# PROCÉS PARTICIPATIU DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANISTICA MUNICIPAL

Ajuntament de Vilassar de Mar

VdM endavant

# PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VILASSAR DE MAR

AVANÇ DE PLANEJAMENT | OCTUBRE 2025

Equip redactor | Celobert cooperativa i col·laboracions

Ajuntament de Vilassar de Mar

celobert COOPERATIVA D'ARQUITECTURA, ENGINYERIA I URBANISME.

# ÍNDEX

1. Context del POUM
2. Procés de participació
3. Diagnosi
4. Estructura/proposta
5. Tallers

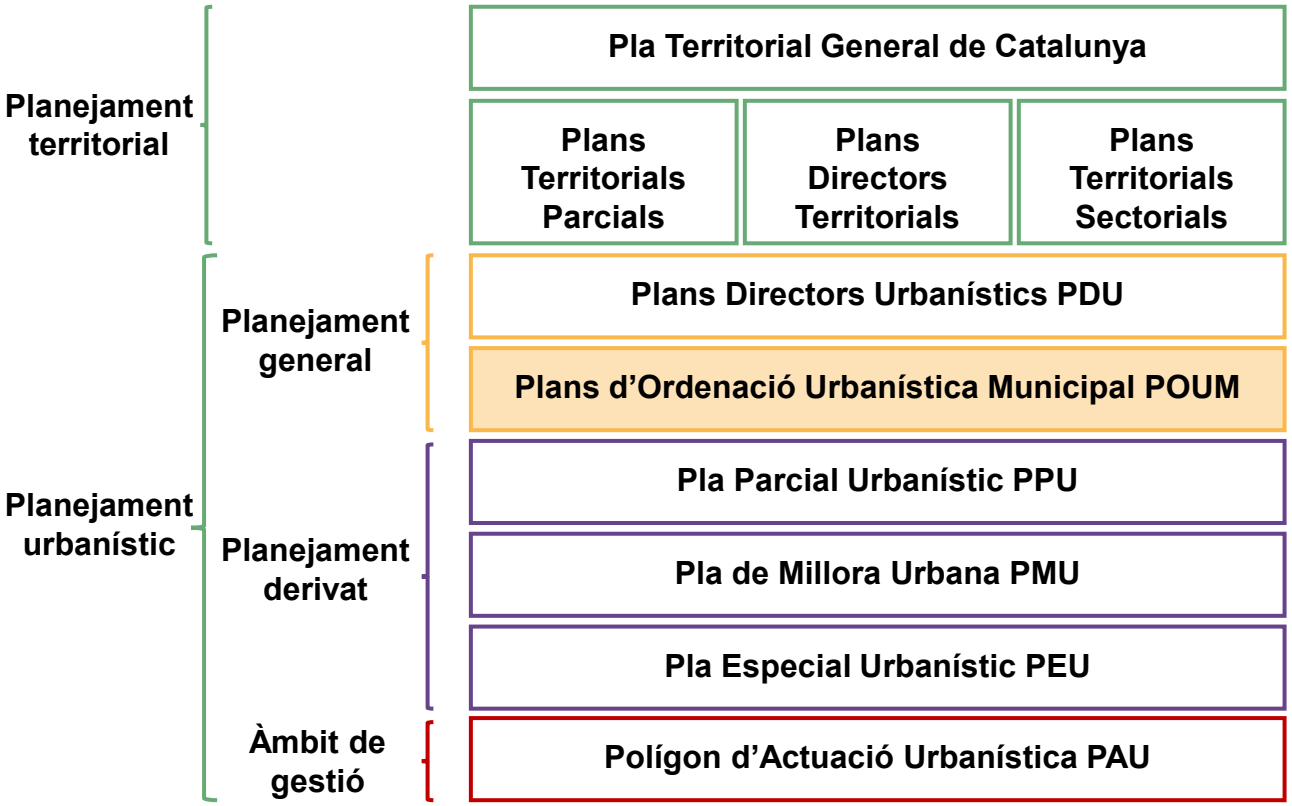
# 1 CONTEXT DEL POUM

1.1 Què és un POUM i quins plans li són d’afectació?

1.2 Procés de redacció

# 1.1 Què és un POUM i quins plans li són d'afectació?

- **Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM):** Instrument d'ordenació urbanística integral del territori que pot abastar un o més d'un terme municipal. Defineix el model de desenvolupament del municipi per als propers 16-20 anys.




- **Planejament territorial:** plans amb incidència territorial que elaboren els departaments de la Generalitat.
  - *Pla Territorial General de Catalunya.*
  - *Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)*
  - *Catàleg de paisatge de la regió metropolitana de Barcelona.*
  - *Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya.*
  - *Pla d'infraestructures del transport de Catalunya (2006-2026).*
- **Pla directors urbanístics (PDU):** Coordina el planejament urbanístic, concreta l'emplaçament de les grans infraestructures, protegeix el sòl no urbanitzable, inclou determinacions sobre desenvolupament urbanístic sostenible i programa polítiques supramunicipals de sòl i d'habitatge.
  - *Pla Director Urbanístic del sistema costaner (PDUSC-1)*
- **Plans locals.**
  - *Pla Local d'Habitatge 2024-2029*
  - *Pla de Mobilitat Urbana Sostenible 2018-2022*

## 1.1 Què és un POUM?

- **Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM):** El Pla ha d'establir el model més adequat per a Vilassar de Mar pel que fa a la mobilitat, l'habitatge, les xarxes d'equipaments i espais lliures, la revitalització econòmica, els usos del sòl, les infraestructures i el patrimoni, entre d'altres. A la vegada, tot això s'ha de fer a partir d'un model sostenible que tingui en compte els Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) treballats en el marc de l'Agenda 2030.
- D'acord amb la Llei d'urbanisme el POUM establirà:

**La divisió del territori segons les classes de sòl** que defineix la llei: urbà, urbanitzable i no urbanitzable, **en funció dels objectius de desenvolupament i regularà els usos i les activitats** que es poden dur a terme en cadascun d'ells.

**El model d'implantació urbana** (necessitats de creixement, tipologies d'edificació i ubicació i característiques dels equipaments i zones verdes), **i les determinacions per al desenvolupament urbanístic sostenible**, amb models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió del territori, afavoreixin la cohesió social i atenguin la preservació i millora del patrimoni.

**L'estructura general per a l'ordenació urbanística i les pautes per fer-ne el seu desenvolupament amb una utilització racional del territori**, que equilibri les necessitats urbanes amb la preservació dels recursos naturals i valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals **i prevegi l'adaptació del municipi als efectes del canvi climàtic.**

## 1.2 Procés de redacció

**1**

**Redacció de l'Avanç de POUM**

*Equip redactor*

Seguiment polític-tècnic

**Aprovació de l'Avanç de POUM**

*Ple de l'Ajuntament*

Exposició pública: sessions obertes, atenció individualitzada, suggeriments.

- Informe Urbanisme (CTUARC)
- Informe Medi ambient

**2**

**Redacció del POUM**

*Equip redactor*

Seguiment polític-tècnic

**Aprovació INICIAL**

*Ple de l'Ajuntament*

Exposició pública: sessions obertes, atenció individualitzada, material de difusió, al·legacions.

- Informe administracions

**3**

**Informe al·legacions**

*Equip redactor*

**Correccions al POUM**

*Equip redactor*

Seguiment polític-tècnic

**Aprovació PROVISIONAL**

*Ple de l'Ajuntament*

- Informe Urbanisme (CTUARC)
- Informe Medi ambient

**4**

**Aprovació DEFINITIVA**

*Comissió Territorial d'Urbanisme*

**Edició del TEXT REFÓS**

*Equip redactor*

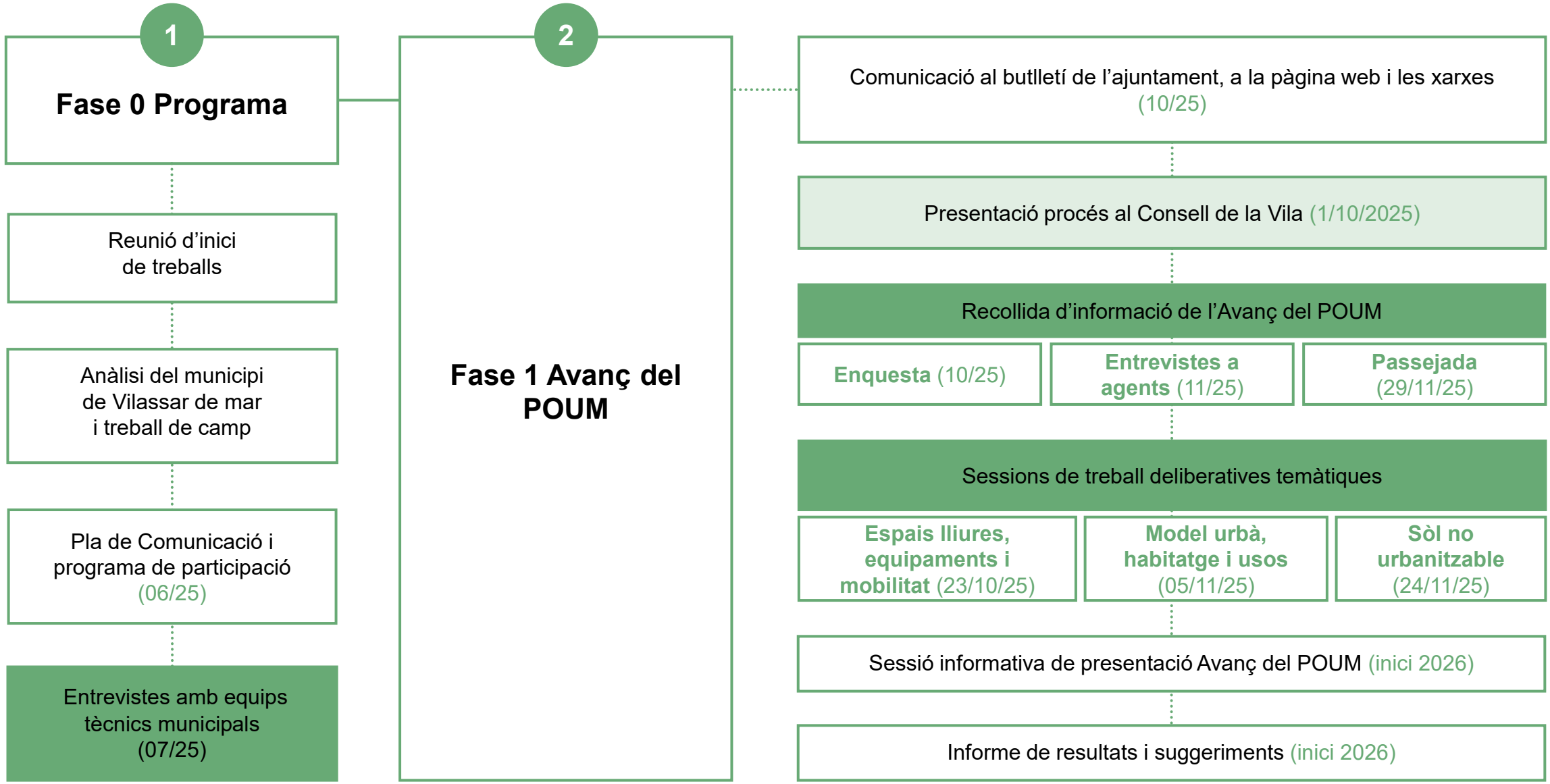
**Publicació**

# 2 PROCÉS DE PARTICIPACIÓ

2.1 Procés de participació

2.2 Enquesta

## 2.1 Procés de participació



# 2.2 Enquesta

**A. Com perceps l'estat actual del municipi?**

Valora per cada pregunta si la teva percepció queda més cap a l'1 o cap el 4.

