



TG18.01

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LA ROCA DEL VALLÈS
AMB ORDENACIÓ DETALLADA DEL SECTOR SPISCAN MASSAGUER

Juny 2020

TGa. Jord Grané Font i Ricard Torres Montagut, arqtes.

SECTOR SPISCAN MASSAGUER

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



GENERALITATS

A. MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ
2. ANTECEDENTS
 1. Index dels antecedents
 2. Antecedents
3. OBJECTIUS I CRITERIS DEL DOCUMENT
4. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU
5. DIGITALITZACIÓ DE LA DOCUMENTACIÓ
6. ESTAT ACTUAL
 1. Estructura de la propietat
 2. Usos del sòl
 3. Urbanització
 4. Xarxes de serveis
 5. Inundabilitat
7. PLANEJAMENT VIGENT
 1. Planejament vigent
 2. Pla Territorial Metropolità de Barcelona
8. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA I OPORTUNITAT
9. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA
10. JUSTIFICACIÓ DE LES RESERVES DE SÒL PER ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS
11. CONSIDERACIONS D'ALTERNATIVES
 1. Alternativa 1: Manteniment situació actual
 2. Alternativa 2: Modificació del planejament per ajustar sistemes públics
12. CONCLUSIONS DE L'AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA SIMPLIFICADA
13. ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA
14. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

B. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.

C. PLA D'ETAPES

D. NORMATIVA

E. ANNEXES

- | | |
|---|---|
| 1 | CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLÈS I LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL SPI-3 DEL SECTOR DE CAN MASSAGUER PER CONCLoure EL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC DEL SECTOR DE CAN MASSAGUER |
| 2 | QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES GENERALS ÀMBIT SPI-3, PLA PARCIAL CAN MASSAGUER.
MEMÒRIA DEL TR DEL PGOU DEL 1991. AD 8DE MAIG 1991. |
| 3 | DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC |
| 4 | ACORD DE LA CTUB RELATIU A LA CONSULTA D'AVALUACIÓ AMBIENTAL DE LA MPPGOU |
| 5 | INFORME-AMBIENTAL ESTRATÈGIC EMÉS PER L'OTAA |
| 6 | AS BUILT OBRES D'URBANITZACIÓ EXECUTADES |

F. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA. PLÀNOLS

A1	INFORMACIÓ	CARTOGRAFIA I ÀMBIT	1/5000	1/10000
A2.1	INFORMACIÓ	BASE CARTOGRÀFICA 1000 ICC	1/2500	1/5000
A2.2	INFORMACIÓ	BASE CARTOGRÀFICA 1000 ICC ITOPOGRAFIC I BASE	1/2500	1/5000
A3	INFORMACIÓ	ORTOFOTOMAPA	1/2500	1/5000
A4	INFORMACIÓ	ESTRUCTURA PROPIETAT	1/2500	1/5000
A5	INFORMACIÓ	INFORMACIÓ. USOS DEL SÒL	1/2500	1/5000
A6	INFORMACIÓ	INUNDABILITAT	1/2500	1/5000
A7.1	INFORMACIÓ	ESTAT D'EXECUCIÓ URBANITZACIÓ	1/2500	1/5000
A7.2	INFORMACIÓ	URBANITZACIÓ EXECUTADA: XARXA SERVEIS	1/2500	1/5000
B1.1	ANTECEDENT S	PPU CAN MASSAGUER PLANEJAMENT I ÀMBIT DE LA MPPGOU	1/2500	1/5000
B1.2	ANTECEDENT S	PPU CAN MASSAGUER. DIGITALITZACIÓ. ZONIFICACIÓ.	1/2500	1/5000
B1.3	ANTECEDENT S	PPU CAN MASSAGUER. DIGITALITZACIÓ. LÍNIES ZONA	1/2500	1/5000
B1.4	ANTECEDENT S	PPU CAN MASSAGUER. DIGITALITZACIÓ. SOBRE BASE CARTOGRÀFICA I TOPOGRÀFIC	1/2500	1/5000
B2	PROPOSTA	PPU CAN MASSAGUER. AJUST ALINEACIONS	1/2500	1/5000
B3	PROPOSTA	PLANEJAMENT VIGENT. REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO TGV + PPU CAN MASSAGUER	1/2500	1/5000
C1.1	PROPOSTA	PROPOSTA D'ORDENACIÓ ZONIFICACIÓ	1/2500	1/5000
C1.2	PROPOSTA	PROPOSTA D'ORDENACIÓ ZONIFICACIÓ I AFECTACIONS I INUNDABILITAT	1/2500	1/5000
C1.3	PROPOSTA	PROPOSTA D'ORDENACIÓ. ZONIFICACIÓ SOBRE ORTOFOTO	1/2500	1/5000
C2	PROPOSTA	PROPOSTA D'ORDENACIÓ. URBANITZACIÓ PENDENT.	1/2500	1/5000
C3.1	PROPOSTA	DEFINICIÓ GEOMÈTRICA.	1/2500	1/5000
C3.2	PROPOSTA	DEFINICIÓ GEOMÈTRICA. FULL 1/5	1/1000	1/2000
C3.3	PROPOSTA	DEFINICIÓ GEOMÈTRICA. FULL 2/5	1/1000	1/2000
C3.4	PROPOSTA	DEFINICIÓ GEOMÈTRICA. FULL 3/5	1/1000	1/2000
C3.5	PROPOSTA	DEFINICIÓ GEOMÈTRICA. FULL 4/5	1/1000	1/2000
C3.6	PROPOSTA	DEFINICIÓ GEOMÈTRICA. FULL 5/5	1/1000	1/2000
C3.7	PROPOSTA	DEFINICIÓ GEOMÈTRICA. LLISTAT COORDENADES.		1/-
D1	PROPOSTA	OBJECTIUS I CRITERIS D'URBANITZACIÓ	1/2500	1/5000

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades **Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original**

Data document: 21/07/2020



Generalitats**Document**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LA ROCA DEL VALLÈS
AMB ORDENACIÓ DETALLADA DEL SECTOR SPI3 CAN MASSAGUER

Emplaçament

SECTOR SPI-3 CAN MASSAGUER. LA ROCA DEL VALLÈS

Tècnics redactors

TGa_ Torres-Grané, arquitectes
torresgranearquitectes@gmail.com

Ricard Torres Montagut, arqte, núm. col·legiat 32665/8
C. Fonollar, núm. 12, 2-3, 08241 Manresa
Tel. 696838010
Fax. 93 8723261
Mail. r.torres@coac.net

Jordi Grané i Font, arqte, núm. col·legiat 32506/6
C. Fonollar, núm. 12, 2-3, 08241 Manresa
Tel. 661333086
Fax. 93 8723261
Mail. jordigrane@coac.net

Col·laboradors

Trini Capdevila i Figols, advocada
David Mata i Martos, arqte.
Maria Cortina Andreu, estudiant d'arquitectura
Ricard Planas Vilardaga, enginyer tècnic agrícola i Albert SangràCervantes, ambientòleg,
de l'enginyeria Grup Solucions Manresa.

Tècnics Ajuntament La Roca del Vallès:
Cristina Fandiño, advocada
Mercè Albuixech, arquitecta

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



A. MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ

L'àmbit de Can Massaguer, previst pel Pla General d'Ordenació Urbana del 1991 del municipi de la Roca del Vallès, disposa de planejament derivat aprovat definitivament en data 20 d'abril de 1994, encara que la seva executivitat no es va produir fins a la presentació d'un Text refós i consegüent publicació de l'acord en el DOGC de data 10 de juliol de 1996.

Durant el procés de desenvolupament i execució del Pla parcial, es varen produir situacions sobrevingudes que van condicionar el desenvolupament del sector, com la consideració per part de la CTU de Barcelona –resolució de la CTUB de 22 de desembre del 1993- de la necessitat de vincular al sector l'execució de l'enllaç amb la carretera BV-5105 al nord del sector en un punt confrontant amb l'accés al sector industrial de Can Boixaderes situat dins del terme municipal de Cardedeu, o la mateixa indefinició del traçat del quart cinturó sobre el sector fins a l'aprovació definitiva per la CTUB de la MPPGOU de La Roca del Vallès en data 20 de febrer del 1997 (a posteriori de l'aprovació del Pla parcial), que implicava la impossibilitat de definir la solució definitiva de la vialitat pel costat sud de l'àmbit situat al nord de la AP-7 per estar part dels terrenys afectats qualificats com a reserva viària.

Així mateix, des del moment en que es van iniciar les obres d'urbanització també van concórrer diversos factors que van propiciar que la seva execució es veiés modificada, i que s'hagi prolongat en el temps. En especial, l'aprovació de diversos projectes sectorials, per part d'administracions supramunicipals, van comportar variacions en l'execució de les obres d'urbanització del sector per l'adaptació d'aquests projectes. Així, l'execució del traçat del Tren d'Alta Velocitat (aprovat definitivament mitjançant Resolució del Secretari d'Estat d'Infraestructures i Planificació de 2 d'abril de 2006), no coincidint exactament amb el traçat previst pel planejament general i derivat de La Roca del Vallès definitivament aprovat per al sector, i l'aprovació i execució de diferents projectes viaris esmentats amb afectació directa sobre l'àmbit, des de la seva delimitació fins a l'any 2014, fan plantejar a l'Ajuntament la necessitat d'iniciar un anàlisi de la situació actual a partir de l'aixecament topogràfic de l'àmbit i de la plataforma ferroviària executada corresponent al Tren d'Alta Velocitat –TAV- i, a partir del projecte *as-buït* de la urbanització de la part nord-oest del sector, contrastar el planejament vigent amb la situació actual sobre una base digitalitzada, per plantejar un ajust del planejament a la realitat física resultant de l'execució de les determinacions dels diferents projectes sectorials que han tingut implicacions i afectacions en l'àmbit, així com per finalitzar la urbanització de la part sud-est del sector, per culminar-ne el procés de desenvolupament urbanístic.

En aquest sentit, el present document té els següents objectius principals:

1. La digitalització del Pla parcial vigent sobre una base cartogràfica i topogràfica actualitzada.
2. Plantejar els ajustos del planejament necessaris per adaptar aquest a la realitat física executada.
3. Introduir els ajustos de planejament i d'ordenació en els sòls pendents d'urbanitzar – sistemes públics-, als efectes de millorar les previsions del planejament vigent, ajustar-lo al marc legal, principalment als efectes de la incidència de la legislació hidràulica, i minimitzar la transformació dels sòls per garantir una millor integració ambiental i de sostenibilitat en l'entorn proper al riu Mogent, d'acord amb els articles 3 i 9 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
4. Actualitzar la normativa del PGOU vigent en relació a l'àmbit de Can Massaguer per incloure els aspectes que es deriven dels objectius anteriors, amb la inclusió dels derivats de la legislació urbanística vigent, principalment referent a la identificació dels riscos

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



5. Establir l'ordenació urbanística detallada de l'àmbit perquè es pugui procedir a la finalització de la transformació urbanística sense necessitat de formulació, tramitació i aprovació definitiva de la corresponent figura de planejament derivat, d'acord amb l'article 58.7 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

En síntesi, l'àmbit de la modificació correspon a un sector consolidat parcialment, que es proposa adequar el seu estat actual fruit de les modificacions i adaptacions sofertes per motius de desenvolupament d'infraestructures generals supramunicipals, d'acord amb el detall de la realitat existent, amb l'actualització de la normativa i amb els paràmetres de detall d'ordenació necessaris per permetre l'execució directa de la gestió urbanística en la part pendent d'executar

2. ANTECEDENTS

2.1. Índex dels antecedents urbanístics amb incidència sobre l'àmbit:

- a. **Pla General d'Ordenació Municipal de La Roca del Vallès**, AD el 8 de maig del 1991
- b. **Text Refós del Pla Parcial SPI-3 Can Massaguer**, AD el 20 d'abril de 1994
- c. **Projecte d'urbanització del Pla parcial de Can Massaguer**. AD el 20 de setembre del 1996
- d. **Projecte de compensació del Pla parcial SPI-3 del sector de Can Massaguer**, AD el 4 d'octubre del 1996.
- e. **Text refós de la modificació del Pla general de la Roca del Vallès**, AD el 20 de febrer del 1997.
- f. **Estudi de programació de la carretera BV-5105, entre el final de la variant de Sta. Agnès de Malanyanes i la crta. C-251**, elaborat per la Diputació de Barcelona, AD el març del 2001.
- g. **Pla especial viari de l'accés nord al polígon de Can Massaguer i Can Boixaderas**, en el TM de Cardedeu, AD el 14 de novembre de 2001.
- h. **Projecte d'Urbanització de l'accés nord al polígon de Can Massaguer i Can Boixaderas**, en el TM de Cardedeu. AD el 30 de juliol de 2002.
- i. **Projecte modificat de millora general variant de Cardedeu i Llinars del Vallès, carretera C-35, del PK 2+690 de la BV-5105 a PK 15+480 de la C-251**, elaborat per la Direcció General de Carreteres – 2003-.
- j. **Projecte de Millora local. Millora de nus. Remodelació de l'accés al centre comercial. Carretera BV-5105 PK 2+690**. Direcció General de Carreteres - 2004-.
- k. **Projecte As-Buit de les obres d'urbanització**, presentat per la Junta de Compensació del PPU de Can Massaguer el 20 de gener del 2006.
- l. **Projecte de construcció de la Línia d'Alta Velocitat Madrid – Zaragoza – Barcelona - Frontera Francesa (Tram Mollet del Vallès – La Roca del Vallès) i Annex d'expropiacions del Projecte de construcció**, presentat el 2006.
- m. **Modificació del Projecte de Construcció de Plataforma de la Línia d'Alta Velocitat Madrid-Zaragoza-Barcelona-Frontera Francesa. Annex expropiacions**. La Roca del Vallès – maig 2009-
- n. **Pla territorial metropolità de Barcelona**, AD el 20 d'abril de 2010.
- o. **TR del projecte de reparcel·lació del Pla parcial Can Massaguer**, AD el 10 de febrer del 2011. (re-tramitació del PR original declarat nul pel TSJC per sentència núm. 763 de 24/10/2003 i sentència núm. 486 de 23/06/2004)
- p. **TR de la Modificació puntual del PGOU de la Roca del Vallès d'adequació al nou traçat el tren d'alta velocitat**, AD el 12 de juliol del 2012.
- q. **Projecte modificat d'implantació de millores de mobilitat a la rotonda entre l'autopista AP-7, carretera BV-5105 i carretera C-35 a la Roca del Vallès – febrer 2014-Separata del Projecte modificat d'implantació de millores de mobilitat a la rotonda entre l'autopista AP-7, carretera BV-5105 i carretera C-35 a la Roca del Vallès – maig 2014-**

- r. **Conveni Urbanístic per concloure el desenvolupament urbanístic del sector de Can Massaguer**, publicat al BOPB el 19 de novembre del 2018.
- s. **Avanç de modificació puntual del Pla general de la Roca del Vallès en l'àmbit del Sector de Pla Parcial SPI-3 Can Massaguer amb ordenació detallada** aprovat per Ple en sessió de 28 de març del 2019.
- t. **Acord de la CTUB a la consulta d'Avaluació Ambiental de la MPPGOU**
- u. **Informe ambiental estratègic emès per l'OTAA.**
- v. **Al·legacions al document d'avanç de planejament.**

2.2. Antecedents

- a. **Pla General d'Ordenació Municipal de La Roca del Vallès**, AD el 8 de maig del 1991

El **Pla General d'Ordenació Municipal de La Roca del Vallès**, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 8 de maig del 1991, va definir el sector de planejament SPI-3 Can Massaguer, classificant-lo com a sòl urbanitzable programat de desenvolupament industrial, subzona tipus 3, clau 10c, amb usos admesos d'acord l'art. 306 de la Normativa del PGOU de magatzem, comercial concentrat i industrial en les categories 1, 2 i 3.



Estructura general i orgànica del territori. Classificació del sòl segons règim jurídic. Sèrie B. Esc: 10000.



PGOU 1991. Plànol sèrie C, esc: 10.0000. Sectors mínims de planejament parcial.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



L'article 304 –i el quadre de característiques inclòs a l'annex 1 i inclòs al programa d'actuació del PGOU del 1991- establí el sòl destinat a aprofitament privat, com a màxim en el 53%, i les reserves de sistemes locals d'acord amb els següents estàndards mínims, aplicats a la superfície total del sector de planejament:

Vials i estacionament públic	6%
Espais lliures enjardinats (verd públic)	25%
Equipaments públics	10%
Equip de Serveis Tècnics.	1%

L'article 305 va fixa l'edificabilitat màxima en 0.61 m2s/m2s.

El punt 3 de l'art. 308 va fixar que el pla parcial plantejarà l'execució d'accés al sector de planejament des de la carretera de Cardedeu per mitjà d'un pas a diferent nivell.



Classificació urbanística del sòl. Sèrie A. Plànol C-2. esc: 1/5000

La normativa del PGOU del 1991 en relació al sector del PPU de Can Massaguer establí la següent normativa particular:

Art. 302. Definició

Corresponde esta subzona al Sector denominado "Can Messeguer", delimitado en el plano de Sectores Mínimos de Planeamiento (Serie C, escala 1:10.000) e individualizado bajo la denominación SPI-3

Art. 303. Unidad de zona y sistemas de carácter general

1. Se fijan un única unidad de zona, de desarrollo industrial, cuya superficie representa el 100.00% de la superficie total del sector de planeamiento y cuyos límites se grafían en los correspondientes planos normativos.
2. El Plan General no incluye en el sector sistemas de carácter general.

Art. 304.

1. El Plan Parcial que necesariamente ha de ordenar este sector, con carácter previo a su urbanización y edificación, deberá reservar espacios para los sistemas locales de acuerdo con los siguientes estándares mínimos aplicados a la superficie total del sector de planeamiento.

- VIALES Y ESTACIONAMIENTO PÚBLICO.....	6,00%
- ESPACIOS LIBRES AJARDINADOS (verde público).....	25,00%
- EQUIPAMIENTO PÚBLICOS.....	10,00%
- EQUIPO DE SERVICIOS TÉCNICOS.....	1,00%

Resultará de aplicación, en todo caso, lo establecido en el artículo 25 del Texto Legal Refundido en materia urbanística, en los artículos 74 al 80 del Reglamento de la citada Ley (Decreto 146/ 1.984 de 10 de abril) y en las disposiciones del Reglamento de Planeamiento no derogadas ni modificadas por la legislación urbanística autonómica.

2. El suelo destinado a aprovechamiento privado se fija, como máximo, en el 53,00% de la superficie del sector de planeamiento sin perjuicio de los estándares fijados en el punto 1 de este artículo.

Art. 305. Edificabilidad máxima

El índice de edificabilidad bruta zonal máxima es de 0,61 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo de la unidad de zona.

Art 306. Condiciones de uso.

Los usos permitidos serán los siguientes:

- Almacenes.
- Comercial Concentrado
- Industrial, en las categorías 1, 2 y 3

Art. 307. Tipo de ordenación

Como tipo de ordenación se fija el de edificación aislada.

Art. 308. Condiciones especiales para la ordenación

1. Con la finalidad de conseguir la máxima concentración del suelo público de cesión obligatoria y gratuita, este Plan General establece el emplazamiento vinculante de los terrenos correspondientes a los estándares para sistemas de parques y jardines urbanos y de equipamientos públicos, fijados en el artículo 304, en la franja comprendida entre el límite de la zona de protección del trazado del sistema ferroviario correspondiente que se grafían en los planos B-2 y C-2 de la serie A (escala 1:5.000)
2. El Plan Parcial que habrá de redactar-se para el desarrollo del Sector habrá de contemplar la previsión enunciada en el apartado anterior con sujeción a las condiciones siguientes:
 - a) La previsión vinculante habrá de considerarse sin perjuicio de lo establecido en el artículo 304 de manera que en caso de que dicha previsión vinculante no agotara los estándares mínimos para sistemas de parques y jardines urbanos y de equipamientos públicos, el Plan Parcial habrá de disponer de otros espacios a fin de cumplimentar dichos estándares.
 - b) Los terrenos cuyo destino se vincula a espacios libres para parques y jardines urbanos y para equipamientos públicos no tienen la consideración de sistemas generales adscritos al sector de planeamiento. Por ello habrán de incluirse obligatoriamente en el ámbito del sector, quedando sujetos, exclusivamente, al régimen ordinario de cesión obligatoria y gratuita, y sin que sean susceptibles neta sobre el suelo de potencial aprovechamiento privado.
3. El Plan Parcial planteará la ejecución del acceso al Sector de planeamiento desde la Carretera de Cárdesse por medio de un paso a distinto nivel.

Art. 309. Informes previos.

1. La aprobación del Plan Parcial quedará sujeta a:
 - a) Informe previo de la Dirección General de Carreteras del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalitat de Cataluña.
 - b) Informe previo del órgano administrativo competente en razón del trazado del sistema ferroviario adyacente al Sector de planeamiento y correspondiente al Tren de Gran Velocidad y/o de la Empresa titular de la línea.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Art. 310. Condiciones de edificación

El plan solo regula las condiciones esenciales que deberían ser complementadas en el correspondiente Plan Parcial. Estas condiciones son:

- La parcela mínima será de 10.000 metros cuadrados
- El porcentaje máximo de ocupación de parcela por edificación será del 60% de su correspondiente superficie.
- Las separaciones de la edificación a lindes de suelo edificable privado serán, como mínimo, de 10 metros respecto a lindes con frente a vial y de 5 metros respecto a los restantes lindes.
- El volumen edificable máximo se fija en 6 m3 por m2 de suelo de potencial edificación privada
- La intensidad neta de edificación por parcela se fija en 1,15 m2 de techo por m2 de suelo edificable para usos privados.
- La altura máxima será de 12 metros.

La fitxa de característiques es correspon a la següent, en la qual constava erròniament una superfície de l'àmbit de 425.000 m2, i en la qual no estava comptabilitzada la superfície del sistema ferroviari, que es dedueix a partir de la resta de sistemes: la totalitat dels sistemes públics previstos a l'art. 303.1 equivalen al 42% del sòl de l'àmbit, i el sòl privat al 53% del sòl de l'àmbit, essent el 5% restant el quin es dedueix com a percentatge corresponent al sistema ferroviari.

FITXA CARACTERÍSTIQUES	TO	
	PGOU AD 1991	
SECTOR SPI-3		
ÀMBIT PPU	425.000,00	100,00
PART NORD-OEST		
PART SUD-EST		
SÒL PÚBLIC	199.750,00	47,00
ZONA PARCS I JARDINS URBANS (clau F)	106.250,00	25,00
EQUIPAMENT PÚBLIC (clau E)	42.500,00	10,00
SERVEIS TÈCNICS (clau EST)	4.250,00	1,00
VIARI (clau A)	25.500,00	6,00
FERROVIARI (clau G)	21.250,00	5,00
SÒL PRIVAT	225.250,00	53,00
INDUSTRIAL 1 (clau I1)		
INDUSTRIAL 2 (clau I2)		
EDIFICABILITAT BRUTA	0,6100	
SOSTRE EDIFICABLE	259.250,00	
INDUSTRIAL 1 (clau I1)		
INDUSTRIAL 2 (clau I2)		

Fitxa de característiques del Sector SPI-3 d'acord amb el PGOU

b. Text Refós del Pla Parcial SPI-3 Can Massaguer, AD el 20 d'abril de 1994

En data de 20 d'abril de 1994, es va aprovar definitivament per Comissió d'Urbanisme de Barcelona el **Text Refós del Pla Parcial SPI-3 Can Massaguer**, i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 15 de maig de 1996. El text refós, incorpora un seguit de condicions i prescripcions fixades per la comissió territorial d'urbanisme en els informes precedents a la presentació del text refós. Els informes urbanístics territorials

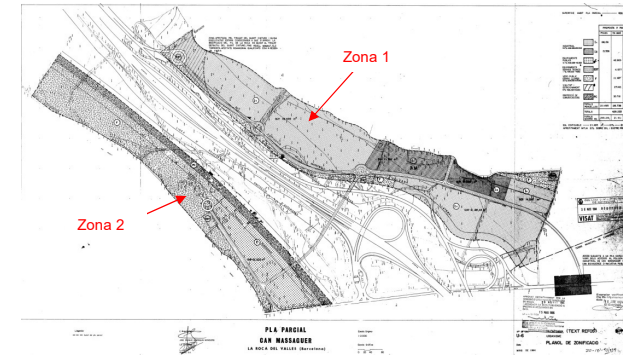
s'incorporaren a la memòria del Pla parcial. Les condicions fixades per la CTUB en la resolució del 22 de desembre del 1993 foren les següents:

- L'executivitat de l'aprovació definitiva del Pla parcial, en la part que actualment està afectada pel traçat del quart cinturó, restarà condicionada a que s'aprovi la modificació del Pla General de la Roca per adaptar-lo al traçat definitiu del Quart Cinturó.
- L'accés a la zona industrial es realitzarà des de la carretera BV-5105 coincidint amb el punt d'accés al sector industrial de Can Boixaderes de Cardedeu. En la mesura que sigui efectiu aquest accés, s'eliminarà la previsió de desdoblament del pont sobre l'autopista i els ramals corresponents. L'àmbit de zona verda i equipament mantindrà el seu accés actual. L'estudi d'aquest accés s'haurà de desenvolupar de forma coordinada amb l'Ajuntament de Cardedeu mitjançant un Pla especial viari dels accessos als polígons industrials de Can Massaguer i de Can Boixaderes.
- De conformitat amb l'informe del Ministeri d'obres Públiques de 17 de maig del 1993, es transcriurà a la Normativa i als plànols del Pla parcial la delimitació de les zones de domini, servitud i afectació que deriven de l'autopista A-7, i de les calçades laterals previstes.
- Es completarà la normativa del Pla amb una disposició transitòria referent a les activitats actualment en el sector i que resten actualment fora d'ordenació.

