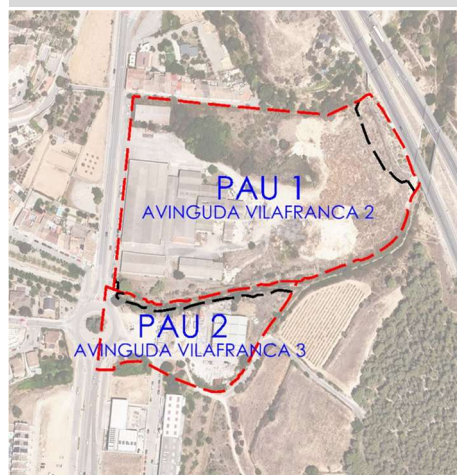




AJUNTAMENT DE CANYELLES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POU M DE CANYELLES**

**ANNEX VII
JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE
L'INFORME DE LA CTU Penedès**



**ÀMBITS PAU-1 i PAU-2
AVINGUDA DE VILAFRANCA**

Text refós

Febrer 2026

CONTINGUT

El document de **Justificació i compliment de les prescripcions incloses a l'informe emes per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès en la fase d'aprovació provisional** de la tramitació de la **Modificació puntual del POUM de Canyelles** en els àmbits dels sectors de sòl urbà no consolidat **PAU-1 i PAU-2 de l'Avinguda de Vilafranca**, té el següent contingut:

ÍNDEX

| | |
|---|---|
| 1. ANTECEDENTS | 5 |
| 2. INFORME EMES DURANT LA TRAMITACIÓ DE L'APROVACIÓ PROVISIONAL | 5 |
| 2.1 Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès | 5 |

1. ANTECEDENTS

En data de 29 de juliol de 2025, el Ple de l'Ajuntament de Canyelles aprova provisionalment l'expedient 5/2024 corresponent a la 'Modificació puntual núm. 2 del POUM de Canyelles, en els àmbits dels sectors del sòl urbà no consolidat PAU1 i PAU2 de l'avinguda de Vilafranca.

Conforme al que es disposa per l'article 96 e) i 98 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb la finalitat de que resolgui sobre la seva aprovació definitiva, l'expedient diligenciat és elevat a la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès.

D'aquesta manera el present document recull l'acord de la Comissió en sessió de 28 de novembre de 2025, així com també la justificació del compliment de les diferents consideracions i recomanacions assenyalades per l'informe.

2. INFORME EMES DURANT LA TRAMITACIÓ DE L'APROVACIÓ PROVISIONAL

2.1 Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, emès en sessió de 28 de novembre de 2025

Expedient: 2025 / 086635 / D

L'informe fa les següents valoracions:

El present document proposa modificar l'ordenació dels polígons d'actuació urbanística PAU-1 i PAU-2 delimitats pel POUM de Canyelles, per tal d'ajustar-ne el perímetre i adequar-los a les determinacions i necessitats actuals pròpies d'un àmbit industrial, canviant l'ordenació vigent en parcel.la petita i mitjana a parcel.la gran que pugui acollir usos logístics A dia d'avui, l'àmbit objecte del document es troba en estat de degradació i abandonament, i per tant, la nova ordenació haurà de desencallar el seu desenvolupament.

Així doncs, la voluntat de la Modificació és potenciar l'ús industrial d'un àmbit de 55.143 m² de sòl situat en una posició estratègica dins del municipi de Canyelles. En aquest cas es justifica l'interès públic ja que afavoreix la regeneració d'un àmbit que amb el temps ha quedat obsolet, fins al punt de presentar signes de degradació i abandonament, amb la finalitat d'impulsar un projecte de creixement econòmic d'interès municipal i, per tant, es considera que dona compliment a l'article 97 del TRLU.

Amb aquest objectiu, es proposa un nou articulat normatiu i la modificació de 4 articles de la normativa vigent del POUM (133, 142, 143 i 245) entre els quals hi ha l'ajust de les fitxes dels PAU-1 i PAU-2. Així mateix, també es proposa incorporar 2 nous articles; 136bis i 136ter, relatius a les condicions d'edificació d'ús de les noves subzones industrials (A1d i A1e).

En relació a l'àmbit de la Modificació, es proposen certs ajustos en la delimitació dels dos PAU's per tal d'ajustar-los a la realitat física del territori i, tal com es detalla en el plànol d'ordenació "o02a", això suposa una reducció de les seves superfícies. Per una banda, en el cas del PAU-1, entre altres petits ajustos, es proposa excloure els terrenys corresponents a la zona d'afectació de la C-15, amb una reducció de la superfície de -2.080,32 m², els quals es desclassifiquen i canvien de règim a sòl no urbanitzable. Així mateix, es qualifiquen de forma adequada amb la clau SX1-Sistema de comunicacions.