| | 1 | 2 | 3 | 4 | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tendeix a perdre identitat | | | | | Guanya identitat |
| Retrocedeix la qualitat de vida | | | | | Millora la qualitat de vida |
| Està desendreçat | | | | | Tendeix a estar ordenat |
| Ambientalment poc sostenible | | | | | Ambientalment sostenible |
| La població està poc implicada | | | | | Molt implicada |

→ Disponible el 2 d'octubre. https://participa.city/public/68da39f947fad91fc30ff352

**B. Com valores la conveniència de les següents tendències de futur?**

Indica si estàs molt, bastant, poc o gens d'acord amb les següents afirmacions.

**Cal incrementar l'oferta d'habitatge? Com ho faries?**

| | Molt d'acord | Una mica d'acord | Poc d'acord | Gens d'acord |
|---|---|---|---|---|
| Cal que hi hagi més oferta d'habitatge | | | | |
| Construiria als solars buits disponibles a dins del poble. | | | | |
| Anota una altra opció, si vols | | | | |

**Què creus que cal per dinamitzar l'activitat i el comerç local?**

| | Molt d'acord | Una mica d'acord | Poc d'acord | Gens d'acord |
|---|---|---|---|---|
| Millorar l'oferta actual de botigues | | | | |
| Establir noves zones comercials | | | | |
| Repensar i si cal redefinir els usos de les empreses al polígon dels Garrofers | | | | |
| Anota una altra opció, si vols | | | | |

**Què creus que cal per potenciar el sector agrícola i florícola de Vilassar de Mar? Com?**

| | Molt d'acord | Una mica d'acord | Poc d'acord | Gens d'acord |
|---|---|---|---|---|
| Mantenir l'ús actual del Mercat de la Flor | | | | |
| Reforçar el conreu sobre el terreny | | | | |
| Preservar l'ús actual dels hivernacles | | | | |
| Anota una altra opció, si vols | | | | |

**Trobes a faltar una millor relació entre els barris o zones del municipi? Quina/es relacions milloraries?**

# 2.2 Enquesta

**C. Espai públic i els equipaments**

Estàs d'acord amb les següents afirmacions?

| | Molt d'acord | Força d'acord | Poc d'acord | Gens d'acord |
|---|---|---|---|---|
| Vilassar té prou espais lliures: places i parcs. | | | | |
| Vilassar té tots els equipaments que necessita. | | | | |
| Puc arribar a peu de forma segura allà on necessito. | | | | |
| Vilassar necessita facilitar la mobilitat en bicicleta i a peu per accedir als municipis propers. | | | | |
| Vilassar necessita millorar la relació i connexió amb la platja. | | | | |
| Hi ha aparcaments en les zones que necessito. | | | | |
| Caldria reduir l'impacte dels cotxes al carrer. | | | | |
| El transport públic és adequat (bus urbà – bus interurbà – tren). | | | | |

**Quin tipus d'espais lliures trobes a faltar?**

**Quin equipament trobes a faltar?**

**Quins recorreguts t'agradaria poder fer a peu o en bicicleta?**

**D. Opinió oberta**

Comparteix la teva opinió i visió sobre el municipi.

**Què és el que més t'agrada actualment del municipi?**

**Què hauria de canviar necessàriament en els propers 20 anys?**

**Tens altres comentaris, informacions o dades que vulguis compartir?**

# 3 DIAGNOSI

3.1 Dinàmica demogràfica i d’habitatge

3.2 Estructura del territori

3.3 Ús públic

3.4 Dinàmica urbana

3.5 Planejament municipal

# 3.1 Dinàmica demogràfica i d'habitatge

## Població i llars

### Evolució de la població

- **21.162 habitants el 2024**. Creixement notable i irregular en els darrers 25 anys. 10 últims anys: pèrdua d'habitants durant tres anys i creixement progressiu.
- Guany de població per migracions externes des de 2017. La nacionalitat estrangera té poc pes (8,4% el 2024).
- Increment edat mitjana: **44,2 anys**, també de l'Índex de sobreenvelliment: 15,3%.

### Llars i habitatges

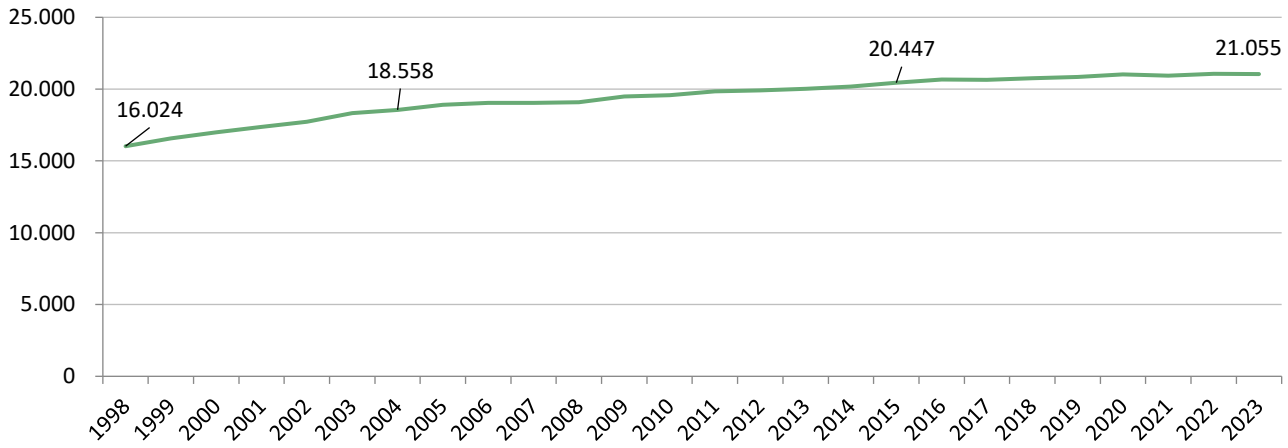
- Augment de població i de llars (menor en la última dècada). El nombre de llars s'ha multiplicat per 2,1: **7.998 llars.**
- Dimensió de les llars similar a la comarca i a la mitjana catalana: 2,61 persones per llar.

### Estimació de població i llars

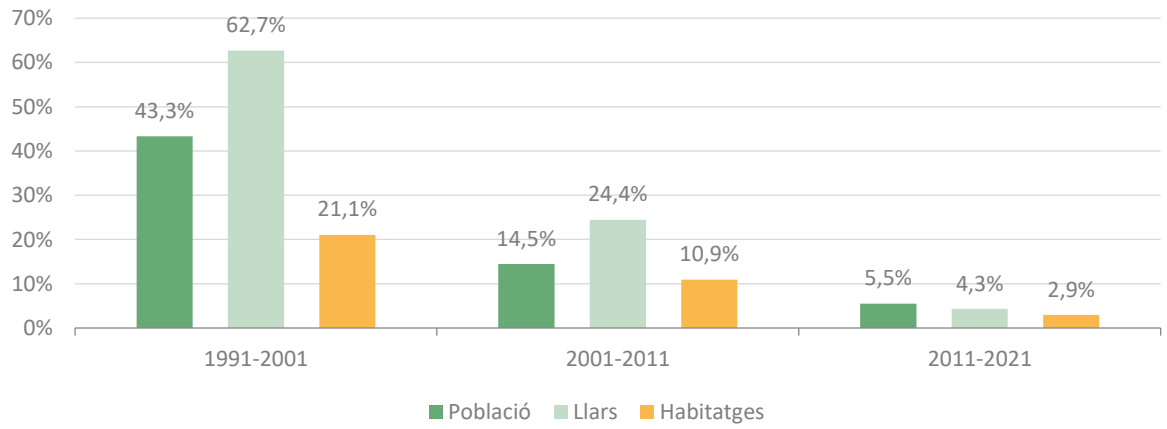
- Escenari alt: 24.751 habitants i 9.340 llars, guany gràcies als fluxos migratoris.
- Escenari mitjà: 22.353 habitants i 8.440 llars, guany gràcies als fluxos migratoris i petites pèrdues.
- Escenari baix: 19.747 habitants i 7.450 llars, pèrdua a causa del creixement natural negatiu.

- Capacitat econòmica més gran que catalana (119,2)
- Pocs sol·licitants d'HPO, tot i que han augmentat en els últims anys.

Evolució de la població, 1998-2024




Evolució de la població, llars i habitatges (%). 1991-2021



# 3.2 Estructura del territori

## Planejament supramunicipal. PTMB

### Espais oberts

- *Protecció especial*: no se'n permet la transformació en sòl urbanitzable. Inclou tota l'extensió entre el centre urbà i la C-32, excepte les àrees industrials. Suposa el 94,9% dels sòls no urbanitzables.
- *Protecció preventiva*: el POUM pot valorar la seva transformació en sòl urbanitzable.

