mathbf{99,264 \text{ ha}}$

E: 99,264 ha

Sòls consolidats o urbanitzats en la data posterior a la aprovació definitiva del pla territorial:

E: 32,973 ha

Superfície de creixement pendent:

E: 66,291 ha

1.4.2. MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL "LA GAVARRA" (SECTOR XVII INDUSTRIAL).

L'objectiu de la modificació va ser realitzar modificacions que afectessin la normativa de totes les zones del pla parcial per obtenir una millor adaptació de la producció industrial, augmentant lleugerament la superfície d'ocupació i l'alçada reguladora.

A les subzones A, B i C es va corregir el coeficient d'ocupació de l'edificació augmentant la superfície d'ocupació conservant les distàncies mínimes als vials i als límits de la parcel·la:

- Subzona a i c: de 50% a 60%
- Subzona b: de 60% a 70%

Per assolir la nova ocupació proposada es va reduir la distància mínima de les particions de la zona b, a front de vial de 6 metres a 5 metres.

Finalment es va proposar modificar l'alçada reguladora màxima establerta en 8,5 m. Donat que determinats tipus d'indústria, per exigències tècniques dels seus processos de producció, necessiten una major alçada, es va proposar augmentar l'alçada màxima edificable a 10 metres.

1.4.3. MODIFICACIÓ PUNTUAL II DEL PLA PARCIAL "LA GAVARRA" (SECTOR XVII INDUSTRIAL) D'URBANITZACIÓ PRIORITÀRIA DEL MUNICIPI DE CENTELLES.

L'objecte de la modificació puntual va ser el canvi de zonificació de l'àmbit format per les parcel·les núm 29, 30, 31, 38, 34, _35, _36 i 37 corresponents al parcel·lari del Projecte de reparcel·lació del sector. Es varen reordenar de forma conjunta 8 parcel·les en dues parcel·les grans que, pretenien com a eix compositiu l'eix de la vialitat i la rotonda existent, donant lloc a dos conjunts edificats que permetin indústries diverses agrupades en una mateixa parcel·la en règim de comunitat de propietaris, resultant una parcel·la de l'agrupació de les parcel·les núm 29, 30, 31 i 38 i una altra de l'agrupació de les parcel·les núm 34, 35, 36 i 37.

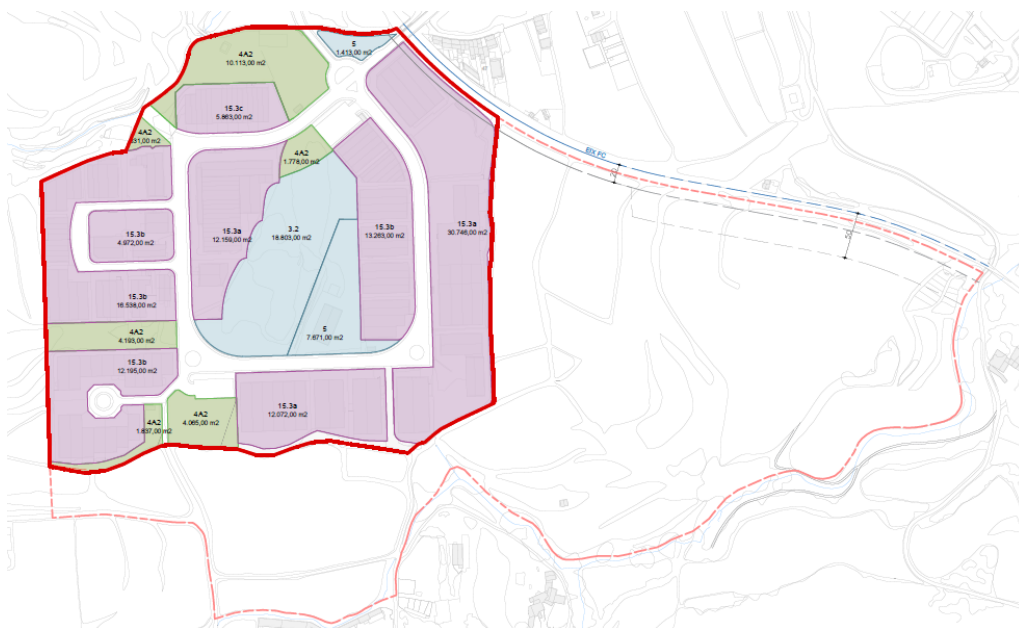
En aquest sentit, la Modificació comportava fer un canvi de zonificació del vigent de subzona b "mitjana i petita indústria aïllada i aparellada" a un tipus de subzona i "indústria agrupada" però amb algunes particularitats pròpies que donessin lloc a una variant de la subzona e que anomenarem subzona c. com a subzona d'indústria agrupada especial on l'ordenació dels conjunts edificatoris resultants a les dues parcel·les es va fer pel sistema de volumetria específica amb la definició de l'àmbit d'ocupació, del nombre de plantes i alçades edificatòries màximes i del sostre màxim edificable.

1.4.4. PLANEJAMENT GENERAL VIGENT

El Pla General de Centelles es va aprovar definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 27 de juliol de 1983 classificant el sòl de la present Modificació de sòl urbanitzable no programat, definit com a sector XVII "Industrial la Gavarra". Té per tant una antiguitat notable (37 anys) i un conjunt nombrós de modificacions i desenvolupaments.

En data 5 d'abril de 1989 es va aprovar definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona la Modificació del Pla General d'Ordenació classificant el sector XVII "Industrial la Gavarra" com a sòl urbanitzable programat, augmentant la seva superfície fins a 16,7 ha i fixant una edificabilitat bruta de 0,67 m²st/m² sòl.

Pel que fa al sector “la Gavarra”, es va aprovar el Pla parcial en data de 19 de desembre de 1990 i es va publicar al DOGC en data de 15 de març de 1991. També es van publicar tres modificacions puntuals, la primera en data de 30 d'abril de 2004 i es va aprovar definitivament en data de 21 de maig de 1999; i la segona es va publicar en data de 03 de juny de 2016 i es va aprovar definitivament en data de 03 de novembre de 2016, i la tercera a data 03 de setembre de 2016. Més recentment, l'any 2021 s'aprovà la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana (MP 40), per a la instal·lació de plaques fotovoltaïques a la Gavarra.



I.02. Planejament vigent dins de l'àmbit urbà

1.4.4.1. Determinacions del POUM vigent pel sector XVII La Gavarra.

Aprofitament urbanístic sector existent.

15.3a	Gran indústria aïllada	54.977,00	28,30%
15.3b	Mitjana i petita indústria (aïllada i aparellada)	46.968,00	24,18%
15.3c	Indústria agrupada	5.883,00	3,03%
Total zones		107.828,00	55,51%

Percentatges mínim de sòl per a usos públics.

X	Viari	35.709,99	18,38%
5	Equipament	9.084,36	4,68%
4A1	Espais lliures	22.817,00	11,75%
3.2	ST Energia	18.803,77	9,68%
Total sistemes		86.412,34	44,49%

Usos permesos.

a) Ús industrial:

L'ús global és l'industrial i de magatzem corresponent a la petita, mitjana i gran indústria, en categoria 2ª i 3ª, d'acord amb el P.G.O., sempre que per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixi que no es generin situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques i els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits. Les activitats industrials no admeses són les definides com a "insalubres i perilloses", al Nomenclàtor tipificat sobre activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses que desenvolupa el Decret 2414/1961, de 30 de novembre, i que es valoren en funció de:

I Sorolls i vibracions

II Fums i pols

III Emanacions nocives, olors i vapors

IV Aigües residuals

V Explosius

VI Incendis

VII Malalties contagioses

VIII Radiacions

S'admeten els comerços al major.

b) Ús habitatge:

S'admet, solament, l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per parcel·la, sempre que s'ocupin i es destinin a la finalitat apuntada.

c) Ús comercial:

Es permeten els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria.

d) Oficines:

S'admeten solament, les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

e) Sanitari:

S'admet, solament, el de dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament com hospitals i clíniques.

f) Religios i cultural:

S'admeten, solament, els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a les indústries.

g) Esportiu:

S'admeten, solament, les instal·lacions esportives del personal de les empreses de la zona o del sector i les que se situïn en les àrees destinades específicament a dotacions esportives.

h) Usos prohibits

Es prohibeix l'ús residencial i els no expressament admesos en les condicions anteriors, amb excepció de l'ús d'estacionament i de garatge-aparcament i l'ús d'abastament (mercats i escorxadors)

1.5. DEFINICIO I ORDENACIÓ DELS SOLS DEL SECTOR.

1.5.1. CRITERIS D'ORDENACIÓ ESTABLERTS EN EL POUM.

Els criteris definits al POUM de Centelles vigent i que es mantenen al la Modificació de POUM del sector XVII, La Gavarra, són:

1.5.1.1. Condicions urbanístiques.

La proposta de zonificació i ordenació es defineix en quatre punts; el sistema viari, els sistemes d'espais lliures, el sistema d'equipaments i la ordenació de les edificacions. Tots ells són convinguts per el planejament.

A continuació es defineixen els criteris del polígon:

La planificació del **sistema viari** contempla una intervenció mínima sobre el territori, garantint tant la connectivitat del sector amb el centre urbà com amb la zona del congost i la C17, sense necessitat d'accedir al nucli urbà.

Segons el planejament, la clau urbanística per al **sistema viari** és **Clau X**, mentre que per als espais destinats a aparcament, la clau urbanística és la Clau Sxa. L'ordenació d'aquest sistema es recull als objectius de la MP del Pla parcial de la Gavarra aprovat definitivament per la comissió de urbanisme en sessió del 26 de juny de 1996, al article 14.1, que diu:

"La xarxa viaria definida en aquest pla s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols pel que fa a la distribució i amplada de les bandes enjardinades o arbrades, voravies i carrils circulatoris.

Els Projectes d'urbanització determinaran amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, baques de captació d'aigües pluvials, baques de reg, baques contra incendis, i tots els altres serveis urbanístics necessaris."

Els **sistemes de verd públic. Parcs i jardins urbans.** del sector estén determinades per la **Clau 4A2**. L'ordenació d'aquest sistema es recull als objectius de la MP del Pla parcial de la Gavarra aprovat definitivament per la comissió de urbanisme en sessió del 26 de juny de 1996, al article 14.2, que diu:

"Esta constituït pel sol destinat a pares i jardins. No s'hi permetrà cap mena de construcció, excepció feta de les relacionades amb el seu ús de parc o jardí, i amb la xarxa elèctrica del polígon. En tot cas, la construcció tindrà una alçada màxima de 5,00 m i una ocupació inferior al 2%. La seva ordenació definitiva es realitzarà en el corresponent projecte d'urbanització com a desenvolupament de les previsions fetes en el present Pla parcial. Seran a més d'aplicació els articles 217, 218, 219, 220, 221 i 222 de les Normes del P.G.O. de Centelles."

Els **Sistemes d'equipaments** comunitaris del sector estan determinades per la **Clau 5**. L'ordenació d'aquest sistema es recull als objectius de la MP del Pla parcial de la Gavarra aprovat definitivament per la comissió de urbanisme en sessió del 26 de juny de 1996, al article 14.3, que diu:

"Esta constituït pels terrenys destinats a equipaments i dotacions, compatibles amb l'ús industrial, de caràcter local. Es permetrà nova edificació destinada a l'equipament previst, amb una alçada màxima de 8,00 m (planta baixa i planta pis) i la seva ocupació sigui com a màxim del 50%, amb una edificabilitat neta

màxima d'1 m²st/m²sol: Seran, a més, d'aplicació els articles 223, 224, 225, 226, 227 i 228 de les Normes del PGO de Centelles."

1.5.1.2. Ordenació subzona a) gran indústria aïllada.

El tipus edificatori correspon a edificació aïllada dedicada a una sola indústria per a cada parcel·la.

1.5.1.3. Ordenació subzona b) mitjana i petita indústria aïllada i aparellada.

	Subzona a
Façana mínima	40 m
Sup. mínima	2.400 m ²
Alçaria màxima	10 m (PB+1 PP)
Ocupació màxima	60%
Separació de partions:	
Fronts a vials	10 m
Restants límits	5 m
Edificabilitat neta	1,00m ² st/m ² sol
Ús d'habitatge:	Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la destinat a personal de guard i vigilància amb un màxim de 100 m ² construïts per habitatge a computar dins de l'edificabilitat total de la parcel·la.
Aparcaments:	Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 200 m ² edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima corresponent a les dimensions de 2,20 m x 4,50 m amb accessibilitat independent a cadascuna.
Construccions auxiliars:	Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten en la subzona a, sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establerts, amb un màxim de 100 m de projecció en planta baixa i una alçada màxima de 5,50 m, amb les condicions de separació establertes en l'art. 13.7 d'aquestes ordenances.
Distància entre edificacions	La distància mínima entre edificacions independents dins d'una mateixa parcel·la serà de 10m.

El tipus edificatori correspon a edificació aïllada dedicada a una sola indústria per a cada parcel·la amb possibilitat d'indústries aparellades a les parcel·les assenyalades en el plànol de projecte núm 5.

	Subzona b
Façana mínima	20 m
Sup. mínima	800 m ²
Alçaria màxima	10 m (PB+1 PP)
Ocupació màxima	70%
Separació de partions:	
Fronts a vials	5 m
Restants límits	4 m
Edificabilitat neta	1,30m ² st/m ² sol
Ús d'habitatge:	Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la destinat a personal de guard i vigilància amb un màxim de 100 m ² construïts per habitatge a computar dins de l'edificabilitat total de la parcel·la.
Aparcaments:	Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 200 m ² edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima corresponent a les dimensions de 2,20 m x 4,50 m amb accessibilitat independent a cadascuna.
Construccions auxiliars:	Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten en la subzona a, sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establerts, amb un màxim de 100 m de projecció en planta baixa i una alçada màxima de 5,50 m, amb les condicions de separació establertes en l'art. 13.7 d'aquestes ordenances.
Distància entre edificacions	La distància mínima entre edificacions independents dins d'una mateixa parcel·la serà de 10m.

1.5.1.4. Ordenació subzona c) industria agrupada i Ce) industria agrupada especial.

El tipus edificatori correspon a edificació unitària aïllada en el primer cas i en volumetria específica en el segon cas, dedicades a una o més indústries agrupades en unitat edificatoria amb un màxim de 8 indústries per parcel·la, en règim de Comunitat de Propietaris de la unitat edificatoria prevista.

	Subzona c	Subzona Ce
Façana mínima	40 m	40 m
Sup. mínima	5.000 m ²	4.500 m ²
Alçaria màxima	10 m (PB+1 PP)	10 m (PB+1 PP)
Ocupació màxima	60%	segons volumetria específica fixada als plànols
Separació de parts:		
Fronts a vials	10 m	segons volumetria específica fixada als plànols
Restants límits	5 m	segons volumetria específica fixada als plànols
Edificabilitat neta	1,30m ² st/m ² sol	1,00m ² st/m ² sol
Ús d'habitatge:	Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la destinat a personal de guard i vigilància amb un màxim de 100 m ² construïts per habitatge a computar dins de l'edificabilitat total de la parcel·la.	Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la destinat a personal de guard i vigilància amb un màxim de 100 m ² construïts per habitatge a computar dins de l'edificabilitat total de la parcel·la.
Aparcaments:	Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 200 m ² edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima corresponent a les dimensions de 2,20 m x 4,50 m amb accessibilitat independent a cadascuna.	Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 200 m ² edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima corresponent a les dimensions de 2,20 m x 4,50 m amb accessibilitat independent a cadascuna.
Construccions auxiliars:	Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten en la subzona a, sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establerts, amb un màxim de 100 m de projecció en planta baixa i una alçada màxima de 5,50 m, amb les condicions de separació establertes en l'art. 13.7 d'aquestes ordenances.	Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten en la subzona a, sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establerts, amb un màxim de 100 m de projecció en planta baixa i una alçada màxima de 5,50 m, amb les condicions de separació establertes en l'art. 13.7 d'aquestes ordenances.
Distància entre edificacions	La distància mínima entre edificacions independents dins d'una mateixa parcel·la serà de 10m.	La distància mínima entre edificacions independents dins d'una mateixa parcel·la serà de 10m.

1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

Respecte de l'àrea d'estudi al voltant dels polígons industrials, es tracta de finques agrícoles de gran dimensió, cultivades en bona part i que segueixen lleixes i talussos clarament identificats morfològicament, de propietat privada.

Són significatius el tall de la línia de ferrocarril i l'avinguda del Molí de la Llavina. El primer configura una barrera i tall d'alçada important, el segon connecta els dos polígons i té en paral·lel el carrer de les Falgueres sobre el qual recolzen diferents habitatges o masos de caràcter agrícola que consten com a disseminats.

PARCELA CATASTRAL	DIRECCIÓ	PROPIETARI	SUPERFICIE m2
ZONA DE AMPLIACION			
08066A006000080000UQ	Polígono 6 Parcela 8 CARBASONS.	JOSEP LLAVINA MARSAL	15.572,66
08066A006000090000UP	Polígono 6 Parcela 9 EL ROSELL.	VICENTA BAROLOMÉ ROCHER	11.225,97
08066A006001400000UQ	Polígono 6 Parcela 140 EL ROSELL.	JOAN ROVIRETA PUIGDOLLERS	80.609,47
08066A006001220000UI	Polígono 6 Parcela 122 EL ROSELL.	MARGARITA SARDÀ ROCA	702,14
08066A006000250000UI	Polígono 6 Parcela 25 SARDA	MARGARITA SARDÀ ROCA	2.463,35
08066A006000100000UG	Polígono 6 Parcela 10 EL ROSELL.	JOAN ROVIRETA BRUFAU	32.597,51
08066A006000110000UQ	Polígono 6 Parcela 11 LA LLAVINA.	ANA MATAS VERDAGUER	30.048,57
08066A006000240000UX	Polígono 6 Parcela 24 LA LLAVINA.	JORDI GUASCH ASMARATS	2.583,92
08066A006000230000UD	Polígono 6 Parcela 23 LA LLAVINA.	JORDI GUASCH ASMARATS	27.556,60
08066A006000220000UR	Polígono 6 Parcela 22 LA LLAVINA.	JOSEP LLAVINA MARSAL	9.405,98
08066A006000130000UL	Polígono 6 Parcela 13 LA LLAVINA.	JOSEP LLAVINA MARSAL	3.326,42
08066A006000880000UX	Polígono 6 Parcela 88 CARRER DEL MAS	JOSEP LLAVINA MARSAL	2.139,14
08066A006000850000UK	Polígono 6 Parcela 85 CARRER DEL MAS	JOSEP LLAVINA MARSAL	1.830,14
08066A006000900000UD	Polígono 6 Parcela 90 CARRER DEL MAS	JOSEP M. OLLICH POUS	5.567,03
AMBITO EXISTENTE			
6069210DG3266N0001FL	RD FONT GROSSA (P.I.GAVARRA) 1 N2-5	AIRKIT, SA.	11.209,66
5769605DG3256N0001SG	PL INDUSTRIAL LA GAVARRA	AJUNTAMENT DE CENTELLES	1.487,90
5667811DG3256N0001XG	PL INDUSTRIAL LA GAVARRA	AJUNTAMENT DE CENTELLES	4.326,99
6069206DG3266N0001TL	RD FONT GROSSA (P.I.GAVARRA) 7	ZAISAN KANRI, SLU	2.556,20
6069211DG3266N0001ML	RD FONT GROSSA (P.I.GAVARRA) 9 N2-11	ZAISAN KANRI, SLU	5.082,90
6069203DG3266N0001QL	RD FONT GROSSA (P.I.GAVARRA) 13	ZAISAN KANRI, SLU	2.422,24
6069202DG3266N0001GL	RD FONT GROSSA (P.I.GAVARRA) 15	ROVASI, SL	5.813,27
6069201DG3266N0001YL	RD FONT GROSSA (P.I.GAVARRA) 17	UTIL, SL	3.483,11
6069201DG3266N0001YL	RD FONT GROSSA (P.I.GAVARRA) 21	UTIL, SL	2.822,19
5867701DG3256N0001IG	RD FONT GROSSA (P.I.GAVARRA) 19	DALMAR OSONA, SL	3.046,74
5867707DG3256N0001HG	RD FONT GROSSA (P.I.GAVARRA) 23 N2-25	VILLARES OCIO, SL	6.190,23



1.25- Estructura actual de la propietat dels terrenys objecte d'aquesta modificació puntual.

1.7. JUSTIFICACIÓ LEGAL.

L'article 96 del TR de la llei d'urbanisme estableix que la modificació de dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. En cap cas es tracta d'un increment d'usos, densitats, o d'alteració de les zones verdes que determinava el POUM vigent.

La justificació de la Modificació puntual, compleix els criteris establerts a l'article 97 del TR de la Llei d'Urbanisme.

Com ha quedat recollit a l'apartat de justificació de la proposta, aquesta modificació representa un canvi en la classificació urbanística del sòl ja que es concreta l'ordenació dels àmbits i es generen dues nous polígon d'actuació urbanística. En conseqüència, el règim del sòl passarà de no urbanitzable a sòl urbanitzable delimitat, restant pendent de la redacció del Projecte d'urbanització i del projecte de reparcel·lació.

Pel que fa a les actuacions preparatòries descrites a l'article 101 del Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'urbanisme, no són preceptives l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana, ni la subjecció a informació pública del document de l'instrument de planejament.

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ.

2.1. JUSTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA SOLUCIÓ PROPOSADA.

2.1.1. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.

L'àmbit proposat en aquest document està situat a la part sud de les àrees urbanes del municipi de Centelles, dins la comarca de l'Osona, a una franja de camps de sòl no urbanitzable a tocar del polígon industrial existent del sector de la Gavarra. Delimitat amb claredat per la topografia de l'entorn amb el torrent a la part baixa dels terrenys i a la banda de llevant per la via del tren i els diferents camins existents. Els terrenys situats dins de l'àmbit proposat en aquest document, presenten una topografia de pendent apreciable en el sentit oest-est, condicionada amb nivells de bancals destinats al conreu.

El sector s'emplaça en un punt alt sobre la via de tren, de manera aïllada al territori però ben comunicada amb el centre urbà pel carrer de Can Minguet, i amb el Congost i l'autovia per l'avinguda del Molí de la Llavina a través d'un pont que passa sobre la via de ferrocarril. Les propietats ubicades a la zona d'ampliació proposada, les quals es troben a l'entorn dels polígons industrials existents, estan constituïdes per terrenys agrícoles i terrenys sense ús aparent, però ben conservats i de gran dimensió.

Aquest sector es va desenvolupar en un pla parcial d'ordenació aprovat l'any 1991, just un any després d'aprovar el pla parcial del sector del Congost en 1990, l'altre gran sector industrial del municipi. Aquests van respondre a la necessitat que reflectia el municipi en aquell moment i es comprova que gaudeixen de bona salut amb nombroses activitats en funcionament i generant una bossa important de llocs de treball.

A més, urbanísticament s'ha actuat continuadament sobre el sector a fi d'ajustar els usos, els paràmetres edificatoris, resoldre disfuncions dels sistemes o de límits. Incloent la més recent, que aprofitant la retirada de les línies elèctriques que el travessaven per la seva part central, s'ha implantat una instal·lació fotovoltaica de caràcter públic que serveix al conjunt del polígon, efectuant la corresponent modificació puntual del pla parcial prèvia a l'actuació.



El nou parc solar de Centelles, ubicat al polígon industrial de la Gavarra. Foto: Irene Giménez

I.26- Nota de premsa del Parc solar. Font: Diari Nació



1945



1956



1994



2004

I.27- Evolució del sector. Font: cartografia SITMUN

La possibilitat d'ampliar aquest sector i garantir el compliment de les necessitats del municipi motiven la necessitat de redacció d'aquest document. Anteriorment trobaven com a impediment la manca de desenvolupament del Subsector del Mig, que en principi es pot considerar una bossa important per a un creixement industrial, però les característiques del terreny, les preexistències i els equipaments de caràcter urbà, especialment docents, fan inviable comptar amb aquest sector per a aquests usos i cal replantejar la seva destinació futura per a usos de caràcter més residencial i d'equipaments.

Així l'alternativa més viable, tal com ja es va analitzar en el DIES de l'any 2021, que va motivar aquesta MPPGOU, és l'ampliació del sector de la Gavarra i un cop assolida aquesta, el Subsector del Mig podria iniciar la seva transformació cap a usos més coherents.

Entre els avantatges d'emplaçar-se en aquest àmbit, hi ha la possibilitat d'aprovisionar de sòl d'activitats econòmiques, amb uns límits acotats i una infraestructura mínima.

També reforça el polígon de la Gavarra gràcies a la proposta de creixement endreçat i millorat en matèria d'accessibilitat, respecte dels defectes que presenta el sector per les seves característiques topogràfiques. Aquesta posada en valor beneficia també el sector del Congost.

Un altre aspecte important és el context econòmic actual que demanda naus de gran dimensió, algunes de caràcter logístic. Hi ha una diferència entre les naus dissenyades al Segle XX, pensades per a produccions petites, gairebé locals, amb les necessitats actuals de caràcter global, amb necessitats

d'emmagatzematge grans i transport de mercaderies a l'engròs als efectes de rebaixar despeses de distribució i per tant cost de producció, properes a línies de comunicació terrestre.

