



AJUNTAMENT DE CANYELLES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DEL POUM DE CANYELLES**

**DOC 5.  
DOCUMENT COMPRESIU**



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

Text refós

Febrer 2026

**Promotor:**

PROMOCI S.A

**Equip redactor:**



OUA-GAMMA, s.l.

c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

## CONTINGUT

El document comprensiu per 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

<b>1. PREÀMBUL</b> .....	<b>7</b>
ÀMBITS SUBJECTES A SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES I TRAMITACÍO DE PROCEDIMENTS.....	8
<b>2. MEMÒRIA</b> .....	<b>9</b>
2.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS .....	10
2.1 ANTECEDENTS DE LA TRAMITACÍO.....	11
2.2 JUSTIFICACÍO DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT .....	13
2.2.1 Iniciativa del planejament .....	13
2.2.2 Justificació de la conveniència i oportunitat.....	13
2.3 OBJECTIUS I CRITERIS .....	15
2.4 DESCRIPCÍO DE L'ORDENACÍO URBANÍSTICA DEL PAU-1 .....	18
2.4.1 Estructura general de l'ordenació .....	18
2.4.2 Classificació i Qualificacions del sòl. Zones i Sistemes.....	21
2.4.3 Quadre resum i comparatiu del planejament vigent i la modificació .....	25
2.5 DESCRIPCÍO DE L'ORDENACÍO URBANÍSTICA DEL PAU-2 .....	26
2.5.1 Estructura general de l'ordenació .....	27
2.5.2 Classificació i Qualificacions del sòl. Zones i Sistemes.....	28
2.5.3 Quadre resum i comparatiu del planejament vigent i la modificació .....	33
2.6 DESCRIPCÍO DE LES OBRES D'URBANITZACÍO .....	34
2.7 JUSTIFICACÍO I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE .....	34
2.7.1 Justificació del contingut documental.....	34
2.7.2 Justificació i compliment del marc legal aplicable .....	35
2.7.3 Justificació de cessió de sòl amb aprofitament .....	37
2.7.4 Justificació de la reserva de sistemes d'Espais Lliures.....	38
2.7.5 Justificació del compliment de les determinacions d'avaluació ambiental .....	38
2.7.6 Justificació del compliment de les determinacions sobre mobilitat sostenible .....	39
2.7.7 Justificació dels ajustos de límits.....	39
2.8 URBANISME INCLUSIU, MEMÒRIA DE GÈNERE .....	40
2.8.1 Urbanisme inclusiu, memòria de gènere.....	41
<b>3. DOCUMENTACÍO GRÀFICA</b> .....	<b>43</b>



PREÀMBUL

1

En compliment de l'article 8.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant DL 1/2010), s'exposa el present resum del document per a la informació pública, o document comprensiu, sobre els següents extrems:

1. Resum de l'abast de les determinacions del Pla.
2. Plànol de delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitacions.

### **ÀMBITS SUBJECTES A SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS**

L'aprovació inicial de la Modificació puntual del POUM de Canyelles a l'àmbit del PAU-1 i PAU-2 a l'AVINGUDA DE VILAFRANCA suposa acordar la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma o rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

Els àmbits de la MpPOUM estan representats gràficament amb contorn vermell del plànol d'ordenació o.08 Àmbit de suspensió de llicències.

No obstant això, d'acord amb l'art. 102.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

La durada màxima d'aquesta suspensió és de dos anys (art. 74 TRLUIM).



## 2.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

La present Modificació puntual del POUM de Canyelles es redacta per la necessitat de revisar l'ordenació vigent dels Polígons d'actuació urbanística no desenvolupats PAU-1 i PAU-2 situats a l'Avinguda Vilafranca.

Ambdós àmbits presenten un elevat estat de degradació degut a l'abandonament de les infraestructures de les edificacions existents, així com també, dels terrenys que conformen els àmbits d'actuació, motiu pel qual suposa un problema de salubritat a causa de la falta de manteniment durant les darreres dècades.

Morfològicament els àmbits dels PAUs tenen un caràcter de centralitat respecte la seva posició amb el municipi de Canyelles, motiu pel qual la present modificació es planteja com una oportunitat d'interès municipal per la millora i desenvolupament d'un àmbit, que fins la data, comporten un deteriorament amb la imatge del municipi als residents i visitants d'aquest.

Des d'un punt de vista urbanístic, l'ordenació que proposa el planejament municipal vigent no s'ajusta ni respon a les determinacions i necessitats d'un àmbit de caràcter industrial que es situa en una posició estratègica dins del municipi.

En conseqüència, l'impacte socioeconòmic que suposa la transformació dels sòls delimitats pels citats polígons d'actuació, va estretament lligada a les noves polítiques econòmiques i industrials, adaptant la modificació dels instruments de planejament a les necessitats i realitats d'un entorn que afavoreix la regeneració d'un àmbit que amb el temps ha quedat obsolet, fins a presentar signes de degradació i abandonament pel conjunt del municipi.

En aquest context, són molt rellevants els estudis previs realitzats per el desenvolupament dels sectors, als quals, s'analitzen els diferents factors que tenen per objectiu repensar una alternativa d'ordenació que completi i revaloritzi la potència del sector industrial de Canyelles, així com, de la seva conurbació, en bona part lligat al sector primari i terciari. A tall de síntesi, la Modificació té en compte el nou *Pacte nacional per a la indústria 2022-2025*, document al qual, és un ambiciós acord programàtic per transformar el model industrial del país, relançar l'economia productiva, augmentant el pes de la indústria en l'estructura econòmica, així com també, fer que la indústria sigui més digitalitzada, innovadora, sostenible i generadora d'ocupació, i atorgar un marc d'estabilitat temporal a la política industrial. Entre les actuacions que es plantegen en el marc del nou Pacte nacional, i d'acord amb la proposta que es presenta se'n destaca l'objectiu núm. 13. *Incrementar la disponibilitat de sòl industrial amb uns serveis i instal·lacions adequats, especialment el de grans dimensions.*

La manca de sòl industrial i logístic és una realitat present en l'àmbit territorial, motiu pel qual pot dificultar les oportunitats d'inversió de nous projectes o de creixements empresarials i una certa competència entre la indústria logística, que són activitats complementàries.

Cal tenir en compte, que ençà de la delimitació pel POUM de Canyelles del PAU-1 i el PAU-2 fins a l'actualitat, els sectors no s'han executat, és per això que, davant del nou model econòmic que té en compte les possibilitats que oferta el sector per cobrir les necessitats d'un determinat sector industrial, a més a més, d'estudiar i repensar l'ordenació vigent de forma conjunta, es presenta la present Modificació.

Des de l'Ajuntament es considera del tot necessari revisar la ordenació dels dos PAUs no desenvolupats, així com també, l'aprofitament, l'edificabilitat i les cessions públiques previstes, per tal de garantir uns desenvolupaments ajustats a les necessitats actuals del municipi.

Es considera més que adequada incloure en un mateix document la Modificació puntual dels PAU-1 i PAU-2 situats a l'Avinguda de Vilafranca de Canyelles, atès que el fet d'incloure els dos PAU en un mateix

tràmit de modificació del POUM permet donar una major coherència a la justificació de motius pels quals es fa necessària la revisió del planejament. Alhora, permet resoldre la problemàtica dels dos sectors al mateix temps. D'aquesta manera també s'evita que es puguin generar incoherències en la regulació normativa dels PAUs mentre no es modifiquin tots ells.

A partir d'aquí, i un cop decidit el tràmit urbanístic més adient, les diferents ordenacions que es proposen tindran en compte l'encaix de cada polígon dins del seu context urbà (alineacions, rasants, volumetries de l'edificació, ubicació dels espais públics, etc), el sostre edificable i tipologia edificatòria, entre altres, fins a obtenir la millor proposta per a cada àmbit. Aquestes propostes, abans de que entrin en vigor, es presentaran públicament perquè la ciutadania les pugui valorar, garantint i fomentant els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i de gestió (article 8 TRLU).

## 2.1 ANTECEDENTS DE LA TRAMITACIÓ

En data de 21 de gener de 2025, el Ple de l'Ajuntament de Canyelles aprova inicialment 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. L'expedient es va sotmetre a informació pública pel termini de 45 dies, mitjançant la publicació, en data de 11 de febrer, d'un edicte al DOGC núm. 9348, al diari El Punt Avui i a la seu electrònica municipal.

Durant el període d'exposició pública es van sol·licitar els informes als organismes afectats per raó de les seves competències sectorials, d'acord amb l'article 85.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

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.

També, es desestima l'escrit d'al·legacions presentat pel senyor amb núm. E/001675- 2025 del registre electrònic d'entrades, d'acord amb els raonaments en l'informe tècnic i jurídic que per còpia s'annexa al present.

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.

En sessió de 28 de novembre de 2025, la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, adopta d'acord amb els fonaments que s'exposen en l'acord de l'expedient 2025 / 086635 / D, de 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.
- 1.5 Cal completar la documentació gràfica amb les seccions detallades pel que fa als moviments de terres, la plataforma d'anivellament i la cota de referència de la planta baixa, així com també donar correcte compliment a les determinacions de l'informe de la OTA (02/04/2025)
- 1.6 Pel que fa a l'ordenació del PAU-1, cal excloure el talús amb pendent superior al 20% de la parcel·la de sòl d'aprofitament privat.

En data de 21 de gener de 2026, l'equip redactor va entrar per registre electrònic amb número de registre E/000312-2026 a l'Ajuntament de Canyelles, el text refós que dona compliment a les prescripcions de l'acord en sessió de 28 de novembre de 2025 de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en relació Modificació puntual núm. 2 del POUM de Canyelles -àmbits PAU 1 i PAU 2-, de Canyelles.

En data de 6 de febrer de 2026, l'Arquitecte Municipal el sr. Ramon Borrell emet i redacta l'informe tècnic en relació el text refós i el compliment de les prescripcions de l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès. L'informe conclou amb les següents esmenes:

1. La proximitat dels habitatges del carrer del pou (d'un sol carril de doble sentit) amb l'edificació del PAU 1, mostrat a l'alçat Nord, genera un impacte visual i paisatgístic important. Cal doncs garantir la implantació i manteniment d'una franja vegetal arbrada (tipus pollancre) i arbustiva entre ambdós, que redueixi l'impacte visual de la visió frontal dels habitatges cap a l'edifici del PAU1.
2. L'estudi de mobilitat generada preveu la reserva de 56 places pel PAU-1 (on es preveu un màxim de 224 persones treballadores). Malgrat la reserva de places sigui d'1 plaça / 4 treballadors, donat que la tipologia urbanística de ciutat jardí predominant al municipi, obliga al desplaçament individual, serà necessari habilitar al front de l'Av Vilafranca el màxim nombre de places mes enllà de les 56 previstes, per garantir millor l'accés dels treballadors i no col·lapsar els carrers del centre i contigus alhora que es promogui el desplaçament col·lectiu i de transport públic.

3. L'art 245 Adaptació topogràfica i moviment de terres, ha estat pensat per a parcel·les de 600-800m<sup>2</sup>, i regula els replens màxims de terres amb 1,5m sobre el terreny natural. En el cas del PAU1 i 2 que en ocupa i únic, arribem al 44.000m<sup>2</sup> d'una sola parcel·la, amb naturalesa pendent, fa que amb aquestes grans dimensions els desnivells entre costats oposats, siguin molt superiors als admesos. Així es preveu que entre el 15 i el 20% del sòl ho superarà ampliament segons la Secció E i alçat Nord. Altrament la naturalesa de l'ús industrial en una sola peça, fa inviable l'esglaonament de l'edificació i l'ús, sense dividir-los en parts independents i per tant fent inviable l'explotació única. En aquest cas es valora aprovar-ne l'excepció d'aquest particular per tal de fer-ho viable. Si l'explotació no és única, caldrà adaptar-se a l'art 245 del POUM.
4. No s'informa favorablement la possibilitat d'ocupar la distància de separació entre l'edificació i el límit, donat que aquest sector es troba en el centre del poble i l'impacte visual directe d'aquestes construccions es inviable amb l'ordenament de l'entorn. La naturalesa d'aquestes construccions auxiliars es de forma habitual, maquinària i compressors sense reducció d'impacte acústic, sense qualitat arquitectònica ni estètica. Entenent doncs així, que aquestes construccions auxiliars han d'estar recollides i regulades a l'interior de l'edifici.

Així doncs, el present document per l'aprovació definitiva de la modificació puntual número2 del POUM de Canyelles en els àmbits dels sectors del sòl urbà no consolidat PAU-01 i PAU-02 de l'avinguda de Vilafranca, incorpora les consideracions i recomanacions promogudes per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, concretades en l'*Annex VII. Justificació del compliment de l'informe emès per la CTU Penedès* del present document, en tant que modifica i/o revisa el document aprovat provisionalment. A més a més, el compliment i justificació de les esmenes que conté l'informe de l'Arquitecte municipal de Canyelles.

## **2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT**

### **2.2.1 Iniciativa del planejament**

La present modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Canyelles es formula per part de la societat PROMOCI, S.A, que assumeix la iniciativa privada per tramitar la proposta de modificació presentada, de conformitat amb el previst a l'article 101.3 del TRLUC i l'article 107.4 del RLUC.

La proposta es redacta en consens i el vist i plau de l'Ajuntament de Canyelles, als efectes i oportunitats que suposa donar llum verda a una modificació de planejament que permetrà impulsar un projecte d'interès municipal, pel desenvolupament de nou sòl industrial que tindrà per objectius, millorar l'ordenació i accessibilitat d'un assentament industrial preexistent que fins la data presenta evidents signes de degradació als quals van en deteniment dels objectius de creixement econòmic pel municipi de Canyelles. En conseqüència, s'evitarà la pèrdua d'oportunitats econòmiques que viu el municipi.