Presentat el text refós per part de l'Ajuntament en data de 24 de febrer del 1994, la CTUB resol aprovat definitivament el TR del Pla parcial de Can Massaguer, supeditat a la presentació d'un text refós que incorpori les prescripcions següents:

- Afegir a l'art. 50 de l'ordenança, el redactat següent: a la zona industrial I-1 situada a l'extrem nord-est del polígon entre el vial principal i l'autopista, de superfície aproximada 61.195 m2, s'admeten les edificacions destinades a magatzems automatitzats, de caràcter logístic, amb les condicions següents: alçada màxima 116m; volum màxim edificable 6 m3/m2; edificabilitat màxima 1 m2s/m2s; les separacions de l'edificació als límits de parcel·la seran de 15 m a vial i 10 metres als altres límits.
- Fa referència al compliment del punt 1.1 de l'acord de la CTUB anterior.
- Indicar a l'Ajuntament que, en el projecte d'urbanització es justificarà la rasant del vial d'accés a la zona industrial de la zona d'equipaments amb relació a la rasant prevista pel projecte del traçat ferroviari d'alta velocitat que discorre en el límit del sector.

D'acord amb la memòria del Pla, l'àmbit té una superfície de 428.233 m2, dividits endos zones, les quals es defineixen com a Zona 1 –industrial– de 253.957 m2, i zona 2 – equipaments, espais lliures i sistema ferroviari– de 174.276 m2. Les zones 1 i 2 queden dividides pel pas de les infraestructures viàries de l'AP7 i les reserves de sòl per als ramals laterals. D'acord amb el que fixava la Normativa del PGOU, els aprofitaments privats es concentren en la zona 1, al nord de l'AP7, i es destina tota la zona 2 per a sistemes públics:



Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació: f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

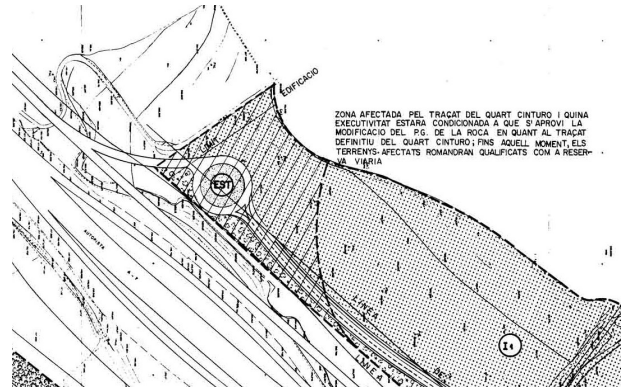
Data document: 21/07/2020

Url de validació: <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades: Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



A la Zona 1, el Pla parcial ordena tots els aprofitaments privatus. En aquesta zona, preveu un únic vial est-oest d'accés a les zones industrials, que en la mateixa memòria, ja justifica la previsió de la seva prolongació fins a la carretera de Cardedeu a la Roca -B5105- per obtenir un accés de caràcter més local i d'acord el què fixava el PGOU de la Roca del Vallès a l'art. 308.3 i d'acord amb les prescripcions de la CTUB. La proposta del Pla parcial també preveu l'ampliació del pont actual sobre l'AP7, de 5 metres d'amplada, amb 1 metre per cada costat, amb un desnivell de 40 cm per evitar d'invasió del vehicle. A l'extrem oest, preveu una rotonda per connectar viàriament amb la futura calçada lateral Barcelona-Girona. Així mateix, en aquest extrem oest, el pla parcial hi grafia una reserva de la zona afectada pel traçat del quart cinturó en compliment del punt 1.1 de l'acord de la CTUB. A la part intermèdia aproximadament de la zona 1, el Pla preveu un vial de connexió amb el camí d'accés a Can Mainou.



En aquesta zona 1 s'hi defineixen dues zones industrials diferents: la I1, regulada a partir de l'art. 45, comprèn els sòls destinats preferentment als usos i instal·lacions industrials, amb implantació de mitjana i gran indústria, i la I2, regulada a partir de l'art. 53, es defineix amb la finalitat de reubicar els assentaments industrials existents a la zona del costat del nu, el 6.31% de la superfície de sostre màxim edificable, de potencial aprofitament privat, podrà destinar-se a la implantació d'indústries agrupades amb la clau I2 i d'acord les condicions que es fixen en la mateixa normativa a partir de l'art. 53.

A la zona 2, es situen la gran majoria dels sòls destinats a sistemes d'equipaments -clau E-, zona de serveis tècnics -clau EST- per a la instal·lació del centre de transformació elèctrica, els sistemes d'espais lliures -clau F- que s'estén des de la zona sud-est dels equipaments fins a l'extrem nord-oest, en paral·lel al riu Mogent, i paral·lel al límit nord d'aquesta zona 2, que delimita la reserva del traçat del Tren d'Alta Velocitat -TAV-, qualificat com a "Protecció de comunicacions"-clau PC-.

L'accés a la zona 1 es produeix a partir de dos possibles accessos: des de la zona 1 a partir del vial que creua perpendicularment la infraestructura de comunicació viària de l'AP7, a partir d'un pas superior, i la plataforma del TAV, a partir d'un pas inferior. L'altre accés, des de vial amb enllaç previst a la carretera BV5105 pel costat sud-est de la zona 1, i que enllaça amb el vial abans esmentat amb origen-destí a la zona 2. Internament, el Pla parcial preveu, en aquesta part sud-est, un vial que s'interne dins dels espais lliures per donar accés a la zona d'equipament, finalitzant amb rotonda.

El mateix Pla parcial estableix el sòl destinat a aprofitament privat en el 49,39%, i les reserves de sistemes locals, aplicats a la superfície total del sector de planejament, les fixa en les següents:

Vials i estacionament públic	6.33%
Espais lliures enjardinats (verd públic)	26%
Equipaments públics	10%
Equip de Serveis Tècnics.	1,06%
Protecció de comunicacions	7.18%

Apareix, com sistema no previst al PGOU, la clau "Protecció de comunicacions" amb un 7,18% de l'àmbit, corresponent a la reserva del traçat del TAV.

La taula de característiques d'acord el document és la següent:

Total àrees edificables	211.342 (49,39 %)
Total àrees lliures de cessió	216.738 (50,61 %)
Total àmbit Pla Parcial ... 428.233 (100 %)	
Edificabilitat bruta privada	$\frac{243.219}{428.233} = 0,5679 \text{ m}^2\text{sos}/\text{m}^2\text{sòl}$
Edificabilitat bruta Total	$\frac{264.630}{428.233} = 0,617 \text{ m}^2\text{sos}/\text{m}^2\text{sòl}$

L'edificabilitat bruta privada es inferior a la màxima establerta pel Pla General que es de 0,61 m²sos/m²sòl.

ZONA	SUP. SÒL (m²) PLA PARCIAL	% P. PARCIAL	P. GENERAL	SUP. SOSTRE (m²)	COEF. m²sos/m²sol P. PARCIAL	COEF. m²sos/m²sol P. GENERAL
Industrial (Clau I1)	198.139	46,27		227.860		
Industrial (Clau I2)	13.356	3,12		15.359		
TOTAL Industrial	211.495	49,39	53	243.219	0,5679	0,61
Equipament Públic (Clau E)	42.823	10	10	21.411	0,05	0,05
Equipament Serveis Tècnics (Clau EST)	4.577	1,06	1			
Verd Públic Espais lliures (Clau F)	111.417	26	25			
Protecció de Comunicacions (Clau PC)	30.781	7,18	----			
Vialitat i Aparcaments	27.140	6,33	6			

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



FITXA CARACTERÍSTIQUES		T1.1	
		SECTOR SPI-3 AD 1994	
SECTOR SPI-3			
ÀMBIT		428.233,00	100,00
SÒL PÚBLIC		216.738,00	50,61
ZONA PARCS I JARDINS URBANS (clau F)		111.417,00	26,00
EQUIPAMENT PÚBLIC (clau E)		42.823,00	10,00
SERVEIS TECNICS (clau EST)		4.577,00	1,06
VIARI (clau A)		27.140,00	6,33
FERROVIARI (clau G)		30.781,00	7,18
SÒL PRIVAT		211.495,00	49,39
INDUSTRIAL 1 (clau I1)		198.139,00	
INDUSTRIAL 2 (clau I2)		13.356,00	
EDIFICABILITAT BRUTA		0,5680	
SOSTRE EDIFICABLE		243.219,00	
INDUSTRIAL 1 (clau I1)		227.860,00	
INDUSTRIAL 2 (clau I2)		15.359,00	

Transcripció fitxa de característiques del Sector SPI-3, d'acord PP AD 1994

No obstant, les taules anteriors tenen errors numèrics decimals en el % de la superfície dins el sector, tot i que no varia el percentatge global entre sòl públic i sòl privat.

La taula de característiques de l'àmbit es correspondria a la següent:

FITXA CARACTERÍSTIQUES		T1.2 CORREGIT	
		SECTOR SPI-3 AD1994	
SECTOR SPI-3			
ÀMBIT PPU		428.233,00	100,00
PART NORD-OEST		253.957,00	
PART SUD-EST		174.276,00	
SÒL PÚBLIC		216.738,00	50,61
ZONA PARCS I JARDINS URBANS (clau F)		111.417,00	26,02
EQUIPAMENT PÚBLIC (clau E)		42.823,00	10,00
SERVEIS TECNICS (clau EST)		4.577,00	1,07
VIARI (clau A)		27.140,00	6,34
FERROVIARI (clau G)		30.781,00	7,19
SÒL PRIVAT		211.495,00	49,39
INDUSTRIAL 1 (clau I1)		198.139,00	
INDUSTRIAL 2 (clau I2)		13.356,00	
EDIFICABILITAT BRUTA		0,5680	
SOSTRE EDIFICABLE		243.219,00	
INDUSTRIAL 1 (clau I1)		227.860,00	
INDUSTRIAL 2 (clau I2)		15.359,00	

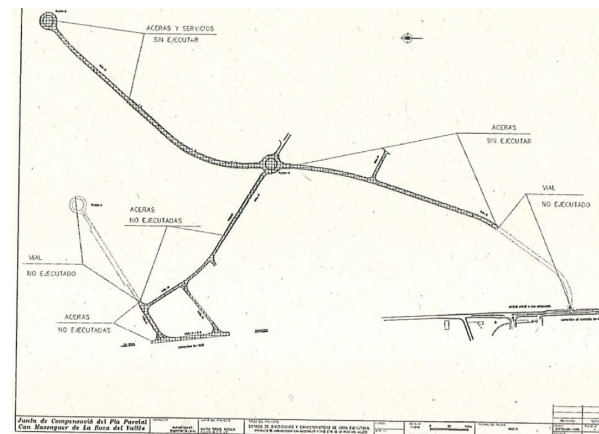
Correcció decimals percentatge de la fitxa de característiques Sector SPI-3, d'acord PP AD 1994.

Cal considerar que l'edificabilitat del sector que s'incorpora a la taula es correspon a la identificada com a "edificabilitat bruta privada", amb un sostre total de 243.219,00 m2.

c. **Projecte d'urbanització del Pla parcial de Can Massaguer.** AD el 20 de setembre del 1996

El 20 de setembre del 1996, es va aprovar definitivament el **projecte d'urbanització del Pla parcial de Can Massaguer**. El projecte constava d'una única fase d'execució, tot i que a la pràctica es va dividir en tres fases (dues executades i una pendent).

La primera fase va ser executada entre el període comprès entre octubre de 1997 i 30 de novembre del 1998 segons la documentació corresponent a l'As-Built de la **1a fase de les obres d'urbanització**, presentat a l'Ajuntament en format paper el febrer del 1999 –Estat de dimensions i característiques de l'obra executada, Tom I plànols i annexes-. consistent en l'estat de les obres executades de: **vialitat, pont sobre l'autopista A-7, serveis d'enllumenat, sanejament d'aigües pluvials, sanejament d'aigües negres, aigua potable, jardineria, depuració d'aigües residuals i subministrament d'aigua potable al polígon des del dipòsit construït per tal efecte al camí de Pins Roses a Santa Agnès.**



Documentació corresponent a l'As-Built de la **1a fase de les obres d'urbanització**, presentat a l'Ajuntament en format paper el febrer del 1999 –Estat de dimensions i característiques de l'obra executada, Tom I plànols i annexes-.

L'obra executada no s'ajusta estrictament al projecte d'urbanització aprovat definitivament el 20 de setembre de 1996:

- Suprimeix la rotonda intermèdia del vial principal de la zona 1.(1)
- S'executa la vialitat de la zona 1 nord exceptuant el vial de connexió amb rotonda situada al TM de Cardedeu (2.1) (la rotonda de Cardedeu va tenir planejament i PU aprovat i executiu posterior a aquesta fase) i una part de la vialitat prevista a zona 2 (2.2).
- El tram de vial executat entre la rotonda de connexió amb pont sobre l'AP7 i la rotonda sud, no s'ajusta exactament a les alineacions fixades al Pla parcial aprovat (3.1), així com el vial perpendicular, de connexió amb la masia de Can Mainou, el qual tampoc s'ajusta a les alineacions establertes pel planejament (3.2).
- Incorporació de l'anomenat vial 6 (4) a la zona 2, de connexió del sector i la carretera BV-5105.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació: f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

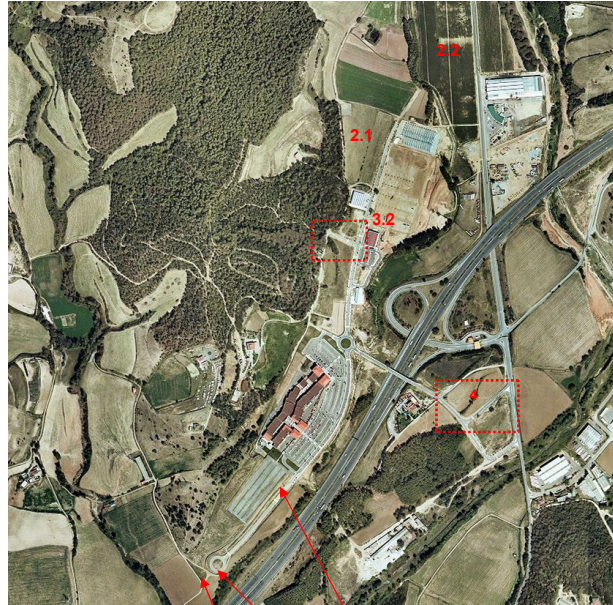
Data document: 21/07/2020

Url de validació: <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/sidi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

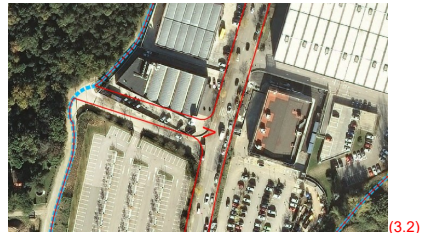
Metadades: Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- 5. Desplaçament vers el sud de la rotonda sud de la part nord-oest (5)
- 6. No execució de l'enllaç sud amb el lateral futur de l'AP7. (6)



Ortofoto ICC any 2000.



Identificació general dels aspectes no correspostos estrictament amb el projecte d'urbanització aprovat.

En relació a la supressió de la rotonda intermèdia (1), el Secretari de la Junta de Compensació va presentar el 12 de juny del 1997 informe tècnic d'adaptació de la vialitat del sector a la desafecció de la B-40 a la zona nord-oest del sector, un cop aprovat definitivament el TR de la MPPGOU '97. En aquest sentit, en relació a aquesta desafecció del Quart Cinturó, tant la Junta de Compensació com l'Ajuntament van considerar que la zona nord-oest del polígon de Can Massaguer havia quedat desafectada per la zona de protecció del traçat del Quart Cinturó que impedia, momentàniament, executar la rotonda prevista al final del carrer principal de la zona industrial, i que havia fet aparèixer en el Pla parcial i Projecte d'urbanització una rotonda intermèdia per permetre el gir dels vehicles mentre durés la citada afectació. Amb l'aprovació de la Modificació del Pla General d'Ordenació Municipal del 1997, s'elimina aquesta rotonda intermèdia a l'execució de l'obra urbanitzadora per ser innecessària.

Per altra banda, el projecte d'urbanització va preveure situar un dipòsit d'abastament d'aigua potable de 200.000 litres a la zona de serveis tècnics -clau EST- situat a l'extrem nord-oest del sector. Aquest dipòsit no es va executar atès que la solució tècnica final fou l'abastament a partir del dipòsit del paratge de Can Recordà, situat fora de l'àmbit.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

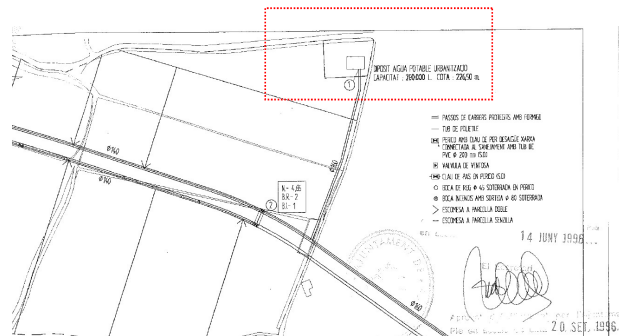
Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Projecte d'urbanització Can Massaguer. Plànol 4. Planta general instal·lació aigua potable. Detall nord-oest del sector.



Detall instal·lació dipòsit d'aigua

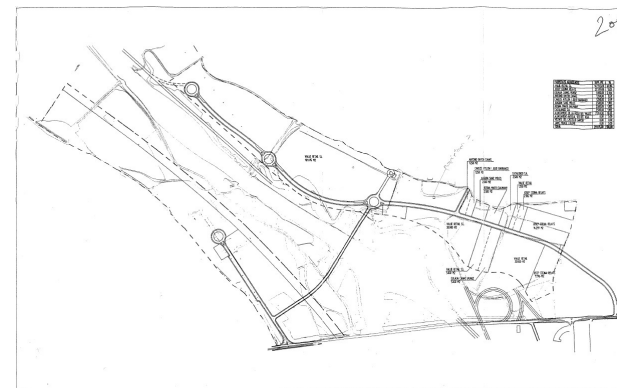
- d. **Projecte de compensació del Pla parcial SPI-3** del sector de Can Massaguer, aprovat definitivament el 4 d'octubre del 1996.

El **Projecte de compensació del Pla parcial** de Can Massaguer, aprovat definitivament el 4 d'octubre del 1996, va definir i adjudicar les parcel·les resultants als propietaris del sòl. El mateix projecte incorporava la identificació dels terrenys afectats per la connexió del sector amb la crta. BV-5105. La superfície de l'àmbit es corresponia a la definida el PPU de 428.233,00 m².

Per sentència núm. 486 de la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data de 23 de juny de 2004, recaiguda en el recurs contenciós-administratiu núm. 796/99, es va declarar la nul·litat de l'Acord de Ple de l'Ajuntament de la Roca del Vallès de 220 de setembre de 1996, pel que es va aprovar definitivament el Projecte de Compensació del Sector SPI-3 Can Massaguer. Aquesta Sentència va declarar la nul·litat del projecte de Compensació sobre la base de la falta de publicació prèvia de les normes del PGOU.

El PGOU va ser publicat íntegrament al BOPB el 30 d'octubre del 2002, i el PPU del sector SPI-3, es va publicar íntegrament al BOPB el 18 de juliol del 2003. Confirmada i declarada ferma la Sentència per Interlocutòria del Tribunal Suprem de 5 d'octubre del 2006, la Secció Tercera de la Sala Contenciós-Administratiu del TSJC mitjançant interlocutòria de 6 de gener del 2007, va instar a l'Ajuntament per tal de donar-li compliment.

Mitjançant resolució de l'Alcalde de 2 de maig de 2007, es requereix a la Junta de Compensació el Sector per tal que elabori un nou projecte de reparcel·lació del Sector Can Massaguer perquè sigui sotmès a aprovació municipal.



Plànol de finques adjudicades i quadre de superfícies de finques aportades i adjudicades del projecte de compensació, AD el 4 d'octubre de 1996.

- e. **Text refós de la modificació del Pla general de la Roca del Vallès**, AD el 20 de febrer del 1997.

El 20 de febrer del 1997 va ser aprovat definitivament per part del Comissió Territorial d'urbanisme de Barcelona el **Text refós de la modificació del Pla general de la Roca del Vallès**, i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 30 d'abril del 1997, el qual, entre d'altres objectius, refonia els planejaments parcials aprovats definitivament per la CTUB. Respecte al sector de Can Massaguer, té les següents implicacions:

- Adaptar la normativa per tal de recollir la situació creada per l'aprovació definitiva del Pla parcial de Can Massaguer, tramitat a l'empara de les determinacions del Pla General i amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest. Així doncs, el capítol 5 *Zona subjecta a Pla Parcial anterior Clau 21* (articles 306 i 307 de la NNUU del PGOU) diferencia cinc subzones, entre les que es troba la *Subzona de desenvolupament industrial Clau 21a2 Can Massaguer* (articles 311 a 313)
- La desafectació del traçat del Quart Cinturó sobre el sector de Can Massaguer, tal i com queda grafiat al plànol sèrie *A número B-2 Calificació urbanística del sòl, escala 1:5000* versus el mateix plànol del PGOU, traslladant la traça cap a l'Oest i fent desaparèixer la *Clau 19 Zona de Servitud i Protecció*, sobre l'àmbit del Pla parcial.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

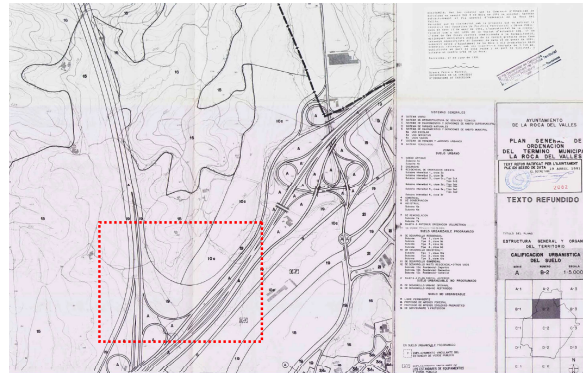
Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Plànol sèrie A número B-2 Calificación urbanística del suelo (PGOU)



Plànol sèrie A número B-2 Calificación urbanística del suelo (MPPGOU 97)

El TR de la modificació puntual incorpora, en relació al sector de Can Massaguer, els articles del 311 al 313

Art. 311. Definición.

Comprende el sector denominado "Can Massaguer" cuyo ámbito territorial está ordenado por el Plan Parcial, de desarrollo industrial, aprobado con carácter definitivo por la Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona en sesión de fecha 20 de abril de 1.994, con particulares características que el presente Plan General acepta, de forma que el ulterior desarrollo de la edificación se regirá por las normas originales.

Art. 312. Ejecutividad y gestión

1.- La ejecutividad del Plan Parcial esta sometida a la presentación al Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes desde que este último requiera al Promotor, de la garantía del 12 % del total coste de implantación de servicios i ejecución de la obra urbanizadora, tal como exige el artículo 17 del Reglamento de la Ley Autonómica de Protección de las Legalidad Urbanística.

2.- La gestión para el desarrollo y ejecución del planeamiento se ajustará, en todo caso, a lo establecido en la legislación urbanística vigente y tendrá como base las determinaciones del Plan Parcial al que se refiere el artículo 311 de estas Normas, con excepción de lo establecido en el apartado 2. del presente artículo.