### Desenvolupament sectorial

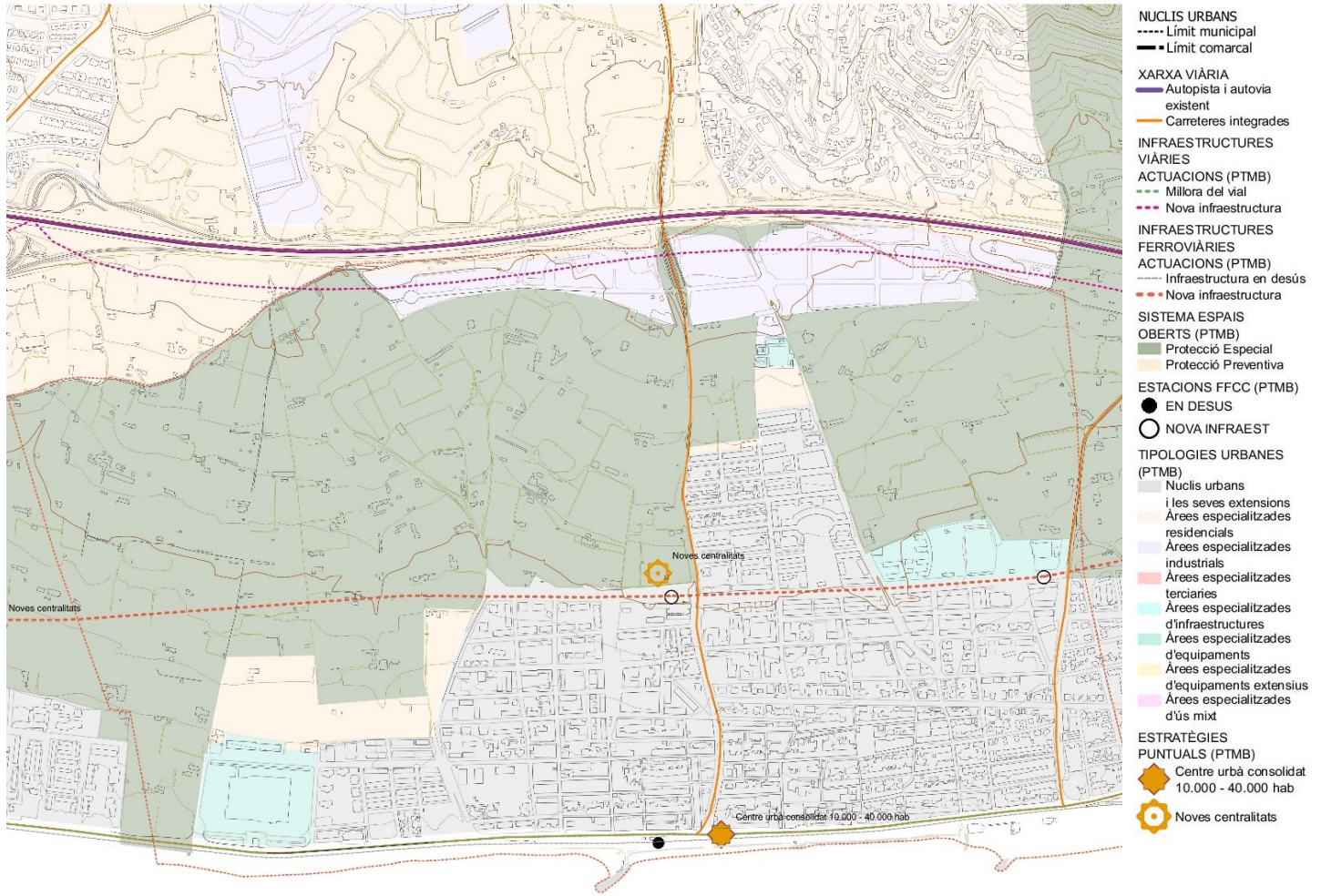
- Nucli de Vilassar de Mar: estratègia de centre urbà consolidat. Només s'identifica Les Pinedes com sector amb capacitat de desenvolupament (ja completat).
- Noves centralitats urbanes: vinculades a la nova via ferroviària al nord del municipi. Contradicció amb la protecció especial.

### Infraestructures

- Trasllat de la línia Barcelona-Mataró (R1) a l'interior.
- Nova plataforma BUS-VAO Maresme (C-31 i C-32).

Estructura del territori

Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)



# 3.2 Estructura del territori

## Planejament supramunicipal. PDUSC-1

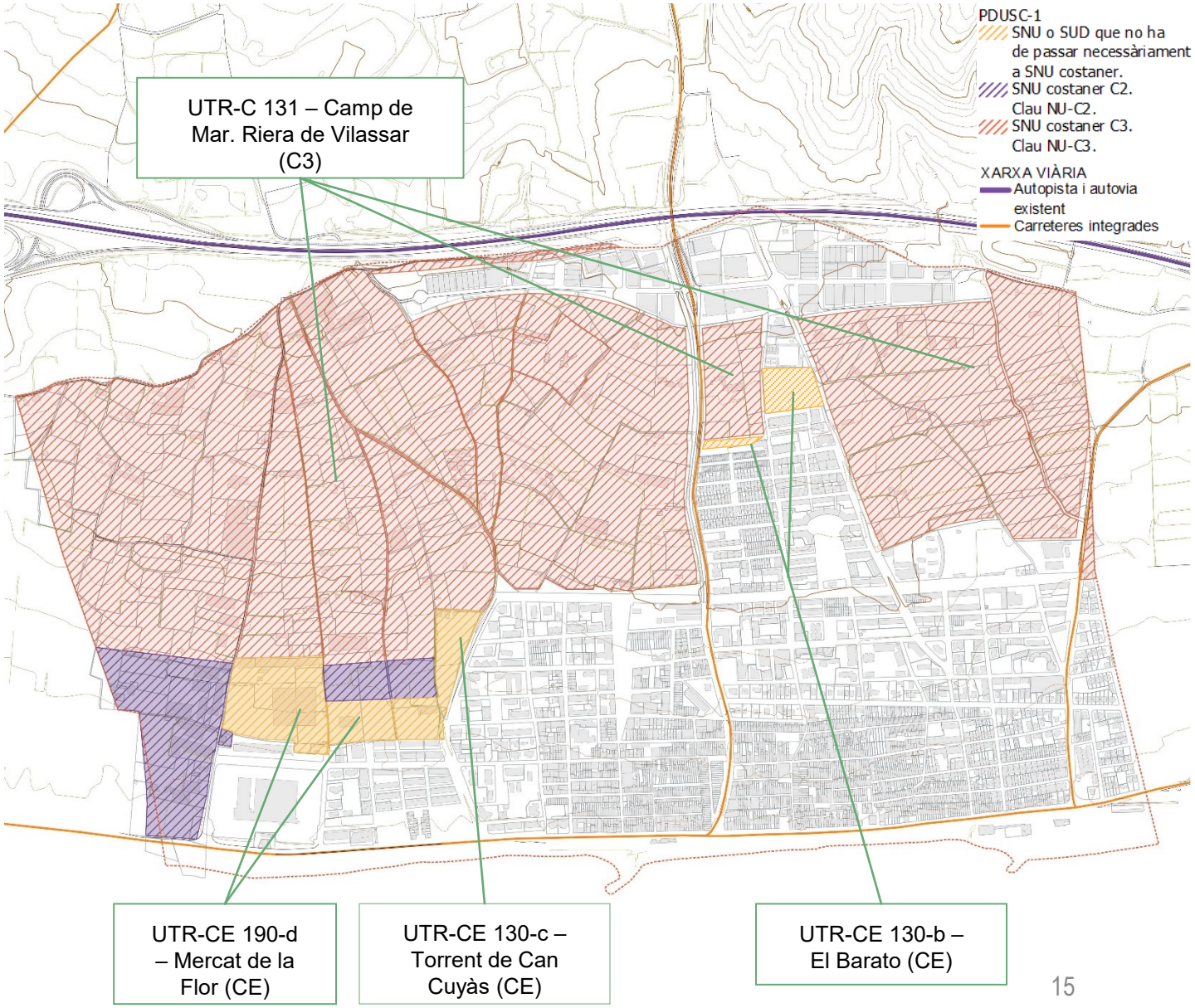
### Delimitació de sectors

- *C2 i C3*. El PDUSC-1 els identifica com a sòl no urbanitzable costaner del qual no es permet la transformació en sòl urbanitzable.
- CE: S'identifiquen 3 sectors com a sòl costaner especial que no ha de passar necessàriament a sòl no urbanitzable costaner (Mercat de la Flor, Torrent de Can Cuyàs, El Barato).

- Les àrees de centralitat i la nova infraestructura prevista pel PTMB estan situades en sectors afectats pel PDUSC-1.

Estructura del territori

Pla director urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC-1)