Així, un creixement ponderat proper al sector de la Gavarra, en un municipi amb un alt nivell d'ocupació del sòl industrial es considera una necessitat i una oportunitat alhora. Una reserva moderada, adequada a les dinàmiques actuals del municipi permetrà consolidar aquests espais, especialment si s'acumulen a la banda est i sud junt a les existents. L'excel·lent comunicació i visibilitat són punts forts i el terreny és especialment apte en aquesta zona on es poden acotar convenientment els límits amb una mínima intervenció de sistemes, cosa que garantirà la viabilitat econòmica de la proposta.



I.28- Proposta de creixement dels ànàlisis previs i fotografia de l'àmbit.

Respecte a l'altre vector que justifica aquest desenvolupament, hem vist com existeix sòl industrial no desenvolupat a Centelles per la seva manca d'idoneïtat.

D'altra banda, també existeix algun solar pendent de desenvolupar amb propietaris que el sostenen sense posar en mercat. Tot i ésser pocs els que es troben en aquesta situació, les propostes de desenvolupament i ordenació tenen en compte aquests aspecte, valorant una millor predisposició a la venda de parcel·les que garantirà la immediatesa de l'operació i per tant l'assoliment dels objectius plantejats.

2.1.2. OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS D'ORDENACIÓ.

Els objectius principals del present document són garantir les previsions per a nous creixements limitats amb la mínima infraestructura responnent al creixement actual i generar una reserva de sòl no urbanitzable pensada per a nous creixements i per tant els objectius fixats són els següents:

- Cobrir la demanda de sòl industrial existent en un àmbit idoni i realitzable al voltant d'un polígon eficaç i existent.
- Reforçar la polaritat de la Gavarra i el Congost com a àmbits d'activitat segregats de les zones residencials al costat sud del municipi.
- Preveure un creixement ponderat que no afecti els valors ambientals de l'entorn.
- Regularitzar i millorar la urbanització preexistent de la Gavarra, reconeixent funcions que s'estan realitzant, com per exemple les bosses d'aparcament.
- Assolir aquests objectius amb la mínima infraestructura.

El present document ha de concretar l'ordenació i els usos dels diferents espais donant compliment a la diferent normativa sectorial i municipal vigent.

Es planteja un creixement que respecta la topografia i s'integra amb el seu entorn, ubicant les volumetries de forma lineal i endreçada la qual cosa representa una solució més sostenible per minimitzar les infraestructures necessàries per al seu funcionament i que permeti a la vegada l'emplaçament de grans naus o de petites dimensions.

Respecte a la forma de desenvolupament, la present modificació planteja com a possibilitat el desenvolupament directe des de l'ordenació dins la MPPGOU, realitzant un petit ajustament amb el qual s'assoleixen conjunts de naus de gran format en un entorn que ja és funcional. El creixement es planteja desenvolupar en dues fases corresponents als polígons 1 i 2 (PAU 1 i PAU 2) per garantir un creixement moderat que s'adapti a la demanda del sector.

2.1.3. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.

D'acord amb l'establert a l'article 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme; la iniciativa, promoció i redacció del present pla urbanístic és públic, tot i que, en la proposta hi concorren interessos públics i privats.

En relació a la tramitació de la Modificació Puntual, cal tenir en compte que segons l'article 85.1 de la LUC, és competència de l'ajuntament, l'aprovació inicial i provisional del document:

Article 85. Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats.

L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten un territori d'un únic municipi pertocuen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent.

En 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.

2.1.4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

En el sector existent la proposta planteja una reordenació dels sistemes d'espais lliures i equipaments, traslladant part dels actualment situats en sòl urbà a noves localitzacions dins l'àmbit d'ampliació del sector. La proposta permet una ordenació més coherent del conjunt del sector industrial existent i de la seva ampliació, millorant la funcionalitat i la continuïtat dels sistemes públics dins l'estructura del nou àmbit. La reordenació proposada permet agrupar i dimensionar adequadament aquests sistemes, generant espais lliures i parcel·les d'equipament amb una superfície, geometria i accessibilitat més adequades que les existents actualment, superant la seva disposició fragmentada dins el sòl urbà.

La modificació garanteix en tot cas que no es produeix cap pèrdua de superfície dels sistemes públics existents, mantenint-se la superfície total destinada a espais lliures i equipaments que ja tenen la consideració de sòl urbà, ni tampoc de forma provisional durant el procés de desenvolupament del sector.

Dins l'ordenació del nou sector es diferencien les reserves de sistemes pròpies del sòl urbanitzable, que computen a efectes de les cessions urbanístiques, d'aquells sistemes provinents del sòl urbà que es traslladen, els quals mantenen el seu caràcter de titularitat pública i no computen a efectes de les cessions del sector. Així mateix, d'acord amb el que estableixen els articles 97 i 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, es garanteix la titularitat pública dels sòls qualificats com a sistemes que canvien d'emplaçament abans que la modificació del planejament sigui executiva.

2.1.5. Descripció modificacions al sector existent proposades.

2.1.5.1. Reordenació de l'àmbit existent.

La present Modificació puntual planteja una reordenació global de l'àmbit del polígon industrial la Gavarra amb la finalitat de completar-ne l'estructura viària, racionalitzar la disposició dels sistemes públics i millorar la funcionalitat dels espais lliures i dels serveis tècnics, tot permetent una millor integració de l'ampliació proposada.

La proposta afecta tant el sector industrial existent com el nou sector de sòl urbanitzable delimitat, configurant una ordenació unitària que supera les disfuncions derivades del desenvolupament fragmentat de l'àmbit i permet una millor connexió viària i una distribució més eficient dels sistemes públics.

2.1.5.2. Descripció de les actuacions.

Actuació 1. Reordenació del sistema viari.

La proposta redefineix les superfícies destinades específicament a aparcament, actualment incloses dins el sistema viari, que passen a qualificar-se com a sistema d'aparcament (Sxa).

Així mateix, es preveu l'ampliació y creació dels vials d'accés a la zona d'ampliació i, a l'extrem nord-oest, es reajusta la previsió viària del planejament vigent, substituint un vial plantejat de difícil execució per l'aprofitament d'un camí existent, millorant la connectivitat i la funcionalitat.

Actuació 2. Reordenació dels espais lliures.

La proposta comporta diversos ajustos puntuals en la localització dels espais lliures existents amb la finalitat de millorar-ne la funcionalitat i adaptar-los a les necessitats actuals del polígon.

En particular, es proposa la requalificació d'una peça de zona verda situada a la part posterior d'una parcel·la industrial consolidada, actualment sense ús efectiu ni manteniment i ocupada de fet per l'activitat existent. Aquesta superfície, que no aporta funcionalitat al conjunt del sector, es destina a ús industrial, regularitzant una situació consolidada i millorant l'ordenació de l'àmbit.

Així mateix, es reordena l'espai lliure situat a l'entorn de l'actual aparcament, que es destina a l'ampliació d'aquesta dotació mitjançant la implantació d'un aparcament amb marquesina fotovoltaica i punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, contribuint a la transició energètica i a la millora dels serveis associats a l'activitat econòmica.

També es reajusta la disposició dels espais lliures situats al sector nord-oest, adaptant-los a la nova ordenació viària i millorant-ne la configuració i accessibilitat.

Paral·lelament, el nou sector d'ampliació incorpora una important reserva d'espais lliures que configura un pulmó verd de caràcter estructurador, millorant la qualitat ambiental del conjunt de l'àmbit i reforçant la connectivitat ecològica i paisatgística.

Actuació 3. Reordenació dels serveis tècnics.

La proposta modifica parcialment la ubicació dels terrenys destinats a serveis tècnics, actualment situats en una zona amb limitacions derivades de la seva configuració topogràfica i de la seva escassa funcionalitat.

La nova ordenació trasllada sol com a equipaments a una ubicació més adequada, amb millor accessibilitat i majors possibilitats de desenvolupament, millorant les condicions de funcionalitat i servei. Els terrenys que actualment queden sense ús efectiu s'incorporin a la zona industrial, permetent una ordenació més coherent i compacta del sector.



Qualificació del planejament vigent a l'àmbit existent i actuacions proposades

SECTOR EXISTENT											
Superfície		194.243,12									
Edificabilitat bruta		0,18									
Sostre edificable		34.155									
Unitats estimades		50									
Quadres de superfície		<table><tr><th colspan="2">VIGENT</th><th colspan="3">PROPOSAT</th></tr></table>					VIGENT		PROPOSAT		
VIGENT		PROPOSAT									
Zones		Superfície		%	Superfície	%	Diferència				
15.3a	Gran indústria aïllada	54.977,00	28,30%	57.243,00	29,47%	2.266,00					
15.3b	Mitjana i petita indústria (aïllada i aparellada)	46.968,00	24,18%	51.091,00	26,30%	4.123,00					
15.3c	Indústria agrupada	5.883,00	3,03%	5.945,00	3,06%	62,00					
Total zones		107.828,00	55,51%	114.279,00	58,83%	6.451,00					
Sistemes		Superfície		%	Superfície	%					
X	Viari	35.709,99	18,38%	32.278,12	16,62%	-3.431,87					
Sxa	Aparcament	0,00	0,00%	6.382,00	3,29%	6.382,00					
E	Equipament	9.084,36	4,68%	9.084,00	4,68%	-0,36					
4A1	Espais lliures	22.516,00	11,59%	15.729,00	8,10%	-6.787,00					
3.2	ST Energia	18.803,77	9,68%	16.491,00	8,49%	-2.312,77					
Total sistemes		86.114,12	44,33%	79.964,12	41,17%	-6.150,00					

Quadre resum comparatiu de les superfícies de l'àmbit existent i de la proposta, amb determinació dels sistemes a reposar en l'àmbit d'ampliació.

2.1.5.3. Modificació dels espais lliures i equipaments.

La proposta comporta una reordenació dels sistemes públics existents amb l'objectiu de millorar-ne la funcionalitat i adaptar-los a la nova estructura del polígon industrial.

Els ajustos efectuats sobre els espais lliures afecten principalment superfícies residuals o sense ús efectiu, de manera que les modificacions proposades no comporten una pèrdua de funcionalitat del sistema, sinó una millora de la seva configuració i servei.

Així mateix, la reubicació dels serveis tècnics es realitza en emplaçaments més adequats des del punt de vista funcional i

d'accessibilitat, millorant les condicions per a la implantació dels usos propis d'aquest sistema.

La proposta incorpora, a més, una gran reserva d'espais lliures dins l'àmbit d'ampliació, configurant un espai de caràcter estructurador que reforça la qualitat ambiental del conjunt del sector i contribueix a la seva integració paisatgística.

Per tant, d'acord amb els articles 97 i 98 del TRLU, es garanteix el manteniment de la funcionalitat dels sistemes afectats i es milloren les condicions per a la implantació dels usos propis de cada qualificació.

2.1.5.4. Sostre i l'aprofitament urbanístic. Compliment dels articles 43 i 100 del TRLU

Les modificacions efectuades dins l'àmbit del sector industrial existent tenen per objecte la reordenació dels sistemes públics i dels usos previstos pel planejament vigent, sense comportar increment de sostre ni d'aprofitament urbanístic al sector existent.

En conseqüència, aquestes actuacions no generen reserves addicionals derivades dels articles 43 i 100 del TRLU.

2.1.5.5. Garantia de la titularitat pública dels sistemes objecte de reubicació

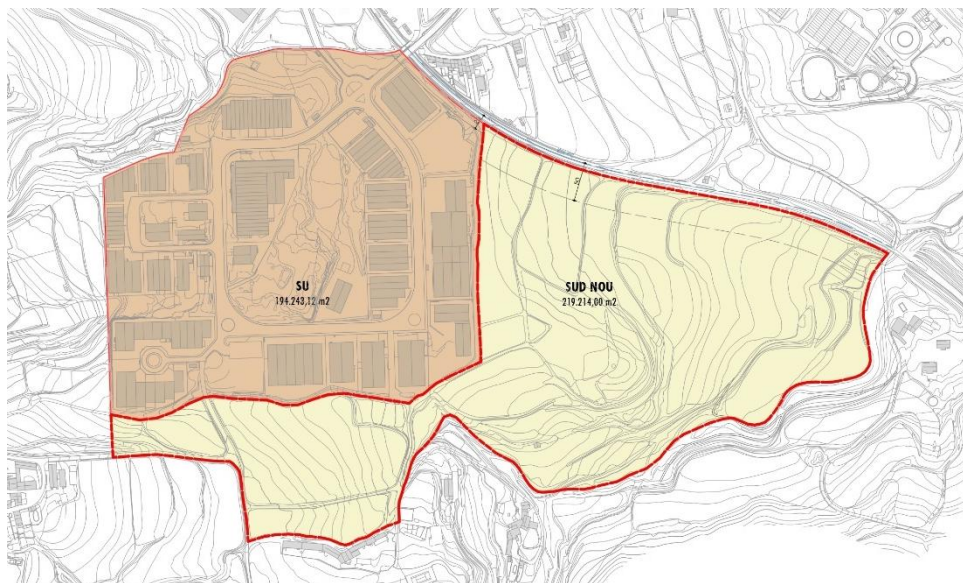
D'acord amb els articles 97 i 98 del TRLU, la titularitat pública dels sòls qualificats de sistemes que canvien d'emplaçament haurà de quedar garantida abans que la modificació sigui executiva.

A tal efecte, es preveu la formalització dels corresponents convenis urbanístics i la posterior adquisició dels terrenys afectats per part de l'Ajuntament, garantint així la titularitat pública dels nous sòls destinats a sistemes.

2.1.6. Descripció proposta a la zona d'ampliació.

La proposta plantejada per a l'ampliació del Sector Industrial de la Gavarra s'ha analitzat des dels vectors de la necessitat i la viabilitat real per al desenvolupament, així com per donar resposta a una demanda creixent de naus de grans dimensions amb vocació predominantment logística, en un entorn amb bones condicions d'accessibilitat i connexió amb la xarxa viària i ferroviària.

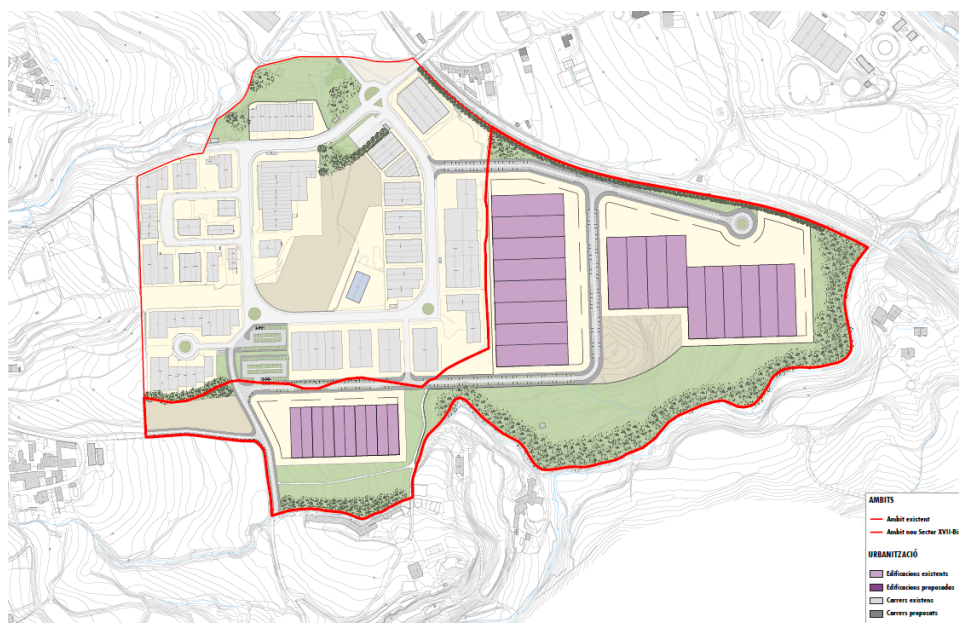
L'àmbit d'ampliació proposat comprèn una superfície total de 21,92 hectàrees (219.214,00 m²), amb un creixement que es projecta principalment cap a l'est, fins al límit amb la línia ferroviària. Així mateix, es contempla una extensió menor cap al sud, en contacte amb l'entorn de la masia de Can Pere de l'Ollic, on es manté una franja verda de transició com a element de respecte i integració paisatgística.



O.01 - Plànol proposta de classificació del sòl. Elaboració pròpia

En la zona de l'ampliació tot l'àmbit, es preserva com a zona verda forestal la massa vegetal que acompanya el curs del riu, reforçant la seva funció com a connector ecològic i estructura verda del territori.

La intervenció prevista respon no només a les dinàmiques de creixement industrial del municipi, sinó també a la necessitat de reubicar activitats econòmiques actualment emplaçades en zones centrals, les quals no resulten adequades per a usos industrials intensius. Aquesta operació permet desindustrialitzar sectors urbans consolidats i concentrar el sòl destinat a activitat econòmica en un entorn específicament planificat, dotat d'infraestructures adequades i amb capacitat de creixement ordenat i funcional.



O.08 - Plànol proposat d'implantació. Elaboració pròpia

Les superfícies objecte de reposició dins el sector d'ampliació tenen caràcter addicional respecte de les reserves mínimes obligatòries derivades del desenvolupament del nou sector i permeten garantir el manteniment i la millora funcional dels sistemes afectats per la reordenació del sector industrial existent, d'acord amb els articles 97 i 98 del TRLU.

Sistemes		Superfície	%	mínim legal	art. 65.4 TRLUC	Superfície objecte de reposició	Diferència
Sx2	Viari	27.806,00	12,68%				
5	Equipament	14.655,00	6,69%	10.960,70	5% 3.694,30	-3.431,87	262,43
4A2	Espais lliures	68.964,00	31,46%	21.921,40	10% 47.042,60	-6.787,00	40.255,60

En conseqüència, la proposta no només compleix amb les reserves mínimes exigides pel TRLU per al nou sector de sòl urbanitzable delimitat, sinó que incorpora superfícies addicionals destinades a la reposició dels sistemes afectats per la reordenació del sector industrial existent, garantint el manteniment de la seva superfície i millorant-ne la funcionalitat i servei, d'acord amb els articles 97 i 98 del TRLU.

2.1.7.JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.

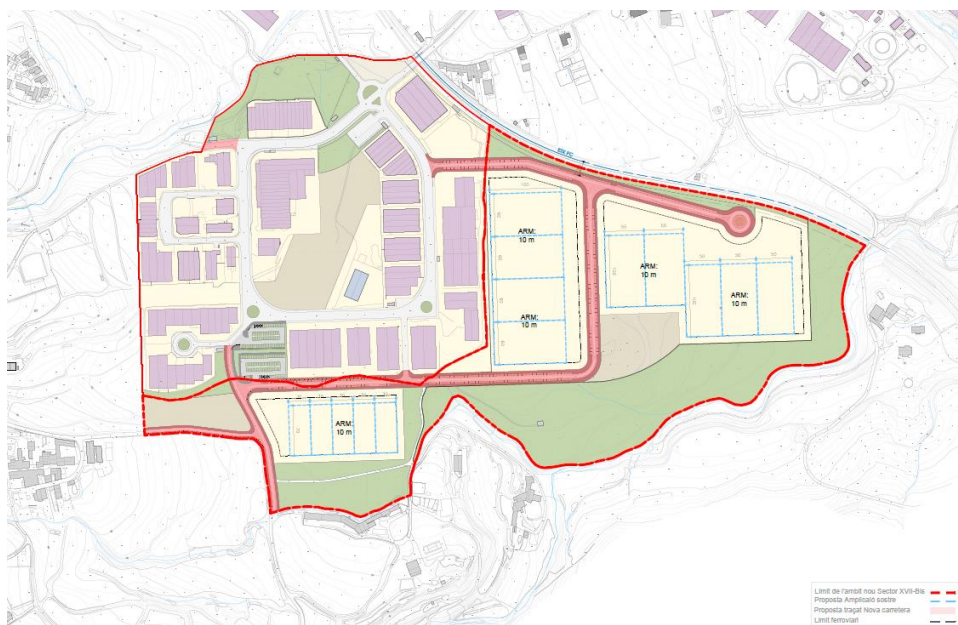
2.1.7.1. Ordenació.

Es proposa una ordenació que s'estructura sobre la base del polígon existent, el qual té un caràcter lineal, més propi de les illes tancades.

La proposta planteja directament un canvi d'escala respecte del polígon existent, d'una banda amb anelles trencades que connecten les vitalitats existents a nord i sud, les quals es regularitzen i amplien per als requeriments del nou tràfic i es perllonga cap als polígons a través d'un cul de sac amb la possibilitat de connectar noves vitalitats futures. Això garanteix una fluïdesa i alternatives en els sentits de les circulacions de vehicles.

Aquesta opció dona com a resultat 3 possibles naus de forma directa de 60 metres d'ample per 100 metres de llarg, de 50 metres d'ample per 110 metres de llarg i de 36 metres d'ample per 90 metres de llarg . Tot i l'impacte que es genera en planta, la seva situació en cotes més baixes en redueix sensiblement l'impacte i, a la vegada, una menor superfície de vialitat redueix notablement les infraestructures previstes.

Els espais verds es situen preferentment a sud, seguint la línia del torrent i l'equipament conjuntament amb els conjunts ordenats. També es planteja que, des de la normativa, es puguin complementar les grans finques amb ordenacions més tradicionals, si s'escau. Així mateix, es produeix un ajustament del que preveu el PTP de les Comarques Centrals, amb una petita llenca de sòl de protecció especial que pot ser objecte de precisió de límits d'acord amb l'article 2.4 de les normes del propi pla territorial.



O.03 - Plànol d'ordenació detallada. Elaboració pròpia.

2.1.7.2. Criteris de connexió.

Donades les condicions de seguretat i visibilitat que presenten els accessos existents, s'ha considerat que aquests ofereixen una capacitat adequada per garantir la funcionalitat de l'àmbit en el marc de l'ampliació proposada. Es mantenen com a punts principals d'entrada i sortida tant l'accés des del nucli urbà a través del carrer de Can Minguet —identificat al gràfic mitjançant fletxa de color groc— com l'accés des de la carretera C-17 —indicat en taronja—, al qual s'hi arriba des del polígon industrial del Congost, a través de l'Avinguda del Molí de la Llavina. Aquestes vies representen les principals connexions amb la xarxa viària estructurant del municipi i, per tant, es consideren adequades per absorbir el trànsit generat pel desenvolupament industrial previst, tant en fase d'implantació com d'explotació.

Els punts d'accés específics als sectors de creixement recent es detallen al gràfic mitjançant fletxes de color blau, que indiquen les entrades projectades dins del mateix àmbit d'actuació. A més, s'identifiquen amb fletxes vermelles aquelles connexions complementàries amb vies secundàries no pavimentades, les quals, tot i no formar part de la xarxa principal, poden tenir un paper rellevant com a recorreguts de servei, itineraris interns o accessos provisionals durant la fase d'urbanització o execució d'obra.

2.1.7.3. Possibilitat de creixement.

El polígon de la Gavarra està molt consolidat. La pràctica totalitat de les parcel·les està edificada i a més amb activitats operatives i en funcionament. La part de sistemes està força desendregada, com habitualment passa en els sectors industrials. Els espais lliures estan essent utilitzats com aparcaments o com espais per emmagatzematge de les naus. Com a singularitat, hi ha un espai central de protecció de sistemes en diagonal, que travessa la part central del polígon amb la característica forma catenària que dibuixen els límits que les línies elèctriques poden tenir pel vent. Recentment l'esmentada línia s'ha soterrat, raó per la qual l'afecció perd el seu sentit. L'Ajuntament ha promogut i tramés una modificació que els ha permès construir una central elèctrica fotovoltaica en aquest espai, abans sense ús, que ha endreçat aquest espai central afegint una magnífica funcionalitat i dotant al municipi d'energia verda pròpia.

L'operació plantejada hauria de permetre endreçar alguns espais. Per un costat, les peces d'equipament són petites i mal emplaçades i alguns espais lliures són poc aptes per a la seva edificació.

Com ja s'ha comentat, dels àmbits de possible creixement es descarta el costat oest, on les pendents pronunciades i un turonet existent obligaria a desmunts costosos i de fort impacte.

Per la part nord hi ha un talús pronunciat, tot i que existeix un bon vial d'accés, l'espai és petit i no permet una bona connectivitat.

En canvi, les vessants sud i est fins el traçat del ferrocarril presenten suaus pendents aptes per a la seva urbanització.

A partir d'aquest punt es pot efectuar una senzilla trama regular de vials adaptada al territori i que a la vegada regularitza la forma actual del sector. Sobre aquests vials es poden desenvolupar 4 noves illes per a situar grans indústries i activitats econòmiques i emplaçar una peça d'equipaments important, substituint els poc aprofitables del sector original.

Mantenint com es va dir anteriorment, al final d'aquest nou espai es proposa reservar una gran peça d'espais lliures que faci de coixí entre el sector ampliat i els espais agrícoles a l'oest i rieres al sud-est



O.04 - Plànol de qualificació. Elaboració pròpia.

AMPLIACIÓ LA GAVARRA (SECTOR XVII-Bis) - SOL URBANITZABLE DELIMITAD (SUD)

Superfície	219.214,00
Edificabilitat bruta	0,32
Sostre edificable	70.933,50

Quadres de superfície

Zones		Superfície	%	Edificabilitat	Sostre	Uts màx
15.3a1	Activitat econòmica	2.717,00	1,24%	0,50	1.359 (*)	
15.3a2	Activitat econòmica	36.840,00	16,81%	0,75	27.600	
15.3a3	Activitat econòmica	48.506,00	22,13%	0,62	29.900	
15.3a4	Activitat econòmica	19.726,00	9,00%	0,61	12.075	
Total zones		107.789,00	49,17%	0,66	70.933,50	

Sistemes		Superfície	%	mínim legal	art. 65.4 TRLUC	
Sx2	Viari	27.806,00	12,68%			
5	Equipament	14.655,00	6,69%	10.960,70	5%	3.694,30
4A2	Espais lliures	68.964,00	31,46%	21.921,40	10%	47.042,60
Total sistemes		111.425,00	50,83%			

2.1.7.4. Criteris constructius de qualitat i sostenibilitat

Es proposa que el nou creixement incorpori criteris que garanteixin la baixa o nul·la emissivitat de les construccions al nou paradigma edificatori de lluita contra el canvi climàtic.