### **2.2.2 Justificació de la conveniència i oportunitat**

Segons l'article 97 del TRLUC la modificació del planejament ha de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i la conveniència i oportunitat en relació als interessos públics i privats concurrents. La resolució dels aspectes indicats justifica la necessitat i oportunitat de la modificació puntual del POUM que es planteja.

Els canvis puntuals que es pretenen incorporar en l'ordenació vigent són, a més, plenament coherents amb les funcions urbanes d'aquests àmbits tan importants pel municipi, tant per la seva situació i

dimensions, així com, per la transformació positiva que el seu desenvolupament generarà per tot l'entorn proper.

Davant d'aquesta situació, la present MpPOUM de Canyelles en els àmbits del PAU-1 i PAU-2, es proposa:

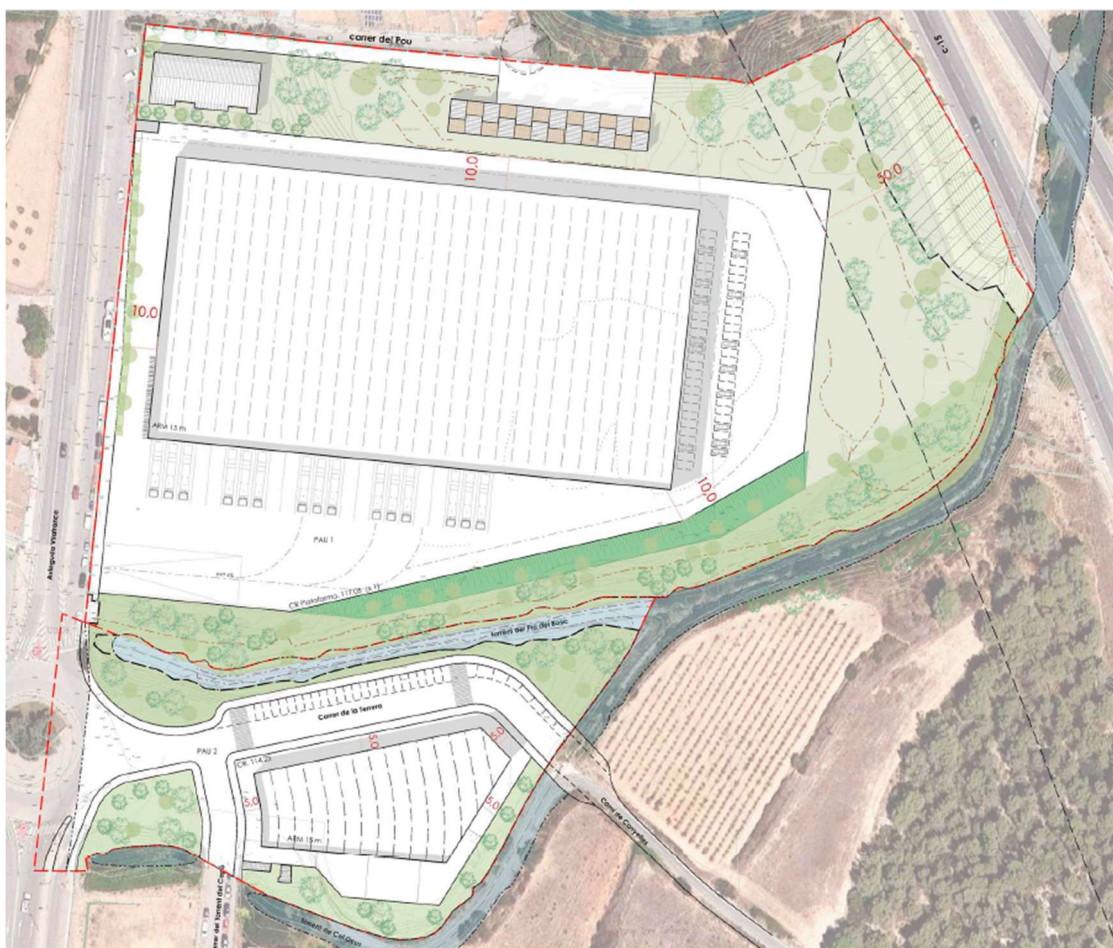
En referència el PAU-1:

1. Es reajusten els límits vigents del sector atenent a la pròpia naturalesa física, topogràfica i jurídica segons el seu estat actual. Aquest reajustament dels límits del sector, s'ha realitzat bàsicament, per tal que els límits del sector obeeixin a una coherència física; d'aquesta manera, i donat que en la present Modificació puntual es disposa d'una cartografia més detallada que la que conforma el POUM, s'ha pogut realitzar un millor ajust dels límits teòrics del PAU-1 a la realitat física del territori; dins d'aquesta concepció s'engloben els següents reajustaments:
  - a. Llindar nord, es reajusta tenint en compte l'aixecament del mur de pedra que separa el sector amb el carrer del Pou
  - b. Llindar est, es modifica tenint en compte el límit de propietat dels terrenys procedents de l'expropiació forçada pel traçat de la carretera c-15, en concret de la finca registral núm. 2.255.
  - c. Llindar sud, es manté el límit vigent del sector, que té en compte el DPH del Torrent del Bosc. No es modifica.
  - d. Llindar oest, es manté el límit vigent del sector. No es modifica.
2. Modificar la classificació en sòl no urbanitzables i qualificar-los com a sistema de comunicacions (SX) dels sòls que queden exclosos de l'àmbit modificat i que es corresponen amb els terrenys expropiats pel traçat de la carretera C-15. A més a més, s'incorporen una petita peça de sòl situada al límit sud-oest de l'àmbit.
3. Introducció d'una nova clau urbanística (Clau A1d. Indústria gran) que permeti l'establiment d'una activitat industrial en parcel·les de grans dimensions, posant així en valor la dimensió i localització estratègica en relació a les infraestructures de caràcter territorial que l'envolten.
4. Augment de la qualificació de sòls destinats a sistema d'Equipaments situats al nord de l'àmbit. D'aquesta manera permet millorar l'estructura social entre el teixit residencial del carrer del Pou i els Espais lliures que es generen al voltant del nou equipament – hotel d'entitats –.
5. Re urbanització de l'avinguda de Vilafranca (carretera C-15z) amb una secció suficient per tal de garantir un recorregut cívic amable, alhora que resol la relació-transició amb el nucli urbà, així com l'accés a la zona verda i equipaments que es consolidarà l'eix viari del carrer del Pou.

En relació el PAU-2:

1. Es reajusten els límits vigents del sector atenent a la pròpia naturalesa física, topogràfica i jurídica segons el seu estat actual. Aquest reajustament dels límits del sector, s'engloben els següents reajustaments:
  - a. Llindar nord, es reajusta tenint en compte la delimitació de l'espai fluvial i el seu domini públic hidràulic del Torrent del Pla del Bosc (DPH).

- b. Llíndar est, es modifica tenint en compte la delimitació de l'espai fluvial i el seu domini públic hidràulic del Torrent de Cal Deus (DPH).
  - c. Llíndar sud, es modifica tenint en compte la delimitació de l'espai fluvial i el seu domini públic hidràulic del Torrent de Cal Deus (DPH) i el límit del vial del carrer de la Terrera.
  - d. Llíndar oest, no es modifica.
2. Es qualifica sòl com a Sistema Hidràulic (SH) situada en Sòl Urbà, corresponent a l'àmbit del la zona de domini hidràulic (DPH) del Torrent del Pla del Bosc, en el líndar nord de l'àmbit de la modificació.
  3. Augment de la qualificació de sòls destinats a sistema d'Espais Lliures. D'aquesta manera permet millorar l'efecte que suposa com a coixí verd en l'entorn dels torrents i en la proximitat del nucli de Canyelles.
  4. Es millora i la secció del carrer de la Terrera i manté la connexió amb l'antic camí de Canyelles. Alhora, el vial projectat es reinterpreta com a futur vial de connexió en la hipòtesis de futur creixement de Canyelles en aquest àmbit.



Imatge 1. Proposta indicativa de la MpPOUM en els àmbits del PAU-1 i PAU-2. Font: Pròpia

### 2.3 OBJECTIUS I CRITERIS

La present MpPOUM és el resultat d'un procés de treball on s'han posat en dubte alguns dels criteris d'ordenació prèviament establerts al POUM, i s'ha treballat per definir una ordenació que es considera

òptima en relació a l'entorn immediat. A continuació es descriuen alguns dels criteris establerts, abans d'entrar pròpiament a l'ordenació.

En conjunt, les modificacions que es plantegen responen a la concurrència d'objectius públics i privats, que han de donar com a resultat un àmbit que en relació a la situació actual, estudia acuradament les problemàtiques existents i treballa l'ordenació per tal de potenciar els aspectes descrits, donant com a resultat un creixement equilibrat, equitatiu i de qualitat.

## OBJECTIUS

Els principals objectius de l'instrument urbanístic són els que ja s'han descrit anteriorment:

1. **Adequar els límits a la realitat física existent**, atès que les propostes recullen els líndars dels terrenys atenent a la pròpia naturalesa física, topogràfica i jurídica dels terrenys que conformen els respectius polígons segons el seu estat actual
2. Preservació i consolidació amb la **re naturalització dels Torrents del Pla del Bosc i Cal Deus**.
3. **Possibilitar la re activació d'uns sòls i un planejament que ha quedat obsolet i que es localitzen en un àmbit estratègic**, per tal de reforçar la polaritat comarcal de Canyelles des d'un punt de vista de l'activitat econòmica, alhora que aportarà nova activitat i la generació de nous llocs de feina al municipi.
4. **Reordenació general dels àmbits**, amb la creació grans parcel·les, compactant d'aquesta manera l'ordenació proposada i reduint l'espai destinat a vialitat.
5. **Millora** de la posició, de la funcionalitat i edificabilitat **de l'equipament de l'àmbit del PAU-1**, situant-lo al front del carrer del Pou més proper al municipi i accessible.
6. Incorporació de **criteris de sostenibilitat, millora ambiental i integració paisatgística** en l'ordenació, l'edificació i la urbanització de l'àmbit
7. **Millorar i reforçar la relació i permeabilitat amb el carrer del Pou a l'àmbit del PAU-1**, amb la previsió d'una re urbanització del carrer, en relació al nou accés als equipaments projectat -hotel d'entitats-. Es genera un nou flux cívic per tal de cosir l'estructura urbana existent, reforçant també la transició amb el teixit residencial.
8. **Reestructuració i increment dels espais lliures**, concentrant-los al voltant de la parcel·la, creant un espai de protecció i transició que permeti millorar la relació amb l'entorn immediat.
9. **Augment de la superfícies d'equipaments** així com la **reducció del sostre privat**
10. **Donar continuïtat als teixits industrials de la vessant est de l'avinguda de Vilafranca** com el sector industrial i serveis de Canyelles, i que consolida el final la promoció i dinamització d'una zona d'activitats econòmiques per el municipi de Canyelles.
11. **Millora** de l'accés a l'antic camí de Canyelles des del carrer de la Terrera.

## CRITERIS

En base als objectius d'ordenació anteriorment descrits, l'ordenació proposada tant pel PAU-1 com el PAU-2 segueixen els següents criteris:

### **Ordenació i implantació per afavorir l'accessibilitat i la connectivitat i potenciar la cohesió social**

Projectar un nou assentament industrial, compacte, complex i cohesiu; preparat per assolir els nous reptes del futur i que permeti implementar els objectius i estratègies de l'Agenda 2030.

- Agrupació dels espais lliures: Facilitar la integració dels espais lliures en el sistema general del municipi i de l'entorn; afavorint els recorreguts, l'apropiació per part de la ciutadania, el manteniment futur i la connectivitat amb els sistemes existents.
- Nova connexió per a vehicles i cívica superant el final del carrer del Pou. Integració de les infraestructures existents en un entorn passejable i ben connectat amb l'entorn immediat.

### **Establir criteris mediambientals de sostenibilitat, eficiència energètica i integració paisatgística del desenvolupament tant en l'edificació com en la urbanització**

Assumir la responsabilitat activa de retornar les qualitats ambientals amb el desplegament d'una proposta que contribueixi activament a la recuperació ambiental de l'àmbit.

- Minimitzar els efectes sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic: reduir al màxim les emissions de substàncies contaminants, evitar l'efecte "illa calor", prevenir i corregir la contaminació acústica, lumínica i electromagnètica i gestió de la mobilitat.
- Assolir un bon nivell d'eficiència energètica: Buscar els mecanismes d'autoabastiment energètic amb la captació d'energies alternatives, promoure el control energètic passiu de les edificacions, promoure l'increment de la producció d'energies renovables i generades en l'àmbit.
- Contemplar i promoure la integració paisatgística de la proposta: Reforçar i les zones verdes de l'entorn, utilitzar vegetació per a disminuir l'impacte visual, augmentar el gradient d'espais naturalitzats i utilitzar materials respectuosos que s'integrin amb el paisatge de l'entorn.
- Preveure la gestió dels cicles dels materials i del cicle de l'aigua: Utilitzar materials reciclats, renovables i d'origen local, reduir la generació de residus fomentant el reciclatge i la reutilització, facilitant la disponibilitat d'instal·lacions per el seu tractament i/o dipòsit, compatibilitzar el planejament amb el cicle natural de l'aigua i racionalitzar l'ús d'aquest recurs en el marc d'un model globalment eficient.

### **Gestió eficient de la mobilitat, potenciant les modalitats actives i reduint els impactes negatius**

Mobilitat eficient i accessible per tots els agents implicats. Treballant per garantir l'optimització dels desplaçaments i reduir la relació espai-temps. Facilitar els recorreguts segurs a peu i en bicicleta.