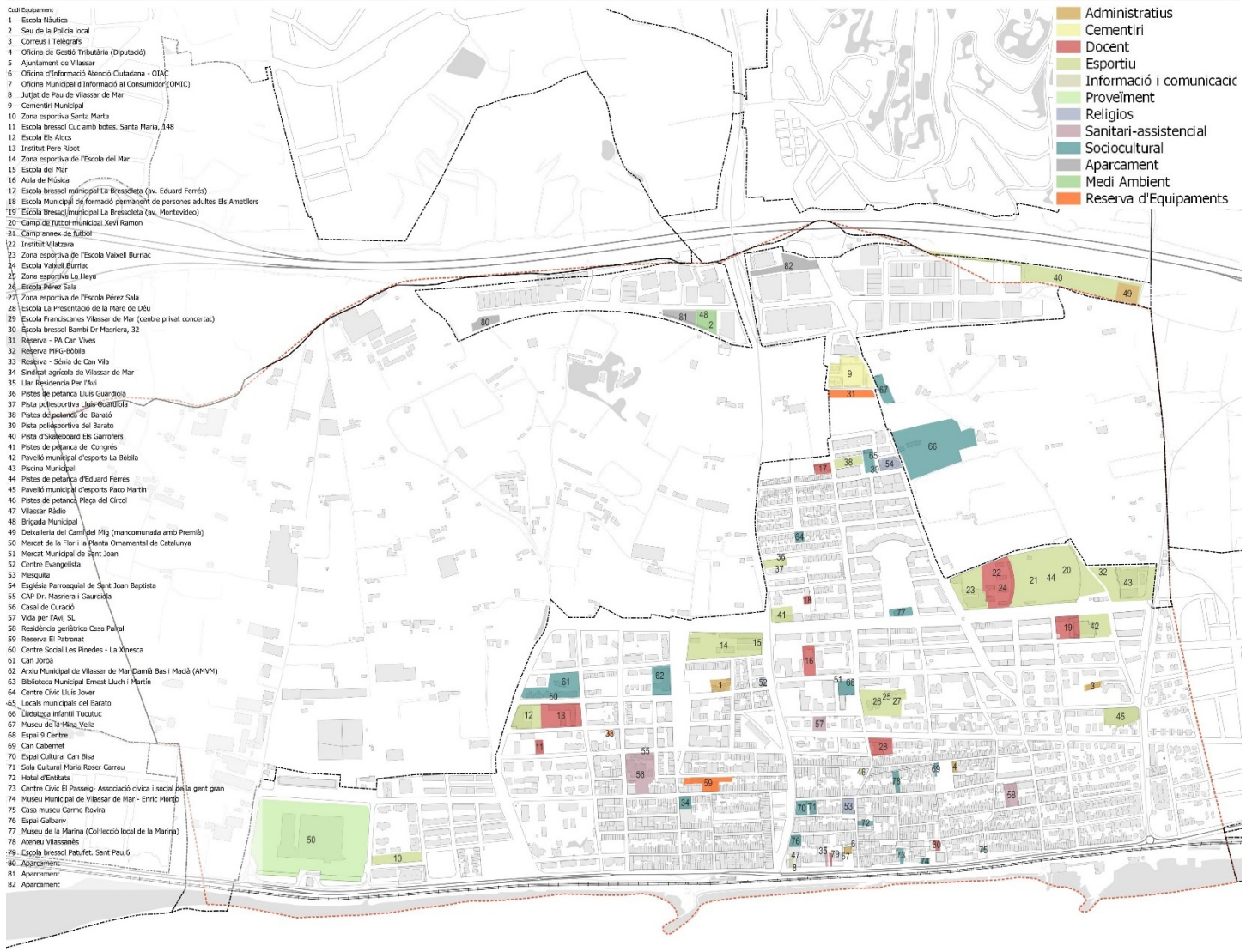
# 2.3 Ús públic

## Equipaments

- 75 equipaments, 60 públics i 15 privats. 19 de tipus esportiu, 19 socioculturals i 15 docents.
- Distribuïts per tot el nucli urbà. Concentració dels esportius i docents al llarg eix Ronda Vilassar – Av. Carles III – Av. Arquitecte Eduard Ferres i Puig.
  - Esportius: dispersos al sector nord i extrems est i oest del municipi.
  - Docents a un àmbit entre la Ronda Vilassar amb Torrent de la Santa entre c. Santa Eulàlia i Santa Maria.
  - Culturals: integrats en el centre urbà. Mercat municipal posició central. Administratius: Ajuntament al centre urbà, Policia Local al Polígon.
  - Sanitaris: CAP c. Santa Maria amb Casal de Curació. Residències a la línia de la costa.
  - Resten 6 parcel·les d'equipament (Can Vives, MPG Muralla, MPG Bòbila, UA1 –edifici protegit la Sénia de Can Vila i Pla Especial del Patronat).

- Desajustos entre la qualificació i la realitat: zona d'ús residencial (Casc antic: alguns equipaments públics com centre cívics; i Zona de Ciutat Jardí), espais lliures públics o industrial aïllada intensiva.

Equipaments



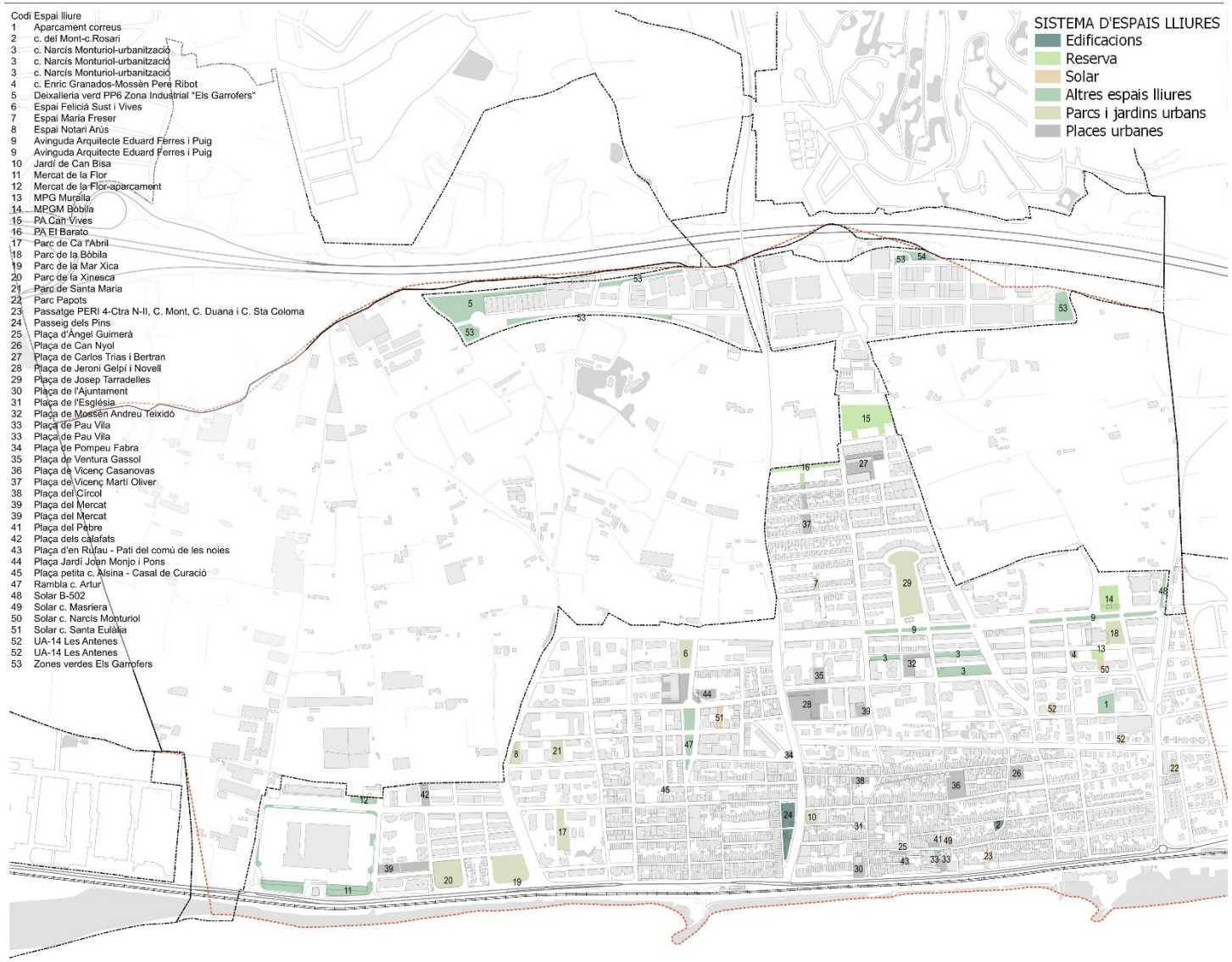
# 2.3 Ús públic

## Espais lliures

- Vilassar de Mar compta amb diversos espais lliures:
  - Dos parcs de gran dimensió en contacte amb línia de costa (coixí entre el nucli i el Mercat de la Flor).
  - La plaça de Josep Tarradelles: pulmó del sector de Sant Joan de Mar, caldria repensar-ne el disseny.
  - Espais verds vinculats a les Rieres.
  - Eixos verds: riera de Vilassar de Mar i Av. de l'Arquitecte Eduard Ferrés.
  - Places vinculades a equipaments: mercat municipal, església i ajuntament.
  - Espais equipats esportius.
  - Places que connecten i espongen teixits densos.
- Gran part dels espais lliures estan al sector industrial dels Garrofers i són aparcaments.

- El 20% de la superfície amb clau d'espai lliure no es troba habilitada. Un 2% es troba en viari.
- 7 solars no habilitats i 11.728 m2 sense executar.
- Algunes places situades en claus de viari, algunes tenen edificacions residencials, i ús aparcament, parcs dividits entre dos claus, 3 parcel·les lliures privat.