3.- El Proyecto de Urbanización para desarrollo del Plan Parcial, incorporará la justificación de la rasante del vial de acceso a la zona industrial desde la zona de equipamientos, en relación a la rasante prevista por el proyecto de trazado ferroviario de alta velocidad que discurre en el límite del sector.

Subzona de desarrollo Industrial.
clave 21a2

Art. 313. Desarrollo de la edificación.

1.-El otorgamiento de licencias de edificación vendrá supeditado a la previa cumplimentación de las condiciones siguientes:

- a).- Que haya ganado firmeza por vía administrativa el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación para distribución de los beneficios y cargas del Plan Parcial.
- b).- Que hayan sido formalizadas las cesiones obligatorias y gratuitas de los terrenos con destino a sistemas, según la ordenación fijada por Plan Parcial, y los correspondientes al 10 % del aprovechamiento medio.
- c).- Que haya ganado ejecutividad la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.- El desarrollo de la edificación se regirá por las ordenanzas del Plan Parcial a que se refiere el artículo 311, tanto por lo que respecta a las condiciones de edificación como a las de uso, que deberán atenerse, en todo caso, a lo establecido en el capítulo I del título IX de estas Normas.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ardi/absaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



f. **Estudi de programació de la carretera BV-5105, entre el final de la variant de Sta. Agnès de Malanyanes i la crta. C-251, AD el març del 2001**

El març del 2001 es va aprovar definitivament l'**Estudi de programació de la carretera BV-5105, entre el final de la variant de Sta. Agnès de Malanyanes i la crta. C-251 al TM de Cardedeu i La Roca del Vallès**, elaborat per la Diputació de Barcelona. En la memòria del estudi es reconeix l'execució del vial 6 "a precari" concedit en el seu dia per la Diputació de Barcelona (vial que es recull a la documentació as-buït corresponent a la primera fase d'execució de la urbanització del sector), i la seva necessitat fins a la construcció de la rotonda prevista per la Generalitat de Catalunya a l'inici de la variant de Cardedeu i Llinars del Vallès.

Aquest vial 6 no estava previst al Pla parcial aprovat definitivament ni al seu projecte d'urbanització.



Situació de l'anomenat Vial 6

g. **Pla especial viari de l'accés nord al polígon de Can Massaguer i Can Boixaderas, en el TM de Cardedeu, AD el 14 de novembre de 2001.**

El **Pla especial viari de l'accés nord al polígon de Can Massaguer i Can Boixaderas**, en el TM de Cardedeu, AD el 14 de novembre de 2001, tenia l'objecte de materialitzar l'accés a la zona industrial del Pla parcial des de la carretera BV-5105 que establia l'acord de la CUB adoptat en sessió 22 de setembre del 1993. El PE determinava com a sistema d'actuació el d'expropiació essent beneficiària la JC del PP SPI-3 Can Massaguer i anant a càrrec dels recursos de la pròpia JC les obres d'infraestructura necessàries.

h. **Projecte d'Urbanització de l'accés nord al polígon de Can Massaguer i Can Boixaderas, en el TM de Cardedeu. AD el 30 de juliol de 2002.**

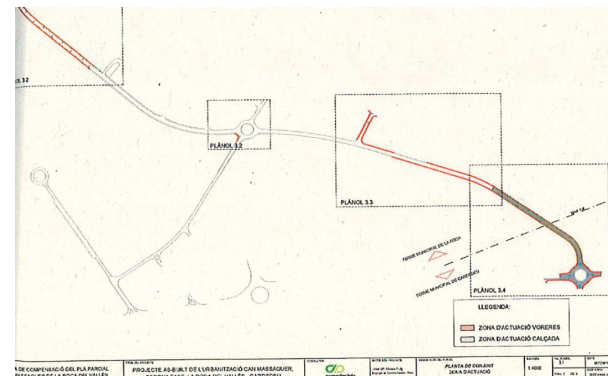
El **Projecte d'Urbanització de l'accés nord al polígon de Can Massaguer i Can Boixaderas**, al TM de Cardedeu, i AD el 30 de juliol de 2002, desenvolupa el PE anteriorment exposat. Aquestes obres es relacionen com a segona fase del projecte d'urbanització relacionades a continuació.



ICC 2000

ICC 2004

La **2a fase d'urbanització en l'àmbit del PP de Can Massaguer** es va executar en el període comprès entre l'octubre del 2002 i el juny del 2003 segons **projecte As-buït de la 2a fase de l'execució de les obres d'urbanització del PPU de Can Massaguer**, presentat a l'Ajuntament el 13 d'octubre del 2003. Segons dita documentació, l'execució responia a...**construcció del vial d'accés al polígon industrial des de la carretera 5105, la pavimentació de les voreres ja existents al vial de parcel·les industrials, la pavimentació de les voreres del vial 4, així com la instal·lació de serveis, la pavimentació de les voreres del vial de Value-Retail juntament amb l'execució de diferents serveis.**



Documentació corresponent a l'As-Buït de la 2a fase de les obres d'urbanització

i. **Projecte modificat de millora general variant de Cardedeu i Llinars del Vallès, carretera C-35, del PK 2+690 de la BV-5105 a PK 15+480 de la C-251, elaborat per la Direcció General de Carreteres – 2003-.**

El **Projecte modificat de millora general variant de Cardedeu i Llinars del Vallès, carretera C-35, del PK 2+690 de la BV-5105 a PK 15+480 de la C-251**, elaborat per la Direcció General de Carreteres – 2003- tenia com objecte la definició i justificació, a nivell constructiu, de les modificacions introduïdes durant el transcurs de l'obra de la variant de la C-35 entre les poblacions de Cardedeu i Llinars del Vallès. Aquest projecte consolida

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

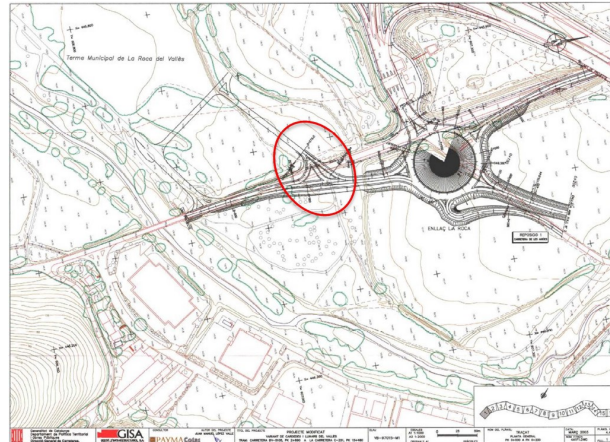
Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



l'existència de l'accés corresponent al vial 6 dins de l'àmbit de Can Massaguer, inicialment concedit a precari fins a la construcció de la rotonda a l'inici de la variant.

L'execució de l'accés del Vial 6 es reflecteix en el Projecte constructiu de la Variant de Cardedeu i Llinars del Vallès C-35, tram carretera BV-5105 PK 2+690 a carretera C-251 PK 15+480 (Clau VB-97015 M1), segons plànol adjunt núm. 4.A.1 Traçat. Planta general PK 0+000 a PK 0+200



ICC 2000

ICC 2004.



Ortofoto ICGC any 2004: Execució de les obres recollides en el Projecte Modificat de la Variant de Cardedeu i Llinars del Vallès C-35, tram carretera BV-5105 PK 2+690 a carretera C-251 PK 15+480 (Clau VB-97015-M1). Detall accés Sector de Can Massaguer per Vial 6.

- j. Projecte de Millora local. Millora de nus. **Remodelació de l'accés al centre comercial. Carretera BV-5105 PK 2+690.** Direcció General de Carreteres - 2004-

El Projecte de Millora local. Millora de nus. **Remodelació de l'accés al centre comercial. Carretera BV-5105 PK 2+690**, elaborat per la Direcció General de Carreteres el 2004, contempla les obres necessàries per a la remodelació de l'accés al centre comercial, Crta BV-5105 PK2+690, complementant la construcció del projecte de la nova carretera variant de Cardedeu i Llinars del Vallès. El projecte consolida el vial 6 i anul·la la connexió del vial 1 (previst al PP aprovat i PU) amb la carretera BV-5105.

En el projecte complementari es preveu, entre altres:

- La formació d'un illot a la primera entrada del centre comercial (entrada de l'anomenat Vial 6).
- La construcció d'una vorada de 9x20 m tipus T-1 formant un cul de sac a la segona entrada del centre comercial (entrada de l'anomenat Vial 1).
- El fressat superficial del a part de la BV-5105 de la zona propera a l'entrada del centre comercial per fer entroncament i eliminar la part zeburada de l'eix de la carretera.

L'execució d'aquestes actuacions es reflecteix en el Projecte de remodelació de l'accés al centre comercial, carretera BV-5105 PK 2+690 (Clau VB-97015-C13), segons plànol que es reproduïx a continuació. En aquest queda palesa la consolidació del Vial 6 i l'anul·lació de la connexió del Vial 1 –sud- amb la Carretera BV-5105 (nomenclatura segons Projecte d'Urbanització As buït).

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

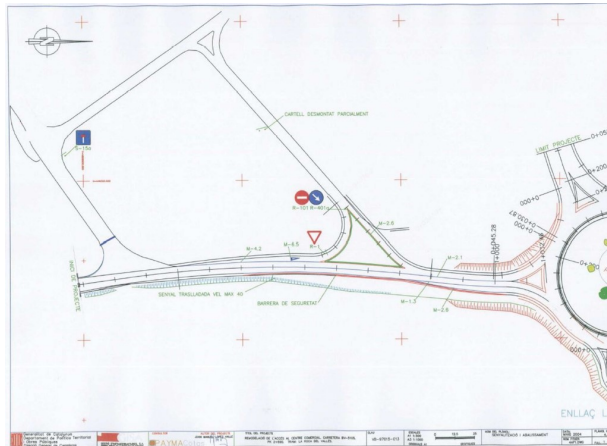
Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ortofoto ICGC any 2006. Execució del Projecte Complementari "Remodelació de l'accés al centre comercial, carretera BV-5105 PK 2+690 Tram: La Roca del Vallès"

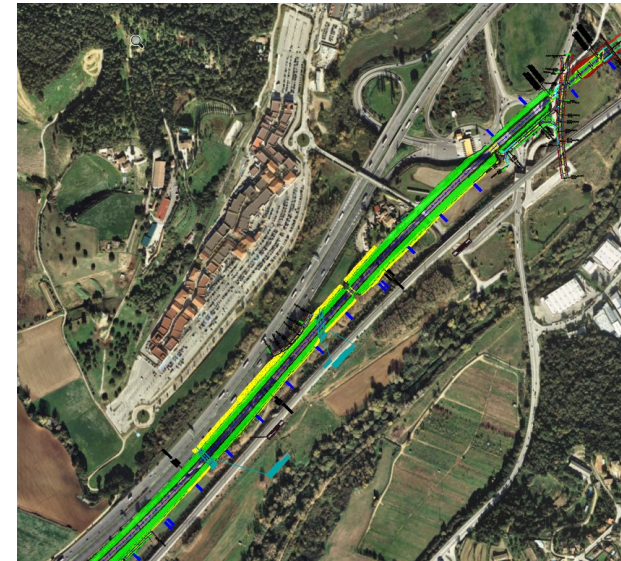
- k. **Projecte As-Buit de les obres d'urbanització**, presentat per la Junta de Compensació del PPU de Can Massaguer el 20 de gener del 2006.

El 20 de gener del 2006, la Junta de Compensació del PPU de Can Massaguer va presentar a l'Ajuntament la documentació relativa al **Projecte As-Buit de les obres d'urbanització**, adjuntat com a annex 6.

El projecte es centra en l'aixecament topogràfic de la geometria de les obres d'urbanització executades, i del detall de la situació dels elements que componen les diferents xarxes de serveis. Aquest aixecament, però, es centra en la part nord-oest, i no fa referència a les obres d'urbanització executades a la part sud-est –vial 1, zona de serveis tècnics i vial anomenat 6-.

- l. **Projecte de construcció de la Línia d'Alta Velocitat Madrid – Zaragoza – Barcelona - Frontera Francesa (Tram Mollet del Vallès – La Roca del Vallès) i Annex d'expropiacions del Projecte de construcció**, presentat el 2006.

El Projecte de construcció de la Línia d'Alta Velocitat Madrid – Zaragoza – Barcelona - Frontera Francesa (Tram Mollet del Vallès – La Roca del Vallès) i Annex d'expropiacions del Projecte de construcció, elaborat per ADIF el 2006, definia geomètricament i valorava les obres del tram que es projectava, per tal d'establir les expropiacions necessàries per a la realització de la plataforma de la línia, així com el disseny de les obres, incloent totes les actuacions destinades a possibilitar la seva construcció.



Superposició traçat del projecte del TAV amb l'ortofoto actual

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

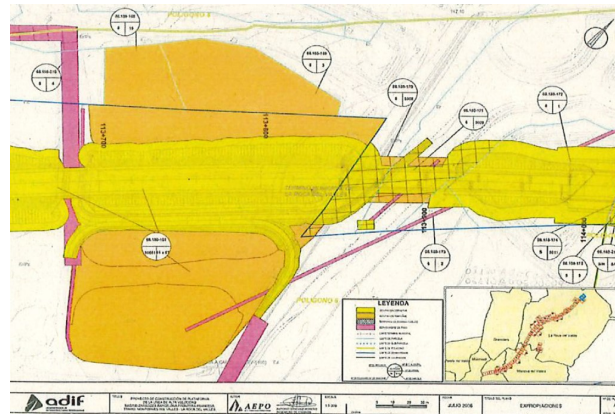
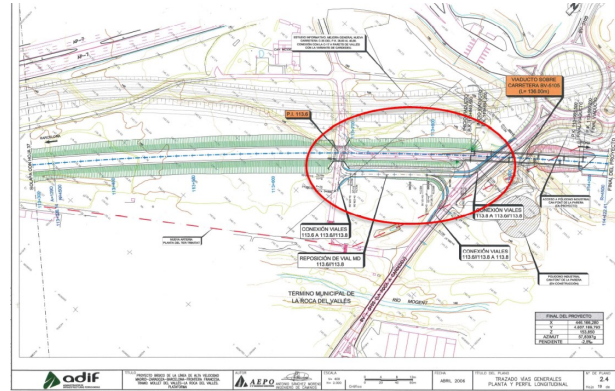
Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

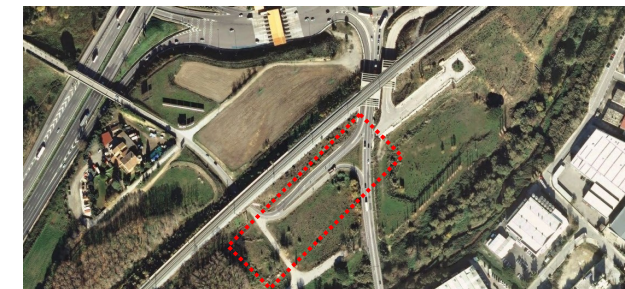
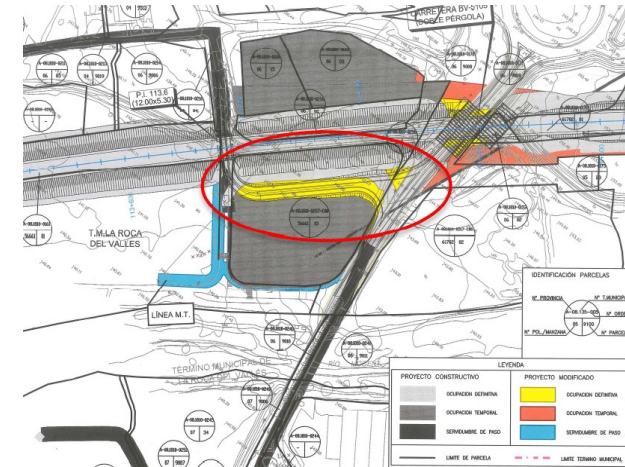
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



L'anomenat **Vial 6** en el projecte as-buit d'urbanització, d'accés a la carretera BV-5105, era objecte d'expropiació, segons **Annex d'expropiacions TM La Roca del Vallès del Projecte de construcció de plataforma, línia d'Alta Velocitat (Tram Montornès del Vallès – La Roca del Vallès)**, atesa la coincidència amb la traça de la plataforma ferroviària. El mateix expedient d'expropiacions proposa la reposició d'aquest accés al sector, ocupant la parcel·la destinada a sistema d'equipaments per reubicar-ho dins la zona expropiada.



La **Modificació del Projecte de Construcció de Plataforma de la Línia d'Alta Velocitat Madrid-Zaragoza-Barcelona-Frontera Francesa i Annex expropiacions**, elaborat per ADIF el maig de 2009, va definir els terrenys estrictament necessaris per a la correcta execució de les obres, incloent les modificacions del projecte constructiu modificat i una sèrie de desafectacions i correccions d'errors que contenia el projecte original d'expropiacions. És en aquest projecte on s'estableix l'ocupació definitiva corresponent a la reposició de l'anomenat vial 6, atesa la seva coincidència amb la traça de la plataforma ferroviària.



Identificació del vial 6. Ortofoto ICC actual

m. **Modificació del Projecte de Construcció de Plataforma de la Línia d'Alta Velocitat Madrid-Zaragoza-Barcelona-Frontera Francesa. Annex expropiacions. La Roca del Vallès – maig 2009-**

S'escau adjuntar les diferents ortofotos extretes de l'ICGC en relació a l'execució de a infraestructura del TAV, entre el 2007 i 2011

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





ICGC 2006

ICGC 2008

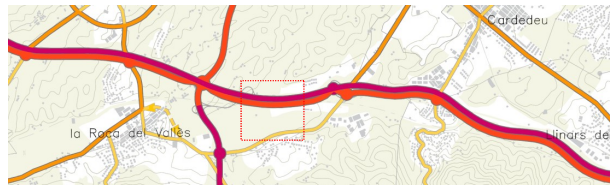


ICGC 2009

ICGC 2010

n. **Pla territorial metropolitana de Barcelona, AD el 20 d'abril de 2010.**

El **Pla territorial metropolitana de Barcelona**, aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat de Catalunya el 20 d'abril de 2010, preveu un traçat del Quart Cinturó o "Ronda del Vallès" diferent al previst en el Pla general d'ordenació de la Roca del Vallès, i no comporta cap afectació sobre el sector de Can Massaguer respecte la seva proposta pròpia ni en la proposta inicial del Ministeri de Foment. Aquest traçat és indicatiu i s'acabarà de definir amb l'estudi informatiu que elabori el Ministeri de Foment, titular d'aquesta infraestructura.



Plànol 3.3 del Pla Territorial Metropolità.

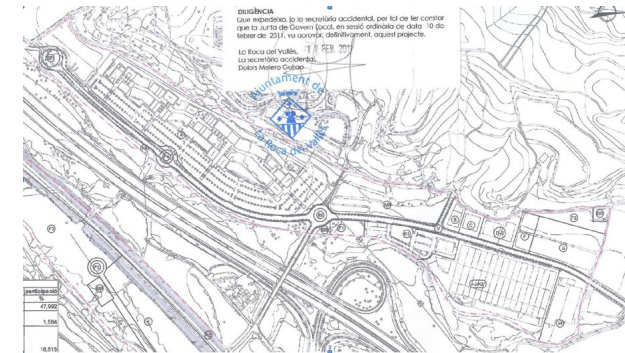
o. **TR del projecte de compensació del Sector Can Massaguer, AD el 10 de febrer del 2011.**

El **projecte de compensació del Sector Can Massaguer** va ser aprovat definitivament el 10 de febrer del 2011, com a nova tramitació del projecte de reparcel·lació original declarat nul pel TSJC per sentència núm. 763 de 24/10/2003 i sentència núm. 486 de 23/06/2004, exposat en l'antecedent d) en relació al Projecte de Compensació del Sector Can Massaguer SPI-3, AD el 4 d'octubre del 1996.

El projecte de compensació, d'acord al qual es descriu a la memòria del document, es redacta com a reparcel·lació econòmica d'acord amb el què disposa l'art. 165 del DL 305/2006, de 18 de juliol, de reglament de la llei d'urbanisme.

S'estableixen com a objectius d'aquesta, els següents –transcripció literal:-

1. *El requeriment realitzat per l'Ajuntament de la Roca del Vallès en data de 2 de maig del 2007.*
2. *El respecte a la realitat física i urbanística del Sector de Can Massaguer, i el seu caràcter de sòl urbà consolidat per la urbanització.*
3. *El reconeixement i confirmació de les titularitats i drets sobre les actuals finques registrals del Sector de Can Massaguer.*
4. *La distribució de les despeses de tramitació del present projecte i de les obres d'urbanització pendents, amb la conseqüència afectació registral a les finques de resultat.*
5. *L'audiència a tots els interessats en el projecte de reparcel·lació [...].*



Imatge parcial plànol 3.1 de finques aportades i resultants. Planta general.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació

f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació

<https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades

Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



FINQUES APORTADES I RESULTANTS				
finca	finca	identificació	superfície	participació
ident	registral	propietària	m²	%
A	7785	VALUE RETAIL BARCELONA S.L.	101.501,57	47,992
F	7756	MP ASSUMPTA CODINA (62,69%) JAIME PUIG JUNPOY (37,31%)	3.350,00	1,584
J/IK2	8827	LEASING CATALUNYA ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO S.A. (50%) MADRID LEASING CORPORATION S.A. (50%)	39.161,06	18,516
K1	7758	ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (50%) MAPLEX S.L.	10.838,94	5,125
C	7760	PATRIMONIAL ALSEMA SL VIDAL SANCHEZ SANCHEZ (26%) ANTONIA SANCHEZ SANCHEZ (25%) ERNESTO SANCHEZ SANCHEZ (25%) HONORIO SANCHEZ SANCHEZ (26%)	2.500,00	1,182
D/E	8526	HONORIO SANCHEZ SANCHEZ (26%)	5.000,00	2,364
B	7762	BALLESTERO MORA S.L.	2.500,00	1,182
G	7764	MP ASSUMPTA CODINA	14.286,00	6,761
H	7765	NETAL URGICAS JAN SA	11.195,43	5,294
AM	7766	CREACIONES VATTEL S.L.	21.146,00	10,000
TOTAL PRIVAT			211.495,00	100,000
PC	7767	AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLÈS	30.781,00	
F1	7768	AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLÈS	2.678,00	
F2	7769	AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLÈS	4.683,81	
F3	7770	AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLÈS	93.076,08	
F4	7771	AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLÈS	705,96	
F5	7772	AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLÈS	705,96	
F6	7773	AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLÈS	9.567,19	
E	7774	AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLÈS	42.623,00	
EST1	7775	AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLÈS	705,96	
EST2	7776	AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLÈS	783,19	
EST3	7777	AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLÈS	1.163,81	
EST4	7778	AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLÈS	1.954,04	
VIARI	no inscrites	AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLÈS	27.140,00	
TOTAL PUBLIC			216.738,00	
TOTAL ÀMBIT REPARCEL·LACIÓ SECTOR SPI-3			428.233,00	

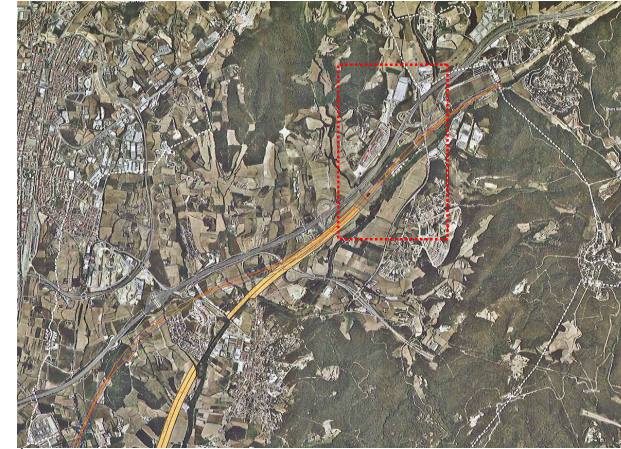
Quadre de superfícies aportades i resultants.

L'àmbit del sector es manté en els 428.233,00 corresponent a la superfície d'àmbit prevista pel Pla parcial.

- p. **TR de la Modificació puntual del PGOU de la Roca del Vallès d'adequació al nou traçat el tren d'alta velocitat**, AD el 12 de juliol del 2012.