- Simplificació de la mobilitat rodada: Optimitzar la superfície destinada a vialitat plantejant una solució òptima i eficient alhora que racionalitzar el sistema viari, amb la voluntat de potenciar els desplaçaments interns a peu i amb bicicleta.
- Simplificació de la mobilitat pesada: Optimitzar el recorregut dels vehicles pesants disminuint el temps de recorregut d'arribada i de sortida de la plataforma logística, disminuint l'impacte negatiu en el comportament de la mobilitat del municipi.
- Potenciació mobilitat activa: Integrar la mobilitat activa en la proposta reforçant la permeabilitat del municipi amb l'avinguda de Vilafranca, així com amb els espais lliures existents.
- Garantir el nivell de servei òptim de la rotonda i la vialitat existent.

### **Criteris socioeconòmics, gestió integrada i sostenibilitat i viabilitat econòmica**

Potenciar el creixement socioeconòmic del municipi. Facilitar la viabilitat i la sostenibilitat econòmica de la proposta.

- Generació de llocs de treball i reducció de l'atur municipal.
- Reforçar el municipi incrementant el pes socioeconòmic a nivell comarcal.
- Modernització del teixit industrial amb la incorporació de nous usos.
- Afavorir la sostenibilitat municipal i la viabilitat econòmica de la proposta.

#### **Concreció i cessió dels sòl de cessió gratuïta i obligatòria**

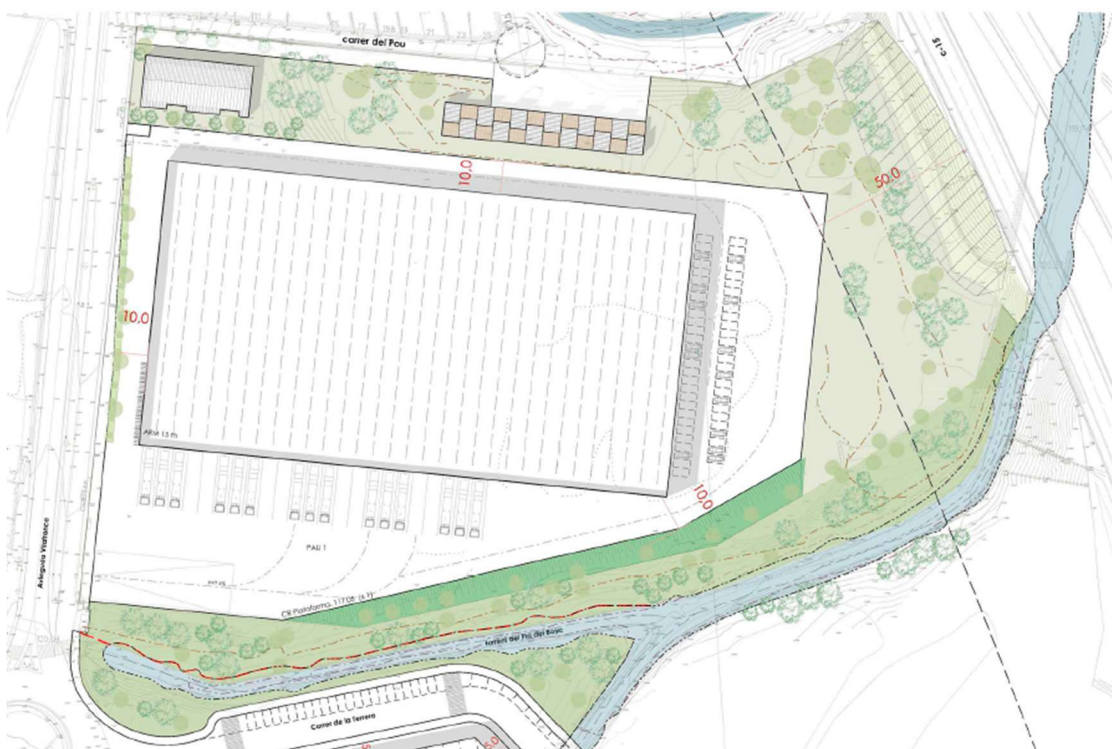
Que han de servir per reforçar la connectivitat cívica del desenvolupament amb la concreció de la cessió de de sòl a la reserva prevista pel sistema d'espais lliures i equipaments.

**Concreció d'una ordenació que faciliti una gestió optimitzada i immediata** del desenvolupament de l'àmbit.

## **2.4 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DEL PAU-1**

La modificació del POUM de Canyelles per l'àmbit del PAU-1 proposa una nova ordenació de l'àmbit, reorganitzant la distribució dels sistemes i la proporció de zona per tal d'aconseguir una ordenació més coherent amb la trama urbana i les característiques tipològiques generals de l'entorn proper.

Com a conseqüència de la re delimitació del polígon es re classifiquen en Sòl No Urbanitzable les superfícies de sòl excloses del nou àmbit delimitat, atès que es tracten dels terrenys afectats per l'expropiació del traçat de la carretera C-15.



Imatge 2. Proposta indicativa ordenació PAU-1. Font: Pròpia

### **2.4.1 Estructura general de l'ordenació**

#### **Perímetre destinat als Espais Lliures**

- Reserva d'espais lliures, localitzat en tot el perímetre que envolta la parcel·la generant un espai de transició considerat 'coixí' que limita l'àmbit d'actuació amb l'entorn immediat.
- Als límits del sector, es preveuen franges de plantació amb arbres i arbusts, que juntament amb part del sistema viari actuaran de pantalla visual i de transició amb els espais circumdants. Es situen tant en la franja davant de la carretera com a la resta de límits del sector industrial.

#### **Augment de la reserva de sòl per Equipaments**

- Increment de la reserva de sòl destinada per equipaments, situats al nord de l'àmbit, en consens amb les necessitats presentades per l'Ajuntament de Canyelles.
- Previsió de contemplar un hotel d'entitats com equipament cívic, fet que possibilita una relació inter associativa entre les diferents entitats municipals.
- Es manté l'equipament situat al nord de l'àmbit amb front a l'avinguda de Vilafranca, en previsió d'albergar una nau destinada per l'ús de la brigada municipal.



Imatge 3. Imatge orientativa de l'hotel d'entitats amb accés a l'equipament des del carrer del POUM.  
Font: Pròpia

#### **Renaturalització del torrent del Pla del Bosc**

- Re-urbanització de l'entorn immediat que sigui necessària per adequar la llera del torrent del Pla del Bosc, preveient una tota una sèrie de mesures per preservar i millorar la seva funció connectora.
- Recuperació de la natura i del paisatge com elements catalitzadors i dinamitzadors d'aquesta transformació.

#### **Optimització de l'edificació enfront la vialitat**

- Implantació de nau logística posant en valor l'accessibilitat i proposant una racionalització i optimització del sistema viari.
- La futura nau es preveu situar en uns terrenys, on actualment, hi consten unes edificacions sense ús ni activitat procedents de l'antiga fàbrica de lleixiu 'Henkel Iberica'.
- La consolidació de la futura activitat permetrà consolidar l'assentament d'ús industrial i serveis, existents a la franja est del nucli urbà de Canyelles.

### Consolidació i re urbanització del carrer del Pou

- Adequació i urbanització del carrer del Pou, generant una connexió i transició adequada amb els equipaments proposats, creant un parc urbà en front el teixit residencial del carrer del Pou.
- Es proposa l'ampliació del final del carrer del Pou, creant una plaça amb accés als equipaments. Alhora aquesta adequació permetrà resoldre un vial en forma de cul de sac.



Imatge 4. Imatge orientativa de l'accés a l'equipament des del carrer del POUM. Font: Pròpia

### Permeabilitat en la façana de l'avinguda de Vilafranca

- Es proposa reforçar la permeabilitat i les relacions amb el teixit urbà de Canyelles, creant una façana permeable i d'acord amb l'entorn immediat.
- Ús de paleta i gamma de colors que s'integrin amb el paisatge urbà.
- Alhora, es proposa la re urbanització del front de façana amb l'avinguda de Vilafranca, amb l'objectiu de crear una zona de transició entre la parcel·la i l'eix viari, que sigui concebut com un filtre per minimitzar l'impacte visual respecte l'entorn immediat, i alhora, millora la connectivitat per a vianants amb la resta de l'entorn.

### Adaptació topogràfica i moviment de terres

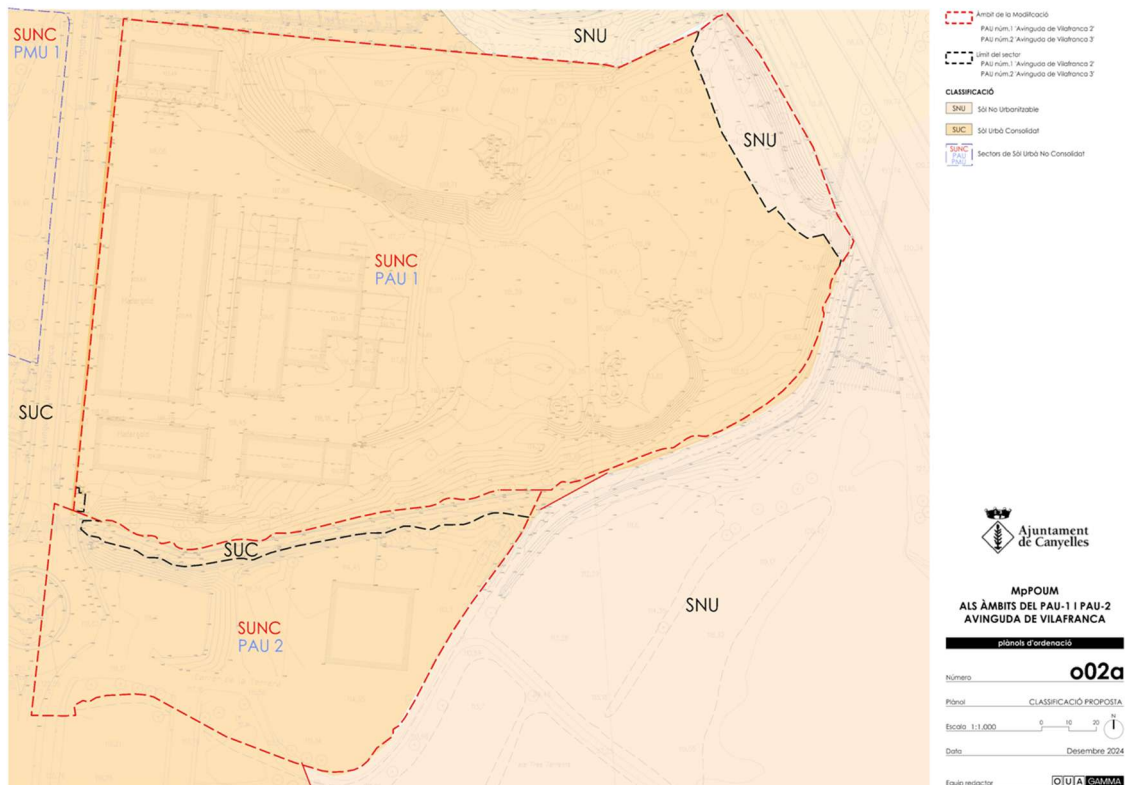
- L'actuació preveu l'adaptació topogràfica d'anivellament d'una nova plataforma situada a l'actual cota existent (118,50 m).
- Els moviments de terres per ubicar les edificacions no podran representar la creació de desnivells de més de 3 metres d'alçada, comptabilitzats entre la cota més alta i la més baixa dels talussos originats per l'excavació.
- Quan siguin necessaris anivellaments, s'evita l'aparició de murs de contenció de terres, i s'han de salvar els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'han d'esglaonar o descompondre en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

- Pel que fa al pendent dels talussos, es respecta de forma justificada un pendent màxim de 2V:3H reforçat amb tècniques específiques d'estabilització, i en altres situacions, també es plantejarà una secció 1V:5H en compliment dels talussos amb pendent igual i/o inferior al 20% i qualificats com a Sistemes d'Espais Lliures.

## 2.4.2 Classificació i Qualificacions del sòl. Zones i Sistemes

### Classificació

Els sòls inclosos en la present modificació en l'àmbit del PAU 1 es classifiquen en Sòl Urbà no Consolidat (SNC). La present MpPOUM estableix l'ordenació detallada de l'àmbit delimitat pel PAU 1-Avinguda de Vilafranca 2 a efectes de la seva gestió mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Pel que fa els sòls exclosos de l'àmbit del sector es re classificaran en sòl urbanitzable (SNU).