La qualitat ambiental en el sector de la construcció es caracteritza per un creixent interès per part de les empreses i els fabricants de materials per la incorporació de criteris ambientals a la seva gestió global, alguns dels sistemes de gestió ambiental, els quals permeten una millora del comportament ambiental de les organitzacions són els certificats ISO 14.001 o el registre EMAS, definits pel departament de medi ambient i habitatge com una de les possibilitats més viables per al desenvolupament de sistemes de certificació que motivin la millora ambiental al sector constructiu.

La implantació de sistemes de gestió ambiental garanteix la progressiva adopció dels seus criteris a la gestió de les empreses, així com el compromís de proveïdors i subcontractats en el compliment de les polítiques ambientals de les empreses certificades.

Segons el "DECRET 115/1996, del 2 d'abril, de designació de l'organisme competent previst al Reglament CEE 1836/93, del Consell, de 29 de juny, relatiu a auditories mediambientals i determinació de les actuacions per a la designació de l'entitat d'acreditació de verificadors mediambientals" preveu un sistema comunitari de gestió i auditoria mediambiental al qual poden adherir-se, amb caràcter voluntari, les empreses del sector industrial com ho defineix l'Article 1 del decret.

Article 1

Designar la Direcció General de Qualitat Ambiental del Departament de Medi Ambient com a organisme competent a què fa referència el Reglament CEE 1836/93, del Consell, de 29 de juny, pel qual es permet que les empreses del sector industrial s'adhereixin amb caràcter voluntari a un sistema comunitari de gestió i auditoria mediambiental, d'acord amb l'article 1.1 del Reial decret 85/1996, de 26 de gener, pel qual s'estableixen normes per a la seva aplicació.

2.1.7.5. Llocs de treball i repercussió econòmica

El creixement de l'activitat econòmica és un dels vectors essencials per a la correcta dinàmica d'un municipi en la resta d'indicadors: demografia, taxa d'atur, mobilitat, salut, etc... Els mateixos Plans Territorials o els Plans Directors urbanístics incideixen en la necessitat d'ampliar la capacitat d'implantació d'activitat econòmica i la seva relació amb l'ús residencial. En aquest sentit, Centelles es troba en una bona dinàmica que pretén mantenir i ampliar.

Un creixement de la indústria real i dinàmic significa augment de llocs de treball a la societat i augment de les oportunitats alhora que ha de repercutir directament en l'afluència econòmica de la resta de les activitats dins del municipi i oportunitats per als ciutadans més joves.

La repercussió econòmica per al municipi es pot considerar positiva. El seu manteniment tindrà menors requeriments que una zona urbana residencial, amb una qualitat estàndard de la seva urbanització. La proposta valorada no preveu desmunts ni grans obres civils, essent un terreny amb pendents suaus que cal resseguir. L'aparcament es pot tractar amb paviments permeables i tous per no pavimentar tota la superfície i els espais lliures podrien mantenir un caràcter similar a l'actual, ubicant barreres arbrades amb una funció visual.

La proposta analitza la viabilitat i sostenibilitat econòmica i tècnica respecte a la possible ampliació del sector, donant com a resultat un valor positiu que per la contenció s'entén factible.

Per part municipal, la repercussió de nou creixement aportaria nova activitat econòmica amb els impostos d'activitat corresponents, en un àmbit ja desenvolupat, considerant també que no afecta la seva estabilitat i segurament en potencia el valor.

2.1.7.6. Paisatge i medi ambient

La zona no edificada, tant de l'àmbit com dels seus voltants forma un mosaic de conreus de secà amb cereal d'hivern, destaca per la presència de vegetació diversa. Algunes espècies notables inclouen el margall (*Lolium rigidum*), la rosella (*Papaver rhoeas*), el mill de sol petit (*Lithospermum arvense*), l'herba de l'escorpi (*Coronilla scorpioides*), i la malva (*Malva sylvestris*). La vegetació ruderal i arvenca al voltant d'edificacions agrícoles té espècies com la malva (*Malva parviflora*), la xicoia (*Taraxacum officinale*), l'ortiga (*Urtica dioica*), l'esbarzer (*Rubus ulmifolius*), i blets diversos, especialment dels gèneres *Chenopodium*, *Amaranthus* i *Atriplex*.

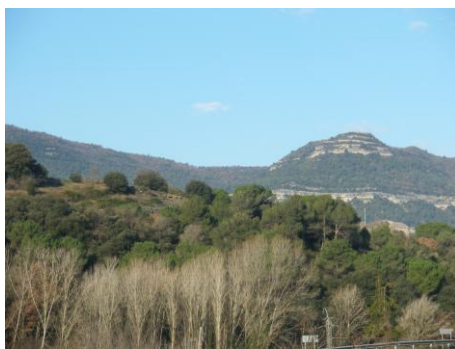
Es troben mostres residuals de vegetació original amb roure martinenc (*Quercus pubescens*), alzina (*Quercus ilex*), freixe de fulla petita (*Fraxinus angustifolia*) i algun pi blanc (*Pinus halepensis*). Els torrents de la Llavina i torrent innominat alberguen comunitats higròfiles amb boix (*Buxus sempervirens*), pollancre (*Populus nigra*) i individus del gènere *Salix*.

A Centelles, destaquen comunitats vegetals Hàbitat d'Interès Comunitari (HIC) com alzinars, carrascars i pinedes mediterrànies al sud i oest.

L'àmbit de la MP inclou franges estretes de l'hàbitat 3290 Rius mediterranis intermitents amb gespes nitròfils del Paspalo-Agrostidion, resseguint la riba del torrent de la Llavina.

Existeixen actualment a l'àmbit i al seu entorn una xarxa de diferents recorreguts que són molt concorreguts i utilitzats com a espai d'esbarjo per la gent de Centelles i d'altres municipis, una de les més importants és la ruta del Camí fluvial, la qual realitza el seu últim tram a la riera de la Llavina.

Aquesta riera és la que li dona forma al límit nord-est de l'àmbit proposat en aquest document. Pel fet que al municipi s'ha estat treballant per a la conservació del riu Congost i les seves rieres, es proposa una àrea de protecció de la zona que es pretén urbanitzar, al cabal fluvial, i així protegir i mantenir els esforços que s'han fet fins ara per recuperar l'espai, i alhora, no perdre la zona d'activitat local i turística per al municipi, ja que no només és la part final d'aquest camí fluvial, sinó que és l'inici dels recorreguts que connecten amb espais naturals tan importants per a l'entorn com els Cingles del Rossell, el Cerdà i el Pla de la Garga i el Cerdà. La proposta té especialment en consideració el tractament i conservació d'aquests camins i senders.



I.46- Cingles del Rossell -Font Diputació Barcelona I.47- Pla de la Garga i el Cerdà-Font Diputació Barcelona

El sector del Camí fluvial que desemboca a l'àmbit i als seus límits sud-est és tot el conjunt de la riera de Llavina.



I.48- Ruta del camí fluvial – Font wikiloc, ajuntament de Centelles i Pròpia

Destaquen diversos trams com la desembocadura al riu Congost fins el molí del Rossell. Bosc de ribera ben conservat amb arbres de ribera grans. Tot i la presència d'espècies foranies o híbrides de pollancre, els arbres són prou grans per poder acollir espècies com el Picot garset petit, voltants de la font Grossa i el purgatori. Aquesta és una zona especialment interessant per a amfibis i per a espècies de rapinyaires nocturns.



I.49- Riera de la Llavira – Font pròpia

En aquest indret, a més de la Font Grossa destaquen també gràcies al torrent de la Llavina grans salts d'aigua com són el Salt de l'Infern, el Sant del Purgatori i el Sant del Ca.

L'àmbit d'estudi, típicament mediterrani continental amb predomini agrícola, té una macrofauna variada. Entre els vertebrats es troben rèptils com la sargantana ibèrica (*Podarcis hispanica*) i el llargardaix comú (*Lacerta lepida*), rosegadors com el ratolí de camp (*Apodemus sylvaticus*), insectívors com la musaranya vulgar (*Crocidura russula*) i l'erigó comú (*Erinaceus europaeus*), lagomorfs com la llebre comuna (*Lepus europaeus*) i el conill (*Oryctolagus cuniculus*), així com carnívors com la fagina, la gola blanca o marta, guineu, geneta, i ungulats com el porc senglar (*Sus scrofa*) i el cabirol (*Capreolus capreolus*).

En el grup d'aus, el més divers de la macrofauna, es troben la merla (*Turdus merula*), el tudó (*Columba palumbus*), el gaig (*Garrulus glandarius*), el pit-roig (*Erithacus rubecula*), els ferrerillos (*Parus sp*), el pinsà (*Fringilla coelebs*), la cadenera (*Carduelis carduelis*), la puput (*Upupa epops*), l'ocell fuster (*Dendrocopos major*), la becada (*Scolopax rusticola*), el cargolet (*Troglodytes troglodytes*), l'oriol (*Oriolus oriolus*), el tord (*Turdus philomelos*) i altres com mosqueters (*Phylloscopus sp*) i busqueretes (*Sylvia sp*).

En el grup de rapinyaires destaquen l'azor (*Accipiter gentilis*), l'esparver (*Accipiter nisus*), el mussol banyut (*Asio otus*), el gamarús (*Strix aluco*), però sobretot, es destaquen àrees d'interès per a la cria del duc (*Bubo bubo*) i l'àliga culebrera (*Circaetus gallicus*) i el ratoner vesper (*Pernis apivorus*).

En ambients dominats per la roureda de roure martinenc, apareixen espècies d'interès com l'escanyapollos (*Lucanus cervus*). Als boscos de pi roig, s'esmenta una altra papallona nocturna, la Graellsia isabellae

A les rieres i torrents que conserven diversos trams en bon estat de conservació, cal ressenyar la presència de la llúdriga (*Lutra lutra*) i el cranc de riu (*Austropotamobius pallipes*). En aquests ambients, hi ha diversos amfibis: la salamandra (*Salamandra salamandra*), espècies de gripaus com el gripau (*Alytes obstetricans*), la granota verda (*Rana perezi*) i la reineta (*Hyla meridionalis*).

És important tenir en compte la irrupció d'espècies invasores que perjudiquen tant la flora com la fauna autòctona, en concret, el visó americà (*Mustela vison*) i el cranc americà (*Procambrus clarki*).

La proposta pretén integrar l'actuació mitjançant una intervenció molt acurada, amb el mínim impacte, intentant dialogar al màxim amb l'entorn, tenint en compte els valors paisatgístics existents i dinamitzant el patrimoni ecològic existent.

2.1.8. RESUM DE SUPERFÍCIES I EDIFICABILITAT.

AMPLIACIÓ LA GAVARRA (SECTOR XVII-Bis) - SOL URBANITZABLE DELIMITAD (SUD)

Superfície	219.214,00
Edificabilitat bruta	0,32
Sostre edificable	70.933,50

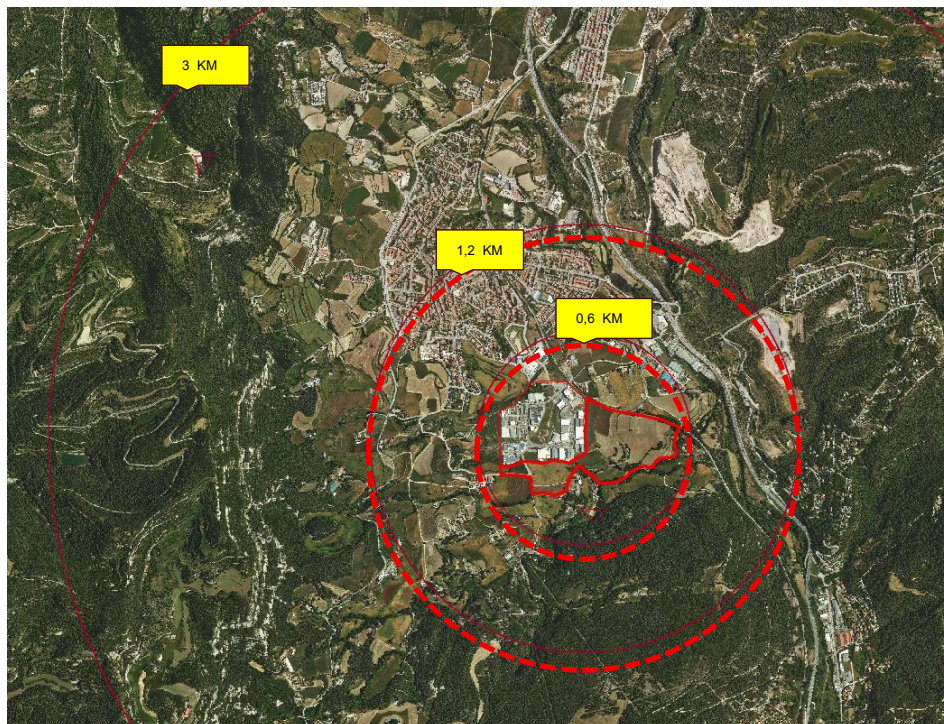
Quadres de superfície

Zones		Superfície	%	Edificabilitat	Sostre	Uts màx
15.3a1	Activitat econòmica	2.717,00	1,24%	0,50	1.359	(*)
15.3a2	Activitat econòmica	36.840,00	16,81%	0,76	27.600	
15.3a3	Activitat econòmica	48.506,00	22,13%	0,62	29.900	
15.3a4	Activitat econòmica	19.726,00	9,00%	0,61	12.075	
Total zones		107.789,00	49,17%	0,66	70.933,50	

Sistemes		Superfície	%	mínim legal	art. 65.4 TRLUC	
4A2	Viari	27.806,00	12,68%			
	Equipament	14.655,00	6,69%	10.960,70	5%	3.694,30
	Espais lliures	69.964,00	31,46%	21.921,40	10%	47.042,60
Total sistemes		111.425,00	50,83%			

2.1.9. ANÀLISI DE LA VISIBILITAT DE L'EMPLAÇAMENT

Centelles s'emmarca en l'àmbit oriental de la depressió Central Catalana, dins de la subunitat de la plana de Vic. L'àmbit d'estudi presenta un caràcter ascendent cap a l'oest, com és característic d'aquesta zona, les altituds a la zona industrial actual, estan compreses entre 460 m vers portant i 529 m vers oest amb pendents suaus per sota del 10%, exceptuant algunes zones puntuals on pot arribar a assolir el 20.



Donades les característiques del terreny la visibilitat del sector existent i de la zona d'ampliació des de les zones habitades és pràcticament nul·la a l'entorn immediat, principalment pel fet que les masses vegetals del seu voltant no permeten la visibilitat del mateix, no obstant això a causa de les elevacions presents, especialment a les zones de serra de Puigsagordi, al nord-oest i la Est Garriga al SO, des d'aquests punts es pot arribar a veure el sector des de miradors.



Vista des de la serra de Puigsagordi

Encaix i visió global de l'ordenació.

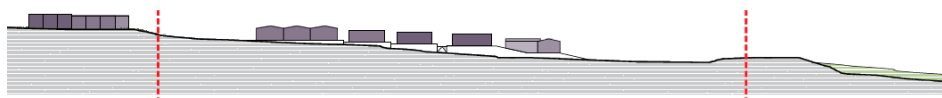
L'estratègia principal de l'ordenació consisteix a mantenir i estendre les principals masses forestals al voltant del riu, així crear una barrera natural i visual de l'ampliació del sector a l'entorn



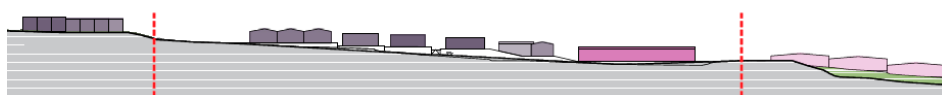
Vista Sud-Nord – zona est de l'ampliació – Estat actual



Vista Sud-Nord – zona est de l'ampliació – Ordenació detallada

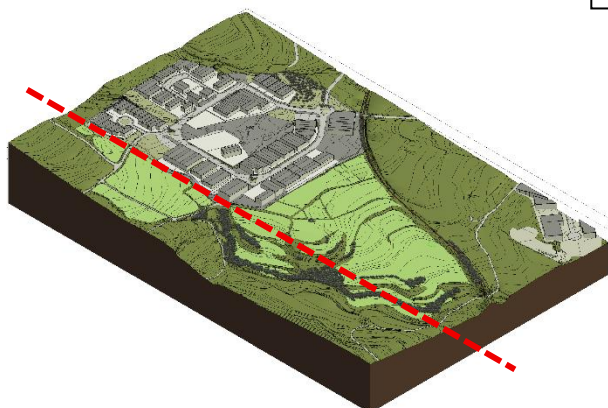


Secció estat actual

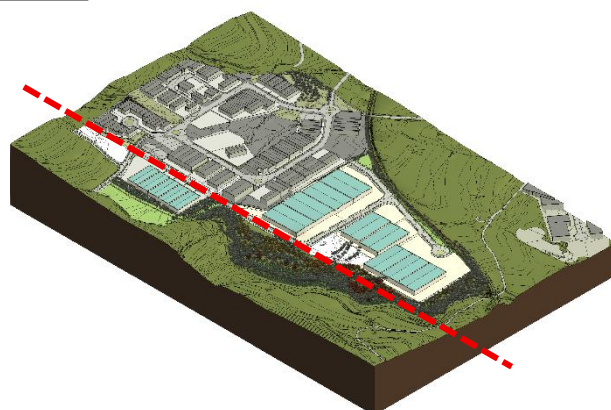


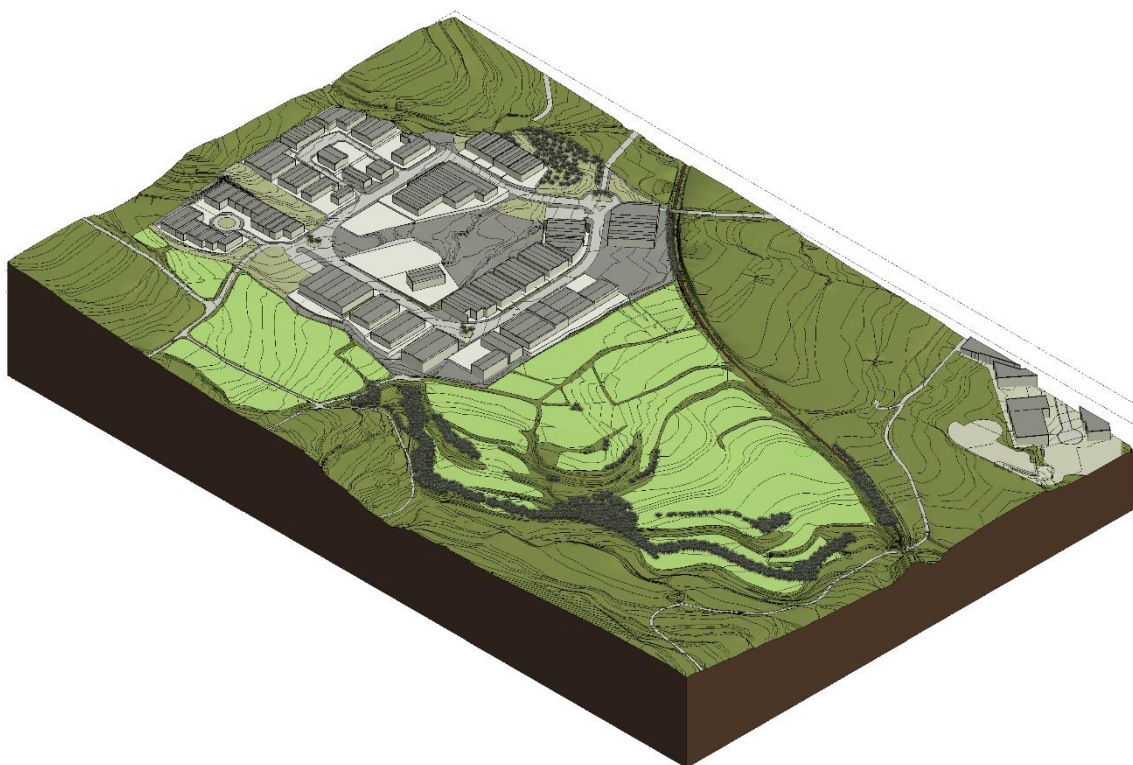
Secció Ordenació detallada

Secció estat actual

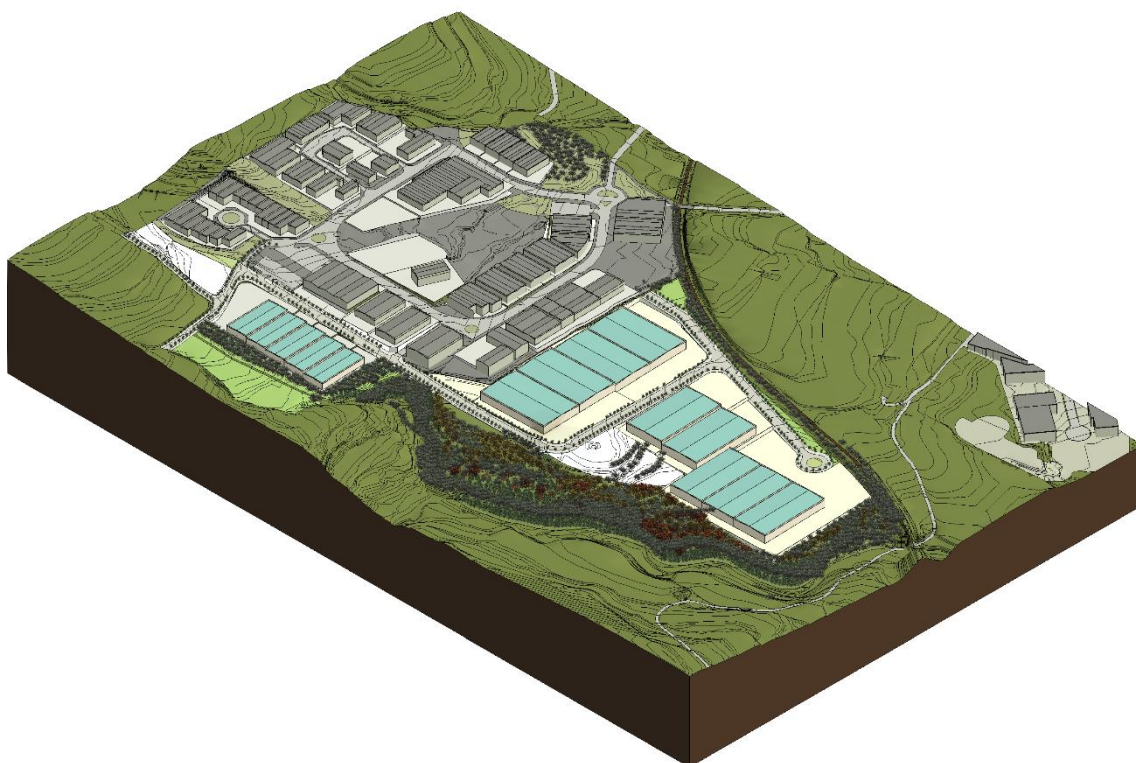


Secció Ordenació detallada





3D - Estat actual



3D - Ordenació detallada

2.1.10. MARC LEGAL APLICABLE.

Aquest document s'ha redactat d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística:

- Pla territorial parcial de les Comarques Centrals aprovat definitivament el 16 de setembre de 2008 i publicat al DOGC de 22 d'octubre de 2008.
- Pla General d'Ordenació Urbanística (PGOU) de Centelles, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Barcelona en sessió de 27 de juliol de 1983 i publicat el 28 d'octubre de 1983.
- Pla parcial d'ordenació La Gavarra, aprovat definitivament el 19 de desembre de 1990 i publicat al DOGC de 15 de març de 1991.
- Pla especial de vialitat de connexió del sector XVII, La Gavarra, amb el sector VIII, Industrial Congost, aprovat definitivament el 25 de març de 1992 i publicat al DOGC de 26 de juny de 1992
- Modificació puntual del Pla parcial la Gavarra, sector XVII industrial Sector d'urbanització prioritària aprovat definitivament el 30 d'abril de 1999 i publicat al DOGC de 21 de maig de 1999.
- Modificació puntual del pla parcial urbanístic del sector XVII la Gavarra aprovat definitivament el 3 de juny de 2016 i publicat al DOGC de 3 d'octubre de 2016.
- Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana (MP 40), instal·lació de plaques fotovoltaïques a la Gavarra, aprovat definitivament el 10 de juny de 2021 i publicat al DOGC de 30 de juliol de 2021.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), i en especial els articles referents a les modificacions puntuals de planejament:

- *Article 96. Modificació de les figures del planejament urbanístic.*

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic està subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic 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 ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directors urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en

l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.

- Article 97. *Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic*

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.

2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.

d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la

reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:

Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.

Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.

Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.

b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dona aquest supòsit.

c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.

4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

- *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).*

- Article 117. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1 S'entén per modificació del pla d'ordenació urbanística municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

2 Qualsevol canvi en les determinacions dels plans urbanístics derivats, amb independència del seu contingut i abast, comporta llur modificació.