Espais lliures



# 2.3 Ús públic

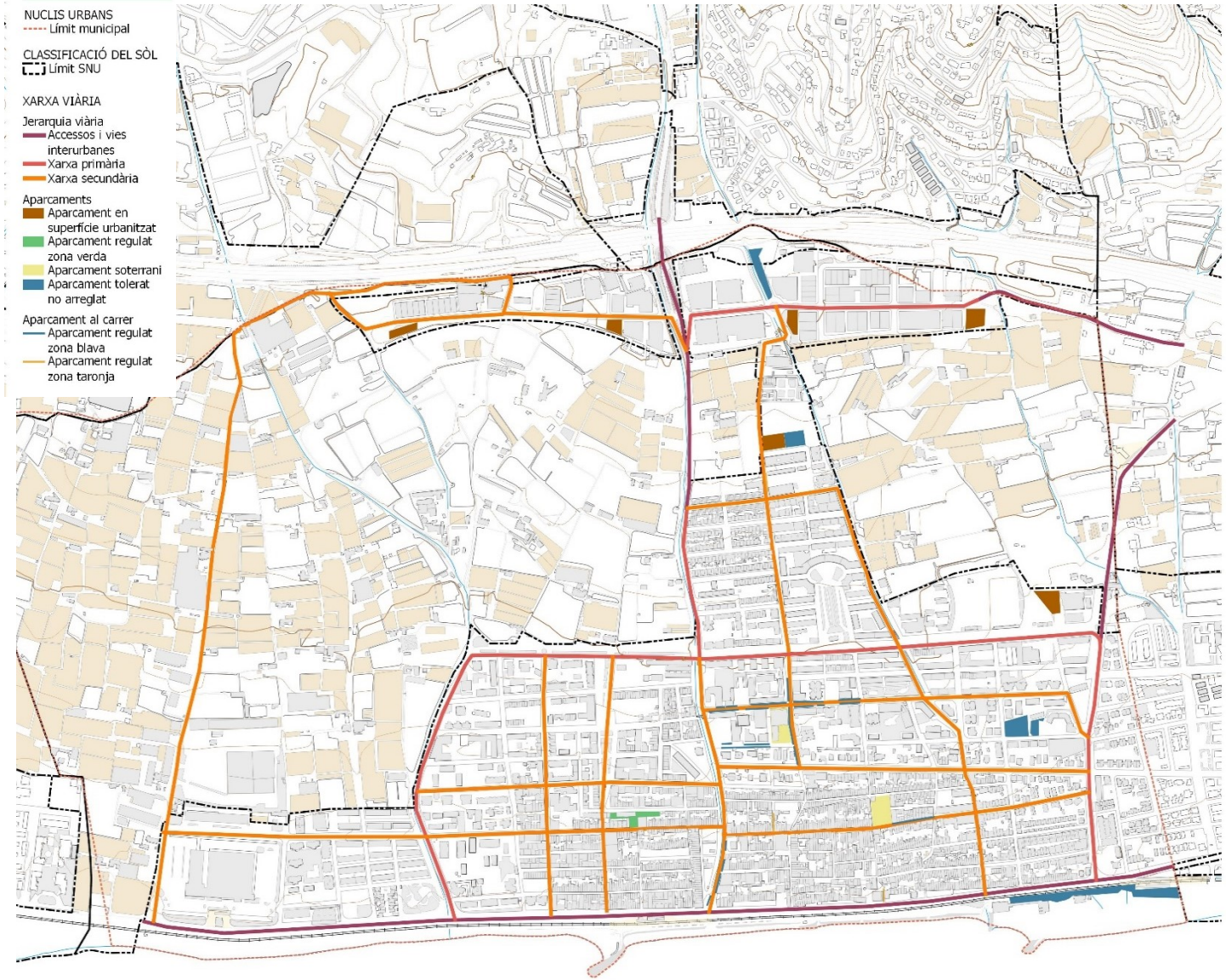
## Xarxes de mobilitat

- Transport públic: ben connectat.
  - R1 connecta Mataró amb Barcelona (dues estacions Vilassar de Mar i Cabrera-Vilassar de Mar).
  - Línia urbana C-12 i interurbanes (4 diürnes, 2 nocturnes).

- Vehicle privat:
  - Xarxa primària: anell perimetral de carrers que envolta el casc urbà (ronda Vilassar, av. Lluís Companys, av. Carles III i av. Arquitecte Eduard Ferrés i la carretera de mar Argentona).
  - Carretera de Cabrils i Avinguda del Progrés que connecta amb el Polígon dels Garrofers.

- Pla Zonal de carreteres: preveu transformar el Camí del Crist en carretera.
- Projecte per a la incorporació d'una nova sortida a la C-32.
- Manca d'aparcament al polígon industrial (utilització espais lliures i interior parcel·les).

Xarxa de mobilitat



# 2.3 Ús públic

## Xarxes de mobilitat. C-32

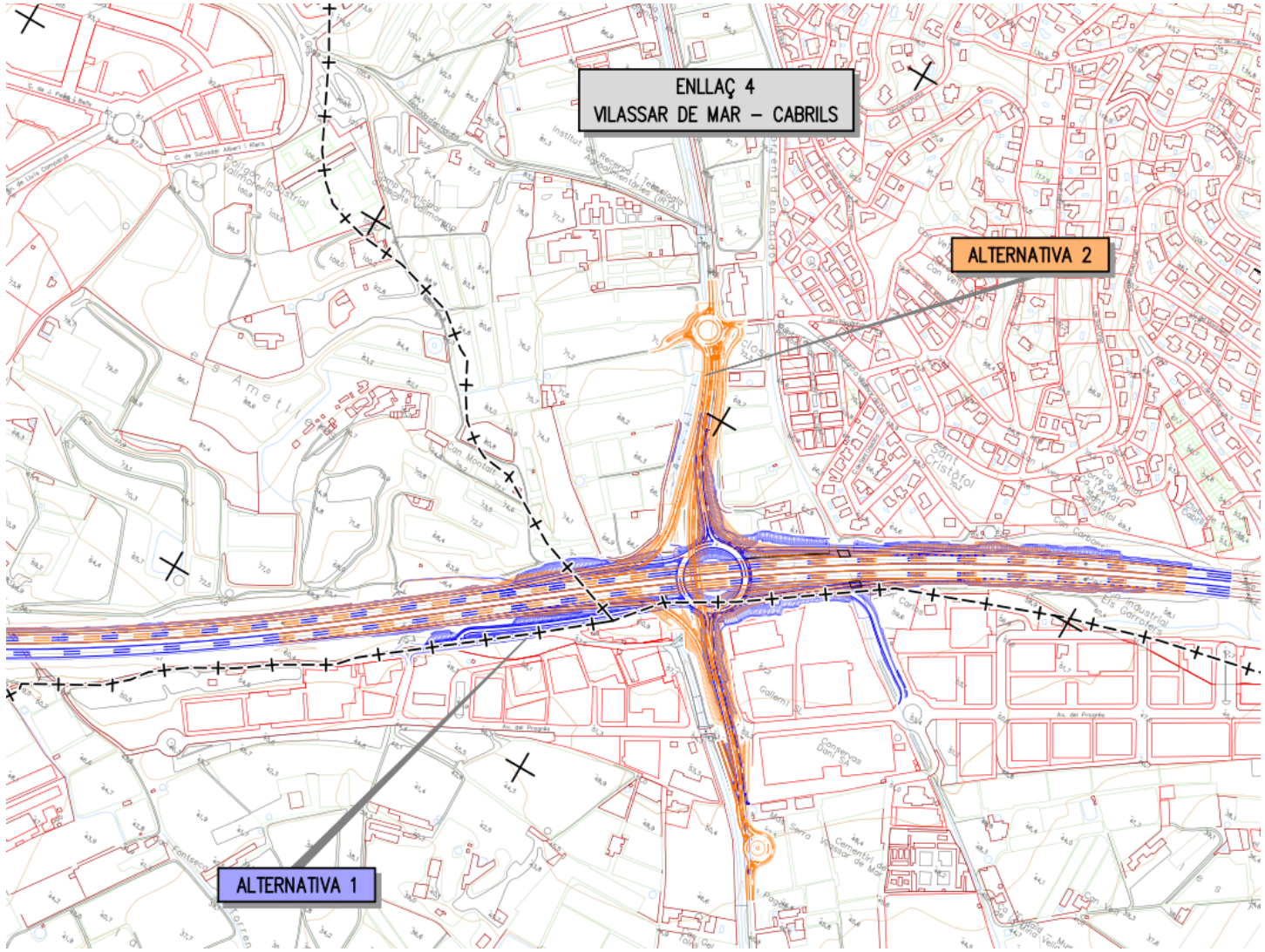
→ Alternativa 1

- Rotonda elevada per damunt de la C-32 que connectaria la BV-5022 mitjançant 4 ramals d'entrada i sortida de la C-32 a l'altura del polígon.
- Inclou també una vorera i carril bici al costat est de la BV-5022, per donar continuïtat a l'itinerari de vianants i bicicletes i la reordenació de les parades d'autobús.

→ Alternativa2

- Enllaç format per dues rotondes a la carretera BV-5022, una a cada banda de l'autopista C-32, i els corresponents ramals de connexió.
- S'aprofita el pas superior existent de la BV-5022 sobre la C-32, i s'amplia per donar continuïtat a l'itinerari per a vianants i ciclistes per l'eix de la BV-5022 protegit per cada costat amb barreres.
- S'ha previst també la reordenació de les parades d'autobús.