Imatge 5. Plànol o02a.Proposta Classificació PAU-1. Font: Pròpia

### Qualificació

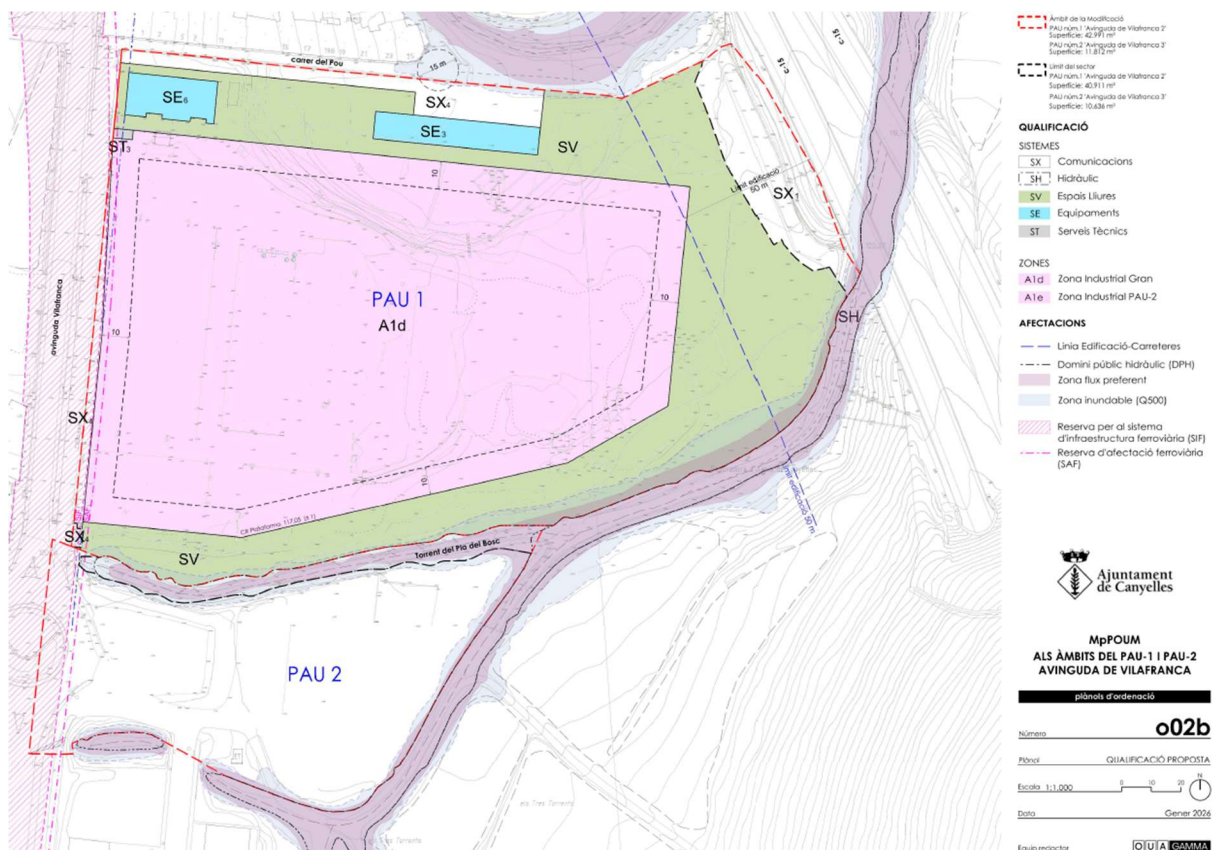
La modificació puntual del POUM preveu modificar la delimitació i qualificació de les zones i sistemes inclosos dins l'àmbit. La superfície de l'àmbit es veu reduïda en 919,02 m<sup>2</sup> un 2,09 % menys respecte la superfície que proposa el POUM.

Aquesta reducció és absorbida per la classificació en sòl no urbanitzable dels terrenys exclosos del nou àmbit delimitat, atès que es tracten dels terrenys afectats per l'expropiació del traçat de la carretera C-15 qualificats en Sistemes de Comunicacions (SX1) amb una superfície de 2.053 m<sup>2</sup> de sòl, a més, d'una petita superfície residual que es correspondria també en Sistema de Comunicacions (SX4) de de 27 m<sup>2</sup> ubicats el llinar sud-oest de l'àmbit en sòl urbà, procedents de l'ajust de límits del nou polígon.

Pel que fa el sòl inclòs en l'àmbit del PAU 1, la proposta redueix la superfície de sòl públic respecte el planejament vigent passant d'un 49,31% a un 35,49 %. Aquesta reducció no és en detriment de sistemes en la nova proposta, ja que s'augmenta la reserva de sòl per a sistemes d'Espais Lliures i Equipaments, previst en l'augment d'uns 6,74 % més respecte l'anterior ordenació.

Es preveu la desaparició de bona part del Sistema de Comunicació (Clau SX) que preveia l'antiga ordenació.

Per altra banda, la zona de sòl privat s'augmenta en proporció uns 3.394 m<sup>2</sup>, que passa del 50,69% al 59,67 %. Per la zona de sòl privat es preveu una nova regulació introduint a les Normes urbanístiques del POUM la Clau Ad1 Indústria Gran, que regularà en una sola parcel·la l'activitat econòmica d'ús industrial magatzem en parcel·la gran.



Imatge 6. Plànol o02b. PAU-1 Proposta Qualificació Font: Pròpia

## SISTEMES

Els sistemes representen el 35,49 % de la superfície de l'àmbit amb 15.258,13 m<sup>2</sup>s.

En aquest sentit tots els sòls de sistemes d'espais lliures i comunicacions es cediran urbanitzats segons els criteris establerts en aquesta modificació puntual, que es concretaran al corresponent projecte d'urbanització.

### Sistema de Parcs i Jardins Públics (SV)

En aquest tipus de sòl es comprenen els espais lliures destinats a parcs i jardins d'ús públic (SV). Es qualifiquen un total de 12.629,20 m<sup>2</sup>. Seran de domini públic i només s'admetran els usos públics i col·lectius previstos a la normativa del POUM. Aquesta àrea seguirà les determinacions establertes pel POUM respecte els Sistemes d'Espais Lliures (SV), definits en l'Article 94 de la Normativa.

La qualificació de la zona verda del PAU 1, s'ajusta a les directrius per al planejament urbanístic establertes l'article 9.4 del Text Refós de la Llei 1/2010, d'Urbanisme, l'article 98 del TRLU en relació a la Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, i a les determinacions establertes a l'article 7.1 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme.

La present proposta de modificació, tot i que, es tracta d'una actuació situada en sòl urbà no consolidat i que no suposa cap classificació de nou sòls, s'ha considerat oportú acreditar justificadament l'aplicació i compliment de l'article 7 del Decret 305/2006. A aquests efectes, la modificació de planejament preserva la urbanització dels terrenys de pendent superior al 20%. A més a més, pel còmput global i en compliment de la reserva de sòl destinats als espais lliures s'han diferenciat aquells sòls situats en pendent superiors al 20% que no computen sobre els estàndards urbanístics mínims del Sistema d'Espais Lliures

La proposta qualifica 7.951,20 m<sup>2</sup> – l'equivalent el 18,49%- de sòl situats en pendents inferiors al 20%. La previsió d'aquests sòls supera els previstos en la fitxa del PAU 1 del POUM, que els qualifica en 7.284,31 m<sup>2</sup> – l'equivalent el 16,59%-.

Per una millor precisió la identificació dels terrenys amb pendent superior al 20% s'ha de dut a terme d'acord amb la cartografia de l'aixecament topogràfic de l'àmbit.



20%. Font: Pròpia

		POUM Planejament vigent		MpPOUM PAU-1 Proposta modificació		Diferència	
Clau		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE			
<b>Espais Lliures</b>	<b>SV</b>	10.560,00 m <sup>2</sup> s	24,05%	12.629,20 m <sup>2</sup> s	29,38%	2.069,20 m <sup>2</sup> s	5,33%
Sòls en pendent ≤ 20%		7.284,31 m <sup>2</sup> s	16,59%	7.951,20 m <sup>2</sup> s	18,49%	666,89 m <sup>2</sup> s	1,91%
Sòls en pendent ≥ 20%		3.275,69 m <sup>2</sup> s	7,46%	4.678,00 m <sup>2</sup> s	10,88%	1.402,31 m <sup>2</sup> s	3,42%

### Sistema de Comunicacions (SX)

En aquest tipus de sòl es comprenen els espais definits al conjunt de carreteres, camins, carrers i espais per a vianants d'ús públic.

Es qualifiquen un total de 3.603,50 m<sup>2</sup>, dels quals, 2.053 m<sup>2</sup> de superfície de sòl queda exclosa del sector del PAU-1 i classificats en SNU que representen els terrenys procedents de l'expropiació practicada pel traçat de la carretera C-15 a l'est de l'àmbit i qualificat amb la Clau SX<sub>1</sub> i situats en SNU. Tanmateix, a l'exterior, del polígon situats a l'extrem sud-oest es qualifica una petita superfície de 27,45 m<sup>2</sup> que ja es troben del tot urbanitzats.

A l'interior del PAU 1, es qualifiquen 1.523 m<sup>2</sup> amb la Clau SX<sub>4</sub> com a conseqüència de l'ampliació del carrer del Pou, i la reserva de la franja del front de l'avinguda de Vilafranca afectada per la reserva vigent del sistema d'infraestructura ferroviària (SIF) previst pel PDU Línia orbital ferroviària al seu pas per l'avinguda Vilafranca de Canyelles, la qual es destina com a sistema viari amb la clau SX<sub>4</sub>.

Els sòls qualificats com a Sistema de Comunicacions seran de domini públic i només s'admetran els usos públics i restaran subjectes a les previsions establertes a la normativa del POUM.

### Sistema Equipaments (SE)

Es preveu una reserva pel sistema d'equipaments de 1.081,48 m<sup>2</sup>, situats al nord de l'àmbit -la zona més propera al carrer del Pou-, i per tant es millora la seva connexió amb el teixit urbà de Canyelles. La reserva de sòl per a Sistema d'Equipaments es divideix en dues unitats:

D'acord amb l'article 87 de les Normes del POUM, la proposta assigna els diferents usos per la reserva d'equipaments:

Clau SE<sub>3</sub> - Sociocultural recreatiu

Clau SE<sub>6</sub> - Administratiu.

Les condicions generals d'ordenació i edificació en l'àrea d'equipaments seguirà les determinacions previstes per aquest sistema definides en l'article 89 de les Normes del POUM.

### Sistema de serveis tècnics (Clau ST)

Es preveu un petit àmbit de serveis tècnics per tal d'ubicar qualsevol infraestructura necessària per al funcionament del sector. Així, es qualifica un total de 24,27 m<sup>2</sup> amb la Clau ST<sub>3</sub> Sistema de Serveis Tècnics.

Aquesta àrea seguirà les determinacions establertes pel POUM respecte els sistemes de Serveis Tècnics, definits en l'Article 91 de la Normativa.

## ZONA

La present modificació preveu la reordenació i l'augment de la superfície destinada a zones privades de superfície 25.654,53 m<sup>2</sup> que representa un 59,67% de la superfície del total de l'àmbit. La superfície de zona es veu augmentada respecte el planejament vigent en 3.394,53 m<sup>2</sup> l'equivalent a un 8,98% més.

Alhora, s'incorpora una nova qualificació urbanística que reguli les condicions i ordenació del sòl privat del polígon, introduint a les Normes del POUM una nova subzona determinada per la Clau A1d. Subzona Indústria gran. La proposta preveu una única parcel·la privada de grans dimensions amb ús industrial-magatzem, en totes les categories.

Per la forma del sector i la seva topografia, la parcel·la és de forma regular i gran dimensions. En tota ella es preveu tota ella en una única plataforma, donat que només té accés i dona front al vial de l'avinguda de Vilafranca. Per tal de minimitzar l'impacte i la visibilitat de les edificacions, la normativa s'estableix un rang de la cota topogràfica en la qual la plataforma d'anivellament s'ha d'establir a la cota 117,05 m amb una variable de ±1 m respecte la cota referenciada, alhora es proposa per les façanes establir unes condicions d'acabats per tal de controlar el seu impacte en coherència amb l'entorn.

### Aprofitament

La present modificació preveu la reducció aproximadament de la meitat del sostre màxim previst pel planejament vigent. Es proposa un sostre màxim de 23.702,28 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s. El coeficient d'edificabilitat net és de 0,92 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s; i el brut de 0,58 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

S'estableix un coeficient d'ocupació màxima de 75%, l'equivalent a 19.240,50 m<sup>2</sup> de sòl.

### Deure de cessió de sòl amb aprofitament

En aplicació de l'article 101.3 de les normes urbanístiques del POUM, els propietaris del sòl subjecte a un pla de millora o a un polígon d'actuació urbanística han de cedir a l'Ajuntament, gratuïtament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues.

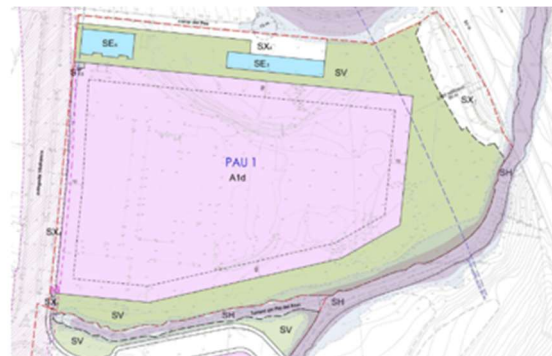
Atès que l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible, la cessió pot ésser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.

## 2.4.3 Quadre resum i comparatiu del planejament vigent i la modificació

### PLANEJAMENT VIGENT

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Canyelles, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès el dia 08 de març de 2021 i publicat en el DOGC el 7 d'abril de 2021, delimita el sector PAU 1 - Avinguda de Vilafranca 2, de 43.911 m<sup>2</sup>, al nord est del nucli urbà del municipi.