3 La tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació. No obstant això, en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 d'aquest Reglament, i el tràmit d'audiència que preveu l'article 83.7 de la Llei d'urbanisme només s'ha de concedir, si s'escau, als

ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.

- Article 118. Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic.

1 Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.

b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el què estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 94.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 94.4.

2 El sostre destinat a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris de titularitat pública no computa als efectes de l'aplicació dels requeriments d'increment de les reserves per a espais lliures i equipaments que estableixen els apartats 2 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.

3 Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'han de preveure les reserves complementàries que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública o al sistema d'habitatges dotacionals públics, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació.

4 Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent

3. NORMES URBANÍSTIQUES.

En virtut de la present Modificació de planejament i la seva justificació s'afegeix l'article següent:

Art 431 (bis)

Nou Sector de desenvolupament INDUSTRIAL. Sector Ampliació de la Gavarra. (Sector XVII bis)

3.1. DESCRIPCIÓ

Compren l'àmbit situat a sud i est del sector industrial de la Gavarra entre la línia de ferrocarril i el torrent de la Llavina.

Constitueix un sector de sòl urbanitzable delimitat en la terminologia de la Llei d'urbanisme vigent, amb ordenació detallada segons la present MPPGOU (nº 30) i la normativa continguda en el present article.

El sector inclou també el conjunt d'actuacions i canvis de qualificació dins del sector industrial XVII de la Gavarra, als efectes de garantir la correcta continuïtat i connectivitat entre sectors i compensar els dèficits de zona verda que es generen amb els canvis introduïts a la modificació.

L'objectiu és permetre localitzar junt a un sector existent noves tipologies de naus de major dimensió, atenent a la demanda existent i que possibiliti una posterior substitució de sectors industrials existents junt al nucli urbà, poc adequats per la seva topografia, cap a altres usos més racionals.

La definició del sector abasta un nivell de detall equivalent al d'un Pla parcial amb dos polígons d'actuació. Raó per la qual només serà necessari el desenvolupament dels instruments de gestió corresponents per cada polígon.

3.2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ.

L'ordenació del sector resta definida de forma detallada en els plànols O.03, 04 i 05 i definida en els paràmetres següents:

3.2.1. Condicions de Parcel·la.

Parcel·la mínima	4.500 m ²
Ample mínim de parcel·la	36 metres

3.2.2. Condicions d'edificabilitat:

La resultant d'aplicar els gàlils d'ordenació de l'edificació previst en els plànol O.03, en planta baixa segons les alineacions proposades i un 15% de la superfície de la parcel·la construïble en planta 1^a.

3.2.3. Condicions ambientals.

Són d'aplicació en l'àmbit d'aquesta MPPGOU les mesures relatives a l'aprofitament de recursos i la protecció solar i inèrcia tèrmica; així com les mesures de protecció

ambiental contemplades en l'Informe Ambiental incorporat com annex 2 a la present modificació.

D'altra banda, amb l'objectiu d'impulsar i fomentar l'edificació sostenible, així com d'afavorir un entorn urbà de qualitat, s'estableixen les següents determinacions:

- Si es planteja la col·locació de proteccions solars posteriors a llicència d'ocupació, caldrà llicència municipal específica i el sistema haurà de ser comú i coherent per a tota la façana.
- A les façanes s'utilitzaran colors integrats en l'entorn i tant els materials amb que es construeixin com la seva composició formal seran dignes i coherents, i assoliran un bon nivell de qualitat arquitectònica. Es presentaran convenientment detallades en el projecte bàsic que acompanyi la sol·licitud de llicència d'obres.
- Per a la sol·licitud de la llicència d'obres caldrà adjuntar al projecte bàsic la relació dels materials constructius que s'utilitzaran en la construcció de l'edifici i la justificació de que el seu ús és acceptable des del punt de vista mediambiental. En la mesura del possible, es potenciaran els materials reciclats i reciclables.
- La il·luminació exterior privada haurà de realitzar-se amb sistemes i intensitats que no provoquin contaminació lumínica, i que siguin compatibles amb l'ambient lumínic propi de l'entorn natural proper.
- Caldrà justificar en els projectes que s'han pres mesures per afavorir la sostenibilitat ambiental i l'estalvi energètic.
- Caldrà afavorir el manteniment de la vegetació autòctona, tant pel que fa a la conservació de la existent com pel que fa a les noves plantacions.
- En aparcaments públics permanents, privats, d'empresa o depòsits municipals, es preveuran les instal·lacions necessàries per subministrar una estació de recàrrega per cada 40 places. Aquest requeriment aplicarà a tota l'oferta d'aparcament prevista al sector.

3.3. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sector es desenvoluparà amb dos polígons d'actuació definits en el plànol O.05, gestió urbanística de la MPPGOU.

3.4. PARÀMETRES DEL SECTOR

3.4.1. Paràmetres generals:

AMPLIACIÓ LA GAVARRA (SECTOR XVII-Bis) - SOL URBANITZABLE DELIMITAD (SUD)						
Superfície		219.214,00				
Edificabilitat bruta		0,32				
Sostre edificable		70.933,50				
Quadres de superfície						
Zones		Superfície	%	Edificabilitat	Sostre	Uts màx
15.3a1	Activitat econòmica	2.717,00	1,24%	0,50	1.359 (*)	
15.3a2	Activitat econòmica	36.840,00	16,81%	0,75	27.600	
15.3a3	Activitat econòmica	48.506,00	22,13%	0,62	29.900	
15.3a4	Activitat econòmica	19.726,00	9,00%	0,61	12.075	
Total zones		107.789,00	49,17%	0,66	70.933,50	
Sistemes		Superfície	%	mínim legal	art. 65.4 TRLUC	
Sx2	Viari	27.806,00	12,68%			
5	Equipament	14.655,00	6,69%	10.960,70	5%	3.694,30
4A2	Espais lliures	68.964,00	31,46%	21.921,40	10%	47.042,60
Total sistemes		111.425,00	50,83%			

3.4.2. Paràmetres PAU 1:

AMPLIACIÓ LA GAVARRA (SECTOR XVII-Bis) - PAU 1 (SUD)						
Superfície		170.820,00				
Edificabilitat bruta		0,34				
Sostre edificable		57.709				
Quadres de superfície						
Zones		Superfície	%	Edificabilitat	Sostre	Uts màx
15.3a1	Activitat econòmica	2.717,00	1,59%	0,50	1.359 (*)	
15.3a2	Activitat econòmica	36.840,00	21,57%	0,75	27.600	
15.3a3	Activitat econòmica	48.506,00	28,40%	0,59	28.750	
Total zones		88.063,00	51,55%	0,66	57.709	
Sistemes		Superfície	%	mínim legal	art. 65.4 TRLUC	
Sx2	Viari	22.702,00	13,29%			
5	Equipament	8.620,00	5,05%	8.541,00	5%	79,00
4A2	Espais lliures	51.435,00	30,11%	17.082,00	10%	34.353,00
Total sistemes		82.757,00	48,45%			

3.4.3. Paràmetres PAU 2:

AMPLIACIÓ LA GAVARRA (SECTOR XVII-Bis) - PAU 2 (SUD)						
Superfície		48.394,00				
Edificabilitat bruta		0,25				
Sostre edificable		12.075				
Quadres de superfície						
Zones		Superfície	%	Edificabilitat	Sostre	Uts màx
15.3a3	Activitat econ	19.726,00	40,76%	0,61	12.075	
Total zones		19.726,00	40,76%	0,61	12.075	
Sistemes		Superfície	%	mínim legal	art. 65.4 TRLUC	
Sx2	Viari	5.104,00	10,55%			
5	Equipament	6.035,00	12,47%	2.419,70	5%	3.615,30
4A2	Espais lliures	17.529,00	36,22%	4.839,40	10%	12.689,60
Total sistema:		28.668,00	59,24%			

3.5. TERMINIS D'EXECUCIÓ

S'estableix un període de quatre anys per el desenvolupament del PAU 1 i quatre anys addicionals per el PAU 2 sense perjudici de l'avançament en els terminis.

En cas que el PAU 2 avancés la seva tramitació respecte del PAU 1, correspondrà a aquest realitzar la total viat confrontant als seus solars resultants així com les actuacions de connexió amb el sòl urbà.

4. AGENDA DEL PLA.

4.1. SISTEMA D'ACTUACIÓ.

El sistema d'actuació previst per desenvolupar el polígon d'actuació urbanística “**Sector XVII-Bis Ampliació la Gavarra**”, serà el de Reparcel·lació modalitat de compensació bàsica.

Els propietaris tenen l'obligació de cedir gratuïtament els terrenys destinats a vials, espais lliures, parcs i jardins públics, equipaments i serveis, així com el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic i de pagar les despeses d'urbanització.

4.2. PLA D'ETAPES

Les determinacions de la Modificació Puntual del Pla General incloses al present projecte es desenvoluparan en dues fases corresponents als polígons 1 i 2 (PAU 1 i PAU 2).

Una vegada aprovada de forma definitiva la Modificació Puntual del Pla General i publicat l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya es desenvoluparà el pla d'etapes previst a continuació, per cada polígon:

- Projecte de Reparcel·lació: 3 mesos
- Projecte d'Urbanització: 6 mesos
- Inici d'obres d'urbanització: A la finalització dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització
- Finalització d'obres d'urbanització: 18 mesos
- Execució de les obres d'edificació (termini a comptar des de la finalització de les obres d'urbanització): 3 anys

El sistema d'actuació urbanística serà el de **reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica** segons allò que estableix el TRLU.

4.3. ESPECIFICITATS PER ALS PLANS PARCIAIS D'INICIATIVA PRIVADA

D'acord amb el que estableix l'article 102.1 del TRLU, els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, han d'incorporar la documentació específica referida als següents apartats:

a). L'estructura de la propietat del sòl afectat:

El detall de l'estructura de la propietat i els percentatges de participació es detallen en l'apartat 7 de la memòria.

b). La viabilitat econòmica de la promoció:

La justificació de la viabilitat de la promoció es detalla en l'avaluació econòmica i financera que conforma el apartat V d'aquesta memòria.

Amb l'observació d'aquet estudi resulta que les repeses generades per promoció es troben dins els marges comercials habituals que remeten garantir la viabilitat de la proposta.

c). Els compromisos que s'adquireixen.

d). Les garanties de compliment de les obligacions concretes.

4.4. COMPROMISOS QUE S'ADQUIREIXEN.

Els deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat es troben recollits en els articles 44 i 45 del TRLU i 42 del RLU el detall dels quals es transcriu a continuació:

- *Repartir equitativament els beneficis i les carregues derivats del planejament urbanístic.*
- *Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sol reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals de titularitat pública inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en que siguin compresos els terrenys.*
- *Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals de titularitat pública que el planejament urbanístic general inclou en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys i el sol per a les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, quan aquest sòl no sigui ja de titularitat pública.*
- *Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, dins el sector de sòl urbanitzable en que siguin compresos els terrenys, el sol necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.*
- *Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si s'escau. i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que. segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.*
- *Costejar i si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de*

transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.

- *Edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic.*
- *Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.*
- *Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.*

4.5. GARANTIES DEL COMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS CONTRETES

Aquestes garanties es concreten amb el dipòsit de les quantitats econòmiques previstes en l'article 107.3 del TRLU, d'acord amb el qual, s'estableix la constitució de la garantia per import del 12% del valor de les obres d'urbanització, com a condició d'eficàcia de l'executivitat dels plans urbanístics derivats i condició prèvia per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva.

El termini per a la constitució de la garantia és tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva, i es prorroga per la meitat del termini si la persona promotora ho sol·licita abans que aquest no fineixi.

4.6. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA DE RECURSOS.

La suficiència de recursos de la promoció queda garantida pel domini de les propietats on es preveu el desplegament del sector, i al que s'afegeix també la disponibilitat de recursos propis pel finançament econòmic necessari per escometre les obres del sector, sense perjudici d'altres fonts de finançament assimilables.

5. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.

5.1. ANTECEDENTS

L'origen de les dades econòmiques de les obres d'urbanització és a través de l'anàlisi comparatiu dels preus segons base de dades de l'Incasòl, la DGIM i l'ITEC. Les despeses són aproximades tant per viari com per espais lliures

DADES AMPLIACIÓ SECTOR - SOL URBANITZABLE DELIMITAD (SUD)

Superfície	219.214,00
Edificabilitat bruta	0,32
Sostre edificable	70.933,50

Quadres de superfície

Zones		Superfície	%	Edificabilitat	Sostre	Uts màx
15.3a1	Activitat econòmica	2.717,00	1,24%	0,50	1.359	(*)
15.3a2	Activitat econòmica	36.840,00	16,81%	0,75	27.600	
15.3a3	Activitat econòmica	48.506,00	22,13%	0,62	29.900	
15.3a4	Activitat econòmica	19.726,00	9,00%	0,61	12.075	
Total zones		107.789,00	49,17%	0,66	70.933,50	
Sistemes		Superfície	%	mínim legal	art. 65.4 TRLUC	
4A2	Viari	27.806,00	12,68%			
	Equipament	14.655,00	6,69%	10.960,70	5%	3.694,30
	Espais lliures	68.964,00	31,46%	21.921,40	10%	47.042,60
Total sistemes		111.425,00	50,83%			

5.2. COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot determinar segons el mètode d'estimació del MSV (Metres quadrats de Superfície de Vial), mètode extret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions de l'Institut Català del Sòl i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de serveis i el moviment de terres.

Estudi econòmic de despeses de les obres d'urbanització:

Vialitat	27.806,00 m ²	168,00 €/m ²	4.671.408,00 €
Espais lliures – Zones verdes	68.964,00 m ²	42,00 €/m ²	2.896.488,00 €
Imprevistos	0,10%		756.789,60 €
TOTAL PREVISIÓ DESPESES D'URBANITZACIÓ PEM			8.324.685,60 €

Repercussió dels costos d'urbanització

Repercussió mitjana per hectàrea de sòl (21,9214 ha)	$\frac{8.324.685,60}{21,921}$	379.758,48	€/ha
Repercussió mitjana per m ² de sostre (70.933,50m ² st)	$\frac{8.324.685,60}{70.933,50}$	117,36	€/ m²st

5.3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

a) Impacte de l'actuació a la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.

Hisenda pública afectada: L'Ajuntament de Centelles

b) Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries:

1. Criteris generals aplicats.

Les infraestructures s'han previst seguint les directrius dels serveis tècnics de l'Ajuntament de Centelles i de les empreses de serveis afectats. Es considera, per tant, que la implantació i el manteniment és el que habitualment s'accepta per part de l'Ajuntament de Centelles.

Es preveu, segon el projecte presentat en juliol del any 2018 per el servei d'equipaments i espai públic de la Diputació de Barcelona en col·laboració amb els Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Centelles, la implantació d'un nou tram de

col·lector de clavegueram que funcioni per gravetat i que connecti el polígon industrial de La Gavarra amb l'E.D.A.R. de Centelles i suprimeixi l'estació de bombament existent actualment.

Es considera necessari el manteniment de les infraestructures dels serveis ja existents.

El sòl destinat a usos productius és l'indicat en aquesta modificació puntual del pla general de sòstre industrial en la proporció d'usos que s'estableix.

2. Criteris específics de cada infraestructura.

2.1. Xarxa viària.

Els materials a utilitzar pel paviment, senyalitzacions, mobiliari urbà i vegetació són els habituals, exigits per l'Ajuntament de Centelles.

L'Ajuntament no té despeses d'implantació.

El manteniment de la xarxa viària té una ràtio anual de 7,75 €/m², (segons fonts 2022) el que suposa:

27.806,00 m² de xarxa viària x 7,75 €/m² = 215.496,50 € anuals, a partir del segon any de realitzar la urbanització

Total cost manteniment de la xarxa viària = 215.496,50 € anuals

2.2. Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

L'Ajuntament no té despeses d'implantació ni manteniment directe. Les despeses d'implantació s'assumiran en el projecte d'urbanització i les despeses de manteniment dependran de l'empresa Estabanell Distribució i dels usuaris del subministrament.

2.3. Xarxa d'enllumenat públic.

Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes.

2.4. Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, té les canalitzacions necessàries per tal que les diferents companyies puguin subministrar els serveis de telecomunicacions.

L'Ajuntament no té despeses directes d'implantació ni manteniment.

2.5. Xarxa d'aigua potable.

La xarxa es projecta seguint les indicacions de l'empresa concessionària.

L'Ajuntament no té despeses directes d'implantació ni manteniment, es consideren unes despeses a resoldre entre l'empresa concessionària i l'usuari.

2.6. Xarxa de sanejament. Aigües pluvials i residuals.

S'ha de projectar seguint les ordenances municipals de xarxa separativa, connectant tant la xarxa nova com l'existent al nou col·lector de clavegueram per gravetat.

L'Ajuntament no té despeses d'implantació, només té despeses de manteniment.

2.7. Zones verdes

Els materials utilitzats pel paviment, mobiliari urbà i vegetació seran els habituals, exigits per l'Ajuntament i les disposicions de l'Agència de Residus, i de qualitat paisatgística de la RMB

L'Ajuntament no té despeses d'implantació, correspon l'execució als propietaris del sector.

Establirem dues ràtios anuals diferents per al manteniment: una per les zones verdes a nivell de sòl de 5,38 €/m² i una per les zones forestals de 1,00 €/m², el que suposa:

Zona verda a nivell de sòl $16.859,00 \text{ m}^2 \text{ sòl} \times 5,38 \text{ €/m}^2 = 90.701,42 \text{ € anuals}$

Zona verda forestal $52.105,00 \text{ m}^2 \text{ sòl} \times 1,00 \text{ €/m}^2 = 52.105,00 \text{ € anuals}$

Total cost manteniment de les zones verdes = 142.806,42 € anuals

3. Resum de despeses d'implantació i manteniment.

L'impacte total de l'actuació a la hisenda pública de l'ajuntament de Centelles s'estima en:

Total cost manteniment de la xarxa viària 215.496,50 € anuals

Total cost manteniment de les zones verdes 142.806,42 € anuals

ESTIMACIÓ TOTAL DE COST MANTENIMENT 358.302,92 € anuals

5.4. INGRESSOS MUNICIPALS GENERATS PER LA URBANITZACIÓ PROPOSADA:

L'estimació que es preveu suposarà uns ingressos suficients per permetre la sostenibilitat de la urbanització proposada:

Aquests ingressos seran de tres tipus:

1. Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 3,77% del pressupost d'execució material de les obres.

Considerem, als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament total de l'àrea que s'ocupa es dugui a terme al llarg dels propers 15 anys.

Tenint en compte el mòdul bàsic del COAC (Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya 2026) i dels coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona establim un preu mig de 650,00 €/m². L'aplicarem sobre el sostre total industrial.

$$70.933,50 \text{ m}^2 \text{st privat} \times 650,00 \text{ €/m}^2 \times 0,03 / 15 \text{ anys} = 92.213,55 \text{ €/any}$$

2. Impost sobre els Béns Immobles: IBI

Tenint en compte la recaptació anual actual, amb un coeficient actual de 0,600 i, si per a aquesta zona trobem un valor mig de 10,75 €/m² de sostre.

Quota total anual estimada:

$$70.933,50 \text{ m}^2 \text{st} \times 10,75 \text{ €/m}^2 \text{st} \times 0,600 = 457.521,08 \text{ €/any}$$

3. Impost d'activitats econòmiques, no es pot determinar a hores d'ara, ja que hi influeixen paràmetres dels que no podem disposar.

ESTIMACIÓ TOTAL D'INGRESSOS MUNICIPALS: 549.734,63 €/any

5.5. CONCLUSIÓ

- a) El saldo resultant és una quantitat estimada ja que és una xifra a temporal Z a la situació real. Podem dir, això sí, que l'estructura general de l'actuació té un saldo positiu per estimació directa.

Saldo Anual :

Ingressos derivats de l'actuació	549.734,63 €
Despeses derivades de l'actuació	358.302,92 €
<u>saldo resultant:</u>	<u>191.431,71 €</u>

Es conclou que la proposta és sostenible per a la Hisenda Pública.

- b1) En el Planejament Derivat i el Projecte de Reparcel·lació caldrà incorporar l'Estudi de l'acció financera per part dels Propietaris considerant una estimació del valor residual no inferior al 5%.

- b2) Incorporar el Conveni de sanejament.

- b3) El PD haurà d'incloure, a l'apartat de l'Avaluació econòmica de l'operació, i per justificar la viabilitat, el detall d'estudi següent:

1. Estimació detallada dels costos de desenvolupament de l'àmbit:
 - Costos unitaris pormenoritzats d'urbanització
 - Percentatges generals: de gestió, de finançament i de rendiment.
 - Obres d'urbanització pròpies de l'àmbit.
 - Obres d'infraestructura bàsica
 - Obres complementàries assignades al sector.
 - Càrregues i contribucions assignades al sector
2. Viabilitat econòmica: quadres generals
 - Aprofitament urbanístic
 - Valor de repercussió per usos.
3. Viabilitat econòmica : justificació pormenoritzada
 - Beneficis i càrregues del sector.
 - Equilibri i repartiments de despeses i costos

4. Informe de sostenibilitat econòmica.

- Impacte actualitzat de l'actuació en la hisenda pública, afectades per la implantació i el creixement de les infraestructures necessàries
- Impacte per la posada en marxa dels serveis resultants
- Sufficiència i adequació del sòl destinat a usos productius
- Ingressos municipals generats per la urbanització proposada
- Càlcul pormenoritzat del valor residual del sòl ,tenint en compte els valors contrastats exposats tant en el pla d'etapes com en el sub capítol precedent, d'ingressos, escandall de costos, i temps previstos.

6. MEMORIA SOCIAL

La memòria social és un instrument introduït per la legislació urbanística catalana mitjançant la Llei 10/2004, posteriorment refosa en el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i desenvolupada reglamentàriament pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

D'acord amb l'article 59.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, la memòria social forma part de la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal i té per objecte la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública i la justificació de les reserves de sòl corresponents, entre d'altres determinacions relacionades amb les necessitats socials derivades del planejament.

En el cas de la present Modificació Puntual, l'objecte de l'actuació és l'ampliació i ordenació de sòl destinat a activitats industrials i econòmiques, sense que es prevegin usos residencials ni modificacions de les reserves de sòl destinades a habitatge de protecció pública establertes pel planejament vigent.

Per aquest motiu, atesa la naturalesa de la modificació proposada, no resulta procedent el desenvolupament d'una memòria social en els termes previstos per l'article 59.1 del Decret legislatiu 1/2010. No obstant això, i en compliment del que disposa l'article 69 del Reglament de la Llei d'urbanisme, s'efectua una valoració dels efectes socials derivats de l'ordenació proposada.

6.1. VALORACIÓ DE L'IMPACTE SOCIAL DE L'ACTUACIÓ

La modificació puntual té com a finalitat possibilitar l'ampliació i la consolidació d'un àmbit destinat a activitats industrials i econòmiques, afavorint la implantació i desenvolupament d'activitats productives i contribuint al reforç de la base econòmica del municipi.

En aquest sentit, l'actuació comporta efectes socials potencialment positius associats a la generació d'ocupació, a la dinamització de l'activitat econòmica local i a l'increment de les oportunitats de desenvolupament empresarial, sense que impliqui processos de transformació urbana que afectin directament les condicions residencials de la població.

Així mateix, les determinacions urbanístiques proposades no comporten l'eliminació d'habitatges, no afecten reserves destinades a sistemes d'equipaments o espais lliures d'ús ciutadà, ni impliquen alteracions significatives en les condicions d'accessibilitat o mobilitat de la població.

Per tant, es considera que la modificació plantejada no genera impactes socials adversos rellevants ni incidències negatives sobre la qualitat de vida de la ciutadania, més enllà

de les afectacions temporals que eventualment puguin derivar-se de les futures obres d'urbanització o implantació d'activitats, les quals hauran de gestionar-se d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

6.2. PERSPECTIVA DE GÈNERE EN L'URBANISME

D'acord amb els principis establerts per la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, i amb els criteris d'incorporació de la perspectiva de gènere en les polítiques públiques d'ordenació del territori i urbanisme, s'analitza la incidència de la present Modificació Puntual des de la perspectiva de la igualtat entre dones i homes.

La modificació proposada té per objecte l'ordenació d'un àmbit destinat exclusivament a activitats industrials i econòmiques i no incorpora nous usos residencials, equipaments comunitaris o espais públics vinculats als usos quotidians de la població. En conseqüència, les determinacions que conté no comporten una incidència diferenciada sobre les necessitats d'ús de l'espai, mobilitat, accessibilitat o seguretat de dones i homes.

Igualment, la proposta no genera situacions de discriminació directa o indirecta per raó de gènere ni introdueix condicionants urbanístics que puguin comportar desigualtats en l'accés, ús o gaudi dels espais afectats per la modificació.

Sense perjudici de l'anterior, les actuacions que es desenvolupin en execució del planejament hauran d'incorporar, quan sigui procedent, els criteris de disseny inclusiu, accessibilitat universal, seguretat i qualitat dels espais, d'acord amb la normativa sectorial vigent i amb els principis d'igualtat efectiva entre dones i homes.

Per tot això, es conclou que la present Modificació Puntual és compatible amb els objectius i principis establerts per la Llei 17/2015 i no genera impactes diferenciats o rellevants sobre la població en funció del gènere.