Convé assenyalat que la desclassificació dels terrenys situats al nord-est del sector PAU-1 permetrà millorar l'acabament del nucli urbà adequant-se a les determinacions de l'article 2.10 del Pla Territorial Metropolità de Barcelona que regula la precisió i modificació de límits dins del sistema d'espais oberts.

Per altra banda, en el cas del PAU-2, també s'ajusta de forma oportuna la seva delimitació, tenint en compte els espais fluvials dels torrents i el seu domini públic hidràulic i, com a resultat, s'exclou una superfície de 1.176,05 m² de sòls que es qualificaran com a sistema hidràulic (SH) en sòl urbà.

D'altra banda, i pel que fa al conjunt de la Modificació, la nova ordenació proposada a part d'ajustar l'àmbit dels polígons d'actuació, amb una reducció de 3.001 m² pel PAU-1 i un increment de 579 m² de sòl pel PAU—2, també ajusta les superfícies destinades a sistemes de la següent manera:

| | POUM (2021) | | | PROPOSTA | | | diferencial |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | PAU-1 | PAU-2 | TOTAL | PAU-1 | PAU-2 | TOTAL | |
| SISTEMES | 21.651 | 6.618 | 28.269 | 13.606 | 8.290 | 21.896 | -6.373 |
| SX-Comunicacions | 8.914 | 4.374 | 13.288 | 1.149 | 4.033 | 5.182 | -8.106 |
| SV - Espais lliures | 10.560 | 920 | 11.480 | 11.352 | 3.042 | 14.394 | 2.914 |
| pendent <20% | | | 0 | 7.902 | 1.857 | 9.759 | -1.721 |
| pendent >20% | | | 0 | | | 0 | 0 |
| SE - Equipaments | 486 | | 486 | 1.081 | | 1.081 | 595 |
| ST - Serveis tècnics | 1.691 | 1.324 | 3.015 | 24 | 39 | 63 | -2.952 |
| SH - Sistema hidrogràfic | | | | | 1.176 | 1.176 | 1.176 |
| ZONES | 22.260 | 4.614 | 26.874 | 27.304 | 3.521 | 30.825 | 3.951 |
| Aa1 - IndústriaMitjana | 22.260 | 4.614 | 26.874 | | | 0 | -26.874 |
| A1d - Industrial Gran | | | 0 | 27.304 | | 27.304 | 27.304 |
| A1e - Indústria PAU-2 | | | 0 | | 3.521 | 3.521 | 3.521 |
| TOTAL | 43.911 | 11.232 | 55.143 | 40.910 | 11.811 | 52.721 | -2.422 |

En termes generals, i pel que fa amb la comparativa amb el planejament vigent, els sòls destinats a sistemes es redueixen en 6.373 m² de superfície, mentre que el sòl d'aprofitament privat s'incrementa en 3.951 m² de sòl, en la seva major part provinent de la nova parcel·la logística proposada pel PAU-1.

Així mateix, i pel que fa a la superfície de sistema d'espais lliures el planejament vigent estableix 11.480 m² de sòl, dels quals 10.560 m² pertanyen al PAU-1 mentre que 920 m² de sòl del PAU-2. D'altra banda, si bé la present Modificació incrementa en termes generals la superfície de sòl destinada a zona verda en 2.914 m², únicament són computables els terrenys amb pendents inferiors o igual al 20%, ja que la resta de sòls no garanteixen la funcionalitat del sistema, el que suposa una superfície total computable de 9.759 m² de sòl, dels quals 7.902 m² corresponen al PAU-1 (-2.560 m²) i 1.857 m² al PAU-2 (-937 m²).

En aquest cas, cal assenyalar que el document incorpora tant a la memòria com a la documentació gràfica, el plànol O04b – Afectacions i condicionants, la justificació pel que fa a la superfície computable de zona verda, i extrapola en els PAU's delimitats pel POUM, un anàlisi en relació a les pendents del terreny, diferenciant els sòls amb pendents inferiors i/o superiors al 20%. En qualsevol cas, la superfície de zona verda prevista pel POUM, forma part dels estàndards mínims del sector, i s'ha de computar en tota la seva totalitat. Cal indicar, que tant el PAU-1 com el PAU-2, ja tenen la reparcel·lació feta i l'ordenació finalista dels sòls destinats a zona verda. Per tant, caldrà adequar el document en relació a les superfícies computables pel que fa al sistema d'espais lliures d'acord amb la part valorativa, així com també mantenir la superfície de 11.480 m² de sòl prevista pel planejament vigent i garantir la seva funcionalitat, així com també mantenir els estàndards mínims previstos per cadascun dels polígons d'actuació.

Així mateix, la nova proposta modifica l'ordenació prevista pel planejament vigent pel que fa les zones verdes, i per tant, cal donar compliment a les determinacions de l'article 98, pel que fa a la millora quantitativa i qualitativa del sistema d'espais lliures.