Enllaç C-32



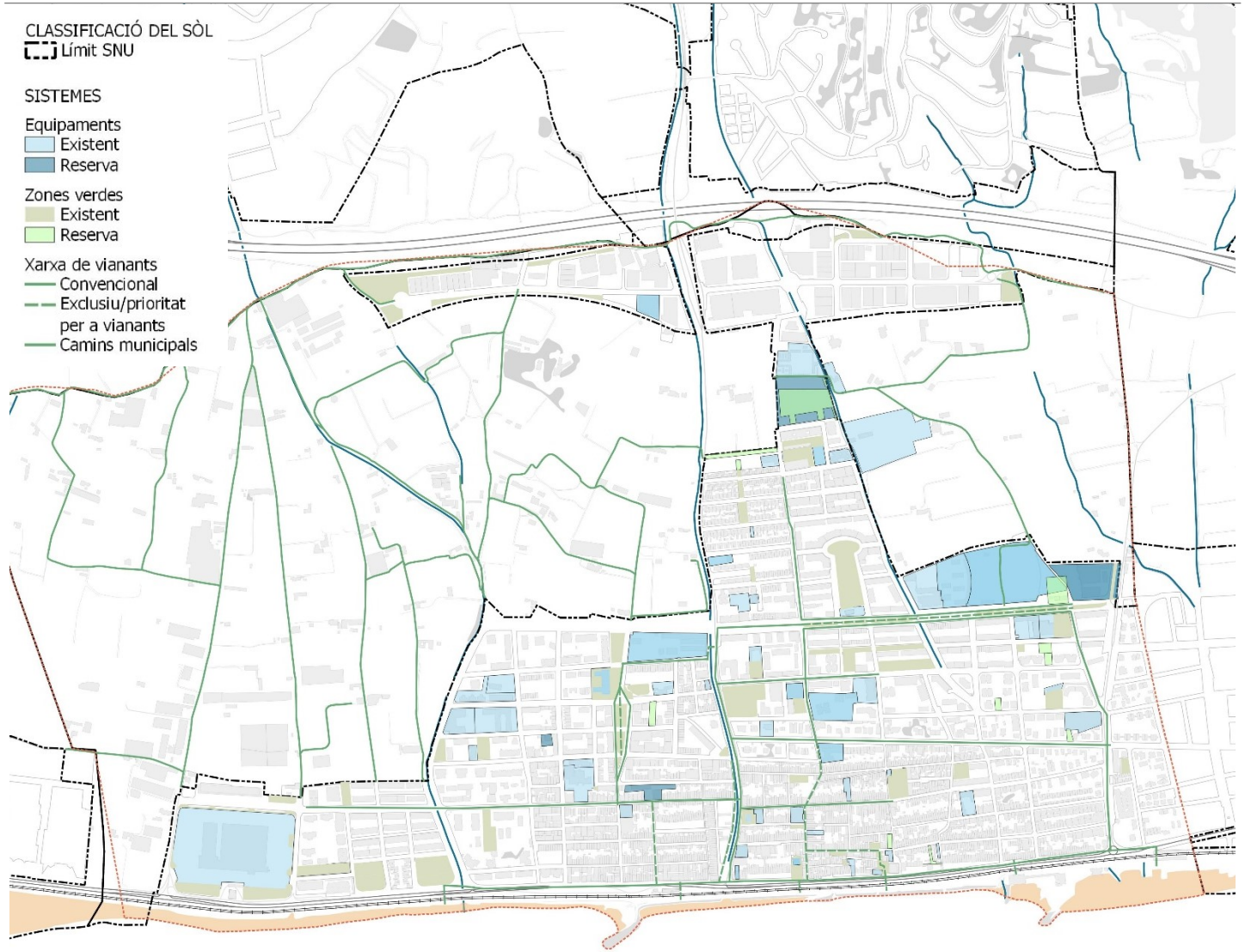
# 2.3 Ús públic

## Eixos cívics

- Pla de Mobilitat Urbana 2018-2022, té per objectiu la millora de l'accessibilitat, la seguretat i la mobilitat sostenible al municipi:
  - Ampliació de voreres, adaptació de passos de vianants per a persones amb mobilitat reduïda, creació de nous eixos cívics per a vianants i bicicletes, connexió amb municipis veïns i la costa.
- Pla Director de la Bicicleta, Entorns Escolars.
  - Actuacions de millora en entorns escolars (5 centres) i la reducció velocitat urbana a 30 km/h.
- A peu: suau orografia, continua i 40% de les voreres són de menys de 2,5m.
  - L'eix més transitat és c. Narcís Monturiol. També Av. Arquitecte Eduard Ferrés i Av. Montevideo. Zones properes estació de tren.
- Bicicleta: bona part del centre té carrers de plataforma única, pacificats o de prioritari per a vianants. Xarxa de carrils bici discontinua.

- Manca de connexions a peu amb municipis veïns.
- Existència d'obstacles a la platja. Manca d'eix cívic que arribi fins a primera línia de mar.
- Prioritat del vehicle privat en el 81% dels carrers.
- Problemes d'accessibilitat en alguns equipaments tenen.
- Insuficiència de camins ciclables. Cal valorar el tipus d'itineraris a preveure.

Eixos cívics



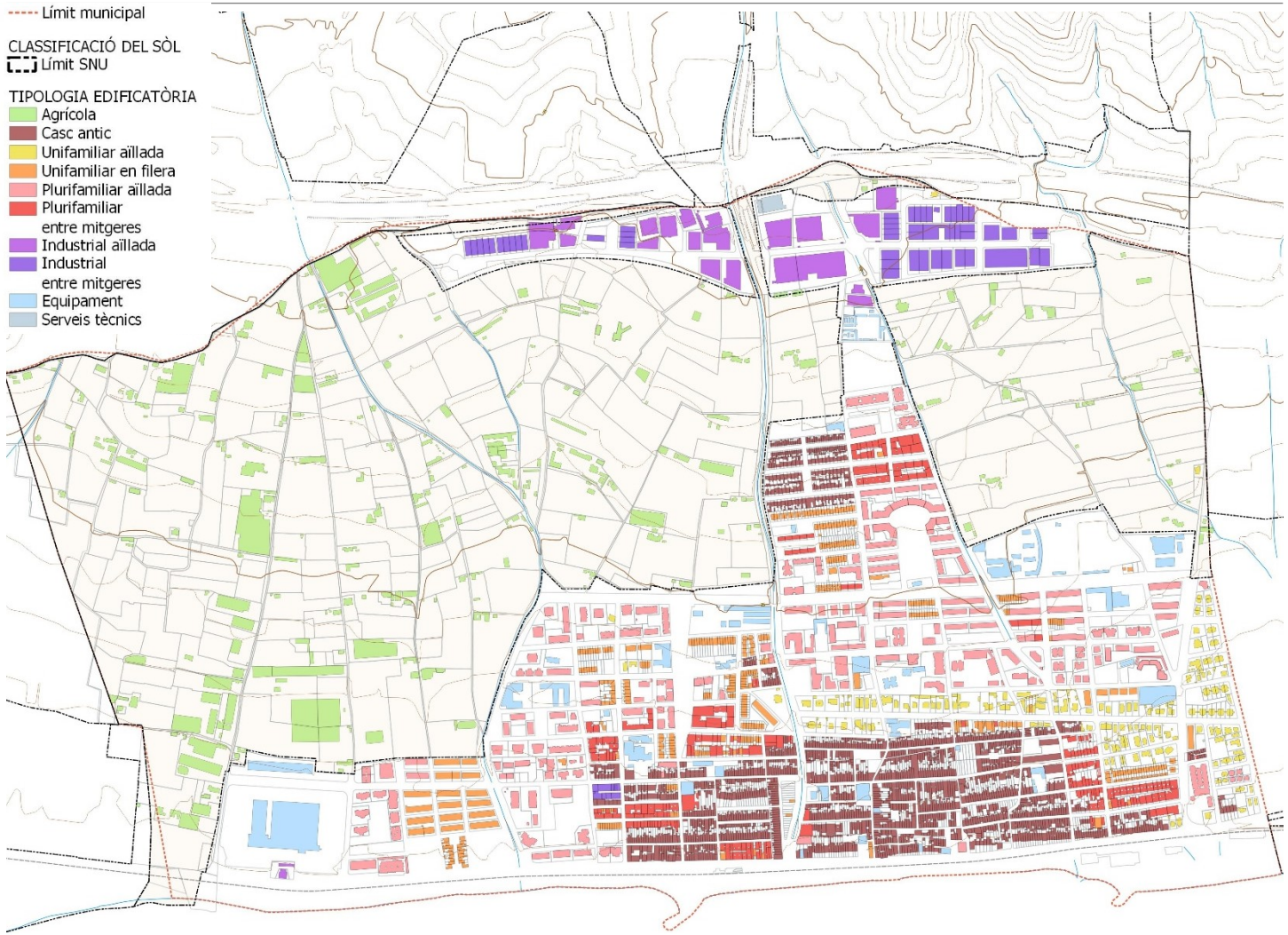
# 2.3 Dinàmica urbana

## Tipologies edificatòries

### Estructura del territori

- Casc antic - nucli històric: teixit dens amb cases de cos (pb i pis amb espai de treball a l'entrada i eixida amb safareig); antics horts i androne que han patit un procés de densificació; cases de tros al barri del Barato.
- Unifamiliar aïllada: Alguns exemples Pla de l'Avella (en contacte amb Cabrera) i barri del centre (c. Cristòfor Colom).
- Unifamiliar en filera: Predominen al barri de la Xinesca, el Centre, c. Rosari i sector entre Av. de l'Arquitecte Eduard Ferrés i c. Narcís Monturiol.
- Plurifamiliar aïllada: se situa a les Pinedes i la Veral d'Ocata i a la part nord del Barri del Centre. Edificacions de gran altura envoltades d'espai lliure.
- Plurifamiliar entre mitgeres: blocs alineats a vial que trobem al Barato com a substitució blocs anys seixanta, al Barri del Centre i al Veral d'Ocata.

Tipologies edificatòries



# 2.3 Dinàmica urbana

## Dinàmica de la construcció

- El parc es va construir en la dècada dels 60 i especialment els 70 (el 45,9% del parc), construcció de la primera corona en forma d'eixample.
- A la dècada dels 90 repunt de la producció habitatge (15,9% del parc). Extensió cap al nord i sud-oest.
- En les últimes dues dècades s'ha construït el 4,5% del parc.
- A partir dels anys 80 s'han d'aplicar normatives d'accessibilitat i eficiència per la construcció d'edificis.
  - Gran proporció del nucli: Sant Joan de Mar, la Muralla i la Xinesca construïts entre 1980 i 2006.
  - Sector de les Pinedes, posteriors codi tècnic 2007.

- El Barato i la major part del casc antic són previs a 1980 i requereixen de rehabilitació per complir amb els criteris d'eficiència energètica actuals.

Edificacions posteriors a l'aprovació del PGOU 1999

# 2.3 Dinàmica urbana

## Teixit d'activitats no residencials

### Activitats

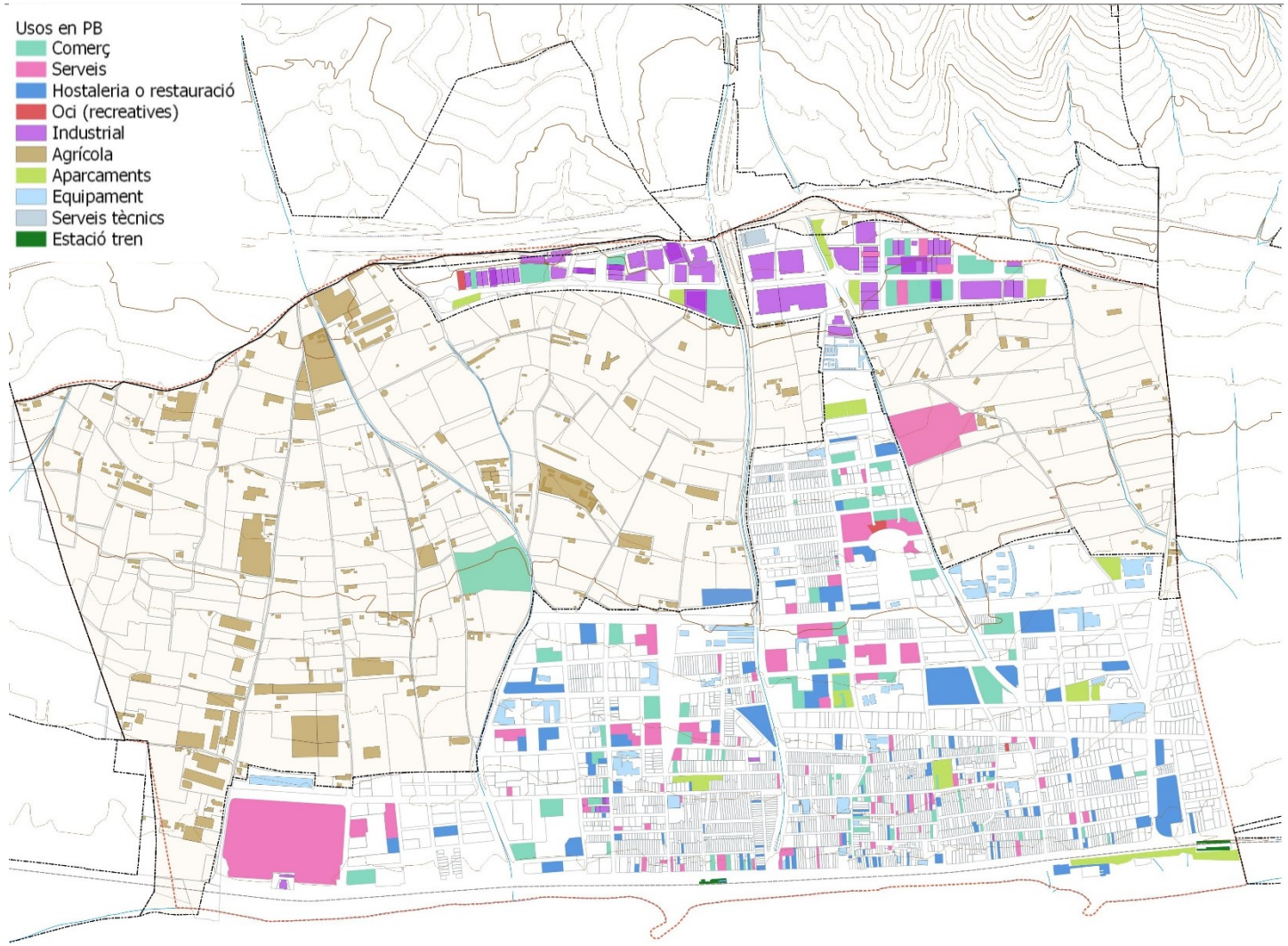
- Principals zones d'activitat: Polígon industrial Els Garrofers i Mercat de la Flor.
- Principals zones de comerç: Mercat municipal i dos eixos comercials: c. Narcís Monturiol i Av. Montevideo.