Arquitecte:

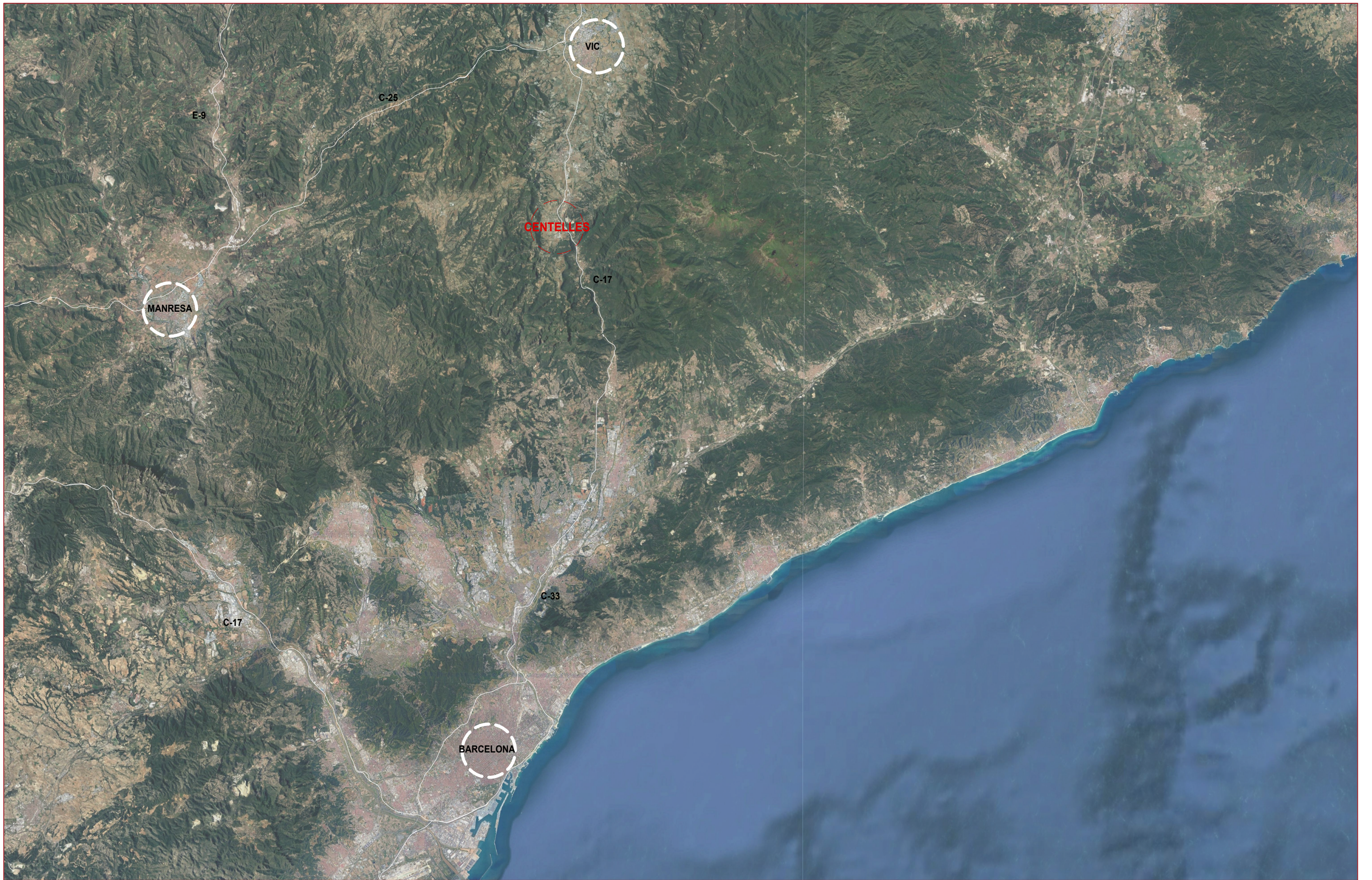
37633825Y Firmado digitalmente
JORDI por 37633825Y.JORDI
SEGURO (R: SEGURO (R:
B66400151) B66400151)
Fecha: 2026.06.25
13:21:58 +02'00'

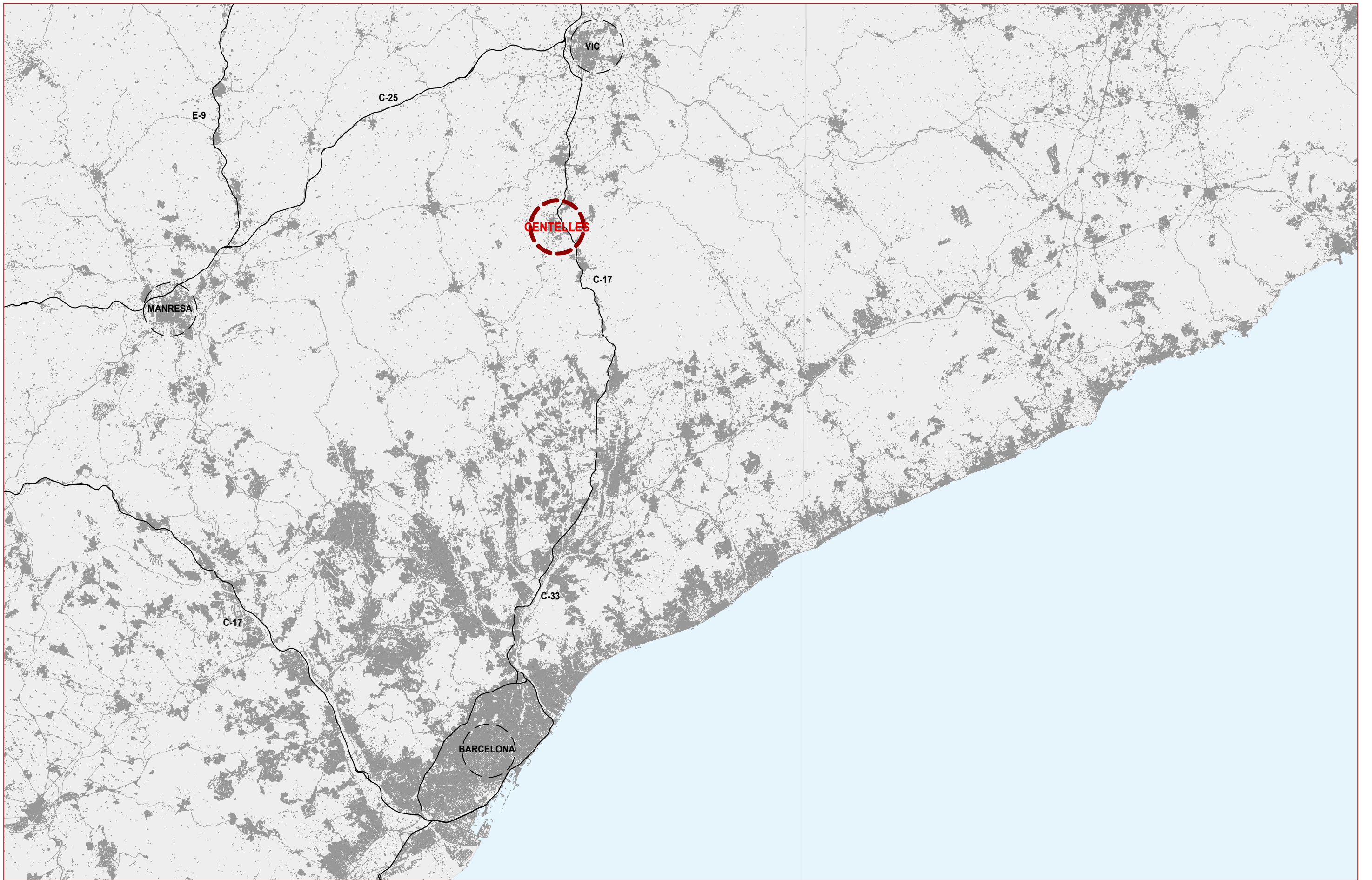
JORDI SEGURÓ CAPA
INTEGRAL ARCHICONSULT S.L.

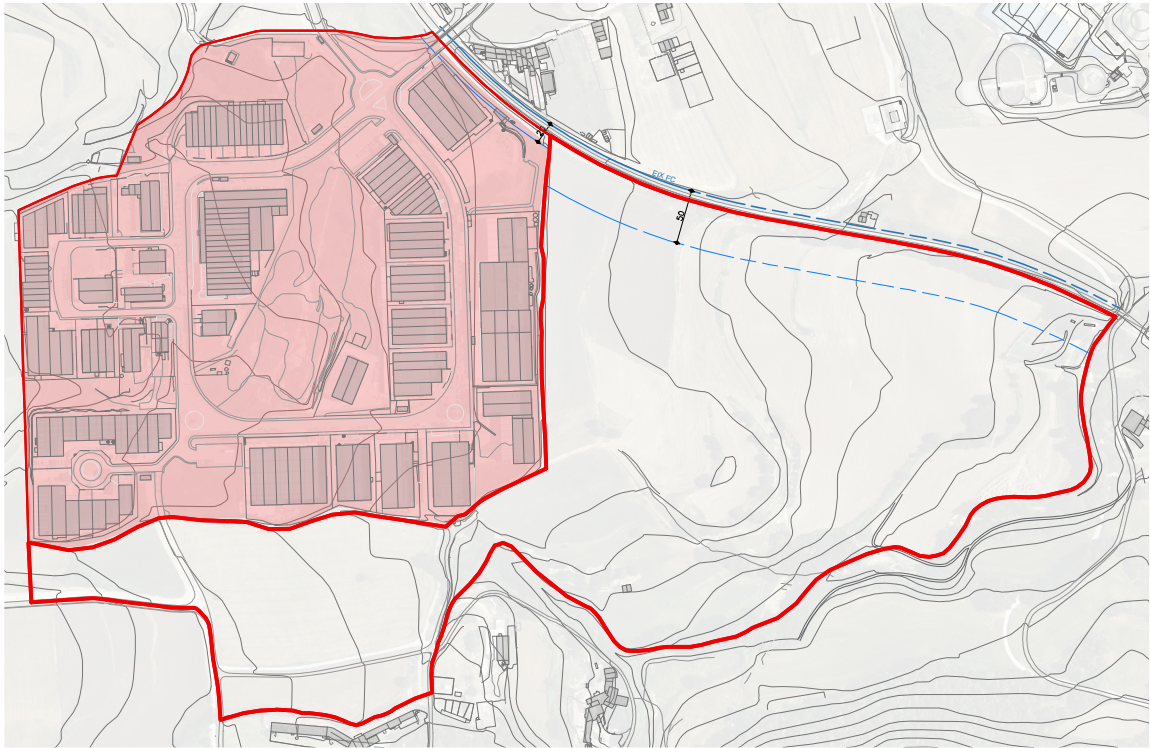
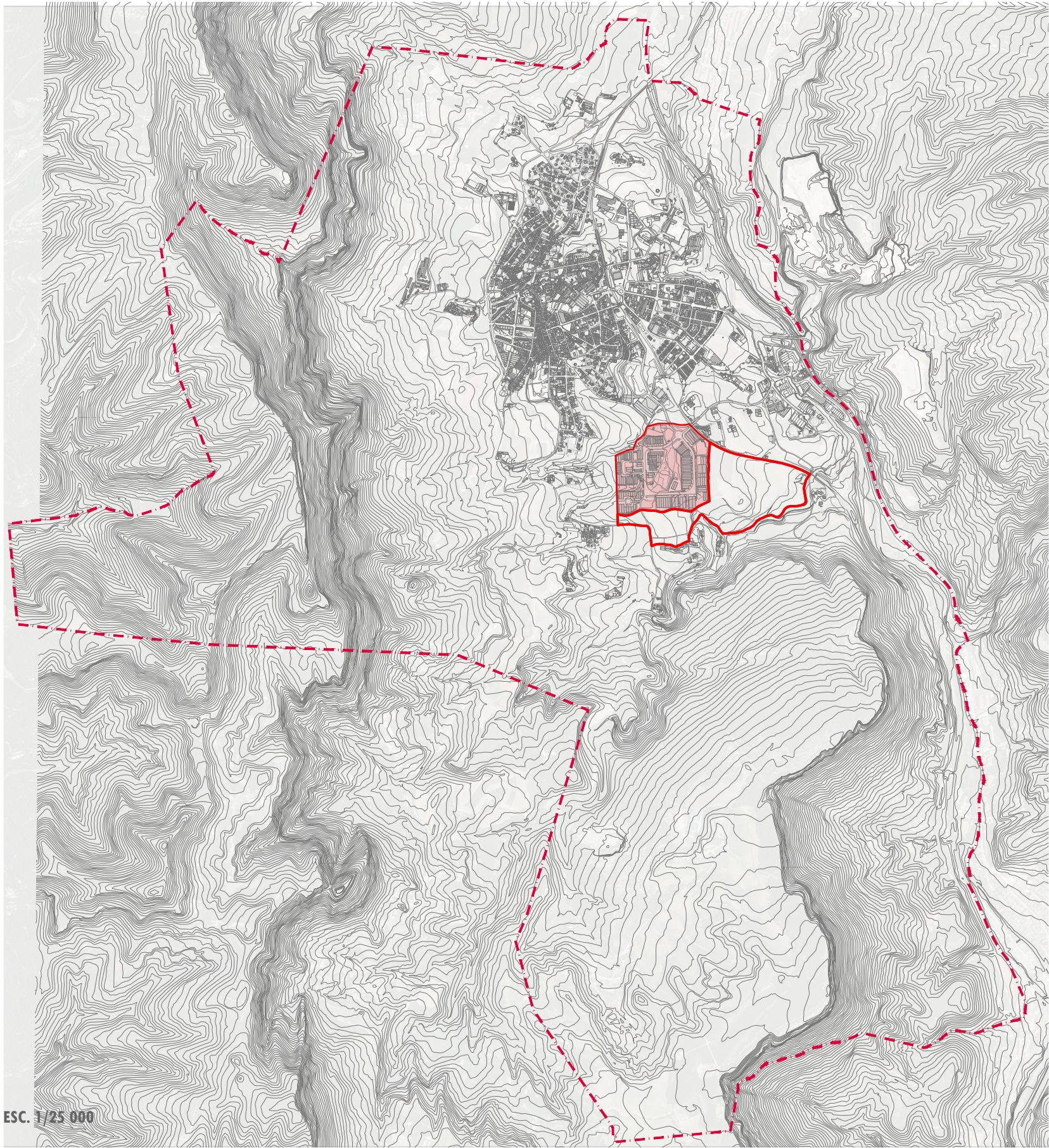
7. PLÀNOLS.

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I.01.Situació.	E: 1/10000
I.02. Accessibilitat territorial	E: 1/10000
I.03.Situació i Emplaçament .	E: 1/1500
I.04.Ortofoto.	E: 1/1500
I.05-Topogràfic.	E:1/1500
I.06. Classificació del sòl.	E:1/1500
I.07. Qualificació del sòl.	E:1/1500
I.08. Clinomètric.	E:1/1500
I.09. Estructura de la propietat.	E:1/1500
I.10. Estudi fotogràfic.	E:1/1500
I.11. Seccions generals	E:1/1500
I.12. 3D Estat Actual.	E:1/1500
i.13. Serveis – Gas	E:1/3500
i.14. Serveis – Aigua Potable	E:1/3500
i.15. Serveis – Sanejament	E:1/3500
i.16. Serveis – Electricitat	E:1/3500







CARRER MAS LLAVINA



RONDA DE LA FONT GROSSA

AMBITS

- Límit municipal
- Límit de l'àmbit existent
- Límit de l'àmbit nou Sector XVII-Bis