Pel que fa als sistemes, en el conjunt de la Modificació es proposa un augment del sistema d'equipaments (+595 m²) que correspon a un nou equipament (SE3 – sociocultural recreatiu) situat al nord de l'àmbit per destinar-lo a "hotel d'entitats", i per tant, es dona correcte compliment a les determinacions de l'article 97.2bis.b) del TRLU, ja que no es redueixen en un àmbit d'actuació urbanística la superfície de sòl de sistemes d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.

En relació a l'edificabilitat màxima, la Modificació redueix en 13.023 m² el sostre màxim previst pel planejament vigent, tal com estableixen els articles 143 i 144 de la normativa del POUM que incorporen les fitxes del PAU-1 i PAU-2.

| | POUM (2021) | | | PROPOSTA | | | diferencial |
|-------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|----------------|
| | PAU-1 | PAU-2 | TOTAL | PAU-1 | PAU-2 | TOTAL | |
| ZONES | 22.260 | 4.614 | 26.874 | 27.304 | 3.521 | 30.825 | 3.951 |
| Aa1 - Indústria Mitjana | 22.260 | 4.614 | 26.874 | | | | -26.874 |
| A1d - Industrial Gran | | | 0 | 27.304 | | | 0 |
| A1e - Indústria PAU-2 | | | 0 | | 3.521 | | 0 |
| SOSTRE MÀXIM | 44.520 | 4.753 | 49.273 | 31.673 | 4.577 | 36.250 | -13.023 |
| coef.edificabilitat | 2,00 | | | 1,16 | 1,30 | | |

Tanmateix, s'han detectat contradiccions al llarg del document pel que fa al còmput del sostre màxim edificable previst per la Modificació pel PAU-1. D'una banda, tant a la memòria, com als quadres comparatius de la documentació gràfica, com a la normativa, es fa referència a un sostre màxim pel PAU-1 de 23.702 m². D'altra banda, la regulació normativa per la nova clau A1d, fixa un coeficient d'edificabilitat de 1,16 m²st/m²sòl, que per una superfície qualificada amb aquesta clau de 27.304 m² de sòl, genera un sostre màxim total de 31.674 m². Per tant, cal adequar el paràmetre de sostre màxim al llarg del document, en coherència amb els diferents paràmetres normatius, de superfície de sòl, coeficient d'edificabilitat neta i bruta i sostre màxim admès, i aclarir quins són els paràmetres previstos per la present Modificació.

A més a més, s'han detectat discordances entre les superfícies vigents i proposades d'ambdós sectors en els plànols d'ordenació "o01a", "o01b", "o04b", "o05a" i "o05b". Per tant, caldrà revisar la documentació gràfica i les llegendes dels plànols d'ordenació per tal de mantenir coherència amb la memòria i la normativa aportades.

Pel que fa a l'ordenació proposada pel PAU-1, s'eliminen els vials interns previstos pel planejament vigent i es proposa una única peça de zona d'aprofitament privat amb accés directe des de l'avinguda de Vilafranca, per tal de poder implantar una activitat logística i poder desencallar el sector. Així mateix, també es valora positivament la voluntat de crear una franja al nord del sector amb equipaments i espais lliures que actuarà de separador per fer una correcta transició entre l'àmbit industrial i el nucli residencial Cal Padri.

Pel que fa a les zones d'aprofitament privat, l'article 142 del planejament vigent, el qual conté la fitxa del PAU-1, diferencia el sòl destinat a zones en 4 peces qualificades amb la subclau A1d (indústria mitjana) amb un total de 22.260 m²s. En aquest sentit, la Modificació proposa una sola peça qualificada amb la nova subclau A1d (industrial gran) amb una superfície de sòl total de 27.304,22 m²s, fet que suposa un augment de 5.044,22 m²s de sòl d'aprofitament privat.

En qualsevol cas, i pel que fa la nova ordenació del PAU-1, caldrà excloure del sòl d'aprofitament privat el talús amb pendent superior al 20% que s'assenyala als plànols d'ordenació O.04b – Afectacions i condicionats, i per tant, caldrà ajustar les dimensions de la parcel·la proposada.

Pel que fa a la nova ordenació del PAU-2, aquesta dona continuïtat mitjançant vials interns (clau SX4), entre l'avinguda de Vilafranca i els carrers del Torrent del Capó i del camí de Canyelles al mateix temps que proposa una única peça de sòl d'aprofitament privat que es considera adequada per tal d'assolir els objectius de la Modificació.

En relació a les zones d'aprofitament privat, l'article 143 del planejament vigent, el qual conté la fitxa del PAU-2, diferencia el sòl destinat a zones en 3 peces; 2 d'elles qualificades amb la subclau A1c (industrial mixta) i una d'elles amb la subclau A1b (industrial petita) amb un total de 4.614 m²s. En aquest sentit, la Modificació proposa una sola peça qualificada amb la nova subclau A1e (industrial PAU-2) amb una superfície de sòl total de 3.521,05 m², fet que suposa una disminució de -1.092,95 m²s de sòl d'aprofitament privat.