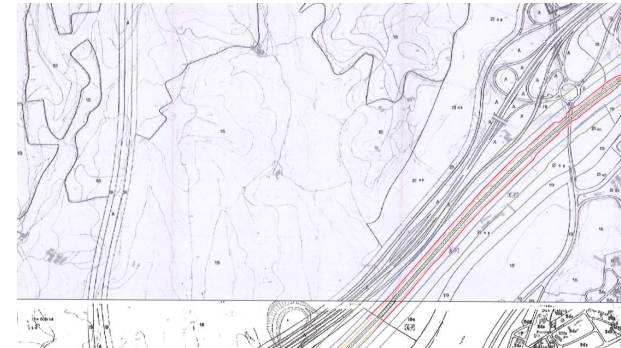
El 12 de juliol del 2012, es va aprovar definitivament per la CTUB el TR de la **Modificació puntual del PGOU de la Roca del Vallès d'adequació al nou traçat el tren d'alta velocitat**. L'objectiu principal de la modificació fou l'adequació del planejament urbanístic al traçat definitiu del TAV, aprovat definitivament mitjançant resolució del Secretari d'Estat d'Infraestructures i Planificació el 2 d'abril del 2006 i notificat a l'Ajuntament el 22 de maig del 2006 a fi d'incorporar el traçat definitiu al planejament urbanístic i l'eliminació, en conseqüència, de les reserves del planejament vigent que no en fossin necessàries d'acord al nou traçat. La modificació proposa la modificació dels plànols que conformen el Pla General per tal de realitzar l'afecció de sòls recollint el traçat aprovat definitivament pel Ministeri de Foment, i qualificant els sòls per on discorre el TAV, amb la clau G sistema ferroviari, mitjançant una franja d'amplada segons el projecte constructiu del TAV esmentat. Aquesta franja correspon a la plataforma i a la zona de domini públic. També es representa la zona de protecció i la línia límit d'edificació, segons legislació ferroviària vigent en el moment, Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari (LSF) i Reial Decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel que s'aprova el Reglament del Sector ferroviari (RSF). La definició de la franja de 8m corresponent a la zona de domini públic, no ha patit

modificació segons legislació actual corresponent a la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari.



Àmbit de la modificació i identificació de l'àmbit del PPU de Can Massaguer.

En l'àmbit concret del PPU de Can Massaguer, la modificació no va regularitzar les reserves dels sistemes que efectuava el Pla general i que es van veure reduïdes per la nova reserva de sòl per sistema ferroviari regularitzada mitjançant la Modificació puntual.



Delimitació de la plataforma viària en l'àmbit de Can Massaguer.

El traçat definitiu del TAV modifica el percentatge de sòl de Protecció de les comunicacions –clau PC anterior- establert al Pla Parcial SPI-3 del sector, i alhora en modifica la clau

Segons la Llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsini=027>

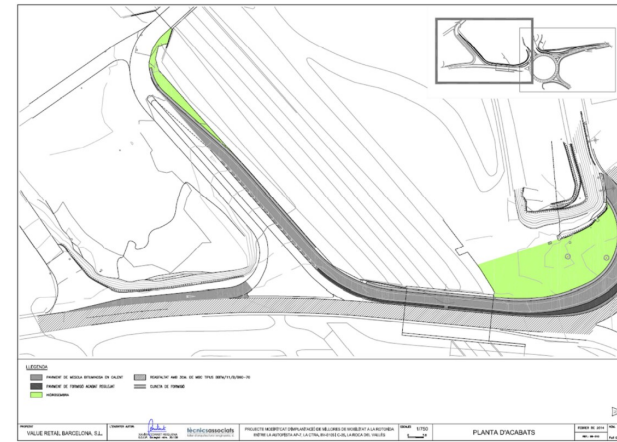
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



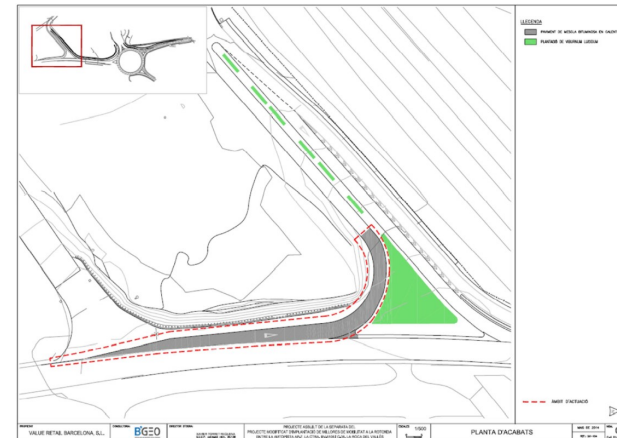
urbanística per la G. No obstant, el mateix document de modificació puntual no estableix el nou percentatge de sòl destinat a sistema ferroviari, ni justifica el quadre de característiques modificat del PPU de Can Massaguer. En aquest sentit, i com posteriorment es justifica, el percentatge de sòl del sistema ferroviari –clau G-, esdevé el 12,35% de l'àmbit, davant l'anterior percentatge de la clau PC establert en el PP i que constava com el 7,18% de l'àmbit.

- q. **Projecte modificat d'implantació de millores de mobilitat a la rotonda entre l'autopista AP-7, carretera BV-5105 i carretera C-35 a la Roca del Vallès – febrer 2014- Separata del Projecte modificat d'implantació de millores de mobilitat a la rotonda entre l'autopista AP-7, carretera BV-5105 i carretera C-35 a la Roca del Vallès – maig 2014-**

Amb motiu de l'atorgament de la llicència comercial per a l'ampliació del centre comercial de fabricants "La Roca Village" de data 27 de maig de 2009, la Direcció General de Comerç va condicionar l'obertura de l'ampliació comercial al compliment de prescripcions contingudes en l'informe de la Direcció General de Carreteres i l'Autoritat del Transport Metropolità. El **Projecte modificat d'implantació de millores de mobilitat a la rotonda entre l'autopista AP-7, carretera BV-5105 i carretera C-35 a la Roca del Vallès** de febrer de 2014, tenia com objecte, entre d'altres, l'execució del vial independent d'accés al centre comercial des del peatge de l'autopista AP-7, suposant una nova modificació del vial 6.



En relació a aquest projecte, la **Separata del Projecte modificat d'implantació de millores de mobilitat a la rotonda entre l'autopista AP-7, carretera BV-5105 i carretera C-35 a la Roca del Vallès** de maig 2014, va definir les obres de millora viària des de l'àmbit de Can Massaguer a la carretera BV-5105 direcció Sta. Agnès de Malanyanes, suposant una nova modificació de la sortida sud del polígon industrial de Can Massaguer (vial 6).



Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



r. **Conveni Urbanístic per concloure el desenvolupament urbanístic del sector de Can Massaguer**, publicat al BOPB el 19 de novembre del 2018.

El dia 5 de novembre del 2018, va quedar aprovat definitivament el Conveni Urbanístic per concloure el desenvolupament urbanístic del sector de Can Massaguer –publicat al BOPB el 19 de novembre del 2018-, signat entre l'Ajuntament de la Roca del Vallès i la Junta de Compensació de Pla parcial SPI-3 del Sector de Can Massaguer, que s'incorpora de forma íntegra com a annex 1.

El conveni, té com a objectiu principal ajustar el planejament a la realitat física resultant de l'execució de les determinacions dels projectes sectorials que han tingut implicacions en el sector, així com clarificar les obligacions respectives per tal de finalitzar la urbanització de la part sud-est del sector i concloure definitivament el procés de desenvolupament urbanístic del sector.

Entre d'altres acords presos en el mateix conveni, el Pacte Primer estableix que *l'Ajuntament s'obliga a tramitar una modificació puntual del Pla general d'ordenació del terme municipal de la Roca del Vallès en l'àmbit del sector de Can Massaguer, als efectes de recollir, en el seu planejament general, aquelles determinacions i les seves derivades, contingudes en els projectes sectorials, que van incidir en la urbanització del sector. Aquesta tramitació respon a l'interès general consistent en la necessitat de regularitzar el sector i concloure el seu desenvolupament urbanístic. En el Pacte Segon, l'Ajuntament es compromet a tramitar la MPM amb la màxima diligència i la major celeritat.*

Així mateix, en el conveni es recullen les obligacions que adquireix la Junta de Compensació per garantir l'execució de les obres i finalitzar el procés de desenvolupament urbanístic del sector.

s. **Avanç de modificació puntual del Pla general de la Roca del Vallès en l'àmbit del Sector de Pla Parcial SPI-3 Can Massaguer amb ordenació detallada** aprovat per Ple en sessió de 28 de març del 2019, corresponent a l'avanç del present document.

Els objectius i criteris establerts a l'avanç de planejament s'han mantingut en el present document de MPPGOU en l'àmbit del Sector SPI-3, i desenvolupa i justifica l'alternativa escollida 2 de **Modificació del planejament per ajust dels sistemes públics i ordenació detallada del sector SPI-3 Can Massaguer** en contra de l'alternativa 1 de manteniment de la situació actual.

t. **Informe territorial urbanístic emès per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona** en la sessió de 19 de juny de 2019 en relació d'avanç de planejament, aprovat per Ple el 18 de març del 2019(annex 4).

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 19 de juny de 2019, va adoptar l'acord d'emetre **informe sobre el document de l'avanç de Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbanística del sector SPI-3 àmbit de Can Massaguer**, de la Roca del Vallès, als efectes de la consulta prevista a l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, amb les observacions assenyalades a la part valorativa. Aquestes observacions es resumeixen en les següents:


1. Que en relació al Pla Territorial Metropolità de Barcelona l'informe considera que caldria tenir en compte els articles 3.3 i 3.4 de la normativa urbanística del PTMB, els quals determinen que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla té per objectiu racionalitzar per tal de millorar la funcionalitat del territori.
2. A nivell de paràmetres, superfícies i percentatges caldria diferenciar clarament entre els terrenys que estan inclosos dins del sector dels que no ho estan. Així, no es podran comptabilitzar els dos vials externs com a sistemes del sector ni tampoc aplicar sobre la seva superfície l'índex d'edificabilitat

3. Per a calcular l'edificabilitat màxima del sector, s'ha d'aplicar l'índex que estableix el PGO (0,5679) sobre la superfície final de l'àmbit que resulti dels ajustos proposats. La proposta que es presenta de mantenir el sostre previst al pla parcial en un àmbit que topogràficament s'ha demostrat més petit del que es va considerar inicialment és, de facto, un augment de l'índex d'edificabilitat bruta i per tant, un increment d'aprofitament. Així mateix, caldria ajustar la documentació de la modificació a les determinacions de l'article 99.
4. Un cop exclosos els dos vials de fora l'àmbit dels còmputos del sector, caldrà garantir el manteniment del percentatge per a sistemes que fixa el pla parcial aprovat (51,12%). I en relació a la pèrdua de superfície d'equipaments que es proposa s'estarà a allò que determina l'article 97 del TRLU al respecte.
5. Caldrà posar especial atenció a l'hora de definir les fases o etapes en les quals s'indica que es vol dividir la urbanització del sector, havent d'estar equilibrades en quant a beneficis i càrregues i no podent-se desvincular el desenvolupament del sòl d'aprofitament de la urbanització que li correspongui

Aquestes consideracions s'han estat objecte de l'anàlisi següent:

1. *El PTMB identifica el sòl inclòs dins l'àmbit d'actuació com a àrea especialitzada residencial, un ús clarament divergent amb uns usos del sector clarament vinculats amb l'activitat econòmica (industrial i terciària). L'informe considera que caldria tenir en compte, doncs, els articles 3.3 i 3.4 de la normativa urbanística del PTMB, els quals determinen que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla té per objectiu racionalitzar per tal de millorar la funcionalitat del territori; i que les àrees especialitzades assenyalades en els plànols comprenen el sòl urbà i urbanitzable previstos en el planejament urbanístic vigent, d'acord amb la informació disponible en el moment de la redacció del Pla.*
 - a. En relació aquest punt, cal considerar que el PTMB va ser aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 pel Govern de Catalunya, posterior al Text Refós del Pla Parcial SPI-3 Can Massaguer, aprovat definitivament el 20 d'abril de 1994 i modificat puntualment el 1997, i executat parcialment entre 1997 i 1998. En aquest sentit, els objectius de planejament eren clarament identificables.
 - b. No obstant, es comprova que sí que el PTMB identifica en la informació gràfica, de forma correcta, el planejament vigent i aplicable a l'àmbit del PPU de Can Massaguer, d'acord es desprèn dels plànol 2.1 *Sistema Urbà. Planejament*, i 2.3 *Sistema Urbà. Estratègies urbanes*. En ambdós cassos, queda clar que en cap cas, ni es planteja cap proposta de transformació, ni s'identifica l'àmbit com àrea especialitzada de sòl residencial.
 - c. En l'apartat d'antecedents que fa referència al PTM –punt n-, s'adjunten les imatges les quals acredita aquesta identificació correcta del sector en relació a la seva classificació i usos urbanístics. Aquestes són les següents:

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

	Codi Segur de Validació	f4bcf44e60194901b78208735327bc4001	Data document: 21/07/2020
	Url de validació	https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027	
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	





SISTEMA URBÀ PLANEJAMENT

2.1

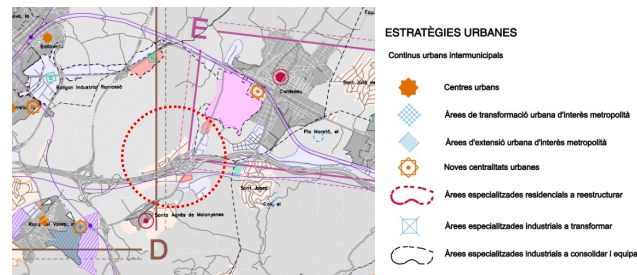
APRIL 2010

Pla territorial metropolitana de Barcelona

Aprovació definitiva

Comissió d'Ordenació Territorial Metropolitana de Barcelona

Ponència tècnica



SISTEMA URBÀ ESTRATÈGIES URBANES

2.3

APRIL 2010

Pla territorial metropolitana de Barcelona

Aprovació definitiva

Comissió d'Ordenació Territorial Metropolitana de Barcelona

Ponència tècnica

2. A nivell de paràmetres, superfícies i percentatges caldria diferenciar clarament entre els terrenys que estan inclosos dins del sector dels que no ho estan. Així, no es podran comptabilitzar els dos vials externs com a sistemes del sector ni tampoc aplicar sobre la seva superfície l'índex d'edificabilitat

- En el document d'avanç en cap cas es comptabilitzen els terrenys fora del sector SPI-3 (vials reconeguts com sòls externs al sector) com a sistemes del sector ni com a superfície computable a efectes de l'establiment de l'índex d'edificabilitat.
- La superfície de àmbit total de la modificació puntual és de 426.947,04 m², incloent:
 - l'àmbit del sector SPI-3 (424.184,22 m²).
 - el vial executat fora de la part nord-oest del sector (corresponent al tram de connexió del vial principal del sector amb la carretera Bv-5105 a Cardedeu).
 - els sòls externs a la part sud-est del sector (corresponents al sistema viari executat per enllaçar amb l'actual Vial 6, d'accés al sector).

Per al càlcul de sistemes del sector i índex d'edificabilitat es té en compte únicament la superfície de 424.184,22 m², que correspon a l'amidament topogràfic actualitzat de l'àmbit del sector SPI-3.

c. Aquest fet queda reflectit al plànol A1 *Cartografia i àmbit*, del document objecte d'avanç, on es grafia l'àmbit de la MPPGOU diferenciada de l'àmbit del sector SPI-3, segons allò exposat en el punt b anterior.

ÀMBIT MOD	N	254.036,58
	S	172.910,46
ÀMBIT SECTOR SPI-3		424.184,22

3. Per a calcular l'edificabilitat màxima del sector, s'ha d'aplicar l'índex que estableix el PGO (0,5679) sobre la superfície final de l'àmbit que resulti dels ajustos proposats. La proposta que es presenta de mantenir el sostre previst al pla parcial en un àmbit que topogràficament s'ha demostrat més petit del que es va considerar inicialment és, de facto, un augment de l'índex d'edificabilitat bruta i per tant, un increment d'aprofitament. Aquest increment, que d'acord amb l'article 97 del TRLU hauria d'estar justificat, requeriria l'increment de les reserves per a sistemes urbanístics que fixa l'article 100. Així mateix, caldria ajustar la documentació de la modificació a les determinacions de l'article 99.

- Per al sector SPI-3, el PGOU aprovat definitivament l'any 1991 (PGOU 1991) fixa com índex d'edificabilitat **0,61 m²st/m²s**. Cal puntualitzar que l'índex 0,5679 m²st/m²s al que fa referència el punt de l'informe objecte d'aclariment, és l'establert al Pla parcial aprovat definitivament l'any 1994 (PPU 1994).
- L'àmbit del sector SPI-3 és el mateix que el que consta al PGOU 1991- mateixos límits, no es proposen ajustos del límit de l'àmbit del sector tal com sembla indicar l'informe-, però la superfície de 424.184,22 m² és la que resulta del nou aixecament topogràfic atenant a les tècniques actuals d'amidament. En el moment de fer l'aixecament topogràfic acurat dels límits del sector SPI-3 per a la digitalització del planejament, s'ha detectat l'error de la superfície de l'àmbit que constava en el PPU 1994 i Projecte de Reparcel·lació - RPL - anul·lat, error de superfície que va ser arrossegat en la re-tramitació del RPL a l'any 2011 (428.233 m² segons PPU i RPL).
- La MPPGOU de l'any 1997, en referència a l'àmbit del sector SPI-3, es va limitar a adaptar la normativa urbanística a les determinacions del PPU tramitat i aprovat definitivament (a l'empara de les determinacions del PGOU 1991) en el decurs de temps entre l'aprovació del PGOU 1991 i la seva modificació l'any 1997. També es va veure modificat el plànol AB2 *Qualificació urbanística de sòl*, per la definició del traçat del quart cinturó, que va produir la desafectació de part dels terrenys situats a la part nord-oest del sector i qualificats com a reserva viària fins aleshores.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades **Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original**



Les determinacions normatives referents als sectors subjectes a Pla parcial definitivament aprovat que es detalla en la MPPGOU 1997 inclou la Subzona de desenvolupament industrial Clau 21a2 *Can Massaguer*. El Capítol 5 Zona subjecta a PP anterior (clau 21) estableix en l'art. 307.2 que *"qualsevol modificació del PP haurà d'ajustar-se a les disposicions establertes, per a cada sector o unitat de zona, en el PGO aprovat amb caràcter definitiu en data 8/5/91"*.

Per tant, es considera que l'índex d'edificabilitat que estableix el PGOU 1991 a aplicar sobre la superfície del sector SPI-3 és 0,61m2st/m2s i, per tant, l'índex 0,5734 m2st/m2s de la proposta de la MPPGOU objecte del document no supera l'establert al PGOU (243.219 m2 sostre / 424.184,22 m2sòl).

PPU	
Superfície àmbit	428.233m2s
Sòl edificable	211.495m2s
Sostre edificable	243.219m2st
Zona I1	227.860m2st/198.139 m2s (1,15 m2st/m2s)
Zona I2	15.359 m2st/13.356m2s (1,15 m2st/m2s)
Edificabilitat bruta privada	243.219 m2st / 428.233m2s=0,5680 m2st/m2s <0,61 m2st/m2s

MPPGOU	
Superfície àmbit	424.184,22 m2
Sòl edificable	209.466,36m2s
Sostre edificable	243.219m2st
Zona I1	227.866,75m2st/195.849,25 m2s (1,163 m2st/m2s) >1,15*
Zona I2	13.617,11m2st / 15.352,50 m2s (1,127 m2st/m2s) <1,15
Edificabilitat bruta privada	243.219m2st/424.184,22m2s=0,573m2st/m2s <0,61 m2st/m2s

**Superem l'edificabilitat neta privada establerta al PGOU per a la clau I1. D'acord els següents punts, es considera que la MPPGOU no comporta un increment de l'aprofitament urbanístic, atès aquest ja s'ha concretat i consolidat a través del sostre màxim edificable atribuït a les diferents zones.*

6.B.-QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES

Superfície àmbit del Pla Parcial ----- 428.233 m²

ZONA	SUP. SÒL (m ²) PLA PARCIAL	% P. PARCIAL	% P. GENERAL	SUP. SOSTRE (m ²)	COEF. m ² sos/m ² sòl P. PARCIAL	COEF. m ² sos/m ² sòl P. GENERAL
Industrial (Clau I1)	198.139	46,27		227.860		
Industrial (Clau I2)	13.356	3,12		15.359		
TOTAL Industrial	211.495	49,39	53	243.219	0,5679	0,61

d. En relació al coeficient d'edificabilitat establert a la MPPGOU, cal considerar que el desenvolupament urbanístic del sector ja s'ha concretat mitjançant el projecte de reparcel·lació, aprovat definitivament el 10 de febrer del 2011, i el valor objectiu establert per al repartiment dels beneficis i les càrregues és el sostre màxim

resultant de la ponderació entre la superfície de l'àmbit i el coeficient d'edificabilitat.

Per tant, en el moment que el planejament derivat, i a posteriori, el projecte de reparcel·lació concreta l'edificabilitat del sector, aquest es tradueix en sostre màxim edificable, com a valor equivalent a l'aprofitament resultant de l'edificabilitat establerta pel planejament general, o en aquest cas, fixada pel propi Pla parcial menor a la prevista pel planejament general.

- e. Aquesta edificabilitat bruta, transformada en sostre màxim edificable en m2, és traslladada al coeficient d'edificabilitat net de cada zona prevista al planejament derivat, i aquest, utilitzat com a metres quadrats concrets en el projecte de reparcel·lació, que adjudica sostre concret a cada parcel·la privada.
- Zona I1 Edificabilitat 1,15 m2s/m2s
 - Zona I2 Edificabilitat 1,15 m2s/m2s

$$\frac{\text{Edificabilitat bruta privada } 243.219}{428.233} = 0,5679 \frac{\text{m}^2\text{sos}}{\text{m}^2\text{sòl}}$$

Retall extracte memòria del Pla parcial de 1996.

- f. Es considera que el valor absolut de sostre màxim edificable fixat pel Pla parcial (243.219 m2) respon a l'aprofitament urbanístic màxim de l'àmbit, amb independència que d'una major concreció dels límits (derivada del nou aixecament topogràfic de l'àmbit) en resulta una superfície d'àmbit lleugerament inferior a la considerada en el planejament derivat inicial (424.184,22m2 vs 428.233m2). Obviament, per aquest lleuger decrement en la superfície de l'àmbit, el coeficient d'edificabilitat de la MPPGOU proposada és lleugerament superior respecte al del Pla parcial (0,5733 vs 0,5679), però mai superior a l'establert al PGOU 1991 (0,61). El manteniment del sostre màxim edificable, com a valor absolut de l'aprofitament màxim del sector, garanteix el manteniment de l'aprofitament urbanístic establert pel planejament derivat.

- el sostre està adjudicat pel projecte de reparcel·lació i consolidat per les edificacions executades.
- és la base en la qual s'ha establert la viabilitat del sector.
- és fora de lògica pensar que estant els edificis executats en base a un planejament definitivament aprovat, puguin quedar en volum disconforme per una reducció del sostre màxim edificable conseqüència del manteniment d'un índex d'edificabilitat el qual ja ha atorgat, en el planejament derivat, el valor numèric d'aquest sostre màxim edificable.

- g. Per mantenir el sostre màxim edificable de l'àmbit (valor absolut en m2) i ajustar-se al repartiment d'aquest en el projecte de reparcel·lació, en la modificació puntual del Pla general objecte del present informe, es considera que cada zona ha de mantenir el sostre màxim edificable definit numèricament (coherent amb l'adjudicat pel projecte de reparcel·lació vigent). I com a solució per corregir els lleugers desajustos superficials derivats de l'amidament acurat de l'àmbit i de la concreció de les diferents zones consolidades per l'execució de la urbanització, es defineix en el present document de modificació puntual (i en concret en l'apartat de Normativa, com a part de l'ordenació detallada del sector) el sostre màxim edificable en m2 per a cada zona. S'inclou com a disposició transitòria, punt 1, que l'índex d'intensitat d'edificació (expressat com a sostre màxim edificable) i l'ocupació màxima per parcel·la, paràmetres reconeguts a cadascuna de les parcel·les de l'àmbit en virtut del TR del Projecte de Reparcel·lació aprovat en base al Pla Parcial, s'hauran de reconèixer i mantenir en els instruments de gestió urbanística que s'aprovin en desenvolupament de la present MP al constituir drets consolidats a l'empara de títols fermes. En el punt 2 de la mateixa DT, es concreten els paràmetres que cal reconèixer i mantenir.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



h. L'ajust posterior del projecte de reparcel·lació podrà repartir, per a cada parcel·la individual, el mateix sostre edificable previst pel projecte de reparcel·lació vigent.