### PROPOSTA DE MODIFICACIÓ POUM CANYELLES - PAU 1



Imatge 22. Plànol o03. PAU-1. Comparativa de planejament. Font: Pròpia

	POUM Planejament vigent		MpPOUM PAU-1 Proposta modificació		Diferència	
Clau	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE			
	43.911,00 m <sup>2</sup> s	100%	42.991,98 m <sup>2</sup> s	100%	-919,02 m <sup>2</sup> s	-2,09%
<b>SÒL NO URBANITZABLE</b>						
<b>SISTEMES</b>	-	-	<b>2.080,32 m<sup>2</sup>s</b>	<b>4,68%</b>	<b>2.080,32 m<sup>2</sup>s</b>	<b>4,68%</b>
Comunicacions SX	-	-	2.053,32 m <sup>2</sup> s	4,68%	2.053,32 m <sup>2</sup> s	4,68%
<b>SÒL URBÀ CONSOLIDAT</b>						
Comunicacions SX	-	-	27,00 m <sup>2</sup> s	0,06%	27,00 m <sup>2</sup> s	0,06%
<b>SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT</b>						
<b>SISTEMES</b>	<b>21.651,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>49,31%</b>	<b>15.258,13 m<sup>2</sup>s</b>	<b>35,49%</b>	<b>-6.392,87 m<sup>2</sup>s</b>	<b>-13,82%</b>
<b>Comunicacions SX</b>	8.914,00 m <sup>2</sup> s	20,30%	1.523,18 m <sup>2</sup> s	3,54%	-7.390,82 m <sup>2</sup> s	-16,76%
<b>Espais Lliures SV</b>	10.560,00 m <sup>2</sup> s	24,05%	12.629,20 m <sup>2</sup> s	29,38%	2.069,20 m <sup>2</sup> s	5,33%
Sòls en pendent ≤ 20%	7.284,31 m <sup>2</sup> s	16,59%	7.951,20 m <sup>2</sup> s	18,49%	666,89 m <sup>2</sup> s	1,91%
Sòls en pendent ≥ 20%	3.275,69 m <sup>2</sup> s	7,46%	4.678,00 m <sup>2</sup> s	10,88%	1.402,31 m <sup>2</sup> s	3,42%
<b>Equipaments SE</b>	486,00 m <sup>2</sup> s	1,11%	1.081,48 m <sup>2</sup> s	2,52%	595,48 m <sup>2</sup> s	1,41%
<b>Serveis Tècnics ST</b>	1.691,00 m <sup>2</sup> s	3,85%	24,27 m <sup>2</sup> s	0,06%	-1.666,73 m <sup>2</sup> s	-3,79%
<b>ZONES</b>	<b>22.260,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>50,69%</b>	<b>25.654,53 m<sup>2</sup>s</b>	<b>59,67%</b>	<b>3.394,53 m<sup>2</sup>s</b>	<b>8,98%</b>
<b>Industrial Mitjana Aa1</b>	22.260,00 m <sup>2</sup> s	50,69%	-	-	3.394,53 m <sup>2</sup> s	8,98%
<b>Industrial Gran A1d</b>	-	-	25.654,53 m <sup>2</sup> s	59,67%		
<b>Sostre màxim</b>	44.982,00 m <sup>2</sup> st		23.702,28 m <sup>2</sup> st		-21.279,72 m <sup>2</sup> s	
<b>Coefficient d'ocupació</b>	70%		75%			
<b>Ocupació màxima</b>	15.582,00 m <sup>2</sup> s		19.240,90 m <sup>2</sup> s		3.658,90 m <sup>2</sup> s	
<b>IE bruta sector</b>	0,51 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s		0,58 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s			
<b>IE neta parcel·la</b>	2,02 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s		0,92 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s			

## 2.5 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DEL PAU-2

Pel que fa a l'àmbit del PAU-2 la proposta de modificació presenta una nova ordenació basada en la compactació de la zona de sòl privat. Es preveu que el sòl privat quedi delimitat per la confluència del torrent de Cal Deus i el carrer de la Terrera. L'àmbit queda dividit transversalment pel carrer de la Terrera, permetent l'accés des de la rotonda de l'Avinguda Vilafranca fins a l'antic camí de Canyelles. Alhora, la proposta dona continuïtat i final el carrer existent del Torrent del Capó.

La re distribució dels sistemes d'espais lliures permet aconseguir una ordenació més coherent amb la trama urbana i les característiques naturals de l'entorn més proper. La proposta planteja un front verd que envolta tot l'àmbit, de manera que el front de l'Avinguda de Vilafranca és l'inici d'una projecció circular del sistema d'espais lliures i que acaben envoltant i protegint l'entorn dels Torrents del Pla del Bosc i el Cal Deus.

Com a conseqüència de la delimitació cartogràfica de l'espai fluvial i el seu domini públic hidràulic (DPH) del Torrent del Pla del Bosc, s'exclouen del polígon del sector PAU-2 -al límit nord- aquells terrenys que en formen part, i que es re classifiquen en Sòl Urbà i qualificat com a sistema d'Hidrografia (SH).



Imatge 9. Proposta indicativa ordenació PAU-2. Font: Pròpia

## 2.5.1 Estructura general de l'ordenació

### Perímetre destinat als Espais Lliures

- Reserva d'espais lliures, localitzat en tot el perímetre que envolta la parcel·la generant un espai de transició considerat 'coixí' que limita l'àmbit d'actuació amb l'entorn immediat.
- Als límits del sector, es preveuen franges de plantació amb arbres i arbusts, que juntament amb part del sistema viari actuaran de pantalla visual i de transició amb els espais circumdants. Es situen tant en la franja davant de la carretera com a la resta de límits del sector industrial.

### Renaturalització del torrent de Cal Deus

- Re urbanització de l'entorn immediat que sigui necessària per adequar la llera del torrent de Cal Deus, preveient una tota una sèrie de mesures per preservar i millorar la seva funció connectora.
- Recuperació de la natura i del paisatge com elements catalitzadors i dinamitzadors d'aquesta transformació.

### Optimització de l'edificació enfront la confluència dels tres torrents

- Implantació d'un petit assentament industrial destinat als usos de petita indústria i tallers, oficines i/o comercial, i que posa en valor l'accessibilitat, racionalització i optimització del sistema viari existent.
- Les futures naus es preveuen situar en uns terrenys, on actualment, hi consten unes edificacions sense ús ni activitat i pendents d'enderroc, situades en una plataforma conformada topogràficament per l'àmbit denominat dels tres torrents.
- La consolidació de la futura activitat permetrà consolidar l'assentament industrial i serveis, existents a la franja est del nucli urbà de Canyelles.

### Consolidació i re urbanització de l'inici/final del carrer del Torrent del Capó

- Adequació i urbanització del carrer del Torrent del Capó, generant una connexió i transició adequada amb el carrer de la Terrera, i alhora, creant un parc urbà en front de la rotonda que dona accés a l'àmbit.

### Adequació d'una bon accés al camí de Canyelles

- Re ordenació del traçat que connecta l'àmbit amb l'antic de camí de Canyelles. La millora en el traçat salvaguarda els desnivells i accessos existents amb una secció que permeti una bona circulació i visibilitat viària.

#### **Permeabilitat en la façana de l'avinguda de Vilafranca**

- Es proposa que el front del carrer de la Terrera amb la rotonda de l'avinguda de Vilafranca actui de frontera, creant un front amb caràcter de parc urbà.
- Es proposa reforçar la permeabilitat i les relacions amb el teixit urbà de Canyelles, creant una façana permeable i d'acord amb l'entorn immediat.
- Ús de paleta i gamma de colors que s'integrin amb el paisatge urbà.

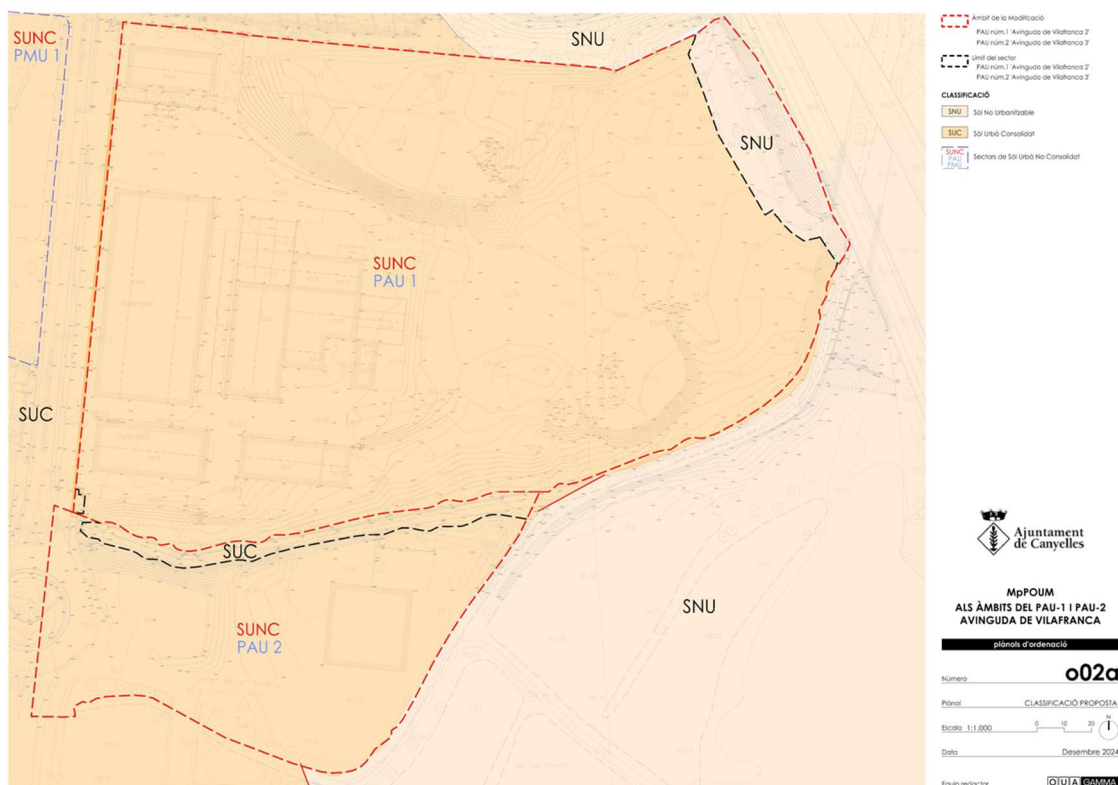
#### **Adaptació topogràfica i moviment de terres**

- L'actuació preveu l'adaptació topogràfica d'anivellament d'una nova plataforma situada a l'actual cota existent (114,25 m).
- Els moviments de terres per ubicar les edificacions no podran representar la creació de desnivells de més de 3 metres d'alçada, comptabilitzats entre la cota més alta i la més baixa dels talussos originats per l'excavació.
- Quan siguin necessaris anivellaments, s'evita l'aparició de murs de contenció de terres, i s'han de salvar els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'han d'esglaonar o descompondre en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.
- Pel que fa al pendent dels talussos, es respecta de forma justificada un pendent màxim de 2V:3H reforçat amb tècniques específiques d'estabilització, i en altres situacions, també es plantejarà una secció 1V:5H en compliment dels talussos amb pendent igual i/o inferior al 20% i qualificats com a Sistemes d'Espais Lliures.

## **2.5.2 Classificació i Qualificacions del sòl. Zones i Sistemes**

### **Classificació**

Els sòls inclosos en la present modificació en l'àmbit del PAU 2 es classifiquen en Sòl Urbà no Consolidat (SNC). La modificació implica excloure de l'àmbit del nou sector del PAU-2 la zona que ocupen els sòls de la llera del Torrent del Bosc, que seran re classificados en sòl urbà (SUC) i qualificats com a sistema Hidrogràfic (SH).



Imatge 10. Plànol o02a.Proposta Classificació PAU-2. Font: Pròpia

### Qualificació

La modificació puntual del POUM preveu modificar la delimitació i qualificació de les zones i sistemes inclosos dins l'àmbit. La superfície de l'àmbit es veu augmentada en 580,18 m<sup>2</sup> un 5% més respecte la superfície que proposa el POUM.

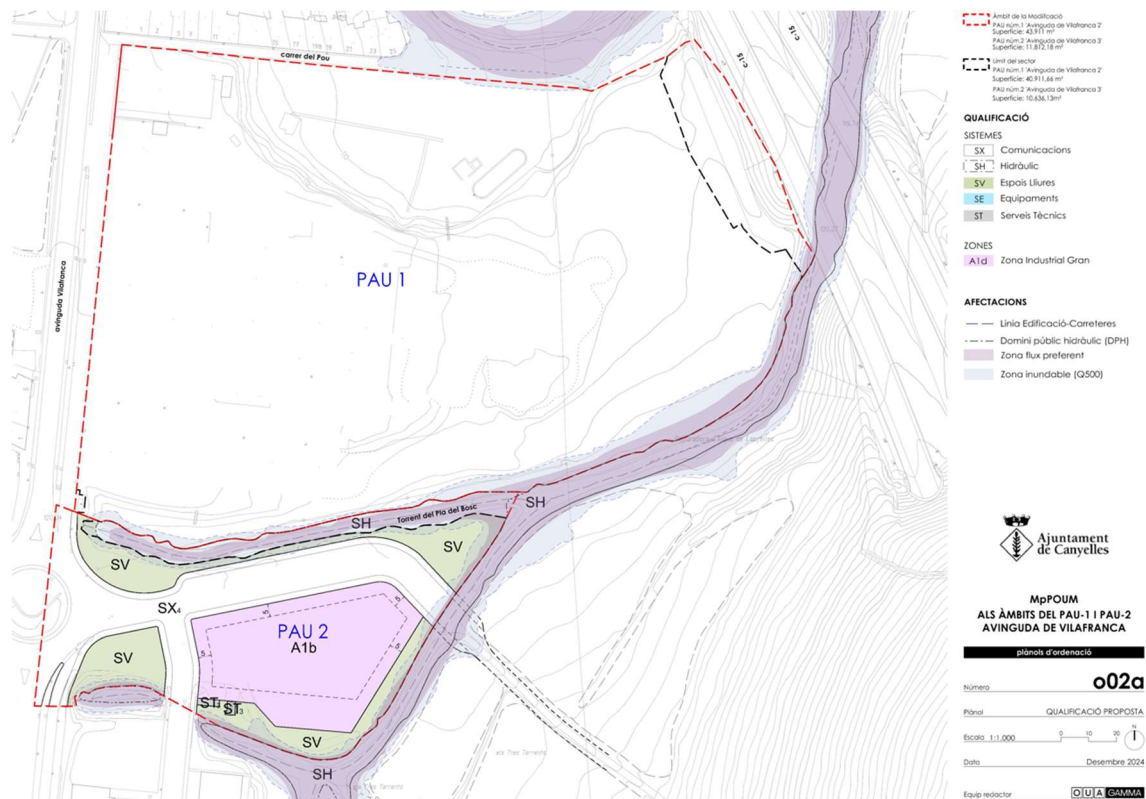
Aquesta augment és absorbit per la re classificació en sòl urbà els terrenys que ocupen la llera del Torrent del Pla del Bosc, en el llinar nord, com a conseqüència de la delimitació de l'espai fluvial i el seu domini públic hidràulic (DPH) practicada en la definició gràfica del present document. Aquests sòls qualifiquen com a sistema de Hidrografia (SH)

La proposta de MpPOUM a l'àmbit del PAU-2 augmenta la previsió de sòl públic respecte el previst pel planejament vigent. Es passa d'una superfície de sòl d'uns 58,92 % a 60,24% -l'equivalent a un 1,31% -.