Així mateix, atès que la Modificació no suposa un increment del sostre edificable, es manté la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic que estableix el planejament vigent d'acord amb l'article 43.1 del TRLU, i s'incorpora normativament de forma adequada, a les fitxes del PAU-1 i del PAU-2

D'altra banda, i pel que fa als usos, les noves fitxes normatives dels PAU-1 i PAU-2, regulades a l'article 10 de la present Modificació, estableixen com a usos principals l'industrial i magatzems, com a usos compatibles el comercial, restauració, oficines, esportiu i aparcaments, i es prohibeixen els usos residencials i els inclosos a l'Annex 1 de la Llei 20/2009.

D'altra banda la regulació específica per cadascuna de les noves subclaus establertes a l'article 11, per la clau A1d – Indústria Gran i per la clau A1e – Indústria, estableixen com a usos admesos l'industrial i emmagatzematge, els usos de garatge i serveis a la indústria, així com també els establiments comercials singulars i els espais d'exposició i venda de productes propis de l'activitat industrial fins un màxim de 300 m² de superfície de venda. Per tant, i de forma que el document sigui coherent en relació als usos, caldrà adequar normativament la regulació dels usos, en el sentit en què, els usos principals siguin l'industrial i magatzems, mentre que els usos complementaris la resta, sempre i quan no superin el 50% del sostre destinat a usos principals. Altrament, es podria considerar que l'actuació podria suposar una possible transformació dels usos industrials i de magatzem a comercials, esportius, oficines, etc...

En relació a la planta soterrani, l'article 11 de la normativa de la present Modificació que incorpora l'article 136 bis i 136 ter en relació les condicions d'edificació d'ús de la subzona A1d – Indústria Gran i la subzona A1-e – Indústria, regula, entre d'altres, que la planta soterrani no computa als efectes d'edificabilitat. En aquest cas, l'article 216 de la normativa del POUM, estableix en el seu apartat 3), que les plantes soterranis no computen si l'ús és el d'aparcament o elements tècnics propis de l'edifici, i per tant, en cas que es destinin a usos industrial i de magatzem previstos per cadascuna de les claus, caldrà que computin als efectes de l'edificabilitat.

Pel que fa a l'ocupació de la planta soterrani, la normativa del document indica que s'admet amb la mateixa ocupació màxima de la parcel·la. En qualsevol cas, es recomana concretar el redactat normatiu, de forma més entenedora en el sentit que determina l'article 216.7) de la normativa del POUM, que assenyalava que en el sistema d'ordenació aïllada la planta soterrani s'haurà de situar dins del perímetre regulador i haurà de ser coincident amb la planta baixa, sense superar l'ocupació màxima permesa per aquesta.

Així mateix, i tal com detalla l'article 243 de la normativa del POUM, les construccions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitats màximes.

Pel que fa a la regulació normativa de les noves claus que es proposen, ambdues estableixen com a tipus d'ordenació el d'edificació aïllada, regulada a l'article 212 de la normativa del POUM, amb unes condicions d'edificació que es regulen per una ARM, % d'ocupació màxima de parcel·la i unes distàncies mínimes a parcel·la. En aquest sentit, l'article 136 bis i 136 ter, que regulen les claus A1d i A1e, fixen una ARM de 15m, una ocupació màxima del 70% i 50% i unes distàncies a vials i veïns de 10m i 5 m respectivament per cadascuna de les claus.

D'altra banda, i pel que fa a la cota de referència de la planta baixa, l'article 215.2) de la normativa del POUM, que regula la planta baixa pel tipus d'ordenació en edificació aïllada, fixa que tindrà la consideració de planta baixa aquella que tingui situat el paviment més / menys 1 metre de la cota del terreny natural, mesurat en el centre de gravetat de l'edificació d'acord amb el projecte corresponent. En aquest cas però, la Modificació indica que es podrà situar fins a més / menys 1,5 m per damunt de la cota d'anivellament de la plataforma detallada als plànols d'ordenació. Per tant, es tracta d'un paràmetre no previst de forma genèrica pel POUM, i en qualsevol cas, caldrà adequar el redactat normatiu de la Modificació pel que fa a la cota de referència de la planta baixa a les determinacions del POUM.

En aquest sentit, i pel que fa a la proposta d'implantació d'una gran nau de tipus logístic a l'àmbit del PAU-1, es planteja la creació d'una gran plataforma d'anivellament situada a la cota +117,00 m i amb accés a través d'una rampa des de la carretera de Vilafranca, que està a la cota + 118,00m, i per tant, més elevada. Així mateix, també es regula de forma normativa la cota d'anivellament de la plataforma, que per la

regulació específica de les dues noves claus, estarà situada $\pm 1,5$ m respecte el punt mig de la rasant del carrer que doni accés a la parcel·la.