- i. L'art. 36 del TRLUC fa referència a la definició i concepte de l'aprofitament urbanístic
1. S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitacles per hectàrea.
 2. El planejament general assigna l'aprofitament urbanístic i, a més, el distribueix entre les diferents zones en el sòl urbà consolidat.
 3. El planejament urbanístic derivat distribueix l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones del sector.
 4. Als efectes del que estableix l'apartat 1 pel que fa a la determinació de l'aprofitament urbanístic, no s'han de ponderar l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics.

j. D'acord el punt 1 de l'art. 36 del TRLUC, cal entendre, que l'edificabilitat a què fa referència només pot ésser sostre edificable en m², certament extret de l'índex d'edificabilitat bruta a què fa referència l'art. 58.7 del TRLUC, i que consegüentment, només es pot traduir a sostre. Un cop definit aquest sostre en el planejament derivat, aquest valor absolut cal entendre'l com l'edificabilitat màxima del sector, i el coeficient d'edificabilitat bruta, com l'índex resultant d'aquest sostre. En un càlcul més acurat de la superfície de l'àmbit, l'aprofitament consolidat és el sostre edificable definit pel planejament derivat i projecte de reparcel·lació, i el coeficient d'edificabilitat bruta, un resultat consegüent amb la nova superfície de l'àmbit.

4. Un cop exclosos els dos vials de fora l'àmbit dels còmputos del sector, caldrà garantir el manteniment del percentatge per a sistemes que fixa el pla parcial aprovat (51,12%). I en relació a la pèrdua de superfície d'equipaments que es proposa s'estarà a allò que determina l'article 97 del TRLU al respecte.

1. Tal i com s'ha argumentat en el primer punt de la valoració urbanística de l'informe, la superfície de 424.184,22 m² correspon a l'amidament topogràfic actualitzat de l'àmbit del sector SPI-3 excloent, en tot cas, la vialitat fora del sector.
2. El percentatge per a sistemes que fixa el quadre de característiques del PP aprovat definitivament l'any 1994 és **50,61%**, i no pas 51,12% tal i com que es fa constar en el punt de l'informe.

6.B.-QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES

Superfície àmbit del Pla Parcial 428.233 m²

ZONA	SUP. SÒL (m ²) PLA PARCIAL	% P. PARCIAL	% P. GENERAL	SUP. SOSTRE (m ²)	COEF. m ² sost/m ² sòl P. PARCIAL	COEF. m ² sost/m ² sòl P. GENERAL
Industrial (Clau I1)	198.139	46,27		227.860		
Industrial (Clau I2)	13.356	3,12		15.359		
TOTAL Industrial	211.495	49,39	53	243.219	0,5679	0,61
Equipament Públic (Clau E)	42.823	10	10	21.411	0,05	0,05
Equipament Serveis Tècnics (Clau EST)	4.577	1,06	1			
Verd Públic Espais Lliures (Clau F)	111.417	26	25			
Protecció de Comunicacions (Clau PC)	20.781	7,18	----			
Vialitat i Aparcaments	27.140	6,33	6			

Resum PP		
Total sòl privat	211.495m ²	(49,39%)
Total sòl públic	216.738m ²	(50,61%)
Total àmbit SPI-3	428.233m ²	

3. De la mateixa manera, en el quadre del plànol U-6 Zonificació del PPU aprovat el sòl privat és 211.495 m² (**49,39%**) i, per tant, el sòl públic es correspon amb la resta de l'àmbit (**50,61%**)

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



SUPERFICIE AMBIT PLA PARCIAL: 428.233 m²

	PROPOSTA P. PARCIAL		
	Privats	De cessió	%
INDUSTRIAL 53 % 428.233-226.963	I1 198.139		46.27
	I2 13.356		3.12
EQUIPAMENTS PUBLICS 10 % 428.233-42.823	E 42.823		10.00
EQUIPAMENTS SERVEIS TECNICS 1 % 428.233-4.282	EST 4.577		1.06
VERD PUBLIC ESPRIS LLIBRES 25 % 428.233-107.058	F 111.417		26.00
VIALITAT I ESTACIONAMENT 6 % 428.233-25.695	B 27.140		7.18
PROTECCIÓ DE COMUNICACIONS	PC 30.781		6.33
TOTALS PARCEL·LES	211.495	216.738	100
TOTALS	428.233		
TOTALS SOSTRE ED.	243.219	21.411	

SOL EDIFICABLE 211.495 m² 10% 21.149 m²
 APROFITAMENT MITJA 10% SOBRE SOL I SOSTRE PRIVAT AM

4. El PGOU 1991 estableix a la seva fitxa de característiques un estàndard per a sistemes locals de mínim 47% i una edificabilitat bruta màxima del 0,61m²m²s.

CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS
 Superficie total del sector de planeamiento : 425.000 M² = 42,50 HAS.

	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD TOTAL		SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE	
	M ²	%	M ²	%	M ²	%
SECTOR DE ZONA INDUSTRIAL	42.500	100,00	0,00	0,00	226.250	
SECTOR DE ZONA VERDE PUBLICA						
TOTAL SECTOR DE PLANEAMIENTO	42.500	100,00			226.250	

	SISTEMAS PLAN GENERAL		ESTRUCTURAS SISTEMAS SOCIALES		SISTEMAS D.G. QUE CORRESPON A SERVICIOS DE ESTACIONAMIENTOS SOCIALES	
	M ²	%	M ²	%	M ²	%
VIALIDAD I ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS					6	
SERVICIOS CARRETES PARA ANDAMIOS PUBLICOS					25	
ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS					18	
SERVICIOS DE SERVICIOS SOCIALES					1	
TOTAL SERVICIOS SOCIALES PARA ANDAMIOS PUBLICOS					47	

- La proposta de la MPPGOU que es sotmet a informe no vulnera cap dels dos paràmetres abans esmentats respecte el PGOU 91 (% mínim de sistemes ni edificabilitat bruta).
 - Així doncs, es conclou que la proposta de MPPGOU estableix un percentatge del 50,62% per a sistemes, superior a l'establert en PPU 1994 i PGOU 1991
 - Respecte la pèrdua de superfície concreta d'equipaments (del 10% en PGOU i PP al 5,16% en la proposta de MPPGOU) aquesta reducció compleix estàndard mínim legal establert a l'art. 65 del TRLUC, a més d'estar convenientment justificada la seva reducció per l'art. 97.2bis d) tercer.
1. Caldrà posar especial atenció a l'hora de definir les fases o etapes en les quals s'indica que es vol dividir la urbanització del sector, havent d'estar equilibrades en quant a beneficis i càrregues i no podent-se desvincular el desenvolupament del sòl d'aprofitament de la urbanització que li correspongui.

La Modificació puntual evidencia que les obres d'urbanització, malgrat que el Pla parcial proposava a efectes de la seva execució la delimitació d'un únic polígon d'actuació coincident amb el sector, i que el projecte d'urbanització no preveia un pla d'etapes, a la pràctica, s'han plantejat en tres etapes respecte dos parts clarament diferenciades.

Una primera etapa respecte la part nord-oest, i parcialment en relació a la part sud-est; una segona etapa centrada en la part nord-oest i el seu accés nord; i una tercera etapa que seria la relativa a la part sud-est, on es concentren la major part de les obres pendents de finalització.

Per tant, la Modificació pretén regularitzar aquesta situació, que es va produir de facto, reconeixent que l'obra urbanitzadora es va portar a terme per fases, i que en l'actualitat queda pendent completar, amb caràcter principal, la urbanització de la part sud-est.

La Modificació, a aquests efectes, reconeixerà l'existència de fases en l'execució de les obres d'urbanització i determinarà dos fases d'urbanització, coincidents la primera amb la part nord-oest, i la segona amb la part sud-est. D'aquesta manera serà possible portar

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ardiariabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origin: Origen administració Estat d'elaboració: Original



a terme la recepció expressa de la unitat funcional de la part nord-oest envers la qual s'ha produït una recepció de facto.

Atenent a l'existència d'un únic sector i de conformitat al marc normatiu d'aplicació, en virtut del Conveni subscrit es va procedir a la prestació d'un aval en concepte de "garantia relativa al cost total de les obres d'urbanització pendents d'execució en la part sud-est del sector.

u. Informe ambiental estratègic emès per la OTAAA (annex 5)

En relació a l'informe emès per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona (OTAAA), en relació al document d'avanç de planejament, que incorporava el document ambiental estratègic, es conclou que la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbanística del sector SPI-3 àmbit de Can Massaguer, al terme municipal de la Roca del Vallès, no s'ha de sotmetre al procés d'avaluació ambiental estratègica ordinària atès que no té efectes significatius en el medi ambient, amb el benentès que s'incorporin les consideracions següents:

- a. Caldrà recaptar informe de l'Agència Catalana de l'Aigua sobre l'aprovació inicial de la Modificació puntual, i incorporar les seves prescripcions, si s'escau, d'acord amb l'article 8.5 del Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya.
- b. Tal i com estableix el document ambiental estratègic, la Modificació puntual haurà d'incorporar una normativa específica sobre el tractament d'espais lliures i sistema d'equipaments a la part sud-est per garantir la mínima transformació física del sòl i preservar els valors ambientals existents vinculats al riu Mogent. En aquest mateix sentit, es recomana que, en cas que sigui possible implantar algun tipus d'edificació en el sistema d'equipaments previst en la part sud-est, aquesta es limiti a una caseta o cobert de fusta de petita superfície, destinada a donar informació dels valors naturals del riu Mogent i recomanacions per un bon ús vianant a través dels camins.

En aquest sentit, el document que s'aprovi inicialment recaptarà l'informe de l'ACA, i d'acord el que ja preveu el document d'avanç de planejament, la Normativa estableix les condicions específiques sobre el tractament dels espais lliures i equipaments per garantir la mínima transformació dels sòls. En les zones d'equipament, es preveu una mínima edificabilitat, menor a la prevista al Pla general, i amb unes condicions físiques d'implantació per assegurar el mínim impacte i la seva plena compatibilitat dins del medi natural on s'emplaça així com una limitació dels usos en els equipaments integrats en el parc del riu Mogent, recollits a l'art. 61bis, de nova incorporació a la Normativa per tal, precisament, de regular de forma particular aquests sòls. Així mateix, la regulació particular dels sistemes d'espais lliures queda regulada als articles 55 i 56.1bis respectivament de la normativa del PGOU modificats per aquest document.

Pel que fa a l'informe emès per la Direcció General de Desenvolupament Rural, de 8 de maig de 2019, no es produeix cap afectació de les ressenyades en aquest.

v. Al·legacions al document d'avanç de planejament

Resultat de l'exposició al públic del document d'avanç de planejament, finalitzada en data de 15 de juny del 2019 es varen presentar dues al·legacions.

1. **Al·legació 1**, de M.H.B, en representació de INMOMAU, S.A, fent referència als següents aspectes:
 - a. Que l'àmbit hauria de reconèixer la totalitat de la seva finca cadastral per evitar que la seva edificació es pugui trobar en situació de volum disconforme o fora d'ordenació.

- b. D'acord els arguments que exposa en l'al·legació, consideren que d'acord els objectius de la present modificació puntual, caldria la revisió de la delimitació de la Concentració Comercial de la Roca del Vallès

En relació al punt a, en relació al reconeixement de la parcel·la cadastra, es proposa desestimar aquest punt al considerar que la delimitació de l'àmbit és fruit d'un procés objectiu en coherència a l'àmbit fixat pel Pla general de La Roca del Vallès, i que aquest no pot alterar-se de forma arbitrària per reconèixer una geometria concreta de parcel·la cadastral, quan aquesta, hauria d'estar ajustada al projecte de reparcel·lació de 2011.

En relació al punt b, es proposa desestimar aquest punt atès que esel present document de naturalesa urbanística no pot alterar la delimitació de la Concentració Comercial vigent, atès que aquesta competència correspon al Pla Territorial Sectorial d'Equipaments comercials (PTESC).

2. **Al·legació 2**, de M.G, en representació de la JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL SPI-3 CAN MASSAGUER, fa referència als aspectes següents:

- a. Que s'inclouen com a obres pendents d'execució, en la part nord-oest, al·leguen que ja han estat executades.
- b. Improcedència de la previsió, com a càrrega d'urbanització dels propietaris del sector, de les obres d'adequació dels equipaments mentre no disposin de cap ús.
- c. En relació a l'avaluació econòmica i financera, considera que l'estimació econòmica prevista en el document no s'ajusta a la realitat i conté partides no imputables als propietaris del sector. En concret, fa referència als següents aspectes:
 1. No considera adequats els mòduls d'urbanització aplicats a les zones verdes i es considera que els càlculs aplicats a les taules són incorrectes.
 - a. Que s'han considerat partides de despesa pendents d'àmbits a urbanitzar que ja estan urbanitzats –zona verda nord-oest i del vial d'enllaç també a l'extrem nord-oest.
 2. Que s'han d'excloure les partides referents a l'adequació dels sòls destinats a equipament.
 3. Considera erroni la justificació efectuada de repercussió dels costos en relació al sostre.
- d. Que el document de MPPGOU incorpori, a la normativa de l'ordenació detallada del sector, la possibilitat que les parcel·les no edificades es puguin destinar de forma transítoria a ús d'aparcament.

En relació al punt a, el document corregeix la informació continguda a l'avanç i incorpora en la part nord-oest, les obres pendents que de forma objectiva, resten pendents d'executar, corresponent aquestes exclusivament a les del tram de vial d'enllaç al lateral futur de l'AP7, i del seu entroncament amb la rotonda del vial principal del sector. No obstant, el present document de MPPGOU considera, de forma justificada, aquest enllaç com a sistema general viari, d'acord el qual, el sector té l'obligació de la cessió del sòl, però no de la urbanització, que anirà a càrrec de l'Administració.

No s'inclou, com així quedava indicat en el document d'avanç de planejament, la zona verda nord-oest, atès que aquesta ja estava urbanitzada acord amb el projecte d'urbanització aprovat, i tampoc s'inclou la Zona verda nord fruit de la reconversió de la zona de serveis tècnics en zona verda, atès que es considera que les condicions actuals són les assimilables a la restant zona verda, sense necessitat de preveure actuacions de millora o transformació.

En aquest sentit, es proposa estimar aquest punt de l'al·legació.

En relació al punt b, es considera que l'al·legació queda justificada i, per tant es proposa estimar-la i excloure com a càrrega del sector l'adequació dels sistemes d'equipaments mentre no es destini a l'ús previst

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació	f4bcf44e60194901b782087355327bc4001	Data document: 21/07/2020
Url de validació	https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



En relació al punt c, es proposa estimar aquest punt en el sentit que es revisen els valors emprats, però es manté el criteri de desenvolupament de l'estudi econòmic i financer, que té com a objectiu principal, incorporar la comparativa dels costos pendents d'urbanitzar a raó del planejament vigent del Sector SPI-3, i els costos derivats de la urbanització d'acord a la nova proposta d'ordenació dels sistemes d'espais lliures i vialitat, en base a valors d'obra estàndards i unitaris, com a mecanisme per validar si resultat de les noves determinacions, existeix una reducció de costos, i consegüentment, un possible increment de l'aprofitament urbanístic.

En relació al punt d, es proposa desestimar aquest punt de l'al·legació atès que entre els objectius de la MP no es preveu incrementar o alterar usos admesos existents, sinó únicament fer l'ajust general del planejament a la situació consolidada actual i possibilitar la finalització de les obres pendents d'executar.

3. OBJECTIUS I CRITERIS DEL DOCUMENT
Per a la **modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana amb ordenació detallada de l'àmbit de Can Massaguer**, es fixen els següents objectius i criteris:

Els **objectius generals** que es plantegen en la modificació puntual del Pla general en l'àmbit del Sector SPI-3 Can Massaguer, són els següents:

- a. **Planejament vigent**
 1. Refondre el planejament vigent del sector a partir de l'ajust de les alineacions a la realitat física executada.
 2. Traslladar el planejament refós del sector en format digital.
- b. **Proposta de planejament general i ordenació detallada del sector.**
 3. A partir de la realitat física existent i resultant de l'execució de les determinacions dels diferents projectes sectorials que han tingut implicació en l'àmbit des de l'aprovació definitiva del Pla parcial, establir la proposta de planejament general, mitjançant ordenació detallada del sector segons estableix l'article 58.7 del Decret Legislatiu 1/2010, reconeixent les infraestructures executades següents:
 - Vial 6, i accessos BV-5105
 - Supressió accés Vial 1 a BV-5105.
 - Ajust alineació vial accés masia de Can Mainou.
 - Proposta de millora i ajust de les alineacions de la connexió entre vial principal –vial 2- i lateral de l'AP7 pel costat sud-oest de la part nord-oest. TGV
 4. Ajust del planejament general per adaptar-se a les afectacions derivades de l'execució de projectes d'infraestructures fora àmbit:
 - Reconeixement com a sistema viari del vial executat de connexió del vial 2 del sector amb la rotonda a la BV-5105, carretera de Cardedeu dins del Terme Municipal d LRV.
 - Ajust dels sistemes per adaptar-se a l'accés del vial 6 al sector des de la BV-5105.
 5. Replantjar la proposta d'ordenació dels sistemes públics del sector pendents d'executar:
 - a. a la part sud-est, amb els objectius de:
 - Major aprofitament per a l'ús públic
 - Minimització de la urbanització en un àmbit sensible com és la zona pròxima al curs fluvial del riu Mogent, en concordança amb les determinacions dels l'article 3 i 9 del DL 1/2010.
 - Racionalització de les infraestructures viàries, amb criteris de mínima invasió dels sòls i limitació de la mobilitat.
 - b. a la part nord-oest, amb els objectius de:
 - ajust dels límits dels sòls dels sistemes per corregir les imprecisions derivades de la documentació en format paper i del contrast amb la realitat executada.

- Revisió del destí urbanístic dels sistemes públics per incidir en la seva racionalització i coherència per afavorir al major aprofitament públic:
 - Pel costat nord, de la zona de serveis tècnics sense ús previst a favor de ser utilitzat com a espai lliure d'ús públic, amb condicions d'integració més adients a l'entorn natural que limita pel costat nord i oest.
 - de la zona verda situada al costat nord del pont, per destinar-la a equipament, de major aprofitament públic per a la població.
6. Adaptació de la nomenclatura dels sistemes públics a la prevista pel PGOU, amb subclaus identificatives quan aquests sistemes requereixen de normativa particular d'acord amb la proposta plantejada i els objectius fixats.

- c. **Ajust normatiu**
7. **Revisió puntual de la normativa del PGOU a fi de:**
 - Incorporar a nivell de planejament general la regulació del sector SPI-3, amb l'objectiu d'establir-ne l'ordenació detallada per permetre la gestió urbanística directa, atès que l'àmbit ja va ser objecte de Pla Parcial anterior, les disposicions del qual, degudament actualitzades i adequades a la normativa i estat real del sòl, en el que s'han implantat infraestructures territorials, es refonen amb la normativa del PG.
 - Adequar el marc normatiu vigent en relació al desenvolupament del sector.
 - Incloure, altres determinacions que siguin preceptives d'acord el marc legal i sectorial actual, i principalment, en la identificació dels riscos.
 8. **Incloure les determinacions que vinculen la normativa del sector SPI-3 Can Massaguer per facilitar la finalització de la seva execució de forma coherent amb les determinacions i objectius que es fixen a nivell del planejament general:**
 - Preveure els aspectes vinculants relatius a l'ordenació detallada dels sòls, i de les limitacions en els sistemes derivats de les normatives sectorials.
 - Establir la divisió en dues fases del projecte d'urbanització, reconeixent com a fase primera la urbanització ja executada i en ús, i possibilitar l'execució de les restants obres a partir de l'execució d'una segona fase d'urbanització.
 - Establir els criteris d'urbanització per als terrenys pendents d'urbanització a la part sud-est, que de forma indicativa, mostren els objectius ambientals a tenir presents.
 - Establir el marc normatiu, per a l'ajust de la reparcel·lació vigent conseqüència dels ajustos plantejats en la present modificació puntual del PGOU. En conseqüència, preveure en la regulació particular de les unitats de zona, els paràmetres de sostre i ocupació de les zones privades en coherència amb els aprofitaments derivats de la reparcel·lació vigent per respectar els drets adquirits per la propietat.
 - Definir el polígon d'actuació PAU *Can Massaguer* com a mecanisme de gestió urbanística per finalitzar l'execució del sector. En aquest sentit, establir-ne la fitxa de característiques del sector. i preveure expressament la no necessitat de la redacció d'un Pla parcial d'acord preveu l'art. 58.7 del TRLUC.
 - Ajust puntual de la normativa vigent del Pla parcial a incorporar dins de l'ordenació detallada del sector i integrada en la normativa del PGOU, mantenint allò que sigui estrictament vinculant i particular del sector, i ometre allò ja previst en la normativa general.
 - Derogar el Pla parcial Can Massaguer -Sector SPI-3- vigent en la seva integritat, per quedar incorporada la regulació integral d'aquest a les disposicions del Pla General del present document

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació	f4bcf44e60194901b782087355327bc4001	Data document: 21/07/2020
Url de validació	https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsini=027	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



- d. Pla d'etapes
9. Establir un pla d'etapes per a l'execució de les obres d'urbanització pendents i per la presentació del projecte d'urbanització i reparcel·lació modificats acord amb el conveni subscrit entre l'Ajuntament i la junta de Compensació ja esmentat.

Per assolir els objectius plantejats, es fixen els següents **criteris d'ordenació**:

1. Mantenir els percentatges mínims de sòl públics establerts pel planejament inicial, corresponent al PGOU aprovat definitivament el 1994, excepte la zona d'equipament públic, que es proposa la seva reducció de forma justificada i per sobre del mínim pel TRLU del 5% de la superfície del sector.
2. Fixar uns criteris d'urbanització de la part sud-oest, amb l'objectiu de compatibilitzar com a zona inundable pel flux preferent, Q10 i Q500, de:
 - facilitat d'ús i gaudi per al ciutadà
 - criteris d'integració i sostenibilitat ambiental
 - mínima impermeabilització de sòl
 - mínima incidència de la mobilitat rodada.
3. Limitar les intensitats d'ús de les zones d'equipaments d'acord amb la naturalesa del seu entorn.
4. Limitar la modificació puntual de la normativa del PGOU en allò que sigui pertinent d'acord als objectius plantejats i previstos al conveni urbanístic de 29 de novembre de 2018 –annex 1-

4. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL PGOU.

L'àmbit de la modificació puntual del Pla general de la Roca del Vallès amb ordenació detallada en l'àmbit del Sector SPI-3 de Can Massaguer, abasta la totalitat de l'àmbit del sector, el vial executat fora sector a la part nord-oest, corresponent al tram de connexió del Vial principal del sector amb la carretera Bv-5105 a Cardedeu fins al límit oest del municipi, i els sòls externs a la part sud-est corresponent al sistema viari executat per enllaçar la BV-5105 –carretera de Cardedeu amb l'actual Vial 6, d'accés al sector.

ÀMBIT MOD. PGOU		426.947,04	m2
	part nord-oest	254.036,58	m2
	part sud-est	172.910,46	m2
ÀMBIT SECTOR SPI-3		424.184,22	m2
FORA ÀMBIT SPI-3		2.762,82	m2
	part nord-oest (vial Cardedeu)	1.977,44	m2
	part sud-oest (límit vial Cardedeu)	785,38	m2

5. DIGITALITZACIÓ DE LA DOCUMENTACIÓ

- Per a la digitalització del planejament vigent en l'àmbit de Can Massaguer, s'ha partit de la següent documentació:
- a. Base cartogràfica de l'Institut cartogràfic de Catalunya –ICC- a escala 1/1000, georeferenciada, completada amb la base cartogràfica a escala 1/5000.
 - b. Ortofoto de l'àmbit de l'ICC, a escala 1/2500 de l'any 2015, georeferenciada.
 - c. Aixecament topogràfic de la línia de límit de l'àmbit de Can Massaguer (parts N i S) , de la plataforma ferroviària del TAV, així com dels terrenys de la part sud-est del PPU, georeferenciat.
 - d. Planejament vigent del PPU de Can Massaguer en format JPG a partir del document en format PDF, i ajustat a la base cartogràfica i topogràfica georeferenciada.
 - e. Projecte as-buit de les obres d'urbanització, en format digital DWG i ortoreferenciat.
 - f. Projecte de reparcel·lació de l'àmbit del PPU, presentat per la Junta de compensació del PPU el 2011 en format digital DWG i ortoreferenciat.

- g. PGOU. Plànol A.B-2 Estructura general i orgànica del territori. Qualificació urbanística del sòl.
- h. MPGOU de l'àmbit del PPU de Can Font de la Parera
- i. MPGOU del traçat del TAV.