### Tipologies

- Edificacions alineades i/o entre mitgeres: magatzems, garatges i comerços (normalment en plantes baixes o parcel·les amb ús complementari). Les parcel·les del polígon industrial són grans naus, però es troben alineades a vial.
- Edificacions aïllades: normalment es la tipologia pròpia dels equipaments.
- Edificacions agrícoles: Disperses al sòl no urbanitzable i el sector nord del barri del Barato al costat del cementiri.

- Sòl esgotat al Polígon Industrial Els Garrofers.

Usos i activitats en planta baixa. Font: SitmunGIA



# 2.3 Dinàmica urbana

## Potencial de creixement en SU

**Solars buits al sòl urbà consolidat: 33 parcel·les,** de les quals 3 son d'ús industrial **i 30 d'ús residencial:**

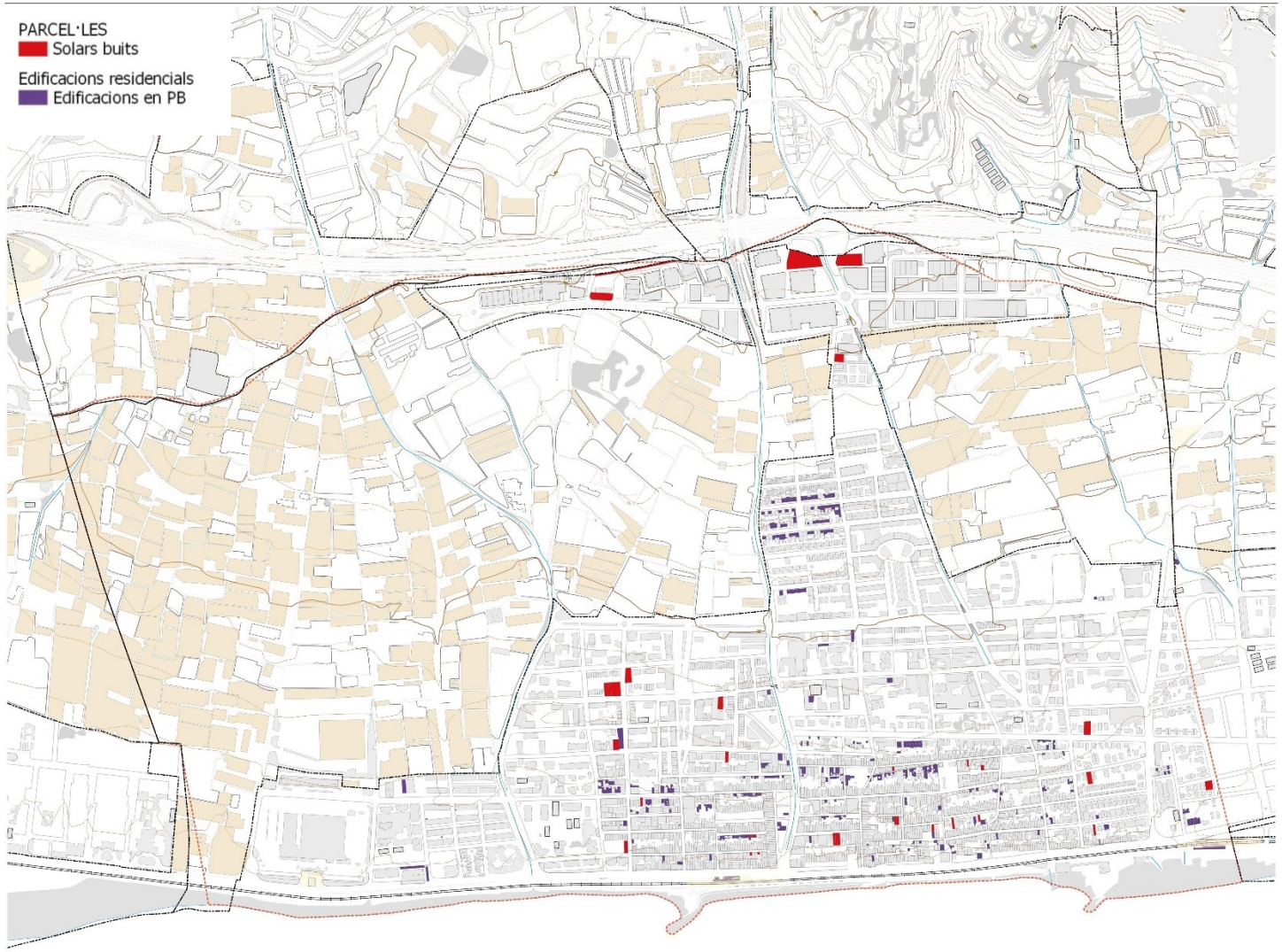
| Residencial | | | |
|---|---|---|---|
| Solars buits | Clau | | Sòl |
| 17 | 10 | Casc antic | 1.986 m² |
| 1 | 11c | Volumetria definida. Subzona c, volumetria específica definida | 386 m² |
| 3 | 12a1 | Eixample. Subzona 12a1, illa oberta unifamiliar | 904 m² |
| 2 | 12b | Eixample. Subzona 12b, illa tancada amb pati interior | 75 m² |
| 1 | 13a | Ciutat jardí. Subzona 13a, intensiva plurifamiliar | 398 m² |
| 2 | 13c | Ciutat jardí. Subzona 13c, semiintensiva unifamiliar | 919 m² |
| 4 | D1 | SUD Residencial | 1.939 m² |
| **30** | **TOTAL** | | **6.607 m²** |

| Industrial | | | |
|---|---|---|---|
| Solars buits | Clau | | Sòl |
| 3 | 14b GII1 | Industrial. Subzona 14b GII1, aïllada intensiva entre mitgeres. Tipus | 3.339 m² |
| **3** | **TOTAL** | | **3.339 m²** |

També trobem **unes 500 edificacions residencials** construïdes només en planta baixa i que tenen potencial de créixer, la majoria en clau urbanística de casc urbà.

- → S'estima un potencial d'uns 67 habitatges en sòl urbà: 5 habitatges unifamiliars i 62 plurifamiliars. S'ha considerat un mòdul de 90m2.
- → Únicament l'edificació dels solars buits no permet donar cobertura a les estimacions de població i llars.