Aquesta reducció no és en detriment de sistemes en la nova proposta, ja que s'augmenta la reserva de sòl per a sistemes d'Espais Lliures, previst en l'augment d'uns 17,57% més respecte l'anterior ordenació. Es preveu la desaparició de bona part del Sistema de Comunicació (Clau SX) que preveia l'antiga ordenació.

Per altra banda, la zona de sòl privat es redueix en proporció uns 1.092,95 m<sup>2</sup>, que passa del 41,08% al 29,81 %.

Pel sòl privat es preveu la regulació i qualificació de la zona per via de la Subzona A1e: Indústria PAU-2 previst per les Normes urbanístiques que incorpora la present MpPOUM.



Imatge 11. Plànol o02b. PAU-2 Proposta Qualificació Font: Pròpia

## **SISTEMES**

Els sistemes representen el 60,24% de la superfície de l'àmbit amb qualificació total de 7.115,08 m<sup>2</sup>s.

En aquest sentit tots els sòls de sistemes d'espais lliures i comunicacions es cediran urbanitzats segons els criteris establerts en aquesta modificació puntual, que es concretaran al corresponent projecte d'urbanització.

### **Sistema de Parcs i Jardins Públics (SV)**

En aquest tipus de sòl es comprenen els espais lliures destinats a parcs i jardins d'ús públic (SV). Es qualifiquen un total de 3.042,51 m<sup>2</sup> – l'equivalent a un 25,76% de la superfície total de l'àmbit-. Seran de domini públic i només s'admetran els usos públics i col·lectius previstos a la normativa del POUM. Aquesta àrea seguirà les determinacions establertes pel POUM respecte els Sistemes d'Espais Lliures (SV), definits en l'Article 94 de la Normativa.

La qualificació de la zona verda del PAU 2, s'ajusta a les directrius per al planejament urbanístic establertes l'article 9.4 del Text Refós de la Llei 1/2010, d'Urbanisme, i a les determinacions establertes a l'article 7.1 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme.

La present proposta de modificació, tot i que, es tracta d'una actuació situada en sòl urbà no consolidat i que no suposa cap classificació de nous sòls, s'ha considerat oportú acreditar justificadament l'aplicació i compliment de l'article 7 del Decret 305/2006. A aquests efectes, la modificació de planejament preserva la urbanització dels terrenys de pendent superior al 20%.

A més a més, pel còmput global i en compliment de la reserva de sòl destinats als espais lliures s'han diferenciat aquells sòls situats en pendents superiors al 20% i no computen sobre els estàndards urbanístics mínims del Sistema d'Espais Lliures

La proposta qualifica 1.857,84 m<sup>2</sup> – l'equivalent el 15,73%- de sòl situats en pendents inferiors al 20%. La previsió d'aquests sòls supera els previstos en la fitxa del PAU 2 del POUM, que els qualifica en 547,39 m<sup>2</sup> – l'equivalent el 4,87%-.

Per una millor precisió la identificació dels terrenys amb pendent superior al 20% s'ha de dut a terme d'acord amb la cartografia de l'aixecament topogràfic de l'àmbit.



Imatge 12. Plànol o04b. PAU-2. Identificació sòls en pendent superior al 20%. Font: Pròpia

		POUM Planejament vigent		MpPOUM PAU-2 Proposta modificació		Diferència		
		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE				
	Clau							
	<b>Espais Lliures</b>	<b>SV</b>	920,00 m <sup>2</sup> s	8,19%	3.042,51 m <sup>2</sup> s	25,76%	2.122,51 m <sup>2</sup> s	17,57%
	<i>Sòls en pendent ≤ 20%</i>		547,39 m <sup>2</sup> s	4,87%	1.857,84 m <sup>2</sup> s	15,73%	1.310,45 m <sup>2</sup> s	10,85%
	<i>Sòls en pendent ≥ 20%</i>		372,61 m <sup>2</sup> s	3,32%	1.184,67 m <sup>2</sup> s	10,03%	812,06 m <sup>2</sup> s	6,71%

### Sistema Hidràulic (SH)

Comprèn la llera, i el seu àmbit d'influència, de les rieres i els espais laterals que constitueixen el seu curs i llit, amb la descripció continguda en el RDL 1/2001, de 20 de juliol, Text refós de la Llei d'Aigües, que afecta el Torrent del Pla del Bosc.

Per la present modificació s'ha delimitat l'espai fluvial i el seu domini públic hidràulic (DPH) del Torrent del Pla del Bosc i de Cal Deus, atès que en la cartografia de base del POUM no hi figurava. Per tant, es qualifica una superfície de Sistema Hidràulic (SH) de 1.176,05 m<sup>2</sup> en Sòl Urbà situats a l'extrem nord de l'àmbit.

### Sistema de Comunicacions (SX)

En aquest tipus de sòl es comprenen els espais definits al conjunt de carreteres, camins, carrers i espais per a vianants d'ús públic.

Es qualifiquen un total de 4.033,02 m<sup>2</sup>, dels quals, uns 650 m<sup>2</sup> de superfície de sòl representen part del vial de la rotonda situada a l'est de l'àmbit.

Els sòls qualificats com a Sistema de Comunicacions seran de domini públic i només s'admetran els usos públics i restaran subjectes a les previsions establertes a la normativa del POUM.

S'estableix que la reserva de terrenys situats fora de l'àmbit del PAU2 i situats per sobre el torrent de Vilafranca, es qualifiqui com a Sistema general en matèria d'infraestructura viària. En compliment de l'article 66. *Definició de sistemes* de les Normes del POUM, aquest element contribueix a assolir els objectius del planejament, atès que es tracta d'un element que per el seu servei és d'abast municipal. En tant que, contribueix i configura l'estructura general i orgànica del territori, més enllà, de la lectura del mateix PAU2.

El Doc 3. Estudi econòmic del present document incorpora la justificació de la suficiència i sostenibilitat econòmica que representa per la hisenda local, la incorporació d'aquesta actuació urbanística connexa e integrada a la proposta d'ordenació de l'àmbit del PAU2.

### **Sistema de serveis tècnics (Clau ST)**

Es preveu un petit àmbit de serveis tècnics per tal d'ubicar qualsevol infraestructura necessària per al funcionament del sector. Així, es qualifica un total de 39,55 m<sup>2</sup> amb la Clau ST<sub>3</sub> Sistema de Serveis Tècnics.

Aquesta àrea seguirà les determinacions establertes pel POUM respecte els sistemes de Serveis Tècnics, definits en l'Article 91 de la Normativa.

### **ZONA**

La present modificació preveu la reordenació i la reducció de la superfície destinada a zones privades. Es redueix respecte el planejament vigent un total de 1.092,95 – l'equivalent a un 11,27% menys. Per tant, la superfície total de sòl privat representa un 29,81 % - l'equivalent a 3.521,05 m<sup>2</sup>s- respecte la superfície total del polígon.

Es preveu que la regulació i qualificació de la zona de sòl privat per via de la Subzona A1e: Indústria PAU-2 previst per les Normes urbanístiques que incorpora la present MpPOUM.

Tenint en compte l'assentament actual i la nova ordenació del sector, es preveu que la plataforma que ocuparan les futures edificacions s'estableixi en la cota 114,25 m. Alhora es proposa per les façanes establir unes condicions d'acabats per tal de controlar el seu impacte en coherència amb l'entorn.

### **Aprofitament**

La present modificació preveu la reducció aproximadament de la meitat del sostre màxim previst pel planejament vigent. Es proposa un sostre màxim de 4.577,37 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s amb un ocupació màxima del 50% l'equivalent a 2.288,68 m<sup>2</sup> de sòl.

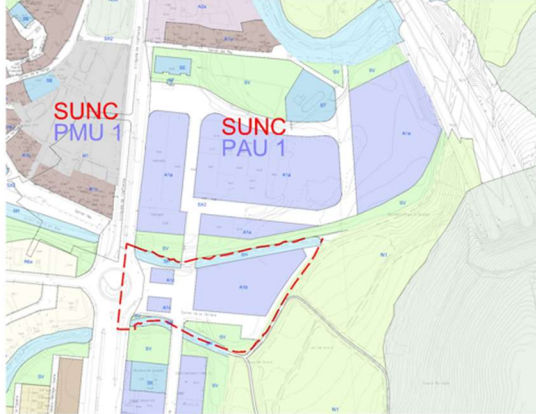
### **Deure de cessió de sòl amb aprofitament**

En aplicació de l'article 101.3 de les normes urbanístiques del POUM, els propietaris del sòl subjecte a un pla de millora o a un polígon d'actuació urbanística han de cedir a l'Ajuntament, gratuïtament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues.

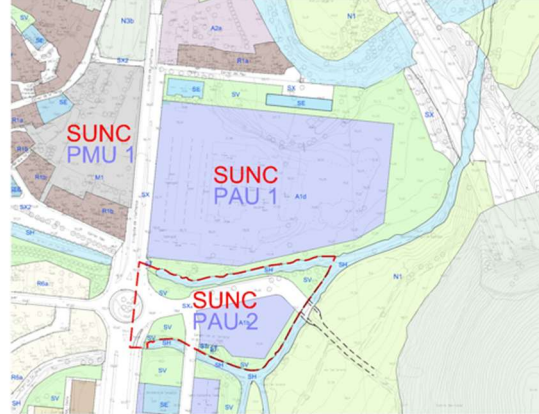
### 2.5.3 Quadre resum i comparatiu del planejament vigent i la modificació

#### PLANEJAMENT VIGENT

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Canyelles, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès el dia 08 de març de 2021 i publicat en el DOGC el 7 d'abril de 2021, delimita el sector PAU 2 - Avinguda de Vilafranca 3, de 11.232 m<sup>2</sup>, al nord est del nucli urbà del municipi.



#### PROPOSTA DE MODIFICACIÓ POUM CANYELLES - PAU 2



Imatge 13. Comparativa de planejament PAU-2. Font: Pròpia

		POUM Planejament vigent		MpPOUM PAU-2 Proposta modificació		Diferència	
Clau		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE			
		11.232,00 m <sup>2</sup> s	100%	11.812,18 m <sup>2</sup> s	100%	580,18 m <sup>2</sup> s	5%
<b>SÒL URBÀ</b>							
SISTEMES		-	-	-	-	-	-
Hidrografia	SH	-	-	1.176,05 m <sup>2</sup> s	9,96%	1.176,05 m <sup>2</sup> s	9,96%
<b>SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT</b>							
SISTEMES		6.618,00 m <sup>2</sup> s	58,92%	7.115,08 m <sup>2</sup> s	60,24%	497,08 m <sup>2</sup> s	1,31%
Comunicacions	SX	4.374,00 m <sup>2</sup> s	38,94%	4.033,02 m <sup>2</sup> s	34,14%	-340,98 m <sup>2</sup> s	-4,80%
Espais Lliures	SV	920,00 m <sup>2</sup> s	8,19%	3.042,51 m <sup>2</sup> s	25,76%	2.122,51 m <sup>2</sup> s	17,57%
Sòls en pendent ≤ 20%		547,39 m <sup>2</sup> s	4,87%	1.857,84 m <sup>2</sup> s	15,73%	1.310,45 m <sup>2</sup> s	10,85%
Sòls en pendent ≥ 20%		372,61 m <sup>2</sup> s	3,32%	1.184,67 m <sup>2</sup> s	10,03%	812,06 m <sup>2</sup> s	6,71%
Equipaments	SE	-	-	-	-	-	-
Hidrografia	SH						
Altres Serveis Tècnics, Hidrografia		1.324,00 m <sup>2</sup> s	11,79%	39,55 m <sup>2</sup> s	0,33%	-1.284,45 m <sup>2</sup> s	-11,45%
ZONES		4.614,00 m <sup>2</sup> s	41,08%	3.521,05 m <sup>2</sup> s	29,81%	-1.092,95 m <sup>2</sup> s	-11,27%
Industrial Mitjana	A1a / A1b	4.614,00 m <sup>2</sup> s	41,08%	3.521,05 m <sup>2</sup> s	29,81%	-1.092,95 m <sup>2</sup> s	-11,27%
Sostre màxim		4.753,00 m <sup>2</sup> st		4.577,37 m <sup>2</sup> st		-175,63 m <sup>2</sup> s	

## 2.6 DESCRIPCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

La present modificació puntual de POUM preveu les obres d'urbanització necessàries per tal de complir amb la normativa urbanística vigent i, addicionalment, unes obres d'urbanització externes per tal de poder adequar l'entorn més immediat y reforçar la connexió del sector amb els sistemes urbanístics exteriors.

Les diferents obres d'urbanització que es preveuen són les següents:

- Les obres d'urbanització internes
- La re naturalització de l'entorn de la llera del Torrent del Bosc i de Cal Deus
- La re urbanització de l'entorn que sigui necessària per adequar tant el viari com les voreres, incloent el tram final del carrer del Pou per donar accés a l'equipament situat al nord del polígon.

Tots els espais s'urbanitzaran seguint els mateixos criteris d'urbanització. Les obres d'urbanització es concretaran en el posterior projecte d'urbanització.

La present modificació puntual de POUM amb ordenació detallada preveu les obres d'urbanització necessàries per tal de complir amb la normativa urbanística vigent i, addicionalment, unes obres d'urbanització externes per tal de poder adequar l'entorn més immediat y reforçar la connexió del sector amb els sistemes urbanístics exteriors.