1. Delimitació de l'àmbit del sector de Can Massaguer

L'àmbit del sector ajustat digitalment a la realitat física existent ha estat facilitat per l'Ajuntament de la Roca del Vallès en base a un aixecament topogràfic i la interpretació objectiva del límit del sector sobre aquest aixecament topogràfic.

L'aixecament topogràfic abasta la totalitat de les dues parts de l'àmbit. No obstant, per a la determinació del límit est de la part nord-oest límit amb el sistema viari de l'AP7, atès que aquest es correspon a una geometria concreta paral·lela al traçat del lateral de la reserva viària previst en planejament per aquesta infraestructura, el límit s'estableix a partir de la distància exacta de 25 metres a partir de la digitalització d'aquest lateral, en base a la documentació digitalitzada del planejament.



Delimitació àmbit d'acord límits topogràfics sobre informació digitalitzada del Sector.

Així mateix, en la part sud-est, la delimitació del sector en relació al riu Mogent s'ajusta al límit del marge dret determinat per l'aixecament topogràfic.

L'àmbit del PPU d'acord amb la restitució digital té una superfície de **424.184,22m2**, que respecte la superfície establerta al PGOU (425.000,00m2) i al PPU (428.233,00m2) suposa un decrement del 0,19% i 0,95% respectivament.

2. Pla parcial.

En base a la imatge en format JPG ortoreferenciada i l'àmbit del SUD anteriorment descrit, s'estableixen els límits de zona del planejament, sense considerar el seu ajust a la realitat física existent. De forma objectiva, s'estableix la fitxa de característiques:

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades **Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original**





Digitalització PPU sobre PPU digitalitzat

FITXA CARACTERÍSTIQUES		T2_DIGITAL SECTOR SPI-3	
SECTOR SPI-3			
ÀMBIT		424.184,22	100,00
PART NORD-OEST		252.059,14	
PART SUD-EST		172.125,08	
SÒL PÚBLIC		217.075,60	51,17
ZONA PARCS I JARDINS URBANS (clau F)		112.284,17	26,47
EQUIPAMENT PÚBLIC (clau E)		40.394,65	9,52
SERVEIS TECNICS (clau EST)		4.190,50	0,99
VIARI (clau A)		29.676,55	7,00
FERROVIARI (clau G)		30.529,73	7,20
SÒL PRIVAT		207.108,62	48,83
INDUSTRIAL 1 (clau I1)		194.744,76	
INDUSTRIAL 2 (clau I2)		12.363,86	
EDIFICABILITAT BRUTA		0,5734	
SOSTRE EDIFICABLE		243.219,00	
INDUSTRIAL 1 (clau I1)		227.860,00	
INDUSTRIAL 2 (clau I2)		15.359,00	

Fitxa de característiques del Sector SPI-3, àmbit d'acord aixecament topogràfic i digitalització sobre documentació de base escanejada i ortoreferenciada. Documentació de base facilitada per AJ LRV

A continuació es compara el quadre corregit del Pla parcial (T1.2) amb el quadre anterior (T2), del que en resulta el següent:

- El % sòl privat es redueix respecte al PPU (49,39%) i és inferior a l'establert al PGOU (53,00%).
- El sòl d'equipament es redueix un 0,48%, s'incrementa el viari en un 0,66%, el conjunt de sòl públic, s'incrementa en un 0,66 %.

FITXA CARACTERÍSTIQUES		T1.2 CORREGIT SECTOR SPI-3		T2_DIGITAL SECTOR SPI-3	
SECTOR SPI-3					
ÀMBIT		428.233,00	100,00	424.184,22	100,00
PART NORD-OEST		253.957,00		252.059,14	
PART SUD-EST		174.276,00		172.125,08	
SÒL PÚBLIC		216.738,00	50,61	217.075,60	51,17
ZONA PARCS I JARDINS URBANS (clau F)		111.417,00	26,02	112.284,17	26,47
EQUIPAMENT PÚBLIC (clau E)		42.823,00	10,00	40.394,65	9,52
SERVEIS TECNICS (clau EST)		4.577,00	1,07	4.190,50	0,99
VIARI (clau A)		27.140,00	6,34	29.676,55	7,00
FERROVIARI (clau G)		30.781,00	7,19	30.529,73	7,20
SÒL PRIVAT		211.495,00	49,39	207.108,62	48,83
INDUSTRIAL 1 (clau I1)		198.139,00		194.744,76	
INDUSTRIAL 2 (clau I2)		13.356,00		12.363,86	
EDIFICABILITAT BRUTA		0,5680		0,5734	
SOSTRE EDIFICABLE		243.219,00		243.219,00	
INDUSTRIAL 1 (clau I1)		227.860,00		227.860,00	
INDUSTRIAL 2 (clau I2)		15.359,00		15.359,00	

- El sòl privat es redueix en 4.386,38 m2. D'acord amb el mecanisme de digitalització objectiva sobre el document original, es considera que el diferencial existent és fruit de la manca de precisió en el càlcul de les superfícies del document original en format paper.
- Es manté el sostre edificable del sector, que per la reducció del sòl privat, li correspon un índex d'edificabilitat major –del 0,5680 al 0,5734 m2/m2s-, però ambdós inferiors a l'edificabilitat establerta pel planejament general -0,61 m2s/m2s-.

3. Pla parcial - ajust d'alineacions

En base a la realitat física existent –as-buït i aixecament topogràfic-, s'ajusten els límits de zona del Pla parcial estrictament en aquells límits considerats justificats i coincidents als previstos al Pla parcial vigent.



Digitalització PPU ajust alineacions

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



FITXA CARACTERÍSTIQUES_PR		T4-TOP.	
		SECTOR SPI-3	
SECTOR SPI-3			
ÀMBIT		424.184,22	100,00
SÒL PÚBLIC		216.718,05	50,85
ZONA PARCS I JARDINS URBANS (clau F)		108.939,46	25,68
EQUIPAMENT PÚBLIC (clau Ev)		41.780,00	9,84
SERVEIS TECNICS CAN MASSAGUER (clau Ba)		4.165,35	0,98
VIARI (clau A)		30.323,00	7,15
FERROVIARI (clau G)		30.530,24	7,20
SÒL PRIVAT		207.324,11	48,88
INDUSTRIAL 1 (clau I1)		194.807,33	
INDUSTRIAL 2 (clau I2)		12.516,78	
EDIFICABILITAT BRUTA		0,5734	
SOSTRE EDIFICABLE		243.219,00	
INDUSTRIAL 1 (clau I1)		227.860,00	
INDUSTRIAL 2 (clau I2)		15.359,00	

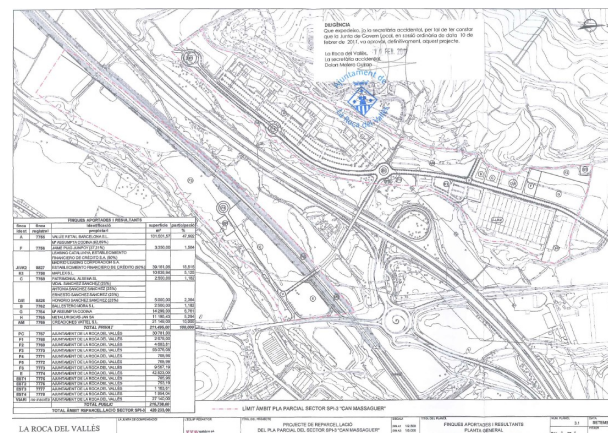
Fitxa de característiques Sector SPI-3, ajustada realitat física existent d'acord aixecament topogràfic, estrictament per ajust d'alineacions.

En aquest sentit, doncs, es considera que la digitalització del planejament vigent i el seu ajust estrictament a la realitat física, quan aquesta és equivalent al previst pel Pla parcial, es corresponen al punt de partida gràfic en el que es fonamentaran les consideracions de la refosa posterior.

6. ESTAT ACTUAL

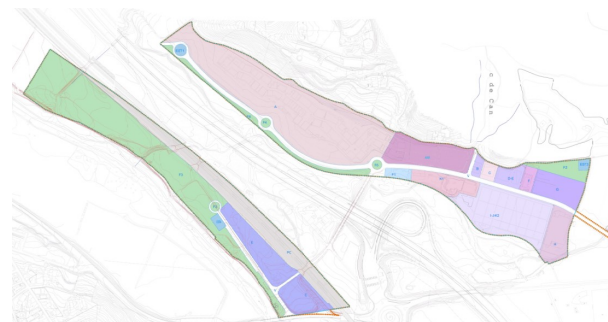
6.1 Estructura de la propietat

Del projecte de compensació presentat el 2011 en format digital, en resulta una estructura de la propietat actualitzada, on es grafia la situació de les parcel·les resultants així com de la propietat actualitzada.



Plànol 3.1 de parcel·les aportades i resultants del projecte de reparcel·lació del 2011.

D'acord amb el resultat de la digitalització del Pla parcial, es dedueix l'estructura de la propietat que es correspondria a les parcel·les adjudicades en el projecte de compensació del 2011.



Estructura de la propietat considerada actual.

Així mateix, en aplicació dels coeficients d'edificabilitat per parcel·la i de l'ocupació màxima per parcel·la, ambdós paràmetres urbanístics establerts al Pla parcial vigent, se'n deriva el següent quadre d'intensitats d'edificació per parcel·la:

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

Data document: 21/07/2020



REPARCEL·LACIÓ AD 2011		PLA PARCIAL AD 1994			
PARCEL·LES	SÒL ADJUDICAT	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	OCUPACIÓ MÀXIMA		
	(m2)		(m2)	(m2)	
B	2.500,00	1,15	2.875,00	60%	1.500,00
C	2.500,00	1,15	2.875,00	60%	1.500,00
D-E	5.000,00	1,15	5.750,00	60%	3.000,00
F	3.350,00	1,15	3.852,50	60%	2.010,00
G	14.299,00	1,15	16.443,85	60%	8.579,40
H	11.195,43	1,15	12.874,74	60%	6.717,26
I-J-K2	39.161,06	1,15	45.035,22	60%	23.496,64
K1	10.838,94	1,15	12.464,78	60%	6.503,36
A	101.501,57	1,15	116.726,81	60%	60.900,94
AM	21.149,00	1,15	24.321,35	60%	12.689,40
	211.495,00		243.219,25		

5.2 Usos del sòl

Al plànol A5. *Estat actual*. Usos del sòl, es descriu gràficament els usos bàsic del sòl.



●●●●● ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO
●●●●● ÀMBIT SECTOR SPI-3 CAN MASSAGUER

ZONA PRIVADA
 ■ NO ACTIVITAT_AGRÍCOLA
 ■ NO ACTIVITAT_BOSC
 ■ NO ACTIVITAT_ERMS
 ■ NO ACTIVITAT_SERVEIS
 ■ NO ACTIVITAT_VIARI
 ■ ACTIVITAT INDUSTRIAL

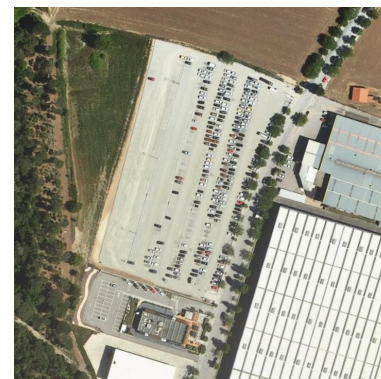
ZONA PÚBLICA
 ■ AGRÍCOLA
 ■ BOSC
 ■ INDUSTRIAL (privat)
 ■ SERVEIS
 ■ VIARI
 ■ CAMÍ
 ■ TGV (inclòs tallús)

1. La totalitat de les finques industrials, estan amb activitat implantada. Les parcel·les A i AM mantenen una franja verda de límit oest, en contacte amb el camí existent de Can Mainou. La parcel·la G està utilitzada com a aparcament i no conté edificacions.



Parcel·les A i AM

2. La parcel·la F2 destinada a zona verda, té les condicions d'urbanització fixades pel projecte d'urbanització del Pla parcial: No hi ha correspondència física de delimitació entre les finques F2 i EST3, tot i que aquesta última, conté una porció de marge amb vegetació diferent a l'agrícola.



Parcel·les G/F2/EST3

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





F10. Parcel·les G amb ús d'aparcament. Vista de sud a nord

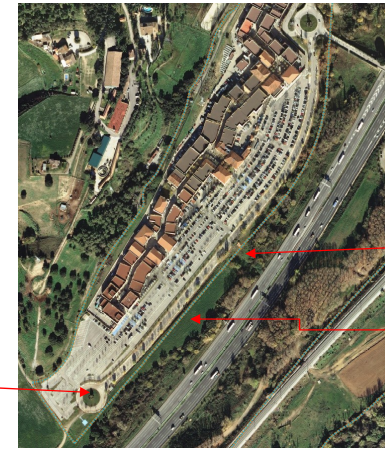


F10. Parcel·les G amb ús d'aparcament. Vista de nord a sud



F11. Parcel·les F2 i EST3 –a la dreta de la imatge-

- La parcel·la F6 de sistema d'espais lliures, té una coberta del sòl parcialment agrícola i parcialment boscosa, i que s'entén unitària entre l'AP7 i el límit de la parcel·la, corresponent al vial principal intern del sector. A la part intermèdia d'aquesta parcel·la F6, es troba un calaix de formigó que forma part de la infraestructura de la xarxa de sanejament del sector.



(F13)
Xarxa de sanejament

(F14)
Zona verda



F12



F13. Instal·lació de sanejament^o

F14. Zona verda coixí entre AP7 i vial principal del sector.

- La parcel·la EST1, destinada a sistemes de Serveis Tècnics, està urbanitzada com a jardí (F12).

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

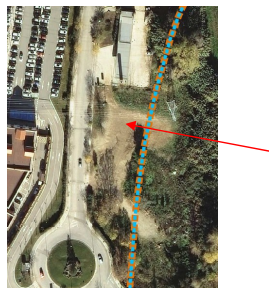
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





F12. Rotonda final sud, vial principal.

5. La Parcel·la F1 destinada pel planejament a zona verda –F- i a sistema de Serveis Tècnics, correspon actualment a un erm amb accés de vehicles, i part de massa vegetal.



F15

6. La part sud-est, la totalitat dels sòls situats a l'est del vial d'accés, així com dels terrenys en contacte amb el riu, mantenen una situació natural preexistent, en la qual, destaca la massa arbrada de pollancre, situada entre el camí existent i el vial d'accés a la part sud-est per sota del TAV –dins la parcel·la d'equipament-, una petita massa boscosa de bosc de ribera que forma part del sistema de bosc de ribera existent al llarg del riu

Mogent, i que bona part dels sòl sense vegetació, estan destinats a zones agrícoles. La restant parcel·la d'equipament situada entre el vial d'accés i la BV-5105, és actualment un erm.



F16

Camí accés espais oberts sud

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





F17

F17



F17

Plataneda costat nord camí d'accés.



F18. Vista direcció est zona parc fluvial



F18. Instal·lació ATLL. Abastament en alta F19. Vista direcció sud



F20. Extrem sud. Vista direcció sud al límit de l'àmbit



F20. Vista extrem sud direcció TAV, des del límit amb el bosc de ribera del riu.



F21. Riu Mogent



F22. Camp intermedi

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

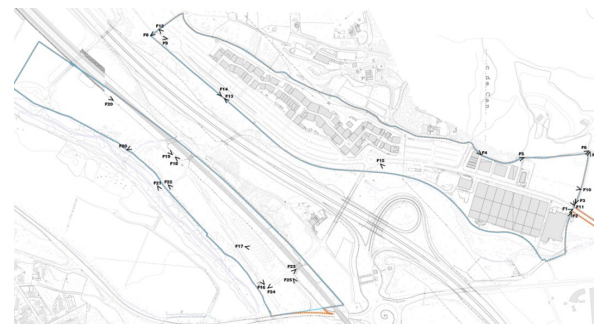
Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Zona equipaments i vial 6 accés BV 5105



5.3 Urbanització

D'acord amb el què s'exposa en l'apartat dels antecedents i d'acord amb la documentació facilitada pel promotor de l'àmbit del Pla parcial de Can Massaguer referent al *Projecte As-Built de les obres d'urbanització* el 20 de gener del 2006, s'han executat les obres d'urbanització de la totalitat del sistema viari de la part nord-oest, així com un recinte de serveis tècnics a la part sud-est, corresponent a l'estació de transformació elèctrica, i la urbanització d'una part del sistema viari d'aquesta part sud-est. Així mateix, i com també s'ha comentat a l'apartat d'antecedents, també s'ha urbanitzat l'anomenat vial 6, de connexió entre el vial que uneix les dues parts del sector i la C-5105.

En el conveni urbanístic entre l'Ajuntament i la Junta de Compensació del PPU SPI-3 Can Massaguer per concloure el desenvolupament del sector, de 19 de novembre de 2018, es reconeix que *les obres d'urbanització, a la pràctica, s'han plantejat en tres etapes, respecte dues parts clarament diferenciades, que són les següents: una primera etapa respecte la part nord-oest, i parcialment en relació a la part sud-est; una segona etapa centrada en la part nord-oest i el seu accés nord; i una tercera etapa que seria la relativa a la part sud-est, on es concentren les obres pendents de finalització. I que l'obra d'urbanització de la part nord-oest ha estat completament finalitzada, i constitueix una unitat funcional per disposar de tots els serveis urbanístics, i en la qual s'han atorgat diferents llicències. Per contra, la urbanització de la part sud-est està parcialment executada.*

Al plànol A7.1 *Estat execució urbanització*, queda identificat l'àmbit de la urbanització executada i la urbanització pendent d'executar.



F23. Vial 6 i accés sistemes espais lliures i equipaments a la part sud-est



F24. Vista accés sota del TAV a la part nord-oest i vial 6 accés BV 5105

F25

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

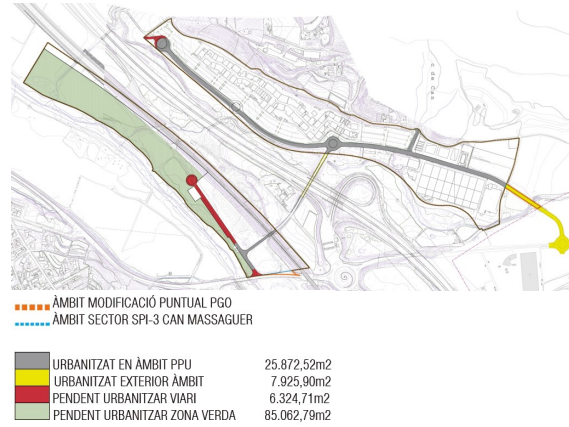
Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

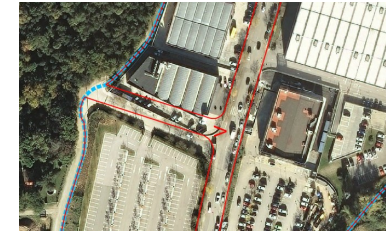




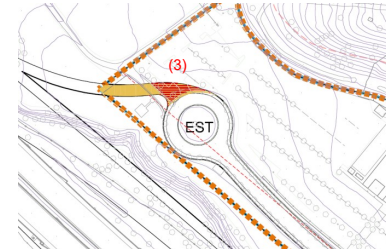
Plànol A7.1. Estat actual. Urbanització executada i pendent d'executar

De la urbanització executada, cal considerar el següent:

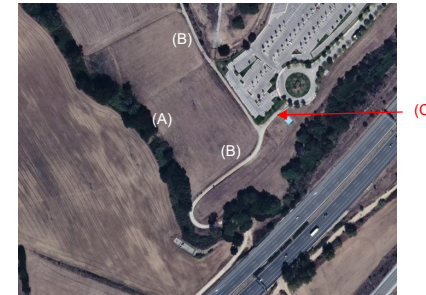
1. Que del projecte d'urbanització aprovat definitivament el 20 de setembre del 1996 i segons les determinacions del Pla parcial, en el vial principal de la part nord-oest del sector (vial principal) no s'ha executat la rotonda intermèdia, justificada per les raons explicades a l'apartat dels antecedents.
2. Que a càrrec del pla parcial, s'ha urbanitzat el tram de connexió del vial principal del sector amb la BV-5105, fora de l'àmbit i en terrenys del municipi limítrof de Cardedeu. Aquest enllaç viari no estava previst pel Pla parcial ni en el projecte d'urbanització, i fou conseqüència de l'acord de la CTUB en l'aprovació definitiva del TR del PPU, el 20 de febrer del 1997. En l'apartat d'antecedents queda detallat l'origen i el procediment d'execució d'aquest vial.
3. Que el tram sud-oest del vial principal, entre el pont i el futur enllaç amb calçades laterals de l'AP-7, les alineacions executades del vial no corresponen a les previstes al PPU i PUR, existint un desajust no substancial.
4. Que en el tram nord-est d'aquest mateix vial principal, les alineacions del vial executades s'ajusten substancialment al previst al PPU i PUR, però que no obstant, requereixen ser mínimament ajustades.
5. Que l'anomenat vial 6, està consolidat pel **Projecte modificat demillora general variant de Cardedeu i Llinars del Vallès, carretera C-35, del PK 2+690 de la BV-5105 a PK 15+480 de la C-251**, elaborat per la DGC el 2003.
6. Que el vial de connexió entre el vial principal i la masia de Can Mainou, està urbanitzat amb una traça diferent a la prevista pel PPU i PUR, tal com s'ha exposat en l'apartat d'antecedents.



7. Una porció de sòl privat, a l'extrem sud de la part nord-oest del sector, es situa sobre del sistema viari previst en PP –color vermell (3)-. Aquesta ocupació de sòl privat limita amb el camí existent de connexió entre aquest final de vial del sector i els camins externs a l'àmbit que creuen i ressegueixen la conca del torrent de Bell-lloc.



Ordenació del Pla parcial vigent



- (A). Torrent de Bell-lloc
- (B) Camins externs sector
- (C) Tram de connexió provisional entre la vialitat sector i els camins externs a aquest. No correspon amb la geometria prevista al Pla parcial per a l'enllaç del vial principal amb la futura calçada lateral de l'autopista AP7.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



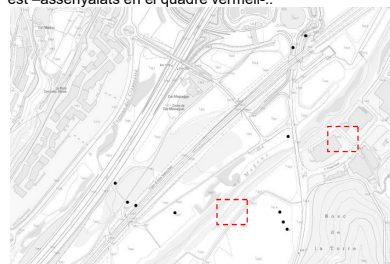
5.4 Xarxes de servei

Pel què fa a l'estat actual dels serveis existents, d'acord el projecte As-built de la urbanització, estan executades la totalitat de les xarxes de serveis a les parcel·les industrials a la part nord-oest(xarxa d'abastament d'aigua i subministrament d'energia elèctrica, així com la xarxa d'enllumenat públic de la vialitat executada en tot el sector i la xarxa de sanejament en aquesta mateixa vialitat).

La xarxa de sanejament està connectada a la xarxa general de sanejament. L'estació de bombeig de la xarxa de sanejament es troba en la zona verda situada a l'oest del vial principal. Així mateix, en la part sud-est, hi ha l'estació de transformació elèctrica de MT a BT. Als plànols d'informació A7. *Estat actual. Xarxes de serveis* queden identificades aquestes xarxes pel què fa la part nord-oest del sector. Les xarxes existents a la part sud-est es corresponen a l'abastament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica i evacuació de sanejament de les dues parcel·les d'equipament previstes al sector, així com l'enllumenat públic en els vials executats, tant l'anomenat vial 6 com el paral·lel d'aquest pel costat del riu.

Com ja s'ha considerat en l'apartat d'antecedents, a zona de serveis tècnics -clau EST- del límit nord-oest del sector, no s'ha executat el dipòsit previst d'abastament d'aigua potable de 200.000 litres, atès que l'abastament del sector s'ha executat a partir del pou de Can Recordà, fora del sector.

Per altra banda, d'acord la base d'informació de l'ACA, dins del sector hi ha dos pous, situats en els actuals espais lliures pendents de finalitzar la seva urbanització, a la part sud-est -assenyalats en el quadre vermell-.



En el plànol A7.2 *d'informació. Xarxes de serveis*, es localitzen les diferents xarxes de subministrament i serveis existents dins del sector.

Com a annex 6, s'incorpora l'as built de les obres executades a la part nord-oest del sector, en el qual, queden identificades les xarxes de serveis.

5.5 Inundabilitat

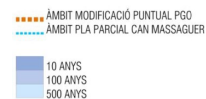
El riu Mogent discorre pel límit oest de l'àmbit de Can Massaguer.

D'acord la documentació extreta del visor cartogràfic de l'Agència Catalana de l'Aigua, es reflecteixen els tres estadis de inundabilitat de l'àmbit:

1. Màxima crescuda ordinària
2. Inundabilitat en un període de retorn de 100 anys
3. Inundabilitat en un període de retorn de 500 anys



En els plànols A4. *Estat actual. Inundabilitats* identifica les delimitacions esmentades de la zona afectades pel règim específic fluvial.