En aquest cas, l'article 245, que regula "l'Adaptació topogràfica i moviment de terres", assenyalava en el seu apartat 1) que les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més 1,50 m per sobre o més de 2,20 m per sota la cota natural del límit, mentre que en el seu apartat 2) indica que les plataformes d'anivellació a l'interior de les parcel·les s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendents 1:3 traçats de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits.

Al respecte, el present document també modifica l'article 245 de la normativa del POUM, que regula la "Adaptació topogràfica i moviments de terres" i incorpora el següent redactat: "*En el cas que mitjançant un document de planejament derivat, aquest planejament podrà establir unes condicions pròpies per a les modificacions de topografia en l'àmbit territorial que es desenvolupi. Aquestes condicions seran les adequades i coherents al context territorial, la topografia, l'escala, l'ordenació, etc...*". En aquest sentit, caldrà suprimir aquest articulat normatiu, perquè una figura de planejament derivat no pot alterar les determinacions fixades per un planejament general, de rang superior.

Per tant, caldrà adequar la normativa del document pel que fa a la cota de referència de la planta baixa a les determinacions del POUM i completar la documentació gràfica amb la informació necessària que incorpori les seccions detallades en relació als moviments de terres, la plataforma d'anivellament i la cota de referència de la planta baixa, així com també caldrà donar compliment a les consideracions de l'informe de la OTA (02/04/2025) pel que fa als moviments de terres.

En últim lloc, i pel que fa als espais lliures d'edificació es permet que es puguin utilitzar com espai d'estacionament, molls de càrrega i descàrrega, emmagatzematge controlat o qualsevol altra funció vinculada a l'activitat. En aquest sentit i per tal de respectar els habitatges de l'entorn immediat, caldrà modificar els articles 136bis i 136ter per tal de que els espais lliures es limitin a l'aparcament i enjardinament i que en cap cas aquests es podran utilitzar per emmagatzematge d'estocs o matèries primeres que intervinguin en la producció

Pel que fa a la valoració dels informes sectorials, es comprova que el document aportat inclou les condicions i recomanacions dels informes recaptats. Per una banda l'Estudi de Mobilitat Generada aportat té en compte les consideracions i recomanacions de l'informe de l'Autoritat del Transport Metropolità de Barcelona (27/02/25). Així mateix, el projecte també té en compte les consideracions de l'informe de l'OTA (02/04/25), sobretot pel que fa a l'obligatorietat de presentar un informe a l'Agència de Residus de Catalunya en cas que en el desenvolupament se'n derivi un canvi d'ús del sòl o d'alguna activitat nova, i de l'ACA (13/05/25).

Per altra banda, les fitxes proposades pels sectors PAU-1 i PAU-2 incorporen les consideracions acústiques i lumíniques ateses les conclusions de l'informe de la Direcció General de Canvi Climàtic i Qualitat Ambiental (22/07/25).

No obstant, tenint en compte el creuament de les línies elèctriques de baixa i mitja tensió per l'àmbit, caldrà sol·licitar i recaptar l'informe sectorial corresponent a l'organisme competent, en funció de la seva titularitat.

Cal assenyalar també, que la part nord-est de l'àmbit està parcialment afectada pel PLASEQAT i per tant, caldrà sol·licitar i recaptar informe de la Direcció General de Protecció Civil com a conseqüència de la seva afectació.

En últim lloc, caldrà donar compliment a les consideracions de l'informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat de 26/11/2025, en relació a l'adequació de la proposta amb la reserva vigent del sistema d'infraestructura ferroviària (SIF) previst pel PDU – Línia orbital ferroviària al llarg de l'avinguda Vilafranca, i per tant, caldrà adequar el document amb la qualificació com a sistema de protecció de sistemes de la franja de l'àmbit situada dins la reserva de SIF, o alternativament, mantenir el sistema viari vigent en el front de l'avinguda de Vilafranca.

L'informe emet els següents acords:

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

1. Suspendre la tramitació establerta en l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, sobre la Modificació puntual núm. 2 del POUM de Canyelles - àmbits PAU 1 i PAU 2-, de Canyelles, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins que mitjançant un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

1.1 Cal sol·licitar i recaptar informe a REE per les afectacions de les línies elèctriques de mitja tensió que travessen l'àmbit, i a la Direcció General de Protecció Civil per les possibles afectacions del PLASEQAT, i donar compliment a les consideracions de l'informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat (26/11/2025) en relació a la qualificació com a sistema de protecció de sistemes de la franja de l'àmbit situada dins la reserva de SIF, o alternativament, mantenir el sistema viari vigent en el front de l'avinguda de Vilafranca.

1.2 Cal donar compliment a les determinacions de l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme, pel que fa garantir la quantitat i la qualitat de les superfícies destinades a sistema d'espais lliures fixades pel planejament vigent pel PAU-1 i pel PAU-2, i adequar el document en relació a les superfícies computables de zona verda.