Solars buits



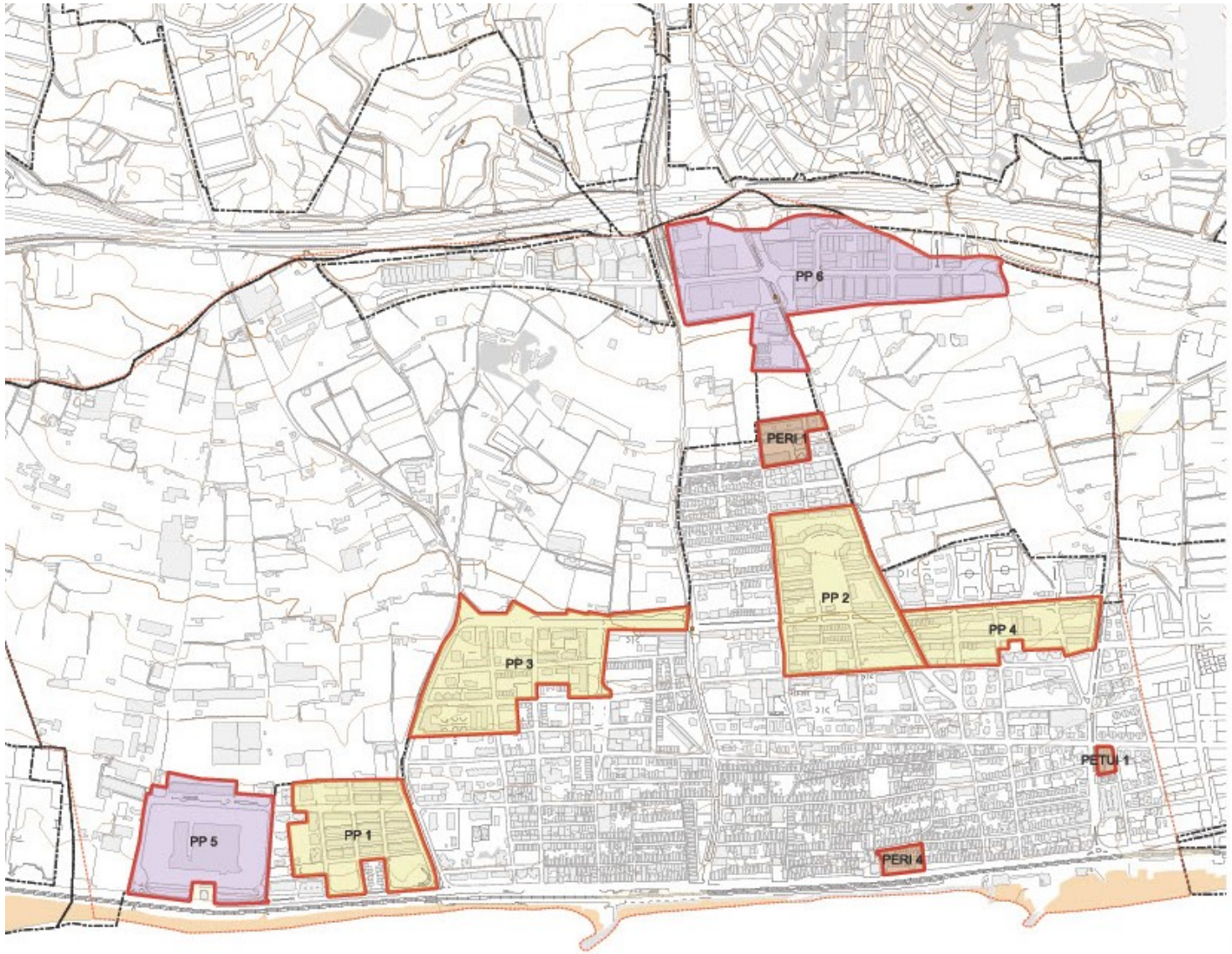
# 2.4 Planejament municipal

## Desenvolupament del PGOU

- El planejament vigent va delimitar en tot el perímetre del casc urbà creixements residencials i industrials.
- El PGOU defineix 7 sectors de desenvolupament: PP1 la Xinesca, PP2 St. Joan de Mar, PP3 Les Pinedes, PP4 La Muralla, PP5 Mercat de la Flor, PP6 Zona industrial, PP7 Les Pinedes-2.
- S'han executat tots els sectors.

- Pla Especial Urbanístic de Protecció i Catàleg del patrimoni històric, arquitectònic i ambiental (2025).
- Pla Especial urbanístic dels habitatges d'ús turístic (obsolet)
- Modificació del PE de masies, cases rurals i altres edificacions en SNU (2025)

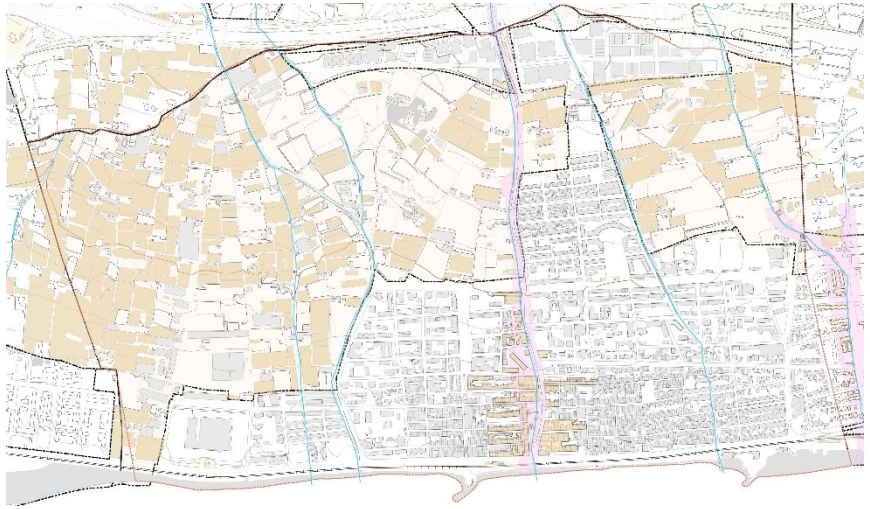
Sectors de desenvolupament previstos PGOU 1987 i 1999



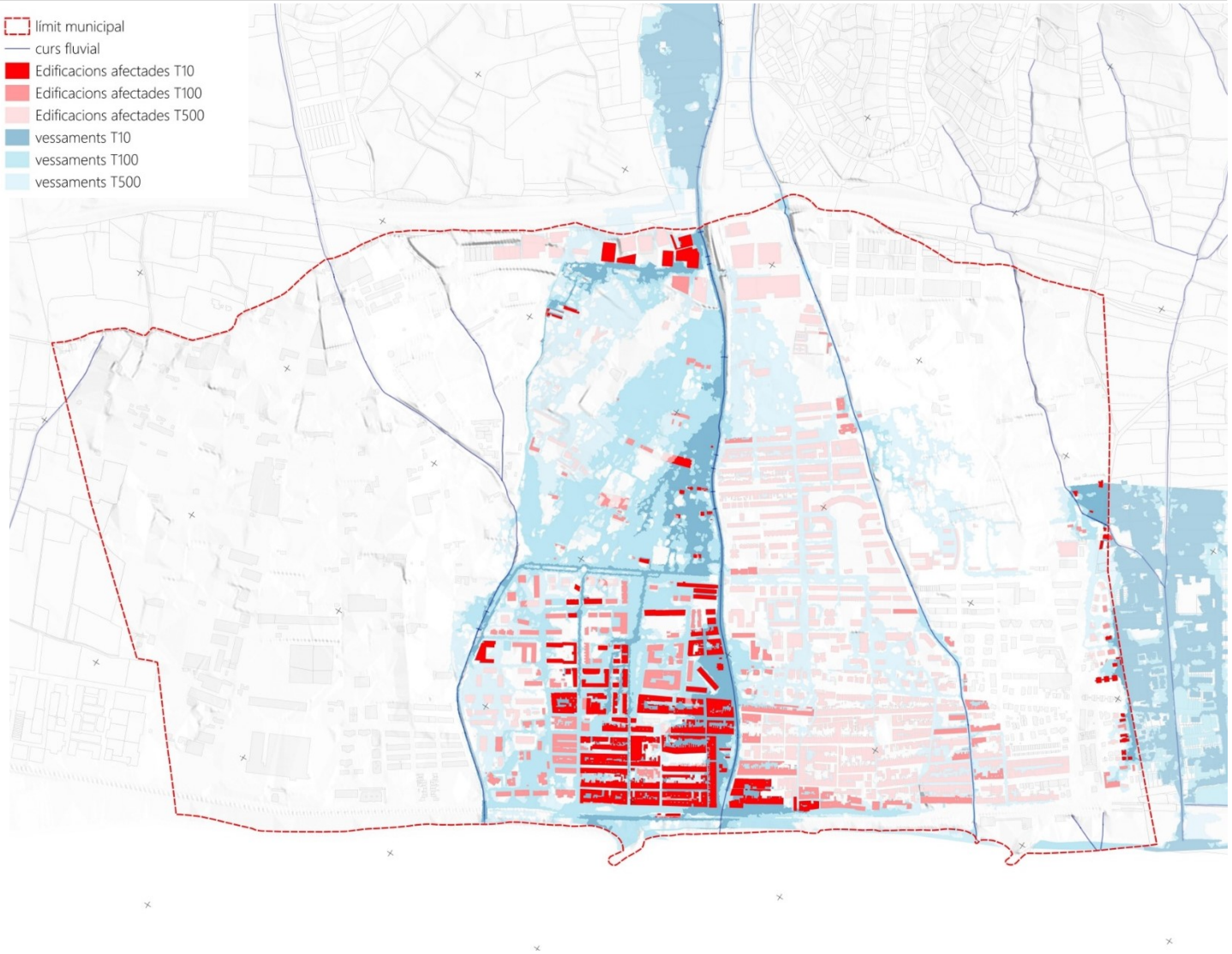
# 2.5 Riscos ambientals

## Inundabilitat

- Les zones inundables geomorfològicament cobreixen el 32% del terme municipal. Es defineixen segons les formes del relleu actual: terrasses fluvials i planes d'inundació.
- Les àrees potencialment inundables afecten sòl urbà, agrícola i industrial.
- La intervenció antròpica (urbanització i infraestructures) incrementa el risc d'inundació. La impermeabilització del sòl provoca un escolament superficial molt elevat i baixa retenció d'aigua.
- Les carreteres de Cabrils (BV-5022) i d'Argentona (B-502) actuen com a barreres físiques i canals de circulació de materials, interferint en el flux natural de les rieres.



Inundabilitat



# 5 TALLERS

5.1 Taller 1. Equipaments, mobilitat i espai lliure.

5.2 Taller 2. Model urbà, habitatge i usos (industrial, comerç)

5.3 Taller 3. Sòl no urbanitzable (hivernacles, sòl rústic i platges)

## 5.1 Taller 1: Equipaments, mobilitat i espai lliure

***Grup 1: Recorreguts i vialitat***

- **Quins recorreguts feu habitualment a peu? Necessitaríeu que es millorin? En quin sentit?**
- **Quins recorreguts us agradaria fer a peu i no podeu o és molt difícil?**
- **On creieu que caldria reduir el pas de vehicles?**
- **Creieu que calen més aparcaments, a on? Estaríeu disposats a pagar per aparcar?**

***Grup 2: Espais lliures i equipaments***

- **Quins son els espais del municipi que més us agraden? Places, equipaments, algun carrer concret?**
- **Quin son els espais lliures i els entorns d'equipaments que creieu que cal millorar? En quin sentit?**

## 5.2 Taller 2. Model urbà, habitatge i usos (industrial, comerç)

***Grups 1: Habitatge***

- **Quin tipus d'habitatges calen?**
- **Creieu que calen més habitatges? Cal ampliar el sòl urbanitzable o preferiríeu pensar com densificar els entorns ja edificats.**

***Grup 2: Activitats***

- **Quines són les zones del municipi que més us agraden?**
- **Quines zones del municipi caldria millorar?**
- **Quin tipus d'activitat falten? Voldríeu implantar alguna activitat i ara no podeu? Quin és el motiu?**
- **Com valoreu el funcionament i l'accés al polígon dels Garrofers? Hi trobeu a faltar alguna cosa?**

Núria Colomé, Cristina Poza i Sara Bellés
**Celobert cooperativa**
info@celobert.coop
celobert.coop