Aquestes delimitacions fluvials afecten principalment a la part sud-est, on pràcticament la totalitat dels sòls estan dins del període d'inundabilitat a 100 anys -Q100-. A la part nord-oest, la part del vial principal entre el pont i la rotonda sud està afectada per les línies d'inundabilitat a 100 i 500 anys, així com una porció de sòl privat, a l'extrem nord de la part nord-oest, afectada per la línia d'inundació a 500 anys -Q500- i una porció de Q100.

En aquest sentit a la normativa del PGOU, incorpora les limitacions pertinents segons la legislació aplicable en matèria hidràulica incoherent amb el destí urbanístic concret. Es té present el què preveu per a zones d'afectació del règim fluvial i en zona de situació bàsica de sòl rural, segons la *Ley de suelo y rehabilitación urbana* RDL 7/2015, que s'ajusta al que es disposa en els articles 9bis i 14bis del RD849/1986, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, i el que disposa el RD 638/2016, segons estiguin en zona de flux preferent (corresponent a la zona per l'avinguda de 100 anys de període de retorn amb un calat superior a un metre i/o una velocitat superior a 1 m/s i/o que el producte del calat i la velocitat sigui superior a 0,5 m²/s) o zona inundable (corresponent a l'àmbit d'inundació a 500 anys).

Coherent amb la reglamentació hidràulica vigent, a la regulació normativa del PGOU s'estableix les intensitats màximes de transformació dels sòls destinats a espais lliures, i de les limitacions d'admissibilitat de noves edificacions als sòls destinats a equipaments. Es detalla en la descripció de la proposta -apartat 8- del present document. Aquesta regulació incideix en els següents aspectes:

2. Zona de sistema d'espais lliures
 - a. Es preservar la vegetació de ribera existent.
 - b. No permetre la construcció de cap tipus d'edificació
 - c. Es limita la impermeabilització dels sòls.
3. Zona de sistema d'equipaments
 - a. Només s'admeten les noves edificacions autoritzables en funció de les restriccions establertes per a les zones inundables.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- b. Es limiten els usos a aquells que es consideren compatibles amb les característiques de la zona, i limitats a les limitacions per a les noves edificacions,
- c. Protegir la zona arbrada existent

En sòl privat afectat per la inundabilitat, la MPPGOU incorpora a la normativa la necessitat de preveure allò previst per la legislació hidràulica vigent de limitacions en l'ús dels sòls - art. 313bis-. En la descripció de la proposta es detallen aquestes limitacions proposades.

7. PLANEJAMENT VIGENT

7.1 Planejament vigent

El planejament urbanístic vigent en l'àmbit del PPU de Can Massaguer correspon al refós entre el **Text refós de la modificació del Pla general de la Roca del Vallès**, acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 30 d'abril del 1997 i la **Modificació puntual del PGOU de la Roca del Vallès d'adequació al nou traçat el tren d'alta velocitat** aprovada definitivament el 12 de juliol del 2012.

A partir de la digitalització del Pla parcial abans esmentat, ajustada a la realitat física només en aquells aspectes d'ajust d'alineacions i de l'ajust de l'àmbit d'acord l'aixecament topogràfic (veure apartat 5 Digitalització de la proposta), es refon amb la documentació gràfica de la modificació puntual del PGOU pel pas del TAV, el qual també s'ajusta a la realitat física existent amb el mateix aixecament topogràfic. En aquest sentit, el planejament vigent refós es correspon al reflectit al plànol B3. *Planejament vigent refós MPPGOU TAV + PP Can Massaguer*



- ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO
- ÀMBIT PLA PARCIAL CAN MASSAGUER
- TOPOGRÀFIC
- SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS
- SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS D'ÀMBIT MUNICIPAL. USOS VARIS
- SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS
- SISTEMA FERROVIARI
- ZONA I1. SÒL INDUSTRIAL 1
- ZONA I2. SÒL INDUSTRIAL 2

La fitxa de característiques resultant és la quina s'adjunta:

FITXA CARACTERÍSTIQUES_PR		T5-REFÓS	
		SECTOR SPI-3_VIGENT	
SECTOR SPI-3			
ÀMBIT		424.184,22	100,00
SÒL PÚBLIC		215.712,46	50,85
ZONA PARCS I JARDINS URBANS (clau F)		108.640,64	25,61
EQUIPAMENT PÚBLIC (clau Ev)		29.837,57	7,03
SERVEIS TÈCNICS CAN MASSAGUER (clau Ba)		4.165,35	0,98
VIARI (clau A)		29.934,94	7,06
FERROVIARI (clau G)		43.133,96	10,17
SÒL PRIVAT		208.471,76	49,15
INDUSTRIAL 1 (clau I1)		194.807,33	
INDUSTRIAL 2 (clau I2)		13.664,43	
EDIFICABILITAT BRUTA		0,5734	
SOSTRE EDIFICABLE		243.219,00	
INDUSTRIAL 1 (clau I1)		227.860,00	
INDUSTRIAL 2 (clau I2)		15.359,00	

Fitxa de característiques del Sector SPI-3, ajustada a la realitat física existent d'acord amb l'aixecament topogràfic i refós amb MPPGOU TAV AD 2012

La normativa del PGOU en relació a l'àmbit del Sector SPI-3 és la que incorpora el **Text refós de la modificació del Pla general de la Roca del Vallès**, acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 30 d'abril del 1997.

La Normativa d'aquest document, estableix el següent en relació al sector industrial del PPU de Can Massaguer:

Subzona de desenvolupament Industrial. Clave 21a2

Art. 311. Definició

Comprende el sector denominado "Can Messeguer" cuya ámbito territorial está ordenado por el Plan Parcial, de desarrollo industrial, aprobado con carácter definitivo por la Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona en sesión de fecha 20 de abril de 1.994, con particulares características que el presente Plan General acepta, de forma que el ulterior desarrollo de la edificación se regirá por las normas originales.

Art. 312. Ejecutividad y gestión

- La ejecutividad del Plan Parcial está sometida a la presentación al Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes desde que este último requiera al Promotor, de la garantía del 12% del total coste de implantación de servicios i ejecución de la obra urbanizadora, tal como exige el artículo 17 del Reglamento de la Ley Autonómica de Protección de las Legalidad Urbanística.
- La gestión para el desarrollo y ejecución del planeamiento se ajustará, en todo caso, a lo establecido en la legislación urbanística vigente y tendrá como base las determinaciones del Plan Parcial al que se refiere el artículo 311 de estas Normas, con excepción de lo establecido en el apartado 2. Del presente artículo.
- El proyecto de Urbanización para desarrollo del Plan Parcial, incorporará la justificación de la rasante del vial de acceso a la zona industrial desde la zona de equipamientos, en relación a la rasante prevista por el proyecto de trazado ferroviario de alta velocidad que discurre en el límite del sector.

Art. 313. Desarrollo de la edificación

- El otorgamiento de licencias de edificación vendrá supeditado a la previa cumplimentación de las condiciones siguientes:

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació: f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació: <https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades: Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- a. Que haya ganado firmeza por vía administrativa el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación para distribución de los beneficios y cargas del Plan Parcial.
 - b. Que hayan sido formalizadas las cesiones obligatorias y gratuitas de los terrenos con destino a sistemas, según la ordenación fijada por Plan Parcial, y los correspondientes al 10% del aprovechamiento medio.
 - c. Que haya ganado ejecutividad la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.
2. El desarrollo de la edificación se regirá por las ordenanzas del Plan Parcial a que se refiere el artículo 311, tanto por lo que respecta a las condiciones de edificación como las de uso, que deberán atenderse, en todo caso, a lo establecido en el capítulo 1 del título IX de estas Normas.

A banda del planejament general vigent, l'àmbit està regulat de forma particular pel **Text Refós del Pla Parcial SPI-3 Can Massaguer**, aprovat definitivament el 20 d'abril de 1994 per Comissió d'Urbanisme de Barcelona i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 15 de maig de 1996. El text refós, incorpora un seguit de condicions i prescripcions fixades per la Comissió Territorial d'Urbanisme en els informes precedents a la presentació del text refós. Els informes urbanístics territorials s'incorporaren a la memòria del Pla parcial. Les condicions fixades per la CTUB en la resolució del 22 de desembre del 1993 estan detallades en l'apartat d'antecedents.

Com s'ha comentat a l'apartat d'antecedents, el Pla ordena la totalitat dels aprofitaments privatis a la part nord-oest –denominada pel present document com a zona 1-, mentre que preveu, en la part sud-est –zona 2-, que es destini en la seva totalitat a sistemes públics, així com al pas de la reserva ferroviària del TAV.

En aquesta **zona 1** s'hi defineixen dues zones industrials diferents: la I1, regulada a partir de l'art. 45, *comprèn els sòls destinats preferentment als usos i instal·lacions industrials, amb implantació de mitjana i gran indústria*, i la I2, regulada a partir de l'art. 53, *es defineix amb la finalitat de reubicar els assentaments industrials existents a la zona del costat del riu. El 6.31% de la superfície de sostre màxim edificable, de potencial aprofitament privat, podrà destinar-se a la implantació d'indústries agrupades amb la clau I2 i d'acord les condicions que es fixen en la mateixa normativa a partir de l'art. 53.*

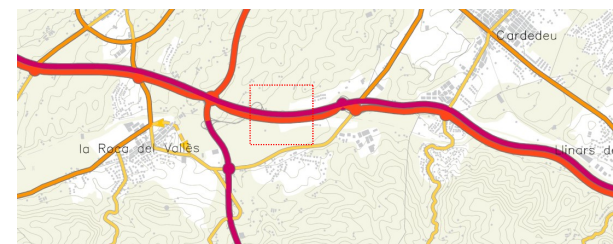
A la **zona 2**, es situen la gran majoria dels sòls destinats a sistemes d'equipaments –clau E-, zona de serveis tècnics –clau EST- per a la instal·lació del centre de transformació elèctrica, els sistemes d'espais lliures –clau F- que s'estén des de la zona sud-est dels equipaments fins a l'extrem nord-oest, en paral·lel al riu Mogent, i paral·lel al límit nord d'aquesta zona 2, que delimita la reserva del traçat del Tren d'Alta Velocitat –TAV-, qualificat com a "Protecció de comunicacions" –clau PC-.

Anteriorment, s'ha descrit el resultat de la digitalització de l'àmbit del Pla parcial, i del refós amb la **Modificació puntual del PGOU de la Roca del Vallès d'adequació al nou traçat el tren d'alta velocitat** aprovada definitivament el 12 de juliol del 2012, el qual, estableix l'ordenació vigent en aquest sector i de la que en resulta el quadre de característiques –quadre T5- adjuntat anteriorment.

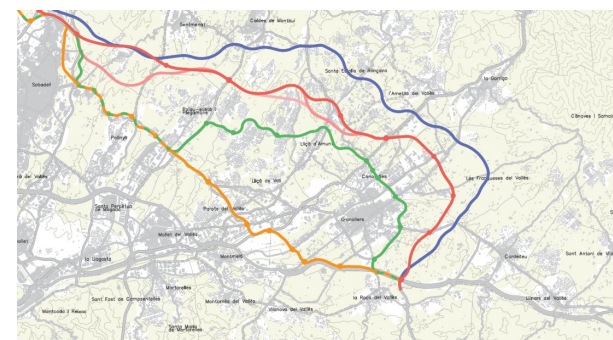
7.2. Pla Territorial Metropolità de Barcelona

El **Pla territorial Metropolità de Barcelona** va ser aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat de Catalunya el 20 d'abril de 2010.

En relació a l'àmbit del PPU de Can Massaguer, com ja s'ha comentat a l'apartat d'antecedents, preveu un traçat del Quart Cinturó o "Ronda del Vallès" diferent al previst en el Pla general d'ordenació de la Roca del Vallès, i no comporta cap afectació sobre el sector de Can Massaguer respecte la seva proposta pròpia ni en la proposta inicial del Ministeri de Foment. Aquest traçat és indicatiu i s'acabarà de definir amb l'estudi informatiu que elabori el Ministeri de Foment, titular d'aquesta infraestructura.



Plànol 3.3 del Pla Territorial Metropolità.



ALTERNATIVES

- Quart cinturó (Proposta inicial Ministeri de Foment)
- Ronda del Vallès Projecte PTMB (soltesa a informació pública)
- Ronda del Vallès alternatives sobre el corredor Projecte PTMB
- Ronda del Vallès alternativa corredor C-155 - Rondes de Granollers
- Ronda del Vallès alternativa corredor C-155 - Gallecs

INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT VIÀRIES. TRAÇATS ALTERNATIU DE LA RONDA DEL VALLÈS

ABRIL 2010 **3.5**

En relació als espais oberts, el PTMB no preveu cap condició específica que faci alterar les previsions de planejament fins ara previstes en el mateix Pla parcial atès que els identifica com a àmbits de Sòl Urbà i els exclou d'atribuir-los condicions específiques dins de la funcionalitat global dels espais oberts. En el plànol 1.3 del PTMB, d'identificació del planejament, s'identifica l'ordenació existent del PPU de Can Massaguer.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

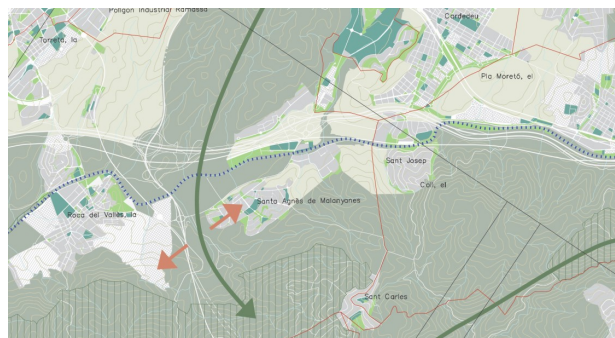
Codi Segur de Validació **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades **Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original**





PLANEJAMENT

- Zones verdes
- Equipaments

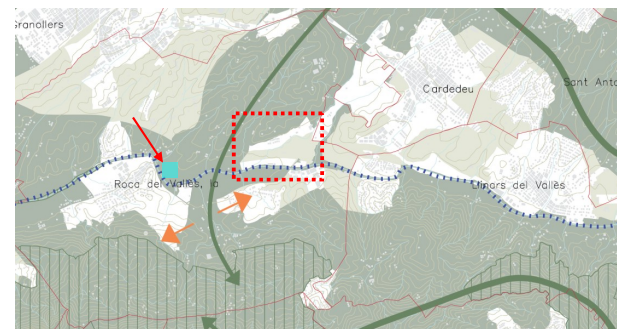
ESPais OBERTS · PROPOSTA

- Espais amb protecció jurídica supramunicipal; Xarxa Natura 2000, espais PEIN, Parcs de la Diputació de Barcelona i altres (consorci) en zones urbanes
- Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari
- Espais de protecció especial de la vinya
- Espais de protecció preventiva
- Connectors
- Connectors amenaçats per continus urbans
- Corredors fluvials
- Límits municipals

**ESPais OBERTS
PROPOSTA AMB
PLANEJAMENT
(ZONES VERDES I
EQUIPAMENTS)**

ABRIL 2010 1.3

No obstant, la proposta d'espais oberts –plànol 1.2 del PTMB- cal apuntar la funcionalitat dels espais lliures situats a l'oest, els quals actuen com a espais *connectors* integrats als *Espais de Protecció pel seu interès natural i agrari*, així com la identificació al sud, de l'espai natural de *corredor fluvial* del riu Mogent i la identificació, dins d'aquest corredor fluvial, de la seva amenaça en la seva funció de connector per la presència dels *continus urbans*.



- Espais amb protecció jurídica supramunicipal; Xarxa Natura 2000, espais PEIN, Parcs de la Diputació de Barcelona i altres (consorci) en zones urbanes
- Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari
- Espais de protecció especial de la vinya
- Espais de protecció preventiva

- Connectors
- Connectors amenaçats per continus urbans
- Corredors fluvials
- Límits municipals

**ESPais OBERTS
PROPOSTA**

ABRIL 2010 1.2

8. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA I OPORTUNITAT

Com s'ha comentat en l'apartat inicial del document, durant el procés de desenvolupament de l'àmbit de Can Massaguer, previst pel Pla general del 1991 del municipi de la Roca del Vallès, s'han succeït actuacions que han condicionat el correcte desenvolupament del Sector, com la consideració per part de la CTU de Barcelona de vincular al sector l'execució de l'enllaç amb la carretera BV-5105, o la mateixa indefinició del traçat del quart cinturó, que implicava la impossibilitat de definir la solució definitiva de la vialitat pel costat sud de la part situada al nord de la AP-7. Així mateix, l'execució del traçat del TGV el 2004, no coincident amb el traçat previst pel planejament general ni parcial, el fet que l'execució de la urbanització, en base a un planejament elaborat en format paper sobre una base cartogràfica no digital, no s'ajustà estrictament a les previsions del mateix Pla parcial, i el fet que queda pendent l'execució de urbanització de la part sud-est del sector-al sud de l'AP7-, fan plantejar a l'Ajuntament la necessitat d'iniciar un anàlisi de la situació actual a partir de l'aixecament topogràfic de l'àmbit i de la línia executada del TGV, i a partir del projecte as-buit de la urbanització de la part nord-oest del sector, i contrastar el planejament vigent amb la situació actual sobre una base digitalitzada.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/jdiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades **Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original**



En aquest sentit, el Sector s'ha desenvolupat condicionat per aspectes sobrevinguts i d'impossible encaix amb el planejament parcial quan aquest ja estava aprovat definitivament:

1. L'execució del traçat del TAV, previ a una modificació puntual del Pla general, la qual, a partir de l'aixecament topogràfic, es constata la seva afectació real sobre el sector.
2. La presència del vial anomenat *vial 6*, prevista precari el 2001 en el marc de la *Programació de la carretera BV-5105, entre el final de la variant de Santa Agnès de Malanyanes i la crta. C-251, consolidada a partir del Projecte modificat de millora general variant de Cardedeu i Llinars del Vallès, carretera C-35, del PK 2+690 de la BV-5105 a PK 15+480 de la C-251* el 2013. En cap cas, ni el planejament general ni el parcial preveieren aquest vial.
3. L'execució fora sector de la connexió de la part nord-oest del sector amb la carretera BV-5105, no prevista al planejament inicial del sector, i condicionada per la CTUB en l'aprovació definitiva del document el 1994.
4. La indefinició inicial de l'enllaç de la part nord-oest del sector pel sud, amb el quart cinturó, i clarificat a partir de l'aprovació definitiva del Pla Territorial Metropolità, el qual preveu una situació diferent d'aquesta infraestructura viària, i consegüentment, requereix fixar les condicions de viabilitat pròpies d'aquest punt per enllaçar-se amb els laterals de l'AP7 previst pel planejament vigent, i no condicionat per la reserva inicial per al quart cinturó.
5. La regulació derivada de la legislació Hidràulica, inicialment a partir de la legislació espanyola corresponent al *Real decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües* i posterior a Catalunya a partir del *Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre pel qual s'aprova el text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya*, i posteriors DL 7/2015, d'11 d'abril, *pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic*, d'acord amb el que disposa el RD 638/2016 Real Decreto 638/2016, de 9 de desembre, *por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales*.

Per altra banda, de la transcripció digital del planejament vigent, es constaten diferents situacions que justifiquen la modificació puntual del Pla general de La Roca del Vallès amb ordenació detallada del sector, centrat en el Sector SPI-3 Can Massaguer:

1. L'esmentada situació de l'execució del TAV, que permet ajustar la delimitació de sistema ferroviari en l'àmbit a la realitat executada, diferent a la prevista pel planejament.
2. Existència de desajustos puntuals en les alineacions viàries, desplaçament vers el sud de la rotonda sud de la part nord-oest i la supressió de la rotonda intermèdia per la seva innecessarietat.
3. L'oportunitat d'introducció dels aspectes vinculants derivats d'altres normatives sectorials en l'execució del planejament i concretament, vinculants en l'execució i ús dels sistemes públics, que necessàriament es considera oportú introduir-los en el marc del planejament general, permetent el replantejament de l'ordenació en benefici d'una millor i més ambientalment adequada ordenació, d'acord amb els articles 3 i 9 del DL 1/2010-.
4. La possibilitat de replantejar alguns dels sistemes urbanístics de destí públic, a fi de possibilitar una millor eficiència i servei a la ciutadania, i adaptar-los, tant al nou marc jurídic, sobrevingut des de l'aprovació del Pla parcial, com a les necessitats actuals.
5. La necessitat d'ajust de la fitxa de característiques de l'àmbit als efectes de la introducció del percentatge de sòl destinat al sistema ferroviari i ajust d'aquest a la realitat física.

Així mateix, el present document s'ajusta als objectius plantejats al Conveni Urbanístic per concloure el desenvolupament urbanístic del sector de Can Massaguer, signat entre l'Ajuntament de la Roca del Vallès i la Junta de Compensació del sector SPI-3 Can Massaguer, publicat al BOPB el 19 de novembre del 2018. La present modificació puntual s'ajusta als objectius plantejats.

En base doncs a aquests aspectes, es considera justificat i oportú que, a través del present document demodificació puntual del Pla general de La Roca del Vallès en l'àmbit del PPUDe Can Massaguer, s'ajusti aquest a les situacions sobrevingudes esmentades, incidint en la mateixa normativa general que afecta al sector, a la fitxa de característiques, i incloure aquelles consideracions necessàries per adequar el Sector a la legislació actualment vigent en matèria hidràulica i de seguretat.

Així mateix, i com es detalla i justifica a continuació, es preveuen el mateix document, una ordenació detallada del sector d'acord el què preveu l'art. 58 del DL 1/2010, punt 7, en el qual estableix referent al *sòl urbanitzable delimitat*, [...] *En el cas dels sectors que és previst de desenvolupar d'una manera immediata, poden establir l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic i altres determinacions pròpies d'aquest instrument, sense necessitat de tramitar-lo per a desenvolupar el sector si així ho determinen expressament*. En aquest cas, es considera pertinent preveure aquesta ordenació detallada del sector que ajusti els aspectes abans esmentats que tenen incidència en l'ordenació amb la consegüent innecessarietat de redactar a posterior un Pla parcial per a finalitzar l'execució del sector atès que la present modificació regula el sector amb el mateix detall que ho faria un pla parcial.

D'acord el comentat, és d'interès general que el desenvolupament del Sector SPI-3 Can Massaguer s'executi en la seva integritat territorial, però amb les garanties d'ús públic dels sistemes d'equipaments i d'espais lliures ajustats a les limitacions derivades de normatives sectorials que vinculen els terrenys afectats per la situació física existent, o per la situació de proximitat respecte a infraestructures de comunicació.

Els objectius pretesos i la proposta d'ordenació detallada del sector s'ajusten al previst a l'art. 3 del TRLU en relació al concepte de desenvolupament urbanístic sostenible, emmarcant-se amb el previst al punt 1 en preveure implícit en la proposta, una *utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics* –conca i espais lliures associats al riu Mogent-, [...] *a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures* i donant compliment, al previst al punt 3 de mateix article, en el sentit que l'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

Així mateix, es dona compliment a l'art. 9, del TRLU referent a *les Directrius per al planejament urbanístic*, en concret, la proposta s'adequa al previst als apartats 1, 2 i 3, on determinen respectivament, que *les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics –apartat 1-, que en els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà [...] –apartat 2-, i que el planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, [...] com en les propostes esmentades vinculades a les limitacions d'ús i regulació específica en els sòls amb riscos derivats de legislació sectorial, de la minimització de la transformació física i reducció d'actuacions d'impermeabilització del sòl en les espais lliures vinculats a la conca del riu Mogent.*

De la mateixa manera, la proposta de modificació puntual dels sistemes permet un major benefici per la ciutadania, o de la millor relació amb l'entorn natural, s'ajusta al previst al punt 7 del mateix article 9, el qual, determina que *les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat*.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisin=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



En relació a l'art. 97 del TRLU, el refós i ajust del planejament general vinculant sobre les determinacions dels sistemes de l'àmbit, així com l'ordenació detallada del Sector *Can Massaguer*, no comporten cap increment del sòl privat respecte al planejament general, ni dels aprofitaments previstos, i per contra, es possibilita una reordenació puntual dels sistemes públics i de la seva regulació normativa als efectes de garantir una millor integració ambiental a l'entorn del riu Mogent, amb criteris de major sensibilitat i sostenibilitat en relació al planejament vigent del Sector redactat en un context diferent a l'actual.