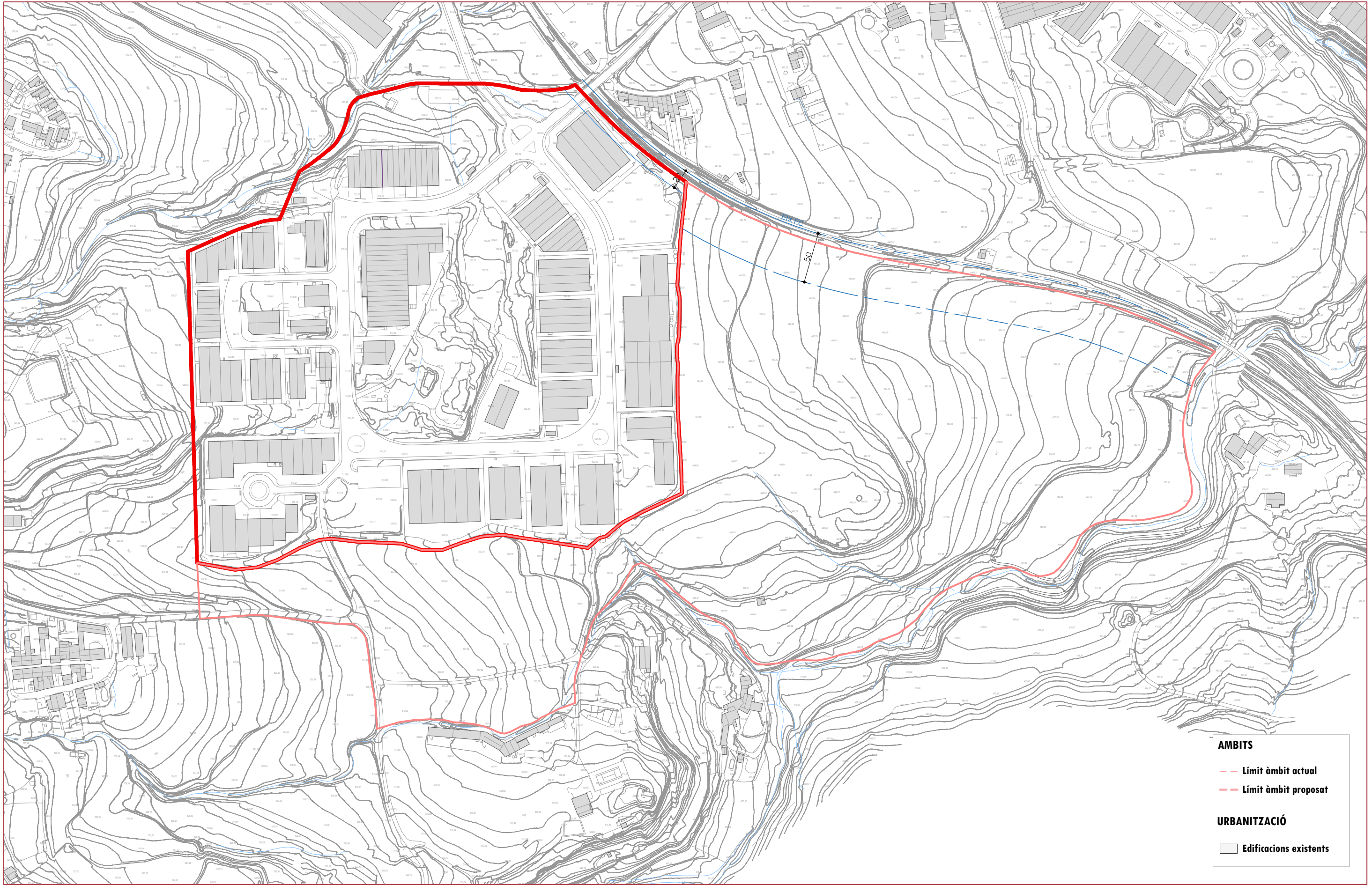
URBANITZACIÓ

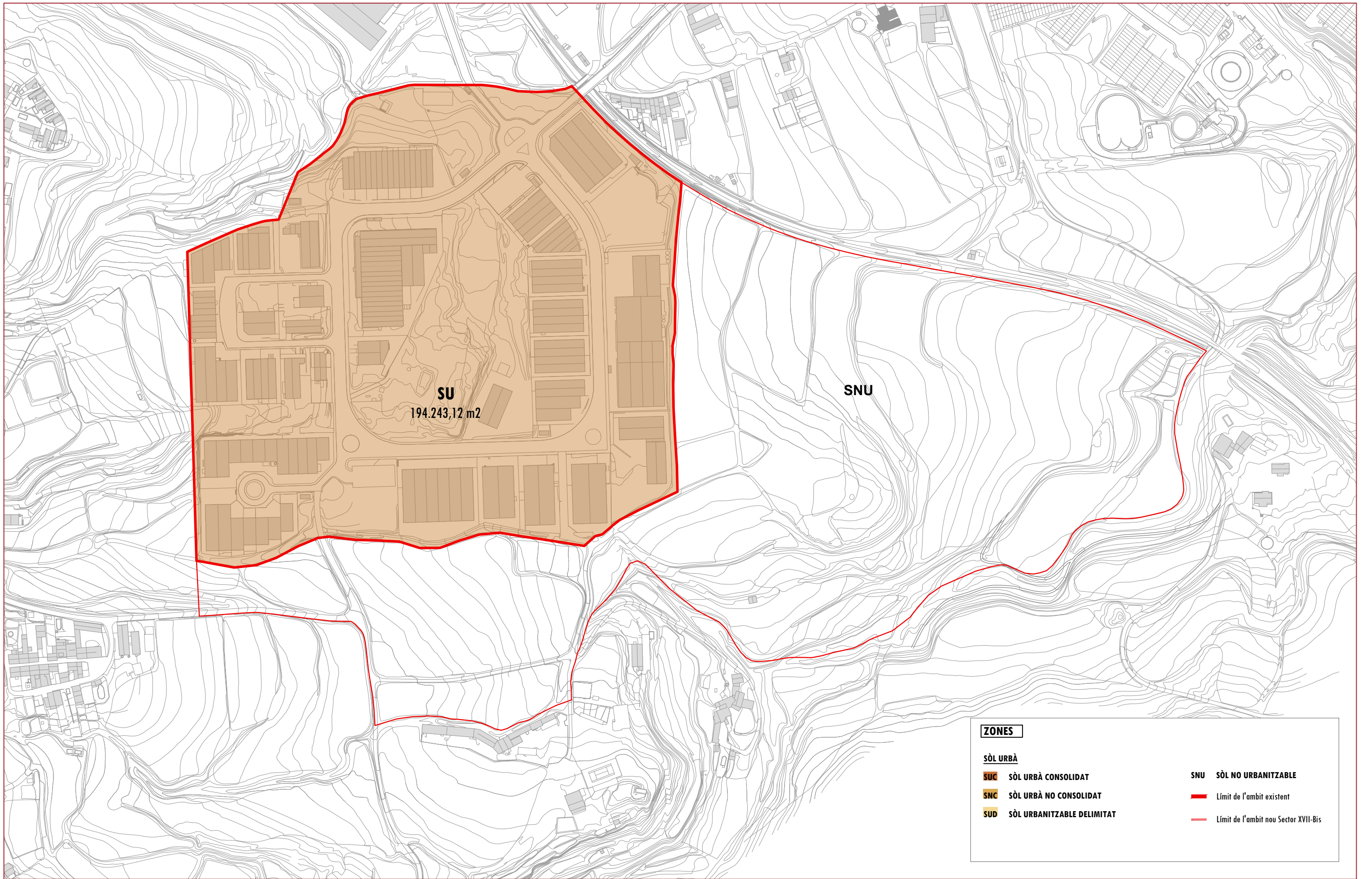
- Edificacions existents

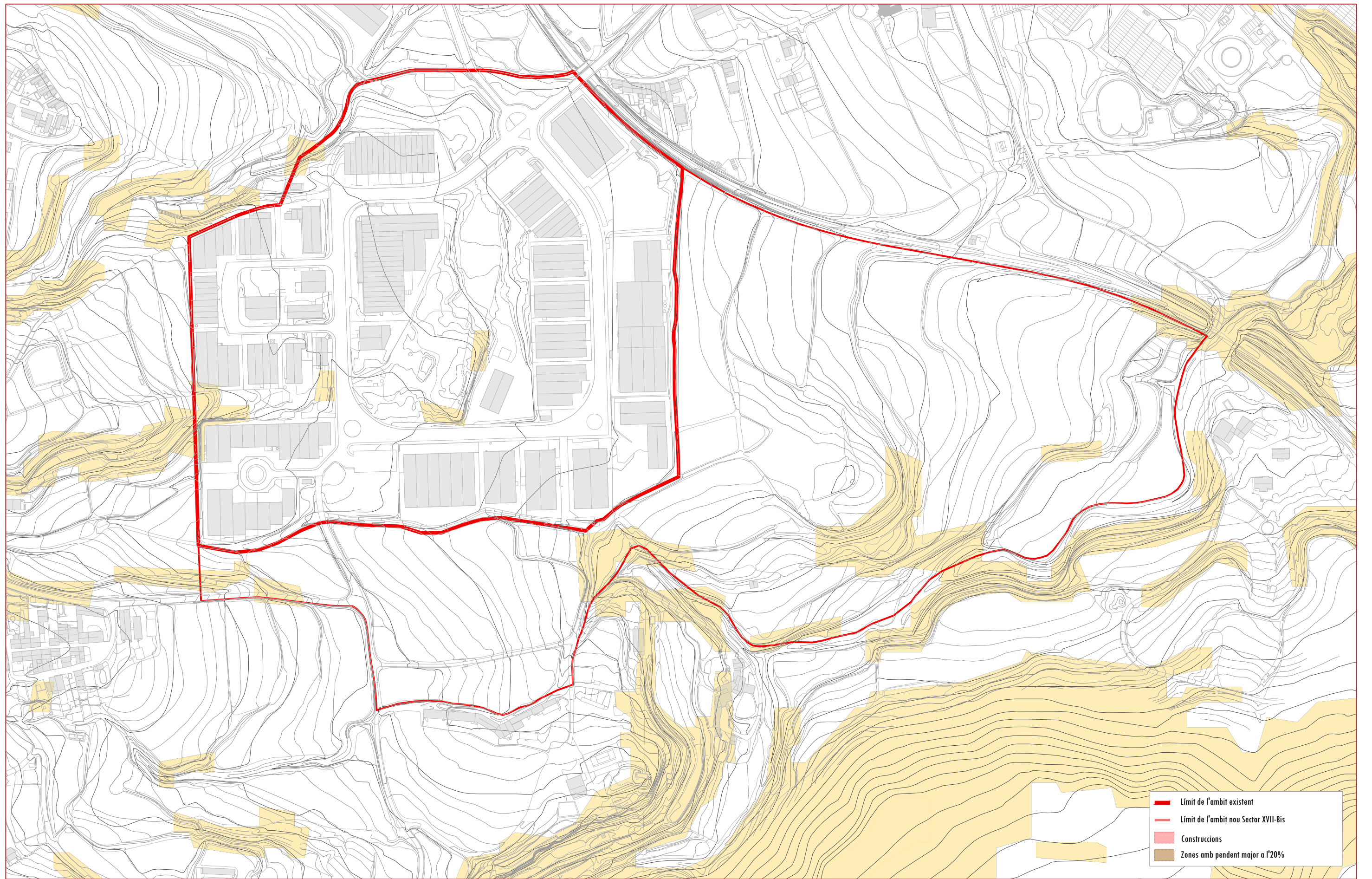


AMBIT

- Límit de l'ambit existent
- Límit de l'ambit nou Sector XVII-Bis





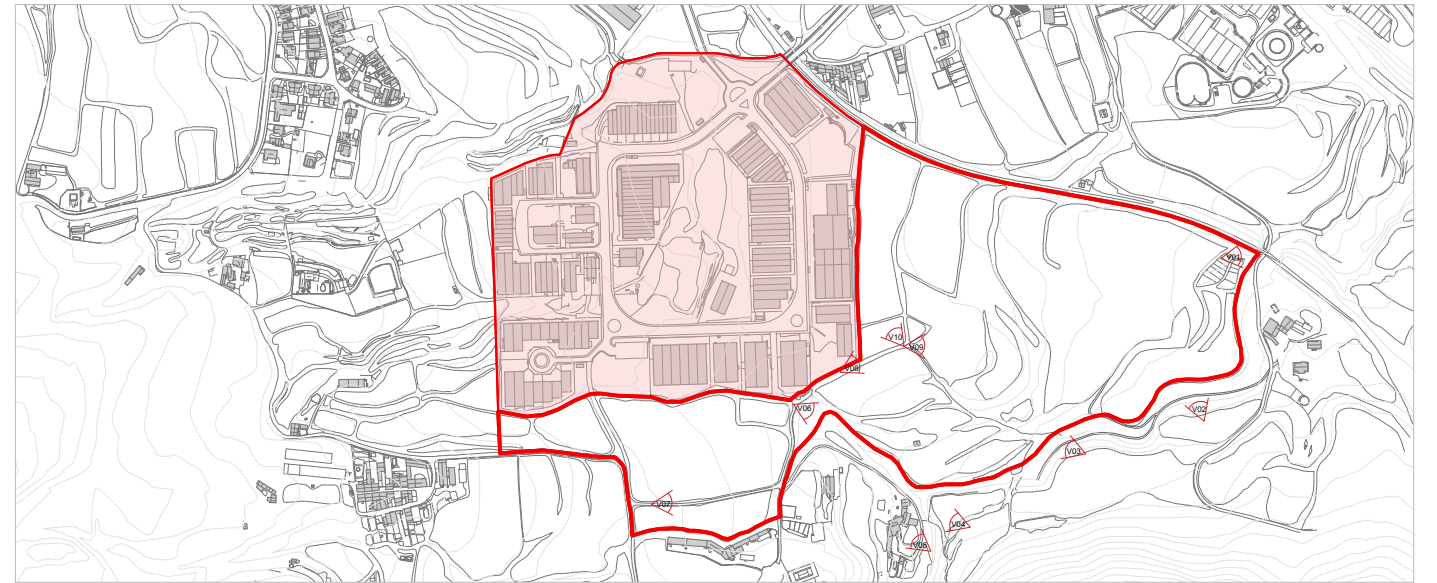




V.01



V.02



V.03



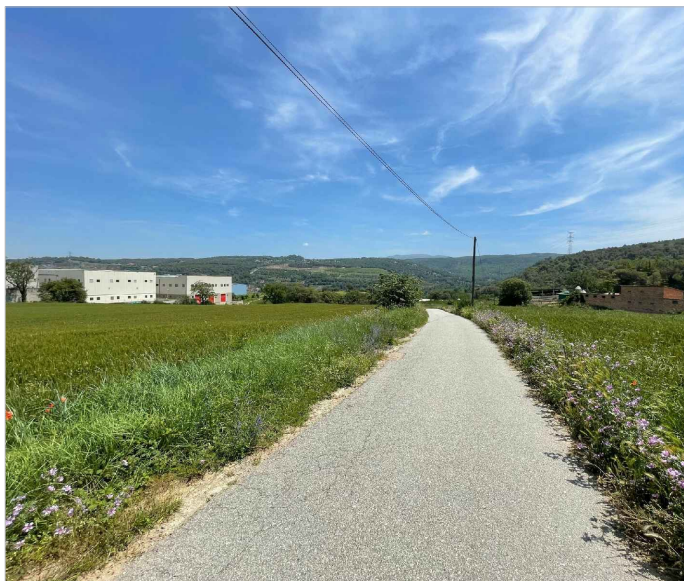
V.04



V.05



V.06



V.07



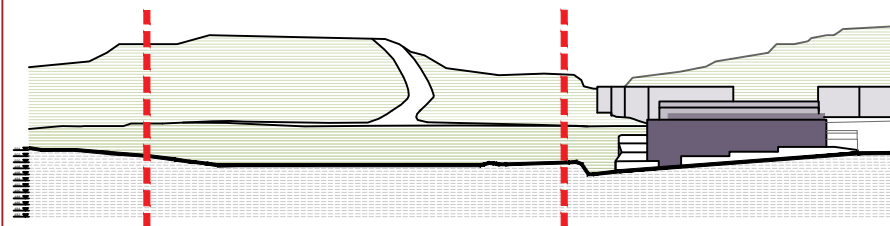
V.08



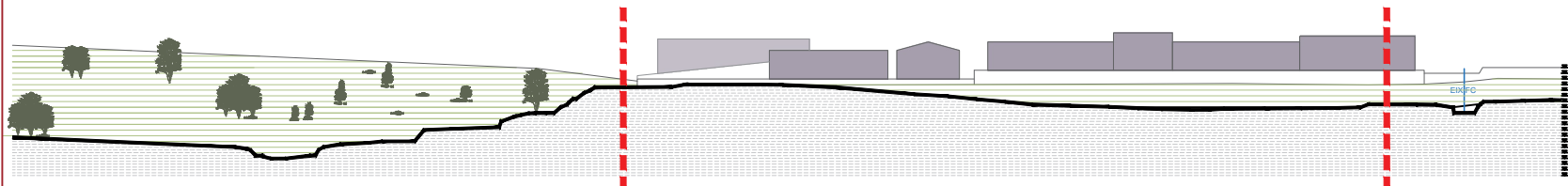
V.09



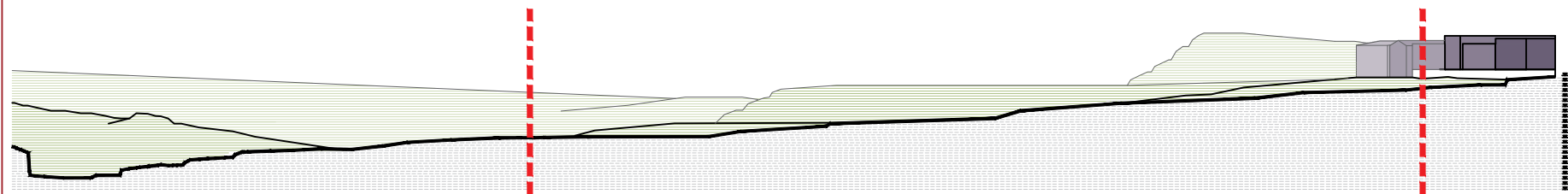
V.10



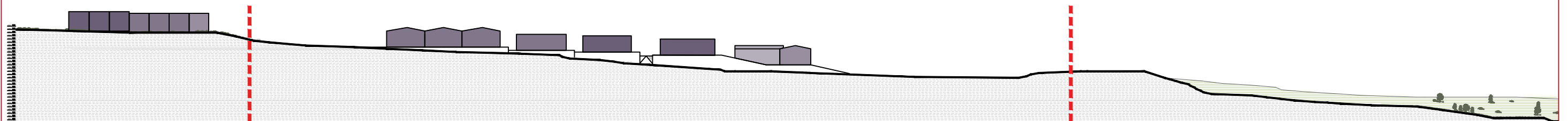
SECCIÓ LONGITUDINAL A-A' - CARRER NOU EST 1
ESC. 1/2 500



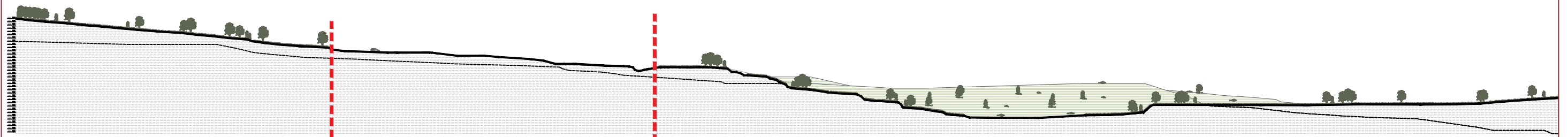
SECCIÓ LONGITUDINAL B-B' - CARRER NOU EST 2
ESC. 1/2 500



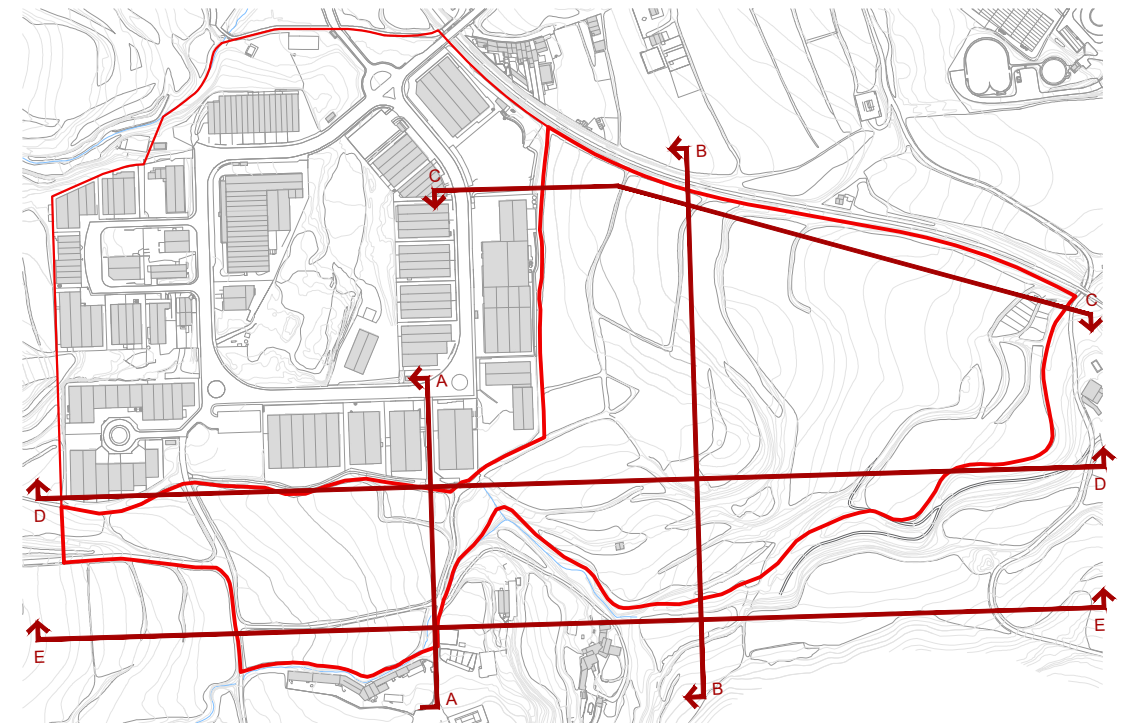
SECCIÓ LONGITUDINAL A-A' - CARRER NOU NORD-EST
ESC. 1/2 500



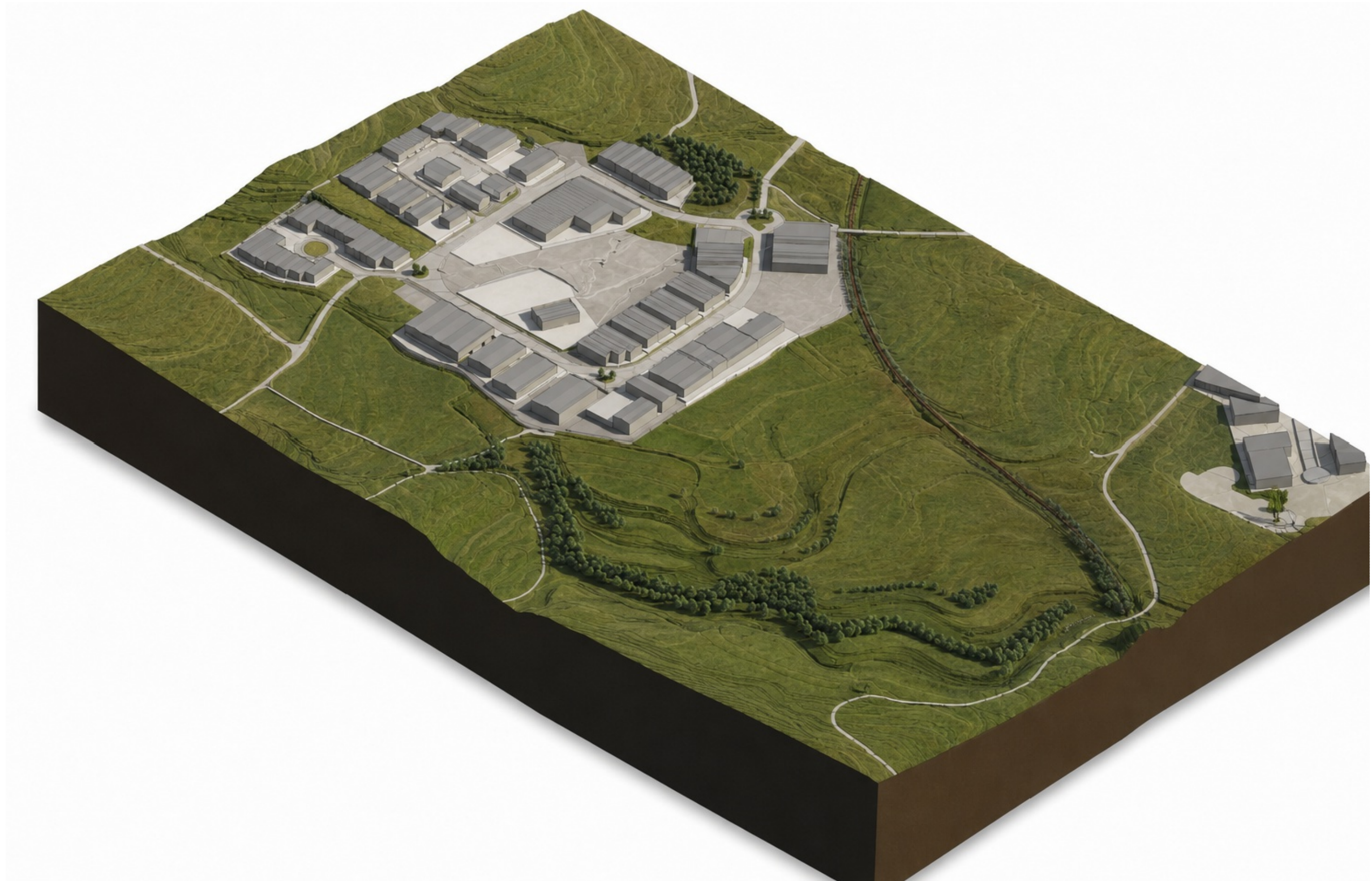
SECCIÓ LONGITUDINAL B-B' - CARRER NOU SUD 1
ESC. 1/2 500

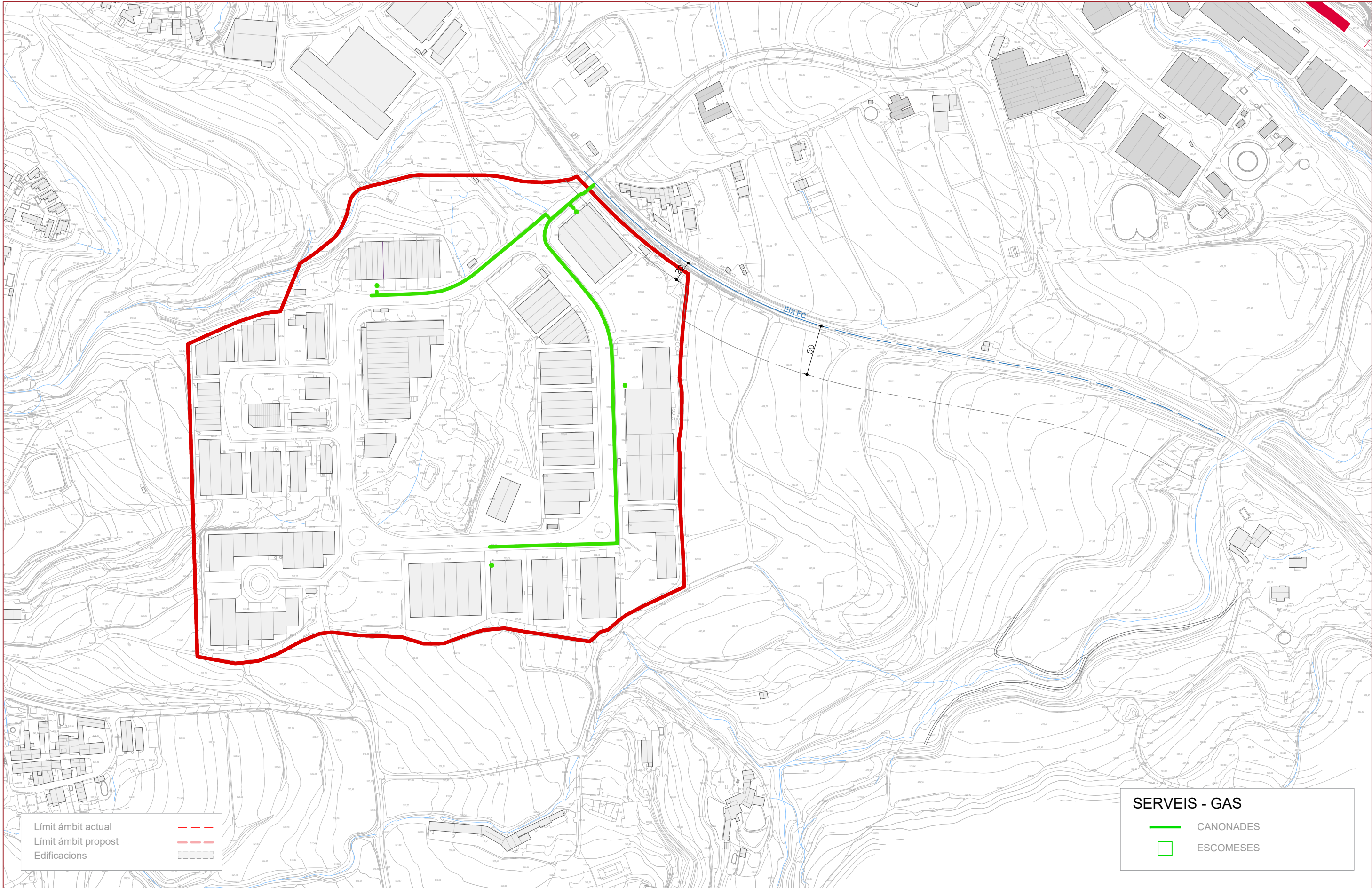


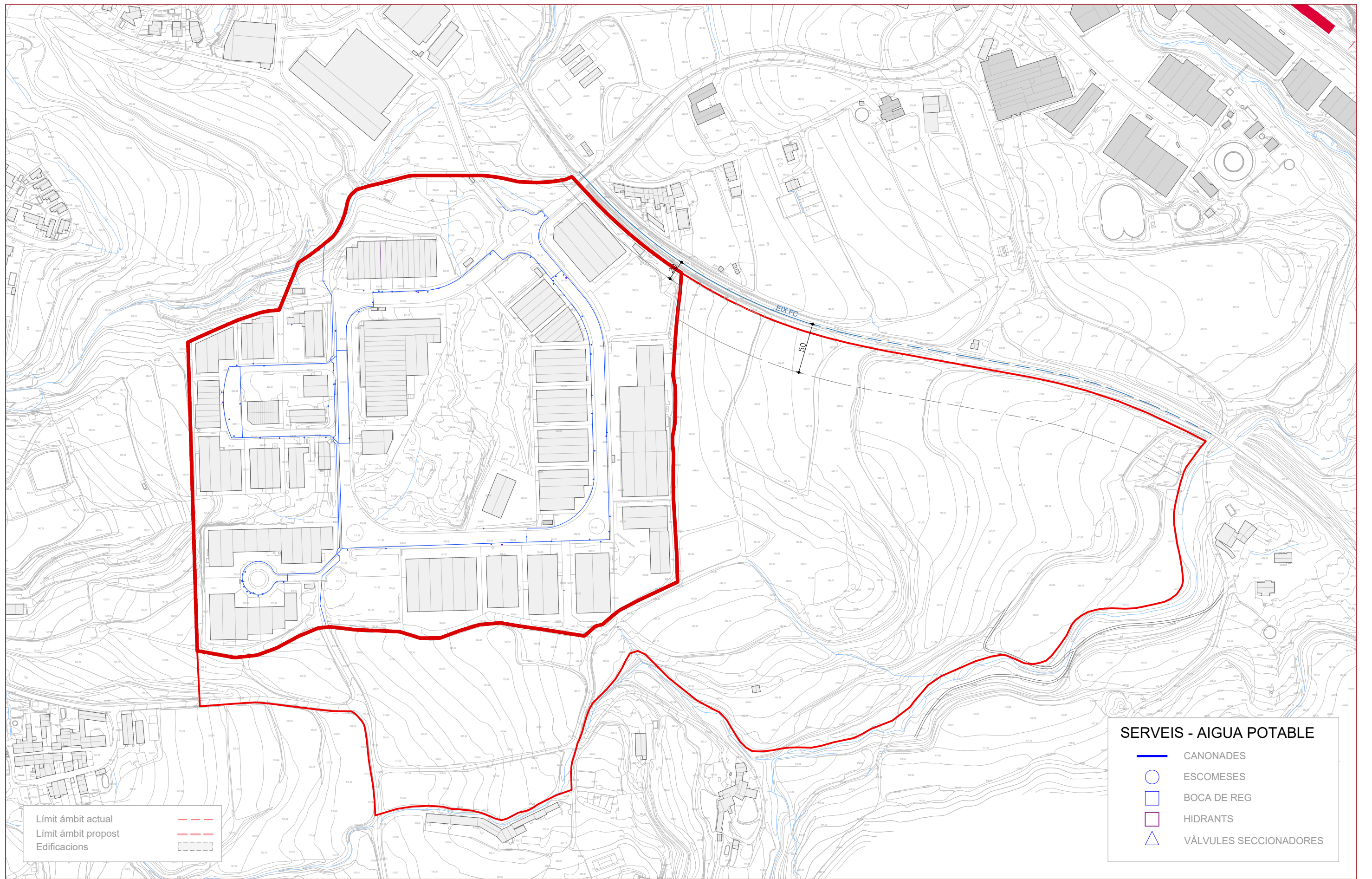
SECCIÓ LONGITUDINAL B-B' - CARRER NOU SUD 2
ESC. 1/2 500