1.3 Cal completar el document i aclarir les contradiccions entre la memòria, els quadres comparatius de la documentació gràfica, i la normativa, pel que fa al sostre màxim previst i el coeficient d'edificabilitat neta i bruta per cadascun dels PAU's.

1.4 Cal concretar de forma normativa:

1.4.1 Els usos industrials i de magatzem com a principals, i la resta com a usos complementaris, sempre i quan no superin un 50% del sostre destinat a usos principals.

1.4.2 Els usos en planta soterrani i el seu còmput als efectes d'edificabilitat, a excepció dels usos d'aparcament o elements tècnics propis de l'edifici, tal com determina l'article 216 de la normativa del POUM.

1.4.3 Adequar el concepte de cota de referència de la planta baixa d'acord amb l'article 215.2) de la normativa del POUM i suprimir el nou redactat que modifica de l'article 245 de la normativa del POUM que regula els moviments de terres.

2. Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

3. Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Justificació i compliment de les prescripcions:

De conformitat amb la justificació i motivació d'aquest informe, s'incorporen les següents actualitzacions i revisions a la memòria del Text refós per l'aprovació definitiva del *Modificació puntual del POUM de Canyelles en els àmbits dels sectors de sòl urbà no consolidat PAU-1 i PAU-2 de l'avinguda de Vilafranca*, al municipi de Canyelles:

- En quant a la sol·licitud dels informes als organismes sectorials següents, es té en compte el següent:
 - Direcció General de Protecció Civil per les possibles afectacions del PLASEQAT.
En data de 22 de desembre l'Ajuntament de Canyelles, per via d'EACAT i amb número d'identificació de tràmit 16427450 dona per iniciada la sol·licitud. Al tancament del present document, no s'ha rebut resposta a la sol·licitud.
 - REE per les afectacions de les línies elèctriques de mitja tensió que travessen l'àmbit.
En data de 18 de desembre l'Ajuntament de Canyelles, per via telemàtica a InfoRED i amb número de petició de tràmit PET000003693 dona per iniciada la sol·licitud. Al tancament del present document, no s'ha rebut resposta a la sol·licitud.
- S'incorporen en el plànol d'ordenació o.02b l'adequació de la proposta respecte la reserva vigent del sistema d'infraestructura ferroviària (SIF) previst pel PDU Línia orbital ferroviària al seu pas per l'avinguda Vilafranca de Canyelles.
En aquest sentit, es rectifica la franja del front de l'avinguda de Vilafranca afectada per aquesta reserva, la qual es destina com a sistema viari amb la clau SX₄ .
Com a conseqüència, es modifica i es revisa la documentació escrita i gràfica, els quadres de superfícies i la normativa per tal de mantenir la coherència i donar compliment a les consideracions de l'informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat emès en data de 25 de novembre de 2025.
- Pel que fa a l'ordenació del PAU-1, s'ajusten les dimensions de la parcel·la proposada fruit de l'exclusió del sòl d'aprofitament privat el talús amb pendent superior al 20% que contenia la proposta que preveia el document per l'Aprovació provisional.
En conseqüència, la superfície de parcel·la es veu disminuïda, i per tant, s'augmenta la superfície qualificada com a sistema d'espais lliures.
Es revisa i s'actualitza el document d'acord amb l'ajust de dimensions practicat, establint una superfície de 11.840 m² de sòl qualificats com a sistema d'espais lliures prevista, i per tant, superior el previst pel planejament vigent, atès que la proposta d'ordenació la superfície destinada a aquests és de 15.671 m². Per la qual cosa, s'augmenta en 4.191 m² respecte les previsions del POUM que n'és de 11.480 m².

En conseqüència, el comparatiu del quadre de superfícies de la modificació de POUM respecte el POUM vigent és el següent:

| | POUM (2021) | | | MpPOUM | | | TOTAL diferencial | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|---------------|----------------|
| | PAU-1 | PAU-2 | TOTAL | PAU-1 | PAU-2 | TOTAL | | | |
| Àmbit de la MpPOUM | 43.911 | 11.232 | 55.143 | 42.991 | 11.812 | 54.802 | -341 | | |
| SNU | | | | | | | | | |
| Comunicacions SX | | | | 2.053 | | 2.053 | -2.053 | | |
| SUC | | | | | | | | | |
| Comunicacions SX | | | | 27 | | 27 | -27 | | |
| Hidrografia SH | | | | | 1.176 | 1.176 | -1.176 | | |
| SUNC | PAU-1 | PAU-2 | TOTAL | PAU-1 diferencial | PAU-2 diferencial | TOTAL diferencial | | | |
| Àmbit pògons d'actuació | 43.911 | 11.232 | 55.143 | 40.911 | 10.636 | 51.547 | 3.596 | | |
| SISTEMES | 21.651 | 6.618 | 28.269 | 15.257 | -6.394 | 7.114 | 496 | 22.371 | -5.898 |
| Comunicacions SX | 8.914 | 4.374 | 13.288 | 1.523 | -7.391 | 4.033 | -341 | 5.556 | -7.732 |
| Espais lliures SV | 10.560 | 920 | 11.480 | 12.629 | 2.069 | 3.042 | 2.122 | 15.671 | 4.191 |
| Pendent <20% | 7.284 | 547 | 7.831 | 7.951 | 667 | 1.857 | 1.310 | 9.808 | 1.977 |
| Pendent >20% | 3.275 | 372 | 3.647 | 4.678 | 1.403 | 1.184 | 812 | 5.862 | 2.215 |
| Equipaments SE | 486 | | 486 | 1.081 | | 595 | | 1.081 | 595 |
| Serveis tècnics ST | 1.691 | 1.324 | 3.015 | 24 | -1.667 | 39 | -1.285 | 63 | -2.952 |
| ZONES | 22.260 | 4.614 | 26.874 | 25.654 | 3.394 | 3.521 | -1.093 | 29.175 | 2.301 |
| Sostre màxim | 44.982 | 4.753 | 49.735 | 23.702 | -21.280 | 4.577 | -176 | 28.279 | -21.456 |
| coef.edificabilitat net | 2,02 | 1,03 | | 0,92 | | 1,30 | | | |
| coef.edificabilitat brut | 1,02 | 0,42 | | 0,58 | | 0,43 | | | |

- S'incorpora un nou apartat al punt 2.7.2 *Justificació i compliment del marc legal aplicable*, que té per objecte la justificació del compliment de l'article 98 del TRLU en relació a la Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius.

| | POUM (2021) | | | MpPOUM | | | TOTAL diferencial | | |
|-------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|-------------------|---------------|---------------|
| | PAU-1 | PAU-2 | TOTAL | PAU-1 | PAU-2 | TOTAL | | | |
| SISTEMES | 21.651 | 6.618 | 28.269 | 15.257 | -6.394 | 7.114 | 496 | 22.371 | -5.898 |
| Espais lliures SV | 10.560 | 920 | 11.480 | 12.629 | 2.069 | 3.042 | 2.122 | 15.671 | 4.191 |
| Pendent <20% | 7.284 | 547 | 7.831 | 7.951 | 667 | 1.857 | 1.310 | 9.808 | 1.977 |
| Pendent >20% | 3.275 | 372 | 3.647 | 4.678 | 1.403 | 1.184 | 812 | 5.862 | 2.215 |

Quadre comparatiu que s'incorpora al punt i que té per objecte l'avaluació del sistemes d'espais lliures.

Tanmateix, el punt 2.7.4 Justificació de la reserva de sistemes d'Espais lliures, s'actualitzen els valors i es reforça el text explicatiu a fi de garantir una millor comprensió i justificació de les superfícies computables destinades a espais lliures.

Com a conseqüència, es modifiquen i es revisa la documentació escrita, els quadres de superfícies, documentació gràfica i normativa per tal de mantenir la coherència i adequar el document en relació a les superfícies computables de zona verda.

- En quant el sostre màxim previst i el coeficient d'edificabilitat neta i bruta per cadascun dels PAU'S, es revisa, s'actualitza i s'aclareixen les contradiccions entre la memòria, els quadres comparatius de la documentació gràfica, i la normativa.
Pel que resulta, que el sostre màxim del PAU-1 és de 23.702 m² de sostre amb un coeficient d'edificabilitat net de 0,92 m²st/m²s; i brut de 0,58 m²st/m²s. I el sostre màxim del PAU-2 és de 4.577 m² de sostre amb un coeficient d'edificabilitat net de 1,30 m²st/m²s; i brut de 0,43 m²st/m²s.
- Pel que fa a la normativa de la regulació del usos de les noves subclaus establertes a l'article 11 que incorpora l'article 136 bis, per la clau A1d -Indústria Gran-, i l'article 136 ter per la clau A1e -Indústria PAU2 , s'afegeix a l'apartat de condicions d'ús de cadascuna de les subclaus el següent:
 - Els usos principals seran l'industrial i magatzems, mentre que els usos complementaris la resta, sempre i quan no superin el 50% del sostre destinat a usos principals.
- En relació a la normativa de la regulació de la planta soterrani de les noves subclaus establertes a l'article 11 que incorpora l'article 136 bis, per la clau A1d -Indústria Gran-, i l'article 136 ter per la clau A1e -Indústria PAU2 , i d'acord amb el que estableix l'article 216 de la normativa del POUM

en el seu apartat 3), s'afegeix a l'apartat plantes soterrani definides per les condicions d'edificació de cadascuna de les subclaus el següent:

- Les plantes soterranis no computen si l'ús és el d'aparcament o elements tècnics propis de l'edifici, i per tant, en cas que es destinin a usos industrial i de magatzem previstos per cadascuna de les claus, caldrà que computin als efectes de l'edificabilitat.