Les obres d'urbanització que es preveuen són les següents:

1. Les obres d'urbanització pròpies de l'àmbit d'ordenació detallada del PAU-1 i PAU-2, que es corresponen amb les obres d'obligada execució segons la normativa vigent d'aplicació i que es concreta en l'execució del total dels sistemes i infraestructures inclosos en el sector i en la connexió a les xarxes existents.
2. Les obres d'urbanització hauran de preveure la dotació del serveis urbanístics bàsics dels sòls dels polígons.
3. Les càrregues externes al sector: Comprenen aquelles obres d'urbanització que es contemplen en la ordenació detallada com d'obligada execució i que sent externes al sector serveixen d'articulació i coordinació amb l'entorn.

## 2.7 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE

### 2.7.1 Justificació del contingut documental

D'acord amb l'establert a l'article 118 del RLUC, relatiu a les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, les modificacions de plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada.

En l'apartat 1 d'aquests article 118 del RLUC s'estableix que en tot cas s'ha de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixin.
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de la 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, en el seu cas, de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 100 de la Llei d'Urbanisme.

Així mateix la documentació gràfica i escrita d'aquest document identifica i descriu les **determinacions i les normes urbanístiques** objecte de la modificació.

Pel que fa a la justificació, en el seu cas, de les reserves de sòl per espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 1, 2, 3 i 4 de l'article 100 de la Llei d'Urbanisme, la present modificació no incrementa sostre ni densitat residencial, pel que no cal preveure una reserva addicional de sistemes urbanístics.

Segons l'especificat en el Decret 344/2006, del 19 de setembre, de "regulació **d'estudis de mobilitat generada**", en el seu article 3.1.b, determina que els estudis d'Avaluació de la mobilitat s'han d'incloure com a document independent en les modificacions del Planejament urbanístic general que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. El present document de modificació puntual de POUM no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, però si la implantació de nous sols o activitats, per tant ha d'incloure l'estudi de mobilitat. S'adjunta l'EAMG en l'Annex I del present document.

El document incorpora l'**Avaluació Econòmica i Financera**, que conté l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un **Informe de Sostenibilitat Econòmica** que pondera l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de l'administració responsable de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació de serveis necessaris. S'adjunta l'Avaluació i Informe com Document 6 del present document.

D'acord amb el punt 7 de l'art.58 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificada per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i per tal de poder desenvolupar la present modificació de manera immediata, el present document incorpora la seva ordenació detallada, amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic (art. 58 i art. 66 del TRLUC) incorporant tots els documents anteriorment exposats, així com el **pressupost estimatiu de les obres i serveis i l'Agenda i Pla d'Etapes**.

Donades les finalitats específiques d'aquesta modificació no s'ha estimat oportú incloure la memòria social prevista pel TRLUC, ja que aquest document no té cap repercussió sobre les polítiques municipals d'habitatge protegit ni preveu un increment d'habitatges que tingui repercussió en relació a l'adequació, emplaçament i usos previstos pels equipaments públics del municipi. De totes maneres s'inclou com a document Annex III la memòria de gènere.

## 2.7.2 Justificació i compliment del marc legal aplicable

- En l'article 3 del TRLU - Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible - i article 9 -directrius per al planejament urbanístic - es determinen els principis que ha de garantir l'exercici de les competències urbanístiques.
- L'article 9 del TRLU – Directrius per al planejament urbanístic - els sòls amb pendent superior al 20% s'han de preservar de la urbanització. No obstant, tal i com estableix l'article 7 punt 1b del RLUC, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendents superiors al 20% en sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables a efectes de compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.
- L'article 31 del TRLU - Concepte de sòl urbà no consolidat - al seu apartat 2 determina que un sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general ho incorpora en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b (assenyalades alineacions i rasants) i d (susceptibles de llicència immediata per no estar inclosos a PAU) de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.

- L'article 98 - Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius-, en relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.

- a) En relació als sòls qualificats d'espais lliures es considera que la modificació suposa una millora tant quantitativa com qualitativa.

Pel que fa el PAU 1:

- b) Des del punt de vista quantitatiu el PAU 1 incrementa respecte el planejament vigent uns 2.069 m<sup>2</sup> la superfície destinada a espais lliures arran del canvi d'ordenació.

En relació a la superfícies d'espais lliures computables sobre els estàndards urbanístics mínims amb pendent inferior al 20% s'incrementa 667 m<sup>2</sup> respecte el planejament vigent.

- c) Des d'un punt de vista qualitatiu, la qualificació de zona verda al perímetre de la parcel·la privada i als equipaments com a espai lliure respon a la voluntat de que esdevingui un gran parc urbà amb funcions de transició entre els espais públics urbans de Canyelles al Torrent del Pla de Bosc i a la riera de Canyelles.

Tanmateix, es potencia el manteniment i protecció de la zona de servitud de la carretera c-15 excloent-la de l'interior de l'àmbit.

- d) En relació als equipaments esportius, quantitativament la modificació representa un augment de 595 m<sup>2</sup> del sòl destinat a aquest ús, al compensar la pèrdua de superfície destinada a vialitat amb la qualificació d'un equipament de caràcter sociocultural en front del vial del carrer del Pou.

I en relació el PAU 2:

- e) Des del punt de vista quantitatiu el PAU 2 incrementa respecte el planejament vigent uns 2.122 m<sup>2</sup> la superfície destinada a espais lliures arran del canvi d'ordenació.

En relació a la superfícies d'espais lliures computables sobre els estàndards urbanístics mínims amb pendent inferior al 20% s'incrementa 1.310 m<sup>2</sup> respecte el planejament vigent.

- f) Des d'un punt de vista qualitatiu, la qualificació com espai lliure del límit del Torrent del Pla del Bosc potencia el manteniment i protecció, i permet crear un parc urbà amb funcions de transició entre els espais públics urbans de Canyelles i l'entorn de sòl no urbanitzable immediat.

Tanmateix, el canvi d'ordenació de la vialitat potencia la protecció i seguretat dels usuaris dels camins i accessos al sòl no urbanitzable.

- L'article 117 del TRLUC - Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada – a l'apartat 1 determina que són els polígons d'actuació urbanística els àmbits territorials mínims per definir la gestió urbanística integrada d'un àmbit. Aquesta gestió urbanística integrada abasta el conjunt d'actuacions per repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris.

Atenent als preceptes normatius abans esmentats i prenent en compte el supòsit que ens ocupa cal tenir present el següent:

- La present modificació, compleix amb el principi del desenvolupament urbanístic sostenible i directrius de planejament urbanístic en tant conjuga necessitats de creixement i conservació dels valors naturals i paisatgístics i històrics i culturals. La modificació proposa una ordenació que no ha de comportar un impacte negatiu sobre el paisatge i el caràcter existent en l'entorn i permet així mateix, en benefici del benestar de les persones, ampliar els àmbits destinats a espais lliures amb una ordenació coherent i una distribució equitativa i funcional dels mateixos.
- L'àmbit que es desenvolupa incorpora sòls amb pendents superiors al 20%.

La qualificació de la zones verdes del PAU 1 i PAU-2, s'ajusten a les directrius per al planejament urbanístic establertes l'article 9.4 del Text Refós de la Llei 1/2010, d'Urbanisme, i a les determinacions establertes a l'article 7.1 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme.

La present proposta de modificació, tot i que, es tracta d'una actuació situada en sòl urbà no consolidat i que no suposa cap classificació de nou sòls, s'ha considerat oportú acreditar justificadament l'aplicació i compliment de l'article 7 del Decret 305/2006. A aquests efectes, la modificació de planejament preserva la urbanització dels terrenys de pendent superior al 20%. A més a més, pel còmput global i en compliment de la reserva de sòl destinats als espais lliures s'ha diferenciat aquells sòls situats en pendent superiors al 20% i no computen sobre els estàndards urbanístics mínims del Sistema d'Espais Lliures.

	POUM (2021)			MpPOUM					diferencial
	PAU-1	PAU-2	TOTAL	PAU-1	PAU-2	TOTAL			
<b>SISTEMES</b>	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

La modificació incrementa en 1.977 m<sup>2</sup> respecte el planejament vigent els sòls qualificats com espais lliures amb pendent inferior el 20% . Atès que el planejament vigent en reservava 7.831 m<sup>2</sup> i la present modificació en reserva 9.808 m<sup>2</sup>.

La identificació dels terrenys amb pendent superior al 20% s'ha de dut a terme d'acord amb la cartografia de l'aixecament topogràfic de l'àmbit.

- La modificació puntual del POUM de Canyelles, manté el model territorial previst pel planejament vigent i en aquest sentit cal destacar:
  - o No incrementa l'edificabilitat, ans al contrari.
  - o Es garanteix el manteniment dels sistemes urbanístics previstos, i alhora, s'incrementen.
  - o Es dona compliment a la cessió del 10% de l'increment que generi la modificació de planejament.
- L'àmbit objecte de la modificació conté el Torrent del Pla del Bosc i el Torrent de Cal Deus, els quals no es troben catalogat per l'ACA. És per això que, aquesta MpPOUM, adjunta un estudi d'inundabilitat d'aquests torrents i la delimitació de DPH del citats torrents.

Per tot l'anterior, cal considerar que el planejament en tràmit respecta l'establert en la legislació vigent en matèria urbanística.

### 2.7.3 Justificació de cessió de sòl amb aprofitament

En aplicació de l'article 101.3 de les normes urbanístiques del POUM, els propietaris del sòl subjecte a un pla de millora o a un polígon d'actuació urbanística han de cedir a l'Ajuntament, gratuïtament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues.

Atès que l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible, la cessió pot ésser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.

#### 2.7.4 Justificació de la reserva de sistemes d'Espais Lliures

El Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLRUC), en el seu article 65 punt 4 estableix unes proporcions mínimes d'espais lliures i equipaments públics.

*4 . En els sectors d'ús no residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zones verdes un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística...*

En relació el PAU-1:

La reserva d'espais lliures en l'àmbit representen 12.629,20 m<sup>2</sup>, que representa un 29,38% de la superfície de l'àmbit, valor per sobre del 10% mínim definit a la Llei.

Si tenim en compte que part d'aquests no computen com a estàndard, d'acord amb l'Article 7 del RLU per estar situats en pendents superior al 20%, la proposta preveu una superfície de sòl en pendents inferior al 20% de 7.951,20m<sup>2</sup> -l'equivalent a un 18,49% -.

		MpPOUM PAU-1 Proposta modificació	
		SUPERFÍCIE	
Clau			
<b>Espais Lliures</b>	<b>SV</b>	12.629,20 m <sup>2</sup> s	29,38%
Sòls en pendent ≤ 20%		7.951,20 m <sup>2</sup> s	18,49%
Sòls en pendent ≥ 20%		4.678,00 m <sup>2</sup> s	10,88%

I pel que fa el PAU-2:

La reserva d'espais lliures en l'àmbit representen 3.042,51 m<sup>2</sup>, que representa un 25,76% de la superfície de l'àmbit, valor per sobre del 10% mínim definit a la Llei.

Si tenim en compte que part d'aquests no computen com a estàndard, d'acord amb l'Article 7 del RLU per estar situats en pendents superior al 20%, la proposta preveu una superfície de sòl en pendents inferior al 20% de 1.857,84 m<sup>2</sup> -l'equivalent a un 15,73% -.

		MpPOUM PAU-2 Proposta modificació	
		SUPERFÍCIE	
Clau			
<b>Espais Lliures</b>	<b>SV</b>	3.042,51 m <sup>2</sup> s	25,76%
Sòls en pendent ≤ 20%		1.857,84 m <sup>2</sup> s	15,73%
Sòls en pendent ≥ 20%		1.184,67 m <sup>2</sup> s	10,03%

La present modificació amb ordenació detallada s'adequa a la reserva d'espais lliures d'acord amb la legislació urbanística vigent.

#### 2.7.5 Justificació del compliment de les determinacions d'avaluació ambiental

L'article 118 punt 4 del RLU, que regula les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament, estableix:

*"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. "(...)"*

Per el contingut de la present modificació s'entén que no es considera necessari l'informe ambiental, al no existir una repercussió ambiental. No obstant, el present document inclou un informe ambiental. Veure Document 4 del present document.

La modificació puntual no implica variacions fonamentals de les estratègies, directrius, propostes o de la cronologia del planejament vigent.

En conseqüència, d'acord amb el paràgraf segon de la lletra c) de l'apartat 6 de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, la present modificació no està subjecta a avaluació ambiental estratègica.

### **2.7.6 Justificació del compliment de les determinacions sobre mobilitat sostenible**

L'article 118 punt 4 del RLUC, que regula les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament, estableix:

*“Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. (...) També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.”*

Segons disposa l'article 71 del mateix RLUC:

*“La documentació del pla d'ordenació urbanística municipal ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina la legislació sobre mobilitat.”*

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, estableix en l'article 3.1, relatiu a l'àmbit d'aplicació, el següent:

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

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

El present instrument de modificació puntual de POUM, incorpora en document a part un estudi de mobilitat generada. Veure Annex I del present document.

### **2.7.7 Justificació dels ajustos de límits**

El límit del sector que es defineix a la fitxa del POUM, anteriorment transcrit, es pot modificar d'acord amb el contemplat a l'Article 19 de les Normes urbanístiques del POUM:

#### *Article 19. Precisió de límits*

1. *Els límits de les zones, els polígons d'actuació urbanística, els àmbits subjectes a plans de millora urbana, els sectors i els sistemes, podran precisar-se en el corresponent planejament de desenvolupament. Els ajustaments que es produeixen hauran de respondre a:*
  - a. Alineacions o línies d'edificacions vigents*
  - b. Característiques topogràfiques del terreny*
  - c. Límits de la propietat rústica o urbana*
  - d. Existència d'arbres o d'altres elements d'interès*

2. *Els esmentats ajustaments no produiran distorsions en la forma dels àmbits de les zones, polígons, sectors o sistemes, ni augments o disminucions de superfícies de més del 5%, en relació amb superfícies delimitades en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'Ordenació.*
3. *No pot alterar-se la delimitació d'un element del sistema urbanístic d'espais lliures o d'equipaments comunitaris, si això suposa la disminució de la superfície.*

Amb la redacció de la present modificació, es disposa de plànols topogràfics detallats de l'àmbit, amb una precisió més acurada, i s'ajusta el límit de l'àmbit d'acord amb les diferents realitats físiques, sense que això suposi la inclusió de nous propietaris en l'àmbit.