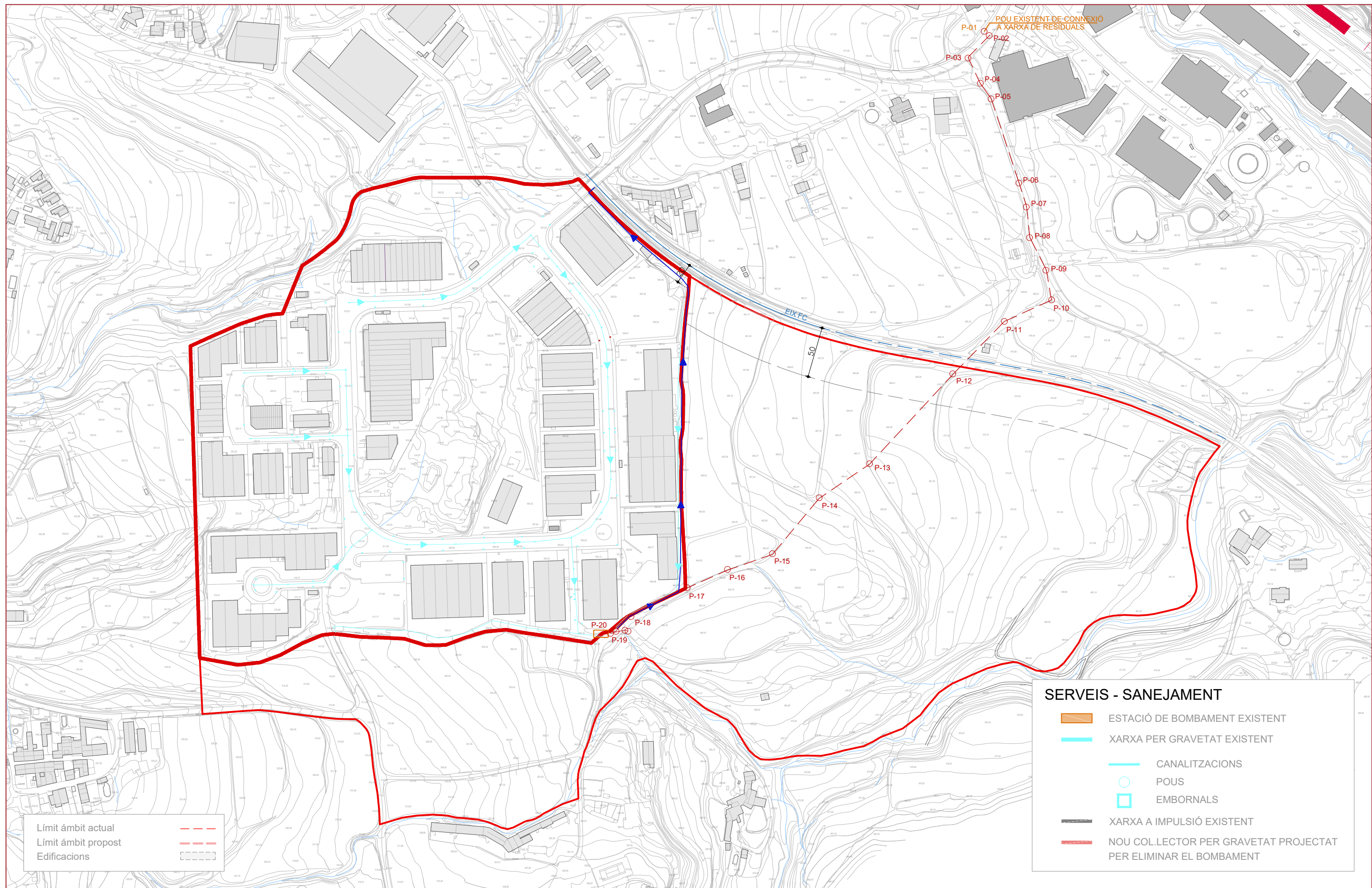


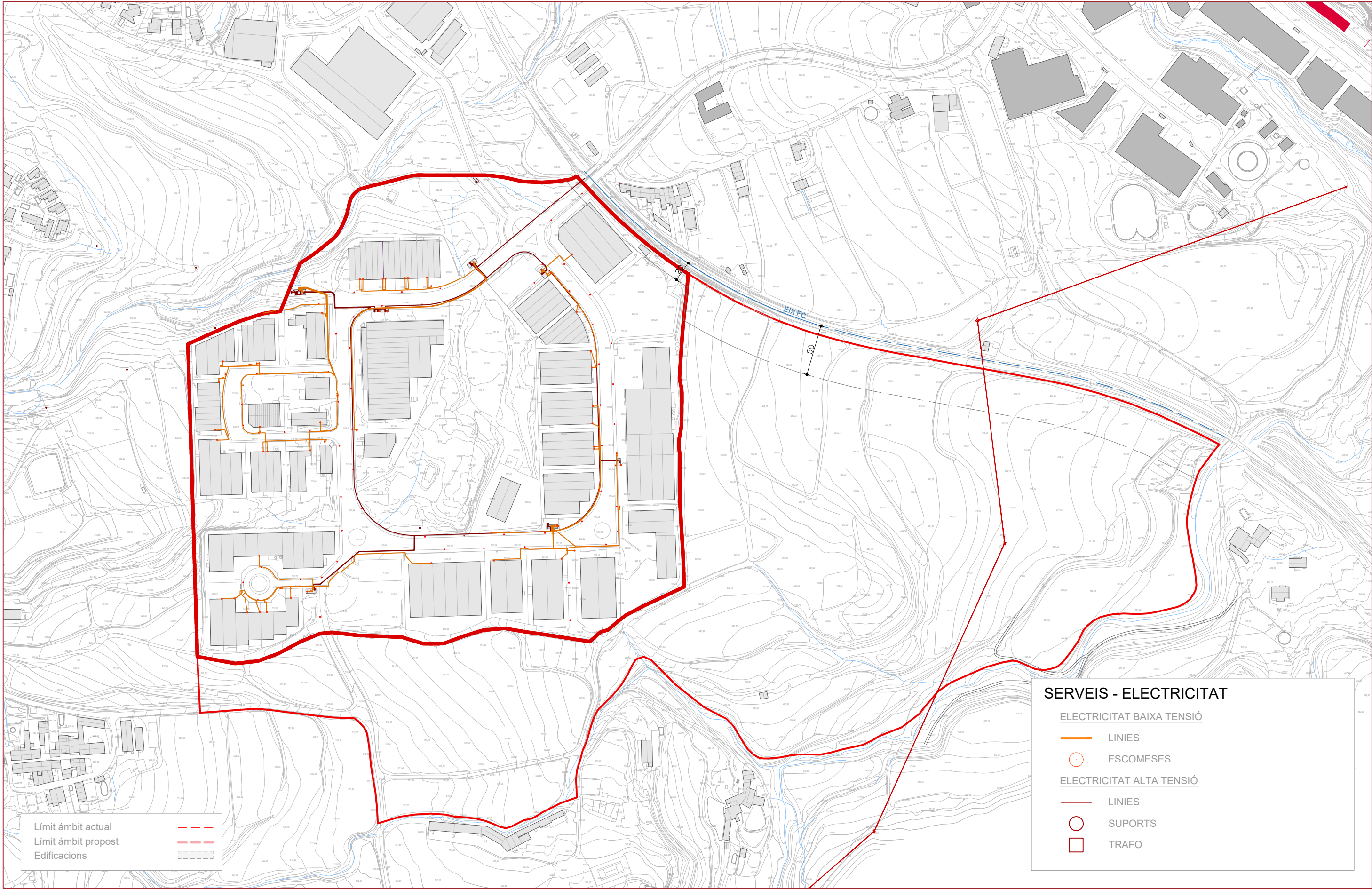
ESC. 1/7 500





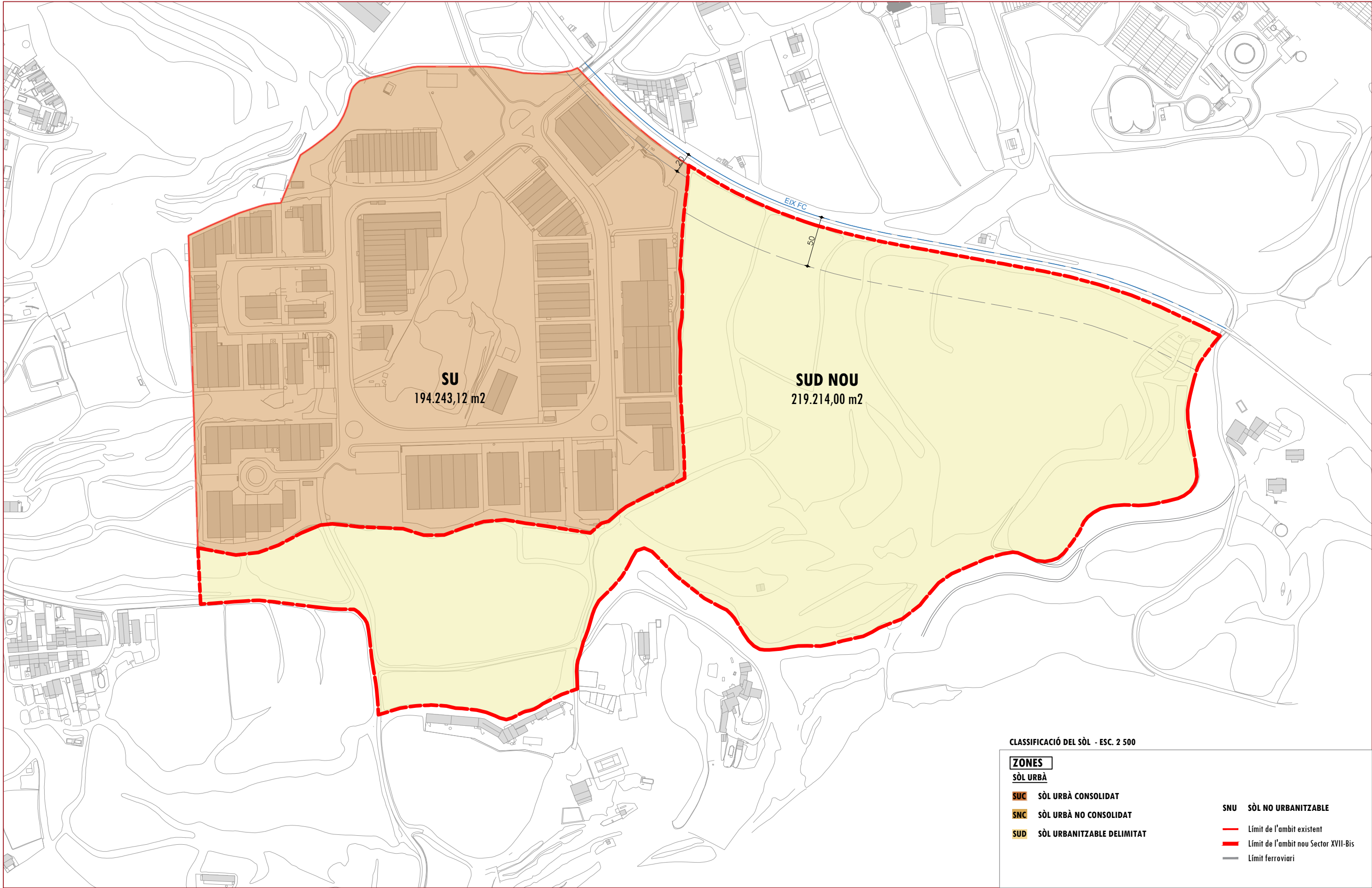






PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

o.01. Classificació del sòl.	E:1/3500
o.02. Qualificació del sòl.	E:1/3500
o.03. Ordenació detallada - edificació.	E:1/3500
o.04. Ordenació detallada - vialitat.	E:1/3500
o.05. Divisió poligonal.	E:1/3500
o.06. Divisió poligonal. (PAU 1)	E:1/3500
o.07. Divisió poligonal. (PAU 2)	E:1/3500
o.08. Proposta d'implantació	E:1/3500
o.09. Seccions generals	E:1/3500
o.10. Seccions generals	E:1/3500
o.11. 3D Ordenació detallada	E:1/-



CLASSIFICACIÓ DEL SÒL - ESC. 2 500

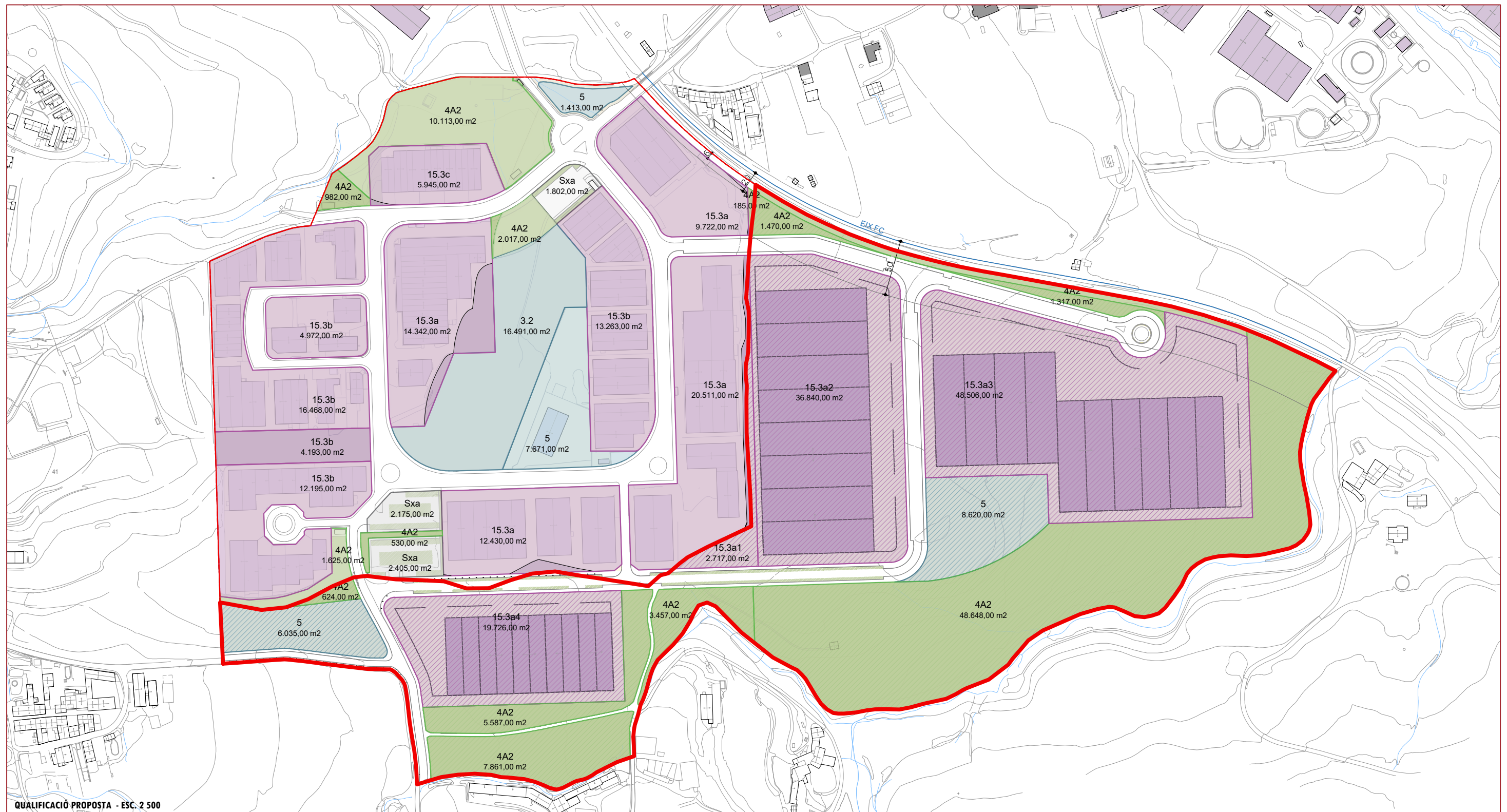
ZONES

SÒL URBÀ

- SUC** SÒL URBÀ CONSOLIDAT
- SNC** SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
- SUD** SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

SNU SÒL NO URBANITZABLE

- Límit de l'ambit existent
- Límit de l'ambit nou Sector XVII-Bis
- Límit ferroviari



ZONES		SISTEMES		D'ESPAIS LLIURES		D'EQUIPAMENTS		ZONIFICACIÓ EN EL SÒL URBÀ		ZONIFICACIÓ EN SÒL URBANITZABLE		ZONIFICACIÓ EN EL SÒL URBANITZABLE		ZONIFICACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	
SÒL URBÀ		VIARI						ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AILLADA		ZONA DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR		NO PROGRAMAT		NO PROGRAMAT	
SUC	SÒL URBÀ CONSOLIDAT	☐ Sx2	XARXA VIARIA	☐ 4.A.1	PARC URBÀ	☐ 5.1	ADMINISTRATIU	☐ 13.1	INTENSITAT 1	☐ 21.a	TIPUS 1. EXTENSIVA	☐ 31	DESENVOLUPAMENT URBÀ RESIDENCIAL	☐ 41	SÒL NO URBANITZABLE AGRÍCOLA COMÚ
SNC	SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT			☐ 4.A.2	JARDÍ URBÀ	☐ 5.2	EDUCATIU	☐ 13.2	INTENSITAT 2	☐ 21.b	TIPUS 2. AILLADA	☐ 32	DESENVOLUPAMENT URBÀ INDUSTRIAL	☐ 42	SÒL NO URBANITZABLE AGRÍCOLA PROTEGIT
PMU	Pla de millora urbana			☐ 4.A.3	PASSEIG	☐ 5.3	SANITARI-ASISTENCIAL	☐ 13.3	INTENSITAT 3	☐ 21.c	TIPUS 3. INTENSIVA	☐ 33	DESENVOLUPAMENT URBÀ MIXTE	☐ 43	SÒL NO URBANITZABLE FORESTAL COMÚ
PAU	Polígon d'actuació urbanística			☐ 4.B.1	VERD PRIVAT D'INTERÉS ESPECIAL	☐ 5.4	ESPORTIU	☐ 14	ZONA VERD PRIVAT PROTEGIT					☐ 44	SÒL NO URBANITZABLE FORESTAL PROTEGIT
				☐ 4.B.2	JARDINS PRIVATS COMUNITARIS	☐ 5.5	SOCIO-CULTURAL	☐ 15	ZONA D'INDÚSTRIA URBANA					☐ 45	SÒL NO URBANITZABLE D'INTERÉS
						☐ 5.6	RECREATIU	☐ 15.3a	GRAN INDÚSTRIA AILLADA	☐ 22.a	TIPUS 1				
						☐ 5.7	RELIGIÓS	☐ 15.3b	MITJANA I PETITA INDÚSTRIA	☐ 22.b	TIPUS 2				
						☐ 5.8	CEMENTERI	☐ 15.3c	INDÚSTRIA AGRUPADA						
						☐ 5.9	ABASTIMENT		ZONA DE POSSIBLE TRASFORMACIÓ D'ÚS					☐ 47	SÒL NO URBANITZABLE D'AGREGACIÓ DE VIVENDES
						☐ 6	PROTECCIÓ DE SISTEMES GENERALS	☐ 16	ZONA D'ORDENACIÓ PER ESTUDI DE DETALL						
								☐ 17	ZONA D'INDÚSTRIA D'ORDENACIÓ PER PLA ESPECIAL	☐ 23.a	TIPUS 1				
								☐ 18	ZONA INDUSTRIAL D'ORDENACIÓ PER PLA ESPECIAL						

SÒL URBÀ

SUC SÒL URBÀ CONSOLIDAT
SNC SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
PMU Pla de millora urbana
PAU Polígon d'actuació urbanística

-  Límit de l'àmbit existent
-  Límit de l'àmbit nou Sector XVII-Bis
- Límit ferroviari
- Esquema per futura ampliació

SISTEMES

VIARI

☐ **Sx2 XARXA VIARIA**

D'ESPAIS LLIURES

- ☐ 4.A.1 PARC URBÀ
- ☐ 4.A.2 JARDÍ URBÀ
- ☐ 4.A.3 PASSEIG
- ☐ 4.B.1 VERD PRIVAT D'INTERÉS ESPECIAL
- ☐ 4.B.2 JARDINS PRIVATS COMUNITARIS

D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TECNICS

☐	3.1	ABASTEMENT D'AIGUA POTABLE
☐	3.2	SUMINISTRE D'ENERGIA ELÉCTRICA
☐	3.3	SANEJAMENT
☐	3.4	TELEFONIA

D'EQUIPAMENTS

5.1	ADMINISTRATIU
5.2	EDUCATIU
5.3	SANITARI-ASISTENCIAL
5.4	ESPORTIU
5.5	SOCIO-CULTURAL
5.6	RECREATIU
5.7	RELIGIÓS
5.8	CEMENTERI
5.9	ABASTIMENT
6	PROTECCIÓ DE SISTEMES GENERALS

ZONIFICACIÓ EN EL SÒL URBÀ

ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AILLADA

13.1	INTENSITAT 1
13.2	INTENSITAT 2
13.3	INTENSITAT 3
14	ZONA VERD PRIVAT PROTEGIT
15	ZONA D'INDÚSTRIA URBANA
	- 15.3a GRAN INDÚSTRIA AÏLLADA
	- 15.3b MITJANA I PETITA INDÚSTRIA
	- 15.3c INDÚSTRIA AGROPADA
16	ZONA DE POSSIBLE TRASFORMACIÓ D'ÚS
17	ZONA D'ORDENACIÓ PER ESTUDI DE DETALL
18	ZONA INDUSTRIAL D'ORDENACIÓ PER PLA ESPECIAL