En quant a l'ocupació de la planta soterrani, s'actualitza de forma més entenedora l'ocupació màxima d'aquesta, de manera que s'actualitza amb el següent text:

- La planta soterrani s'haurà de situar dins del perímetre regulador i haurà de ser coincident amb la planta baixa, sense superar l'ocupació màxima permesa per aquesta.

- Pel que fa a la normativa de regulació de les construccions auxiliars establertes a l'article 11 que incorpora l'article 136 bis, per la clau A1d -Indústria Gran-, i l'article 136 ter per la clau A1e -Indústria PAU2 , s'afegeix a l'apartat d'edificacions auxiliars de cadascuna de les subclaus el següent:

- Les construccions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitats màximes.

- D'altra banda, i pel que fa a la normativa de regulació la cota de referència de la planta baixa, establertes a l'article 11 que incorpora l'article 136 bis, per la clau A1d -Indústria Gran-, i l'article 136 ter per la clau A1e -Indústria PAU2 , a l'apartat de cota de referència de la planta baixa, en compliment del que preveu l'article 215.2) de la normativa del POUM, s'estableix el següent:

- És la cota que fixa la base de mesurament de l'alçada màxima de l'edificació
Podrà situar-se fins a més/menys 1 metre per damunt de la cota d'anivellament de la plataforma que es fixa en els plànols d'ordenació.

- En relació a la normativa de regulació de la cota d'anivellament de la plataforma establertes a l'article 11 que incorpora l'article 136 bis, per la clau A1d -Indústria Gran-, i l'article 136 ter per la clau A1e -Indústria PAU2, s'estableix el següent:

- La cota s'indicarà en els plànols d'ordenació.
Podrà situar-se fins a més/menys 1 metre de la cota referenciada.

- D'altra banda l'article 245 de la normativa del POUM que regula l'Adaptació topogràfica i moviments de terres, i de conformitat amb els fonaments i motivació d'aquest informe, es suprimeix la modificació de l'articulat normatiu que preveia el document per l'aprovació provisional objecte de l'acord en sessió de 28 de novembre de 2025.

En aquest sentit, es reconeix que un planejament derivat no pot alterar les determinacions fixades per un planejament general, de rang superior.

Així doncs, s'admet que les plataformes d'anivellació respectaran les condicions expressades a l'article 245 del POUM, així com també, el reconeixement que el nivell de la cota de la plataforma d'anivellació vingui fixada expressament en els plànols d'ordenació del POUM.

S'afegeix el text assenyalats en (blau) a cadascun dels punts final de l'article 245 "Adaptació topogràfica i moviment de terres", del Capítol IV "Paràmetres d'ordenació de l'edificació aïllada" del Títol III "Paràmetres urbanístics" de les NNUU del POUM de Canyelles, el qual té el següent redactat:

1. *Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més de 1,50 metres per sobre o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural del límit, **excepte quan la cota de la plataforma d'anivellació vingui fixada expressament en els plànols d'ordenació del POUM per a parcel·les úniques i indivisibles**. Per sobre del mur que configura la plataforma es podrà col·locar una tanca de filat o de material translúcid fins a una alçada màxima de 2,00 metres.*
2. *Les plataformes d'anivellació en l'interior de parcel·les (menys soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada: base) traçats de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 metres per sobre de la cota natural de límit ni a una alçada superior a 2,20 metres per sota de la cota natural, **excepte***

quan la cota de la plataforma d'anivellació vingui fixada expressament en els plànols d'ordenació del POUM per a parcel·les úniques i indivisibles.. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per part vista, una alçada de 3,70 metres.

- Com a conseqüència dels punts anteriors, i de conformitat amb la justificació i motivació de l'informe de la OTAABA emès en data de 2 d'Abril de 2025, s'incorporen les següents actualitzacions:
 - S'actualitza la documentació gràfica amb la informació necessària incorporant les seccions detallades en relació als moviments de terres, la plataforma d'anivellament i la cota de referència de la planta baixa, que afecten a l'àmbit del PAU-1, i que es referencien en els plànols d'ordenació o.06a i o.06b.
 - En base al punt anterior, s'actualitza el punt 2.4.4 *Moviment de terres* i esplanació del terreny a la descripció de l'ordenació urbanística del PAU1, que desenvolupa els estudis inicials que afecten a l'anàlisi de compensació de terres establint quin és el balanç entre el volum del terra extret i el reutilitzat de nou a l'obra per tal de realitzar la plataforma prevista.
- Finalment, i pel que fa a la normativa de regulació dels espais lliures d'edificació a l'interior de la parcel·la establertes a l'article 11 que incorpora l'article 136 bis, per la clau A1d -Indústria Gran-, i l'article 136 ter per la clau A1e -Indústria PAU2 , a l'apartat d'espais lliures de parcel·la de cadascuna de les subclaus es limita que els espais lliures podran ser utilitzat com espai d'estacionament, molls de càrrega i descàrrega, i enjardinament.