Els criteris per a la delimitació del nou límit per l'àmbit del PAU-1 han estat els següents:

- Llíndar nord, es reajusta tenint en compte l'aixecament del mur de pedra que separa el sector amb el carrer del Pou.
- Llíndar est, es modifica tenint en compte el límit de propietat dels terrenys procedents de l'expropiació forçada pel traçat de la carretera c-15, en concret de la finca registral núm. 2.255.
- Llíndar sud, es reajusta tenint en compte la DPH del Torrent del Bosc.
- Llíndar oest, es reajusta tenint en compte el límit físic de la tanca que separa la finca amb l'Avinguda de Vilafranca.

El reconeixement i ajust del nou límit suposa una disminució de la superfície del sector comptabilitzada en 912,02 m<sup>2</sup> (-2,09%), i per tant, compleix amb les determinacions de les Normes urbanístiques del POUM referent a la precisió i ajust de límits, delimitant un nou àmbit de modificació amb una superfície total de 42.991,98 m<sup>2</sup>.

La disminució de superfície afecta als sòls que quedaran exclosos del sector PAU-1 a conseqüència de la nova delimitació, i que amb la present modificació la majoria es classificaran com a sòl no urbanitzable i qualificats com a Sistema de Comunicacions.

I respecte el PAU-2:

- Llíndar nord, es reajusta tenint en compte la delimitació de l'espai fluvial i el seu domini públic hidràulic del Torrent del Pla del Bosc (DPH).
- Llíndar est, es modifica tenint en compte la delimitació de l'espai fluvial i el seu domini públic hidràulic del Torrent de Cal Deus (DPH).
- Llíndar sud, es modifica tenint en compte la delimitació de l'espai fluvial i el seu domini públic hidràulic del Torrent de Cal Deus (DPH) i el límit del vial del carrer de la Terrera.
- Llíndar oest, no es modifica.

L'ajust de límits pel PAU-2 efectuat suposa un augment de 580,18 m<sup>2</sup> (5%) i per tant compleix amb les determinacions de l'article 19 les normes urbanístiques del POUM, delimitant un nou àmbit de modificació amb una superfície total de 11.812,18 m<sup>2</sup>.

## **2.8 URBANISME INCLUSIU, MEMÒRIA DE GÈNERE**

D'acord amb la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, les polítiques d'urbanisme han d'incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanística.

L'urbanisme inclusiu considera igual de transformadores les petites actuacions a la ciutat, com per exemple la manera de col·locar els bancs, o on es posa un pas zebra, que la renovació d'un barri o d'una gran avinguda. S'aspira a articular una ordenació i disseny de la ciutat que tingui en compte les demandes que sorgeixen en la vida quotidiana de les persones, on la ciutadania forma part activa del procés. La ciutat es pot transformar radicalment a partir de la suma de moltes petites actuacions que repercuteixen en la vida quotidiana dels seus habitants.

Les diferents qüestions que s'han de tenir en compte per a introduir-ho correctament són: que hi hagi transports públics suficients i adequats; crear espais que facilitin la conciliació de la vida personal, familiar i laboral; adequar els espais als temps que marquen la nostra quotidianitat perquè hi hagi una relació equilibrada entre l'oci i el treball; que es potencïi la corresponsabilitat en les tasques de cura; que hi hagi una provisió de serveis bàsics per a totes les persones; que hi hagi un accés universal a espais; establir mesures per a potenciar la seguretat cap a les dones, etc. En definitiva, es tracta que la localitat sigui més habitable i cobreixi les necessitats de les dones i els homes en tota la seva diversitat.

És per això que aquest tipus d'urbanisme ha de tenir en compte el planejament, l'espai públic, la mobilitat i el medi ambient. En el cas concret d'aquesta modificació puntual del POUM de Canyelles, es fan les següents recomanacions tant en les actuacions públiques com en les privades:

- Accessibilitat. La proposta garanteix una correcta accessibilitat a la zona d'activitat logística, als espais urbans i al transport públic. El projecte d'urbanització i d'edificació hauran de garantir la no existència de barreres arquitectòniques i la correcta accessibilitat.
- Mobilitat. Una mobilitat integrada en la trama urbana de la quotidianitat que connecti els espais, tant a peu com en transport públic, i en diferents horaris segons les necessitats. Aquesta trama, a més de connectada, també ha de ser permeable, accessible, segura i agradable.
- Seguretat. La proposta evita racons i espais residuals, assegurant uns bons camps de visió, i l'ordenació assegura una permeabilitat tant visual com física. La seguretat urbana s'incrementa amb la concepció dels parcs amb una estructura dividida en sectors i una clara jerarquia dels camins interiors. Els passeigs i les àrees de pas han de tenir prou il·luminació nocturna.
- Teixit social. Ordenació que promogui les relacions socials entre les persones i facilitar els trajectes quotidians. En el disseny intercalar espais per a funcions diverses i àrees obertes, permetent diferents usos, amb espais públics inclusivament, joc a l'aire lliure, espais per a la millora de la vida comunitària, etc.
- Cures i gestió domèstica. La MpPOUM té com a objectiu afavorir la permeabilitat de la ciutat construïda amb l'àmbit a través de reforçar la franja perimetral en contacte amb la C-15 per la connectivitat de la xarxa de camins existents.

Es pot concloure que la nova ordenació prevista en la modificació tindrà un impacte positiu sobre el gènere atès que ha tingut en compte les necessitats dels diferents col·lectius en relació a l'accessibilitat, la mobilitat, la seguretat i l'ús del teixit urbà.

### **2.8.1 Urbanisme inclusiu, memòria de gènere**

D'acord amb la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, les polítiques d'urbanisme han d'incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanística.

L'urbanisme inclusiu considera igual de transformadores les petites actuacions a la ciutat, com per exemple la manera de col·locar els bancs, o on es posa un pas zebra, que la renovació d'un barri o d'una gran avinguda. S'aspira a articular una ordenació i disseny de la ciutat que tingui en compte les demandes que sorgeixen en la vida quotidiana de les persones, on la ciutadania forma part activa del procés. La

ciutat es pot transformar radicalment a partir de la suma de moltes petites actuacions que repercuteixen en la vida quotidiana dels seus habitants.

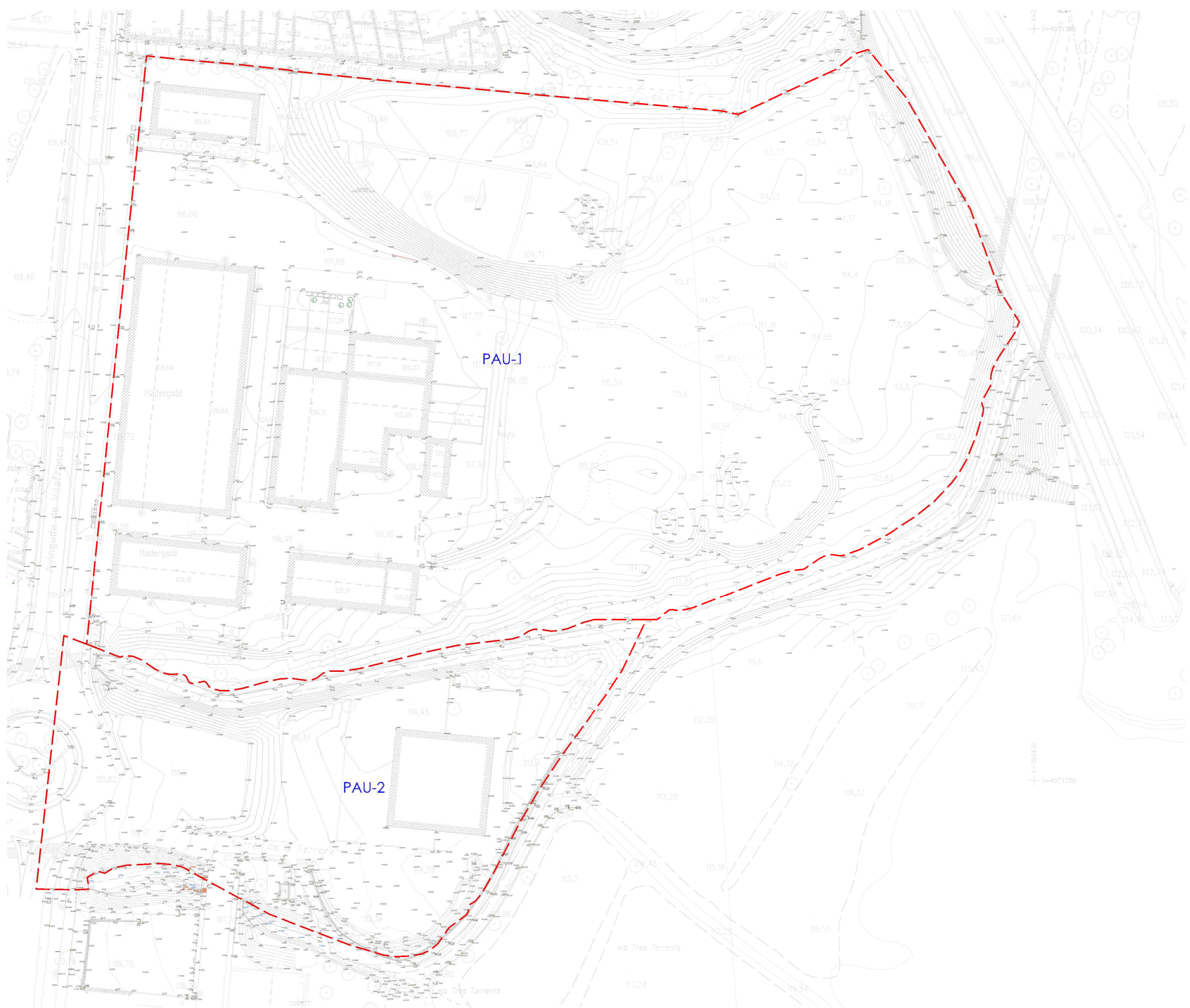
Les diferents qüestions que s'han de tenir en compte per a introduir-ho correctament són: que hi hagi transports públics suficients i adequats; crear espais que facilitin la conciliació de la vida personal, familiar i laboral; adequar els espais als temps que marquen la nostra quotidianitat perquè hi hagi una relació equilibrada entre l'oci i el treball; que es potencii la corresponsabilitat en les tasques de cura; que hi hagi una provisió de serveis bàsics per a totes les persones; que hi hagi un accés universal a espais; establir mesures per a potenciar la seguretat cap a les dones, etc. En definitiva, es tracta que la localitat sigui més habitable i cobreixi les necessitats de les dones i els homes en tota la seva diversitat.

És per això que aquest tipus d'urbanisme ha de tenir en compte el planejament, l'espai públic, la mobilitat i el medi ambient. En el cas concret d'aquesta modificació puntual del PGOU de Maçanet de la Selva, es fan les següents recomanacions tant en les actuacions públiques com en les privades:

- Accessibilitat. La proposta garanteix una correcta accessibilitat a la zona d'activitat logística, als espais urbans i al transport públic. El projecte d'urbanització i d'edificació hauran de garantir la no existència de barreres arquitectòniques i la correcta accessibilitat.
- Mobilitat. Una mobilitat integrada en la trama urbana de la quotidianitat que connecti els espais, tant a peu com en transport públic, i en diferents horaris segons les necessitats. Aquesta trama, a més de connectada, també ha de ser permeable, accessible, segura i agradable.
- Seguretat. La proposta evita racons i espais residuals, assegurant uns bons camps de visió, i l'ordenació assegura una permeabilitat tant visual com física. La seguretat urbana s'incrementa amb la concepció dels parcs amb una estructura dividida en sectors i una clara jerarquia dels camins interiors. Els passeigs i les àrees de pas han de tenir prou il·luminació nocturna.
- Teixit social. Ordenació que promogui les relacions socials entre les persones i facilitar els trajectes quotidians. En el disseny intercalar espais per a funcions diverses i àrees obertes, permetent diferents usos, amb espais públics inclusius, joc a l'aire lliure, espais per a la millora de la vida comunitària, etc.
- Cures i gestió domèstica. La MpPOUM té com a objectiu afavorir la permeabilitat de la ciutat construïda amb l'àmbit a través de reforçar la franja perimetral en contacte amb l'AP-7 per la connectivitat de la xarxa de camins existents.

Es pot concloure que la nova ordenació prevista en la modificació tindrà un impacte positiu sobre el gènere atès que ha tingut en compte les necessitats dels diferents col·lectius en relació a l'accessibilitat, la mobilitat, la seguretat i l'ús del teixit urbà.





Àmbit de la Modificació  
 PAU núm.1 'Avinguda de Vilafranca 2'  
 Superfície: 42.991,98 m<sup>2</sup>

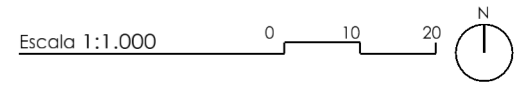
Àmbit de la Modificació  
 PAU núm.2 'Avinguda de Vilafranca 3'  
 Superfície: 11.812,18 m<sup>2</sup>



**MpPOUM**  
**ALS ÀMBITS DEL PAU-1 I PAU-2**  
**AVINGUDA DE VILAFRANCA**

plànols d'ordenació

Número **008**  
 Plànol ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ  
 SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES



Data Gener 2026

Equip redactor **O U A GAMMA**