ZONIFICACIÓ EN SÒL URBÀNIZABLE

PROGRAMAT

ZONA DE DESARROLLO

	21.a	TIPUS 1. EXTENSIVA
	21.b	TIPUS 2. AILLADA
	21.c	TIPUS 3. INTENSIVA

ZONA DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

22.a TIPUS 1
22.b TIPUS 2
- 22.b.1 INTENSITAT 1
- 22.b.1 INTENSITAT 2

ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL

23.a **TIPUS 1**

ZONIFICACIÓ EN EL SÒL URBÀNIZABLE

NO PROGRAMAT

31	DESENVOLUPAMENT URBÀ RESIDENCIAL
32	DESENVOLUPAMENT URBÀ INDUSTRIAL
33	DESENVOLUPAMENT URBÀ MIXTE

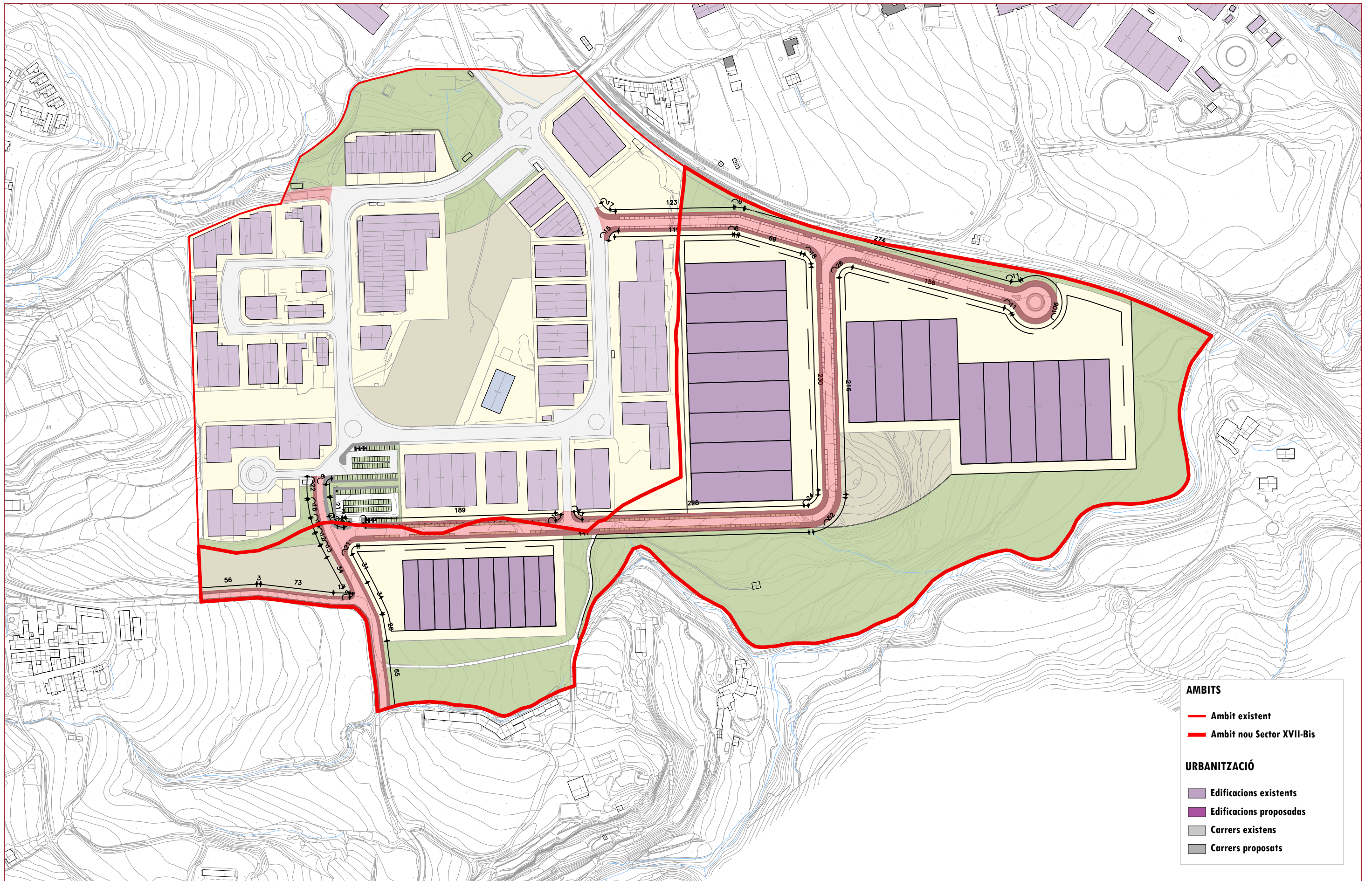
ZONIFICACIÓ DEL SÒL URÀNIZABLE

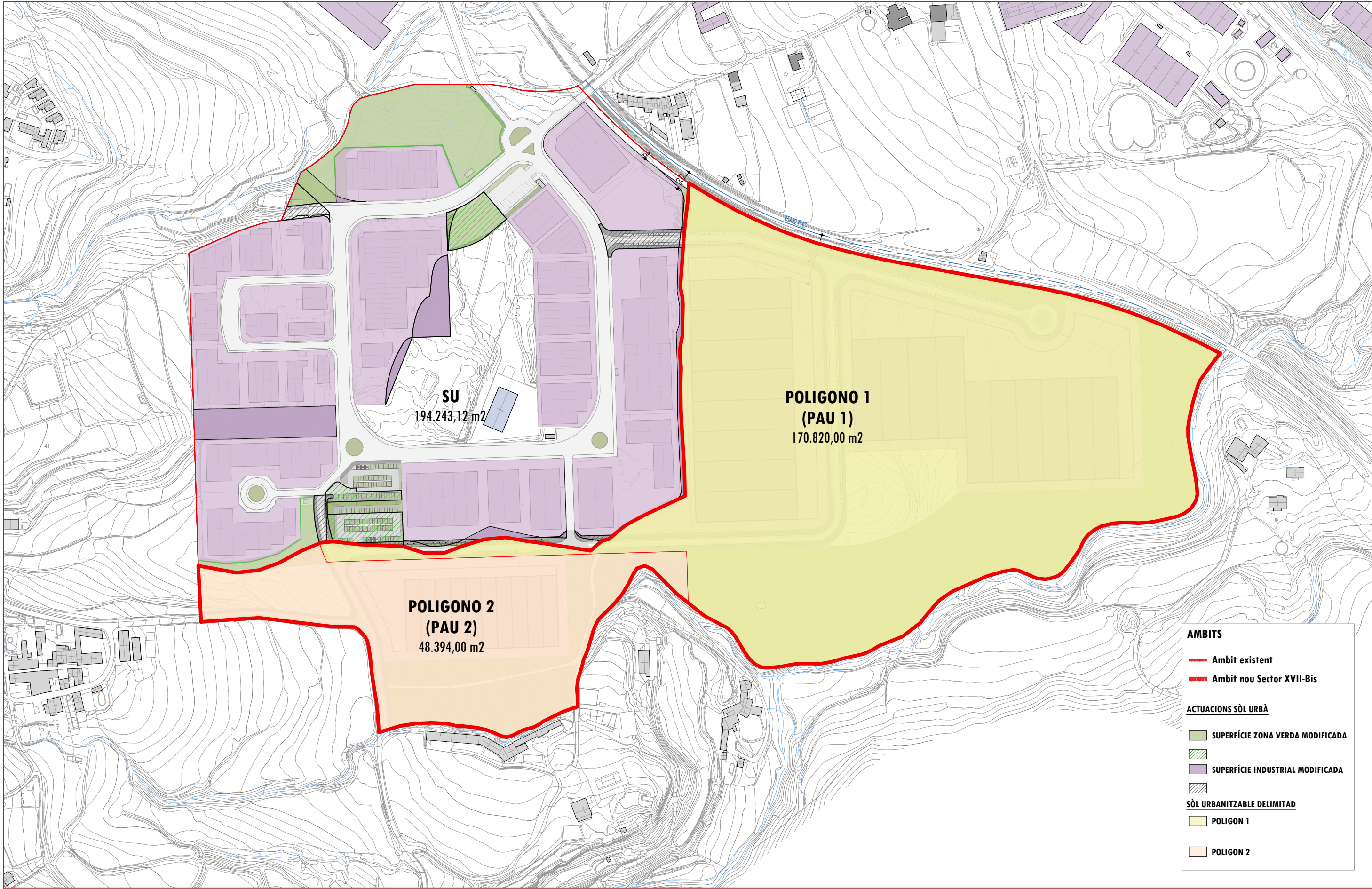
NO PROGRAMAT

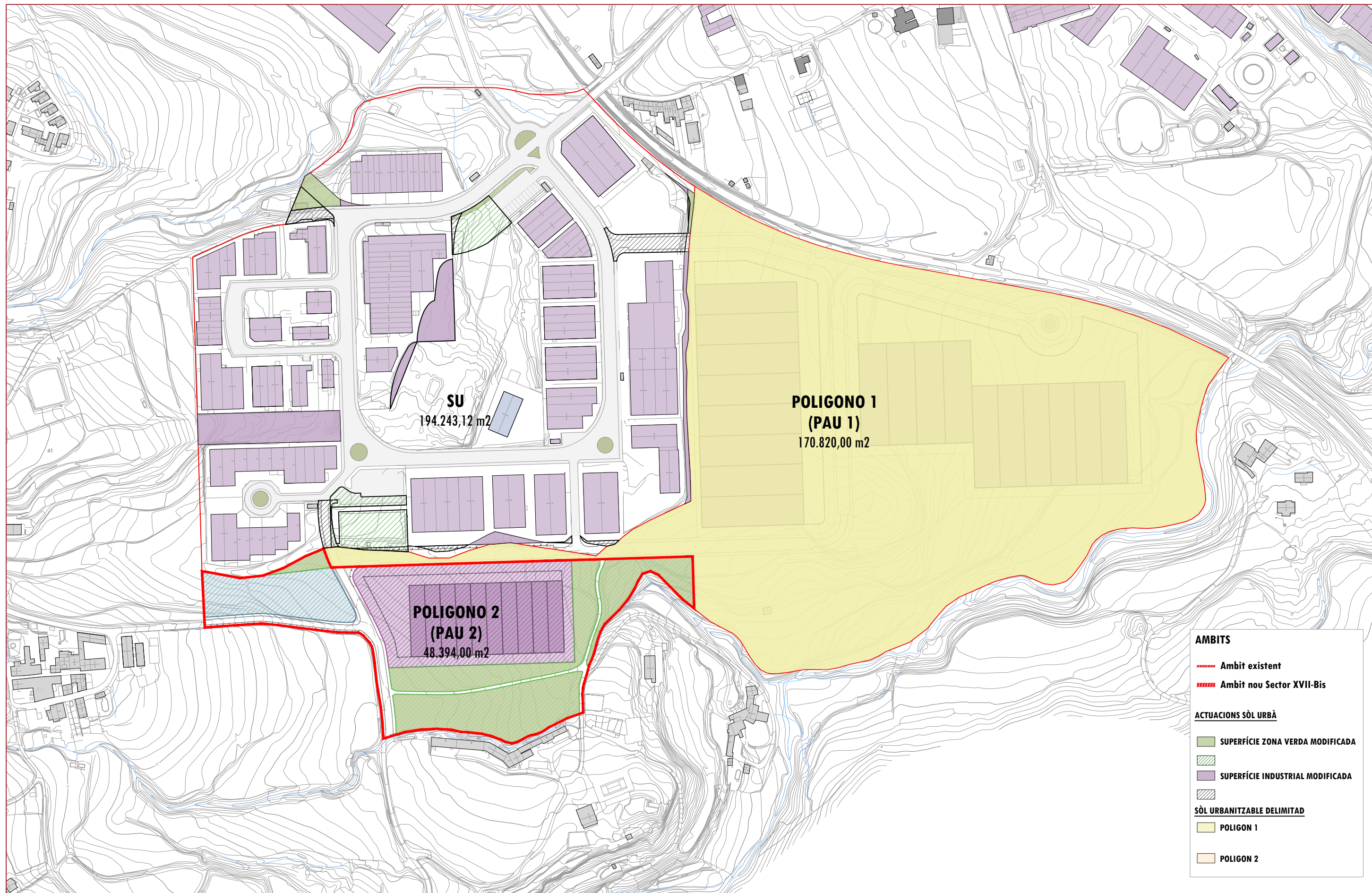
☐	41	SÒL NO URBANITZABLE AGRÍCOLA COMÚ
☐	42	SÒL NO URBANITZABLE AGRÍCOLA PROTEGIT
☐	43	SÒL NO URBANITZABLE FORESTAL COMÚ
☐	44	SÒL NO URBANITZABLE FORESTAL PROTEGIT
☐	45	SÒL NO URBANITZABLE D'INTERÉS ECOLÒGIC-PAISAGÍSTIC
☐	47	SÒL NO URBANITZABLE D'AGREGACIÓ DE VIVENDES

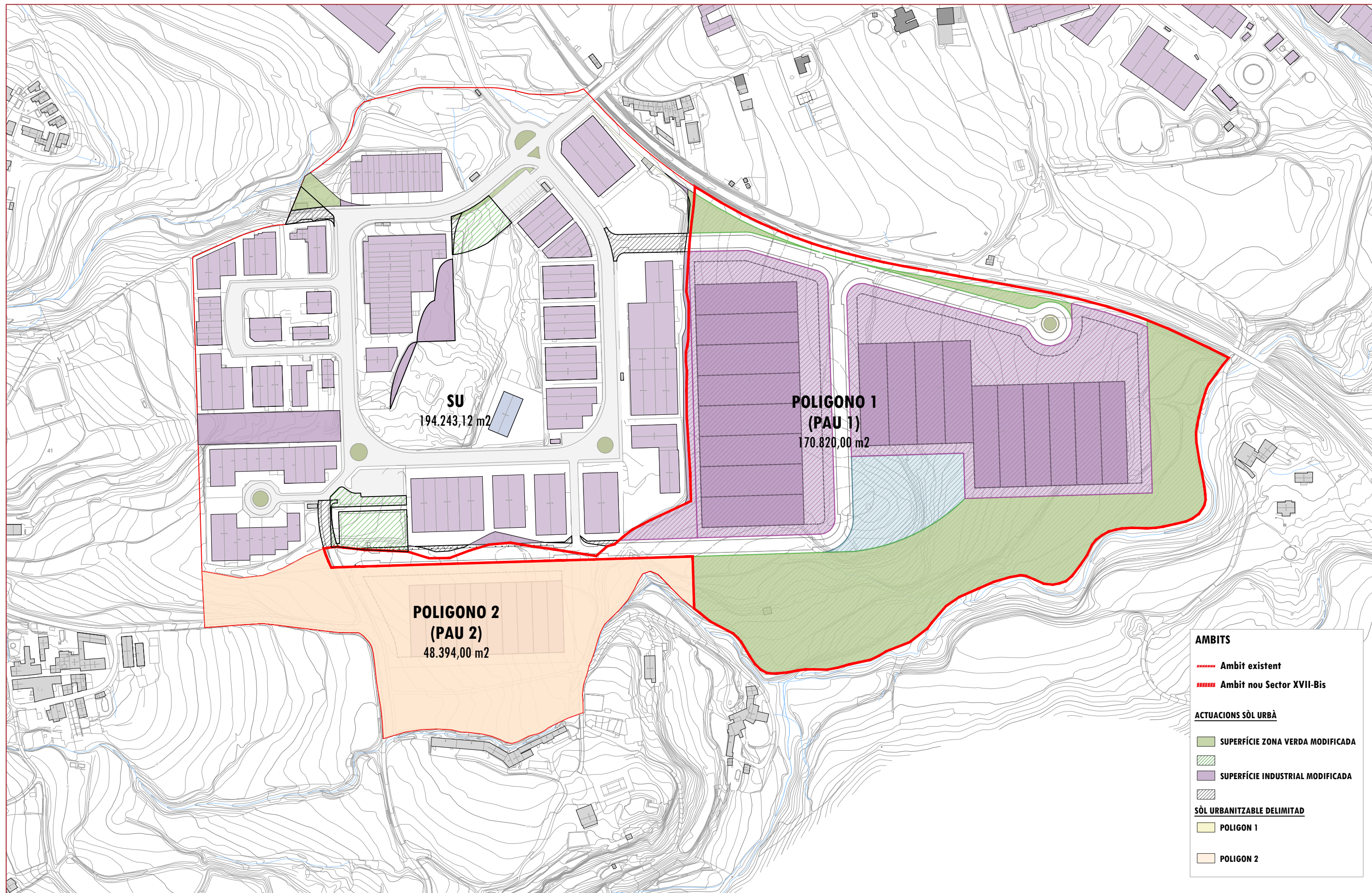


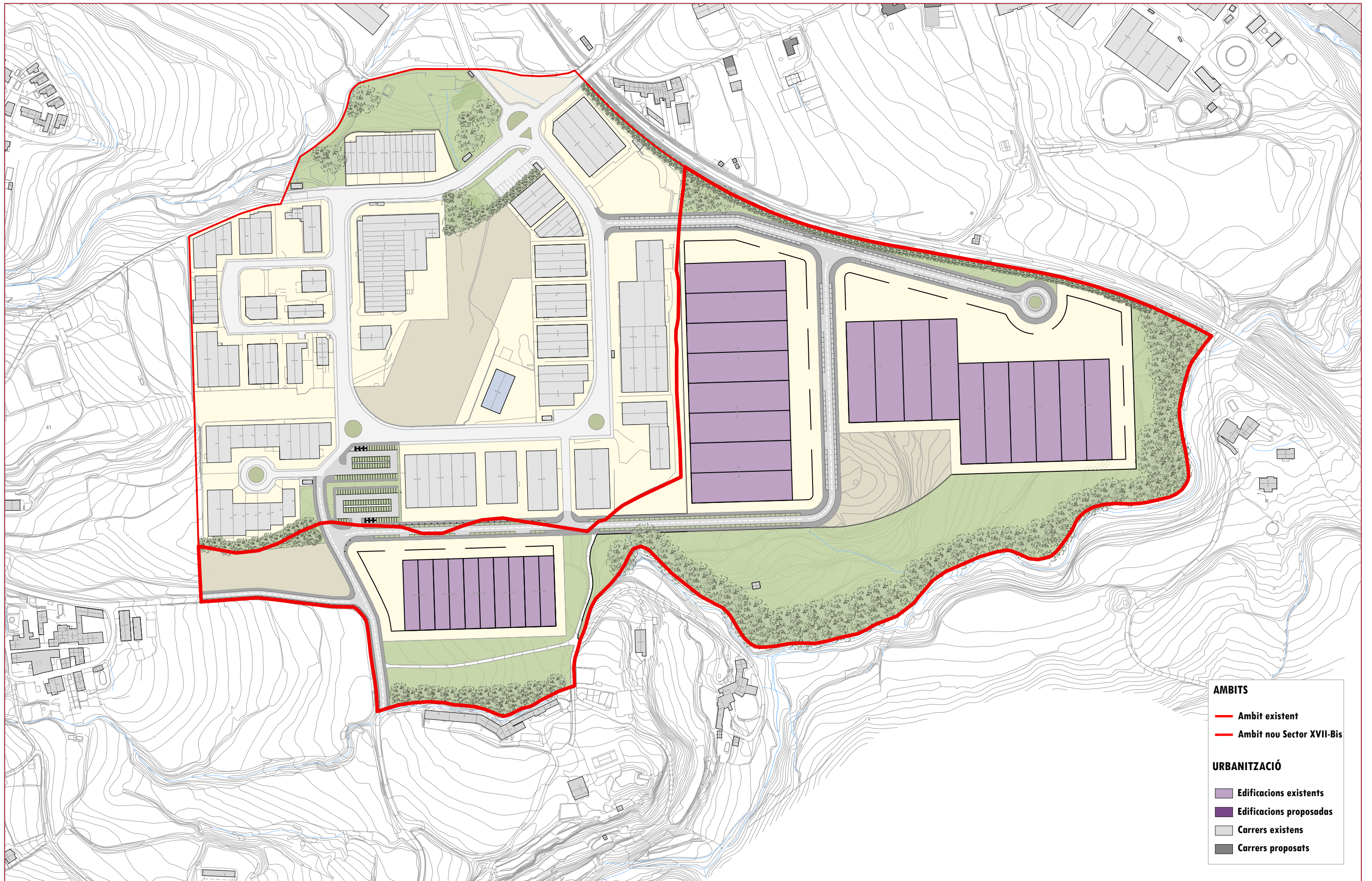
Límit de l'àmbit nou Sector XVII-Bis
Proposta Ampliació sostre
Proposta traçat Nova carretera
Limit ferroviari

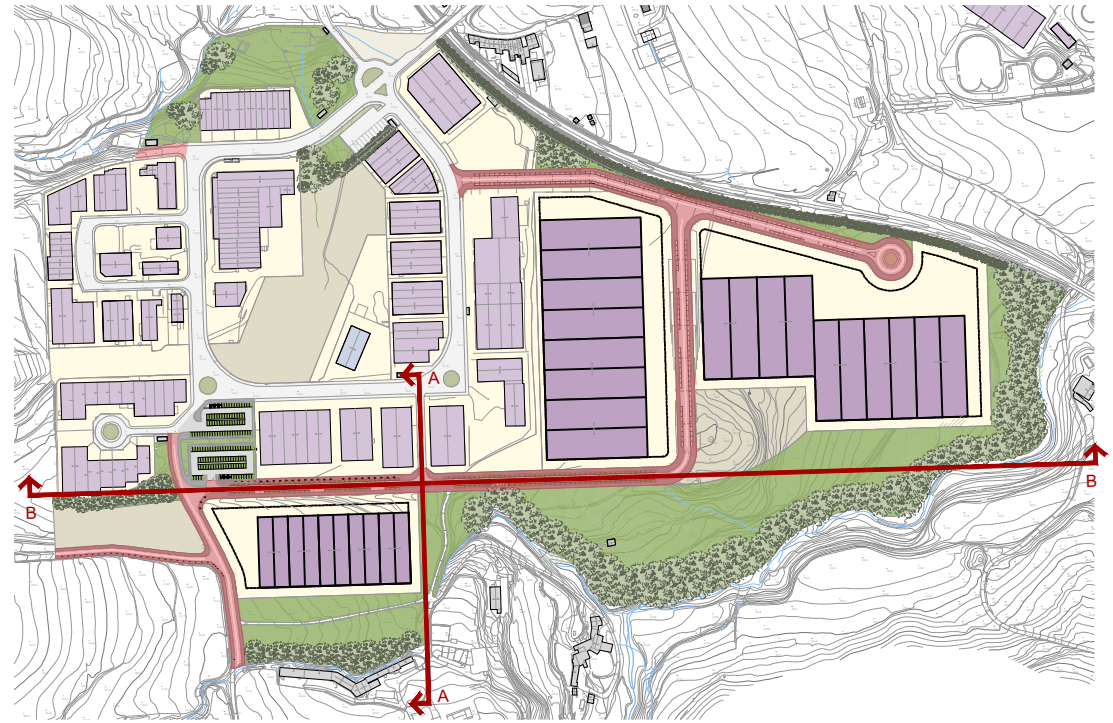




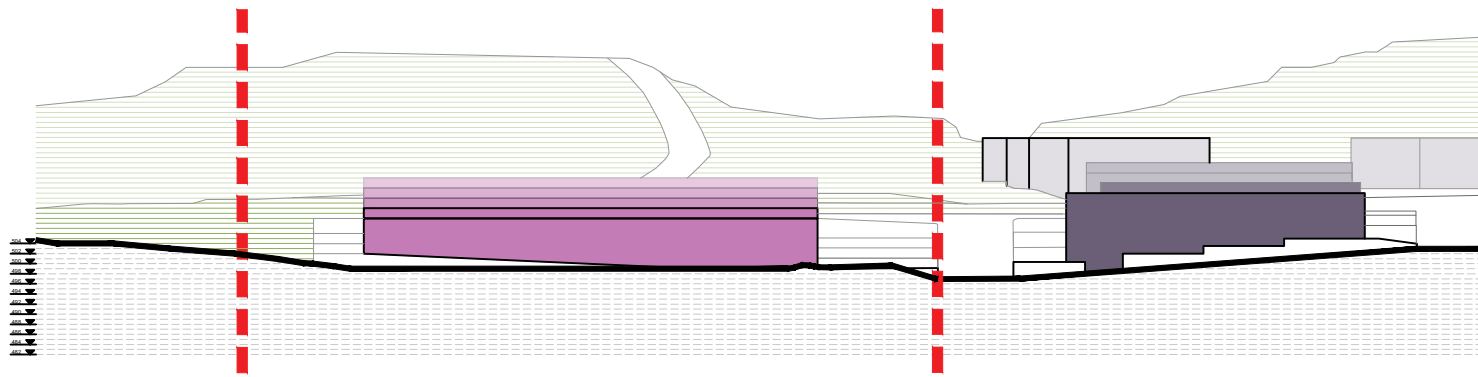




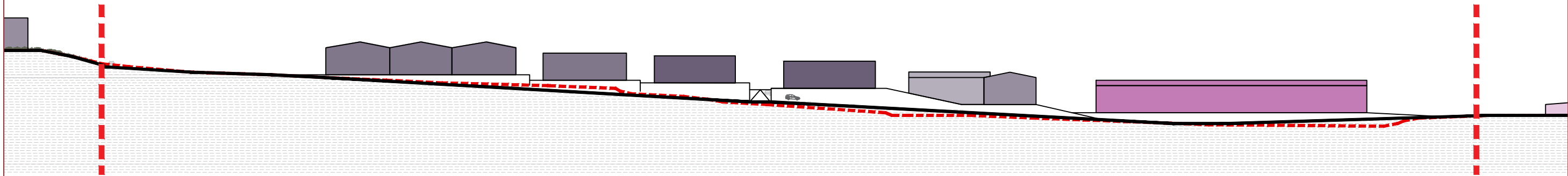




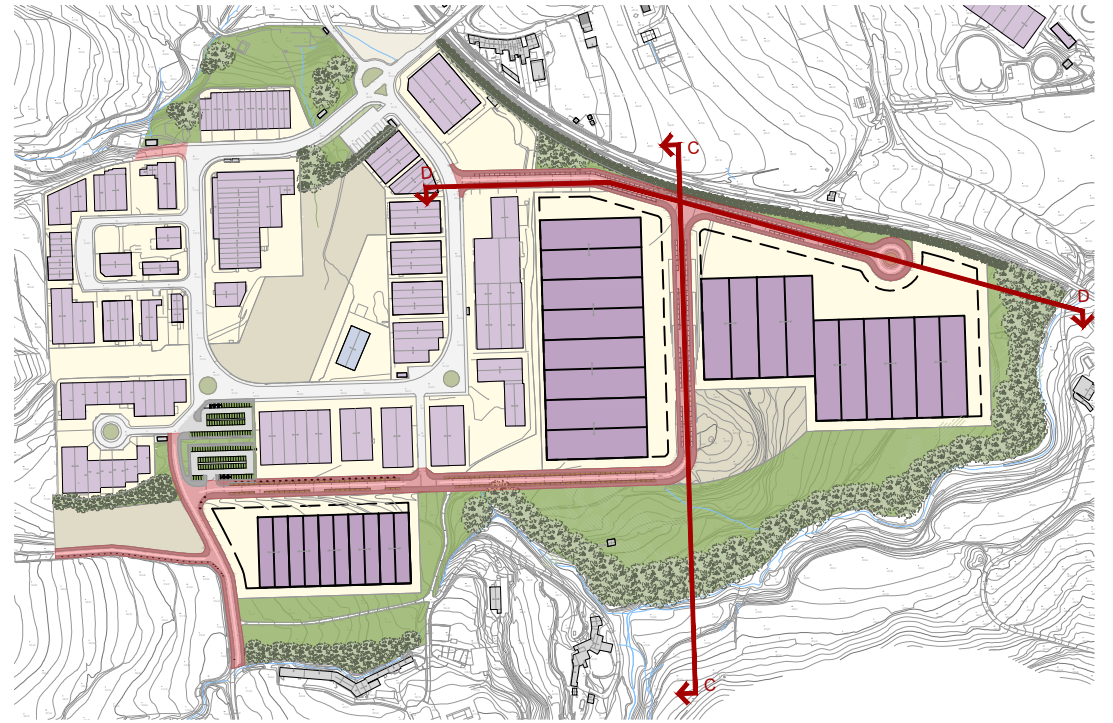
ESC. 1/7 500



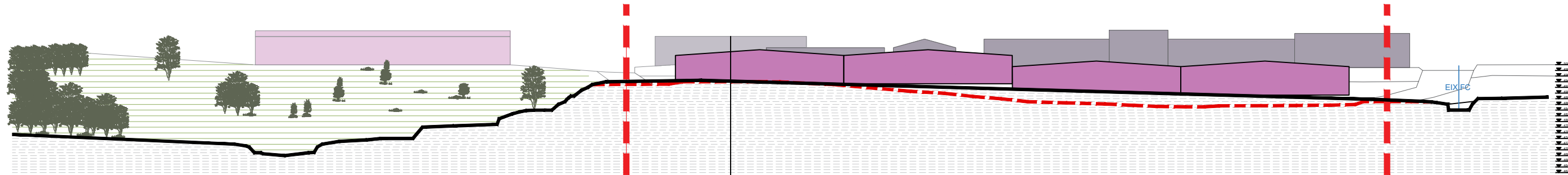
SECCIÓ LONGITUDINAL A-A' - CARRER NOU EST 1
ESC. 1/2 500



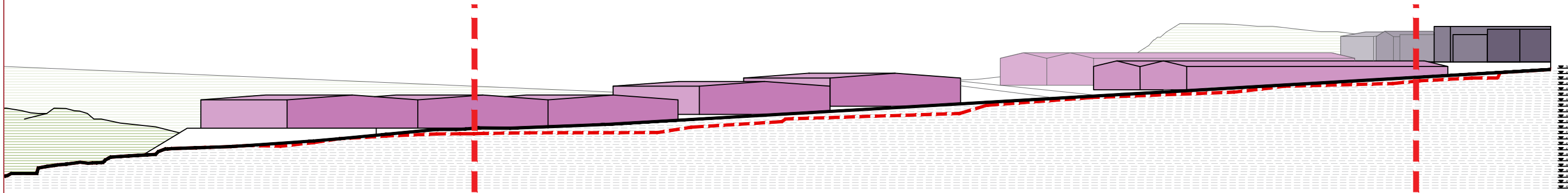
SECCIÓ LONGITUDINAL B-B' - CARRER NOU SUD 1
ESC. 1/2 500



ESC. 1/7 500



SECCIÓ LONGITUDINAL C-C' - CARRER NOU EST 2
ESC. 1/1 500



SECCIÓ LONGITUDINAL D-D' - CARRER NOU NORD-EST
ESC. 1/1 500