En compliment del què preveu l'art. 97 del TRLU, la MP queda raonada i justificada pels següents aspectes:

1. L'ordenació proposada no comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment [...] d'acord el què preveu el punt 2a de l'art. 97.
2. L'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible –punt 2b de l'art. 97–.
3. L'ordenació proposada no comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial –punt 2c de l'art. 97–.
4. L'actuació té una projecció adequada de l'interès públic:
 - a. per l'ajust necessari del planejament vigent a les situacions sobrevingudes abans esmentades.
 - b. per l'adequació dels sistemes públics al marc legislatiu vigent, amb major capacitat d'integració ambiental i garanties d'ús per part del ciutadà.
 - c. per garantir la finalització de l'execució del sector a curt termini.
 - d. per establir els mecanismes d'execució de la urbanització per fases, que permetin la plena compatibilitat de la zona ja executada de la que resta pendent d'execució.

Així mateix, el present document, s'ajusta al previst al punt 2bis del mateix art. 97, en el sentit que, l'alteració dels sistemes públics previstos al present document, dona compliment als requisits fixats per apreciar una projecció adequada dels interessos públics, atès que:

- a. no es redueixen les superfícies dels sòls públics tal i com estableix l'art. 98.1, referent als espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius. Com es detalla en la descripció de la proposta, s'incrementen els espais lliures en un 2,60% respecte al planejament vigent –del 25,61% previst pel Pla parcial vigent refós al 28,22% de la nova proposta d'ordenació detallada–, ni es redueixen les zones d'equipaments esportius, atès que aquests no estaven previstes en el planejament vigent.
- b. D'acord el què preveu el punt 2bis b) de l'art. 97, no es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en relació al compliment dels estàndards mínims legals. En relació a l'ordenació detallada del sector, s'incrementa el sòl de sistema d'espais lliures fins al 28,22%, i a un 5,16% del sòl destinat a equipaments, en ambdós casos per sobre del 10% i 5% mínim respectius exigits per l'art. 65.4 del TRLU.
- c. Com es detalla en la descripció de la proposta, i justificat precisament per un benefici per al municipi, la relocalització de part de la zona d'equipament de la part sud-est a la part nord-oest s'ajusta al previst al punt 2bis c) de l'art 97, atès que aquesta nova localització no empitjora les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i atès que la nova localització ja és de titularitat pública, aquesta queda garantida donat compliment al previst a l'esmentat punt 2bis c) de l'art. 97.
- d. Atès que la present modificació puntual preveu una reducció de la superfície dels sòls destinats a equipaments en un 1,87% respecte al planejament refós (taula T5. Refós)-aquesta es justifica convenientment en la descripció de la proposta, en compliment de l'establert al punt 2bis d) de l'art. 97 del TRLU, exposant les circumstàncies que s'estableixen:

1. *Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats*, atès les limitacions pròpies dels sòls destinats a equipaments dins de la part sud-est derivades de la legislació hidràulica, i de la seva vinculació com a equipament complementari a l'ús de lleure del parc, que garanteixen la suficiència de la superfície prevista per a la implantació dels usos d'equipament que s'estableixen. Ans al contrari, atès que la porció de sòl d'equipament que es vinculada a la part nord-oest, podrà dotar-se de majors i millors prestacions de serveis a la ciutadania..
2. *Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública*, i que en aquest cas, es justifica també per les limitacions pròpies dels equipaments situats a la zona sud-est, derivat de les afectacions fluvials.
3. *Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic*, justificat d'acord el comentat en els punts 1 i 2 anteriors.
4. No s'està en el supòsit previst al punt 2bis e) de l'art. 97, atès que no es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, [...].

Així mateix, la MPPGOU no es troba en el supòsit previst a l'art. 99 del TRLU atès que no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment [...]. En conseqüència, per l'objecte de la modificació puntual, tampoc s'escau la necessitat de majors reserves per a sistemes urbanístics establerts a l'art. 100 del TRLU. El sostre màxim edificable del sector, expressat en metres quadrats edificables, es manté respecte el planejament vigent, justificat aquest aspecte àmpliament en la part expositiva de la proposta i en resposta a l'informe de la CTUB en relació a l'avanç de planejament, en considerar que el sostre màxim edificable derivat del coeficient d'edificabilitat brut del sector fins ara vigent, està consolidat i es correspon precisament a l'expressió numèrica de l'edificabilitat màxima del sector, que es manté com a valor absolut amb independència dels ajustos físics ja descrits que l'àmbit ha experimentat fruit d'una major informació topogràfica del sector, que n'ha permès la delimitació més precisa.

Els objectius de la present MPPGOU es troben en el supòsit establert a l'art. 98 del TRLUC, atès que és objecte d'aquest document alterar la zonificació dels espais lliures –art. 98.1-, tot i que com queda justificat en l'apartat 10, es dona compliment de forma justificada a la reducció de sòl d'equipament i a l'increment del sòl destinat a espais lliures.

En síntesi, els objectius inicials de planejament en l'ordenació de l'àmbit de Can Massaguer no varien, i no es produeix tampoc cap variació en els usos ni la seva intensitat, ni en la regulació bàsica de les claus urbanístiques més enllà de la seva renombració per diferenciar les unitats de zona –zones I1 renombrades com a 1.1, I1.2 i I1.3–als efectes de possibilitar la concreció dels paràmetres bàsics de sostre màxim edificable i ocupació que garanteixin la correspondència equivalent amb els drets adjudicats pel projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 2011. La proposta detallada d'ordenació suposa un ajust dels sòls públics i l'ajust puntual i justificat de sòls privats, i d'acord els objectius generals plantejats, la proposta no tindrà efectes adversos respecte la situació vigent sobre els hàbitats naturals de l'entorn, espais protegits o de valor ambiental reconegut. Així, incorpora millores en els vectors ambientals en el conjunt del sector i la proposta d'ordenació detallada de la part sud-est, no afecta la capacitat connectora territorial, que minimitza la pressió sobre els hàbitats existents propers a la zona fluvial.

El Document Ambiental Estratègic incorporat com a annex 3 amb el contingut establert d'acord amb l'article 29 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, justifica que la present modificació puntual no té efectes negatius i significatius sobre el medi ambient, ja que no comporta variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes, ni de la cronologia, respecte el PGOU vigent (1991), ni pel Pla parcial vigent En

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



aquest sentit, com ja s'ha assenyalat anteriorment, l'informe ambiental estratègic emès per l'OTAAA per resolució TES/22999/2019 de 3 de setembre així ho avala, considerant que la present modificació puntual del PGOU de La Roca del Vallès no s'ha de sotmetre al procés d'avaluació ambiental estratègica ordinària atès que no té efectes significatius en el medi ambient (annex 5).

Per tot el què ha quedat exposat, es considera justificat, per assolir els objectius assenyalats, plantejar la present modificació puntual del planejament de la Roca del Vallès en l'àmbit de Can Massaguer amb ordenació detallada del sector.

9. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.

9.1. Modificacions puntuals en relació al Pla general.

La present modificació puntual del PGOU de La Roca del Vallès en l'àmbit del Sector SPI-3 de Can Massaguer té els següents objectius principals:

1. Adequar el marc normatiu vigent en relació al desenvolupament del sector.
2. Incorporar a nivell de planejament general la regulació del sector SPI-3, amb l'objectiu d'establir-ne l'ordenació detallada per permetre la gestió urbanística directa, atès que l'àmbit ja va ser objecte de Pla Parcial anterior, les disposicions del qual, degudament actualitzades i adequades a la normativa i estat real del sòl, en el que s'han implantat infraestructures territorials, es refonen amb la normativa del PGOU.

9.2. En relació a l'ordenació del Sector

L'art 58.7 del TRLUC, estableix les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal i fixa que en el cas dels sectors que és previst desenvolupar d'una manera immediata, poden establir l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic i altres determinacions pròpies d'aquest instrument, sense necessitat de tramitar-lo per a desenvolupar el sector si així ho determinen expressament.

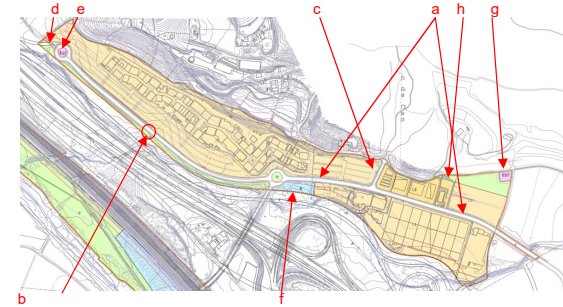
En aquest sentit, l'ordenació detallada es concreta en la documentació gràfica, on es defineix amb detall la proposta d'ajust dels sistemes i les zones, amb concreció dels seu límits, i en la normativa, elevada aquesta a planejament general, que concreta la regulació general i particular del conjunt del sector, n'estableix la regulació concreta per a la finalització de l'execució del sector, i fixa la regulació i intensitats particulars per cada unitat de zona.

En la part nord-oest:

- a. S'ajusta el sistema viari del tram nord per ajustar-se a les alineacions reals de les finques.
- b. Es suprimeix la rotonda intermèdia del vial principal –vial 2- per la seva innecessarietat en relació a la mobilitat general del sector i a partir dels antecedents descrits.
- c. Es corregeix l'orientació del vial perpendicular al principal, i d'accés a la masia de Can Mainou, per tal d'ajustar-se a les alineacions realment executades.
- d. Es fixa una nova geometria de l'enllaç del sistema viari amb les calçades laterals de l' AP-7, que manté els mateixos objectius que el planejament vigent.
- e. Es suprimeix la reserva de zona de serveis tècnics a la rotonda sud per la seva innecessarietat i atès que actualment ja està urbanitzada com a zona verda, i es preveu aquesta com a sistema d'espais lliures –clau F-.
- f. Es proposa la substitució de la zona de serveis tècnics del costat nord al pont de connexió amb la part sud-est, per una zona d'equipament, que ateses les característiques del terreny, així com de la seva localització, possibilita un major aprofitament d'ús públic, amb major admissibilitat d'ús del quin es considera oportú preveure a la part sud-est, atesa la seva afectació per les línies de inundabilitat del riu Mogent.
- g. Es suprimeix la reserva de la zona de serveis tècnics al nord-oest de l'àmbit, atesa la seva innecessarietat per a la instal·lació del dipòsit d'aigua de 200.000 litres

previst al Projecte d'urbanització. La xarxa general d'abastament s'ha connectat al pou de Can Recordà, extern a l'àmbit d'acord es descriu en l'apartat d'antecedents. Destinar aquests sòl a sistema d'espais lliures, en coherència amb la resta d'espais lliures situats a l'entorn.

h. S'ajusta el límit dels sistemes públics a la realitat física.



En la part sud-est:

- a. Es reconeix com a sistema viari, el vial anomenat Vial 6, amb accés des de la BV-5150.
- b. Es reconeix el sistema ferroviari –clau G- d'acord l'aixecament topogràfic.
- c. Es racionalitza la vialitat d'aquesta part sud-est per la seva innecessarietat per la nova proposta del sistema d'equipament i serveis tècnics, minimitzant així l'afectació als terrenys amb valor ambiental i vinculats al riu Mogent. En aquest sentit,
 - Es preveu la seva ordenació a partir de l'ampliació de la zona viària en cul-de-sac al nord d'aquesta part, per ser utilitzada com a aparcament de vehicles i facilitar així l'accessibilitat pública a les zones d'equipaments i parc.
 - Es redefeix la longitud del tram sud d'aquest vial, a fi d'ajustar-se a les necessitats pròpies d'accés a la zona de serveis tècnics actualment existent.
 - Es garanteix un espai per al pas de vianants –vorera no pavimentada- per donar continuïtat a la vorera del costat sud del pont.
- d. Es proposa una nova ordenació de les zones d'equipament vinculat a la vialitat existent:
 - Es preveu una zona d'equipament entre els quatre sistemes viaris al nord.
 - Es preveu una segona zona d'equipament públic que s'estén en direcció sud, i que abasta la totalitat de la zona arbrada considerada de valor a preservar.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

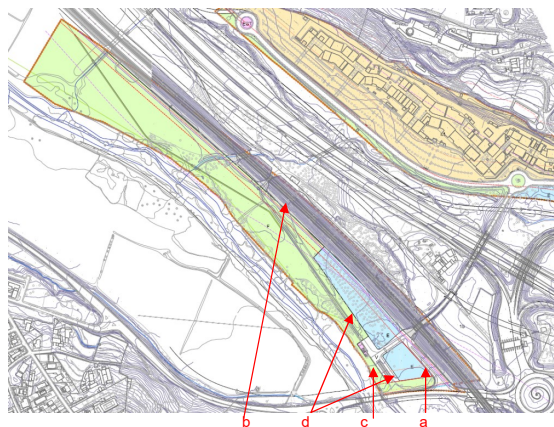
Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Proposta d'ordenació detallada de l'àmbit del Pla parcial de Can Massaguer (veure plànol C1.1)

Fora de l'àmbit del sector,

a. Es reconeix com a sistema viari el vial de connexió del vial principal del sector de la part nord-oest a la rotonda d'intersecció amb la carretera BV-5105, traçat executat d'acord el Projecte d'Urbanització de l'accés nord al polígon de Can Massaguer i Can Boixaderas, al TM de Cardedeu, AD el 30 de juliol de 2002, que desenvolupa el Pla especial viari de l'accés nord al polígon de Can Massaguer i Can Boixaderas, en el TM de Cardedeu, AD el 14 de novembre de 2001. Es reconeix com a sistema viari l'existent fins al límit el TM de la Roca del Vallès. La superfície del sistema viari és de 1.977,44 m2.



Conjunt del Sector:

- a. S'adequa la nomenclatura de les claus urbanístiques dels sistemes de serveis tècnics i equipaments al previst al PGOU, incorporant subclaus per a la regulació particular d'alguns d'aquests sistemes que per les seves particularitats ho requereixen:
- Serveis tècnics –clau EST-, com a clau B, amb la subclau "a" atesa la normativa particular plantejada.
 - Sistema d'equipaments –clau E- que es preveu com a clau Ev d'acord el previst al PGOU, amb la subclau "1" per als sistemes d'equipaments situats a la part sud-est, per la proposta d'incorporar limitacions en la seva utilització d'acord amb els objectius generals del desenvolupament del sector.
- b. Normativament, es manté la clau urbanística I1 i I2 de referència a les zones industrials d'aprofitament privat, incorporant a la zona I1, tres subclaus (1, 2 i 3) per a la regulació particular de les tres unitats de zona I1, als efectes de preveure la intensitat màxima d'edificació (sostre màxim edificable expressat en m2), i ocupació màxima de parcel·la (de valor concret expressat aquest en metres quadrats).
- c. Es defineix la taula de característiques de sector per l'ordenació detallada descrita, incorporant els ajustos dels sòls destinats a sistemes públics. Així mateix, la fitxa incorpora l'ajust del sòl privat a la urbanització executada, i a les determinacions de les noves alineacions viàries, en concret, en la part nord-oest, pel costat sud, on es proposa un nou ajust de les alineacions del vial d'enllaç futur als laterals de l'AP-7 ja esmentats i previstos al planejament vigent de La Roca del Vallès.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



FITXA CARACTERÍSTIQUES_PR		T7	
SECTOR SPI-3		SECTOR SPI-3_ORDENACIÓ DET.	
SECTOR SPI-3		(m2)	(%)
ÀMBIT		424.184,22	100,00
SÒL PÚBLIC		214.717,86	50,62
ZONA PARCS I JARDINS URBANS (clau F)		119.890,33	28,22
EQUIPAMENT PÚBLIC (clau Ev)		21.893,65	5,16
SERVEIS TECNICS CAN MASSAGUER (clau Ba)		966,15	0,22
VIARI (clau A)		29.334,92	6,92
FERROVIARI (clau G)		42.832,81	10,10
SÒL PRIVAT		209.466,36	49,38
INDUSTRIAL 1 (clau I1)		195.849,25	
INDUSTRIAL 2 (clau I2)		13.617,11	
EDIFICABILITAT BRUTA		0,5734	
SOSTRE EDIFICABLE		243.219,25	
INDUSTRIAL 1 (clau I1)		227.866,75	
INDUSTRIAL 2 (clau I2)		15.352,50	

Proposta de fitxa de característiques Sector SPI3 resultat de l'Ordenació Detallada del Sector.

- d. S'incorporen gràficament les línies de les diferents afectacions de les infraestructures varies i ferroviàries d'acord a la legislació sectorial vigent.
- Per a les carreteres, s'aplica el que preveuen per als sòls urbanitzables delimitats el Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost i el Reglament general de carreteres, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre.
 - Per a la infraestructura ferroviària, s'incorporen aquelles previstes al projecte del TAV de 2006.

9.3. En relació a la Normativa

En relació a la Normativa, es plantegen els següents objectius ja esmentats:

- a. Adequar urbanísticament la regulació del sector SPI-3 per facilitar el desenvolupament i finalització d'acord amb el marc normatiu vigent.
- b. Incorporar a nivell de planejament general la regulació del sector SPI-3, establint l'ordenació detallada per garantir la seva execució immediata a través de la gestió urbanística.

En aquest sentit, es proposa la modificació de la normativa del PGOU relativa a l'àmbit propi de Sector SPI-3 de Can Massaguer –articles 311 a 313–, amb incorporació de les determinacions generals de l'àmbit. Amb coherència amb les determinacions i continguts del Pla parcial que s'incorpora, s'estableix la normativa particular de les zones i sistemes amb els següents criteris:

- a. Normativa particular dels sistemes públics, refosa en la normativa del PGOU vigent.
- b. Normativa particular de les zones industrials I1 (amb la incorporació de 3 subclaus: I1.1, I1.2 i I1.3) i I2, com a ampliació de les determinacions establertes per a la subzona de desenvolupament industrial Clau 21a2 –articles 311 a 313–, considerant aquesta com la forma més coherent per mantenir vigents els paràmetres bàsics d'ordenació dels sòls privats del sector, que té característiques específiques diferents de les establertes a la zona Industrial Clau 6, definida pel PGOU.
- c. S'incorpora un nou article 312bis, com a normativa particular del desenvolupament del sector.
- En aquest sentit, es planteja el següent:

- a. Es tradueix al català en els paràgrafs objecte de modificació puntual.

- b. S'incorpora a l'art 34 del PGOU, la possibilitat que l'índex d'edificabilitat neta i l'índex d'intensitat d'edificació per parcel·la pugui ser fixat com a superfície de sostre màxim edificable (expressat en metres quadrats), atesa la proposta de mantenir, per cada nova unitat de zona dels sòls privats, la mateixa superfície de sostre edificable i ocupació que es desprèn del producte de l'edificabilitat neta (1,15 m2s/m2s) i l'ocupació màxima (60%) establerts pel Pla parcial, per a la superfície de sòl prevista per a les parcel·les resultants establerta en el projecte de reparcel·lació vigent.

Atenent a l'ajust gràfic de l'àmbit exposat en el punt 5 anterior, cal tenir en compte que les unitats de zona, i consegüentment les parcel·les privades del sector, no es corresponen amb les superfícies actualment reconegudes en planejament, i consegüentment, aquestes podrien quedar alterades respecte a la superfície de sòl prevista pel projecte de reparcel·lació vigent. I és en aquest sentit, que la proposta de mantenir els valors absoluts de sostre i ocupació per cada unitat de zona permetrà que la modificació del projecte de reparcel·lació a redactar en base a la present modificació de planejament, atenent a la superfície actualitzada de cada parcel·la, pugui establir de forma individual per cadascuna d'elles, el sostre màxim edificable i ocupació actualment reconegut. Per tal que el projecte de reparcel·lació modificat, o alternativament l'operació jurídica complementària, pugui fixar, per cada parcel·la, el sostre màxim edificable i l'ocupació màxima de forma concreta en m2, es preveu en normativa una disposició transitòria que reconeix com a drets dels propietaris les intensitats màximes de sostre i ocupació a raó de la superfície de parcel·la actualment adjudicada pel projecte de reparcel·lació, i habilita a adjudicar de nou, el mateix sostre i ocupació actual per a cada una de les parcel·les noves fruit de l'instrument de gestió que s'aprovi en el desenvolupament de la present modificació, (parcel·les resultants que estaran ajustades a la realitat física existent i als nous límits de zona, ajustats aquests també a la realitat física executada). En aquest sentit, s'inclou en aquesta disposició transitòria, la taula dels valors concrets en m2 de sostre edificable i ocupació màxims vigents per a cadascuna de les parcel·les actuals d'acord a la reparcel·lació vigent aprovada a l'empara del Pla parcial:

REPARCEL·LACIÓ AD 2011		PLA PARCIAL AD 1994			
PARCEL·LES	SÒL ADJUDICAT	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	OCUPACIÓ MÀXIMA		
	(m2)			(m2)	(m2)
B	2.500,00	1,15	2.875,00	60%	1.500,00
C	2.500,00	1,15	2.875,00	60%	1.500,00
D-E	5.000,00	1,15	5.750,00	60%	3.000,00
F	3.350,00	1,15	3.852,50	60%	2.010,00
G	14.299,00	1,15	16.443,85	60%	8.579,40
H	11.195,43	1,15	12.874,74	60%	6.717,26
I-J-K2	39.161,06	1,15	45.035,22	60%	23.496,64
K1	10.838,94	1,15	12.464,78	60%	6.503,36
A	101.501,57	1,15	116.726,81	60%	60.900,94
AM	21.149,00	1,15	24.321,35	60%	12.689,40
	211.495,00		243.219,25		

- c. S'incorporen regulacions particulars per als sistemes als efectes de preveure'n les intensitats d'ús, usos admesos i altres determinacions als objectius ambientals previstos en el present document. En aquest sentit, es planteja el següent:
- Per als sistemes d'equipaments de serveis tècnics –clau B–, es planteja una subclau a –clau Ba– per la limitació dels usos als serveis de depuració i electricitat que ja preveu el Pla parcial vigent. En aquest sentit s'afegeix nou article 53bis.
 - Per als sistemes d'equipaments –clau E–, s'adequa a la subclau v prevista al PGOU –art. 55–. Per els equipaments situats a la part sud-est del sector, es preveu una subclau 1 –Ev.1– per restringir els usos i limitar la possibilitat d'edificació en coherència amb la situació d'aquests equipaments en sòls

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

Data document: 21/07/2020



sensibles ambientalment, i afectacions hidràuliques. En aquest sentit, es preveu exclusivament la possibilitat de desenvolupar usos Esportius, exclusivament a l'aire lliure, Públic-administratiu, Socio-cultural i com a usos complementaris vinculats als establerts a l'art.59, s'admet el servei de bar sense restaurant. L'article 56.1bis, estableix la restricció particular de la construcció d'edificacions i/o instal·lacions, a aquelles autoritzables en funció de les restriccions establertes per les zones inundables per l'afectació de la línia d'edificació de les infraestructures.

- Per als sistemes de parcs i jardins urbans –clau F-, es preveu una subclau per als sistemes situats a la part sud-est vinculats al riu Mogent, i les quals, requereixen d'una atenció especial ateses les seves particularitats naturals, ambiental i de paisatge. En aquest sentit, s'inclou la següent regulació particular:

- garantir el manteniment de arbrat existent que nomes podrà ser modificat de forma justificada per millora de les condicions naturals i ambientals existents.
 - garantir el recorregut de vianants al llarg de la llera del Riu Mogent i la connexió amb les recorreguts de vianants que tinguin confluència a l'àmbit del sector SPI-3.
 - a banda dels espais destinats a la pràctica esportiva, no es permet la impermeabilització del sòl, a excepció d'aquells espais que per la seva naturalesa i funció dins de l'estructura del parc, hi estigui justificat, amb un màxim d'un 1% del total de la superfície global del sistema.
 - justificar les escorrenties del sòl als efecte de garantir que l'aigua de pluja no afectarà als sistemes viaris ni zona d'equipaments.
 - preveure sistemes naturals per a la retenció de l'aigua de pluja als efectes de col·laborar en la infiltració d'aigua als sòls per al manteniment de la vegetació.
 - per la plantació de noves vegetació, sigui arbustiva o arbòria, caldrà que aquesta es justifiqui que no correspon a una espècie exòtica i/o invasora a Catalunya, d'acord la relació incorporada al Reial decret 630/2013, de 2 d'agost, i el Reglament (UE) n. 1142/2014, de 22 d'octubre de 2014.
- d. Pel que fa a la modificació de l'article 312.1 del Pla general, aquesta es planteja sens perjudici dels compromisos assolits de conformitat amb el pacte novè del Conveni relatiu al dipòsit d'un aval en concepte de: "Garantia relativa al cost total de les obres d'urbanització pendents d'execució en la part sud-est del sector"; així com que de conformitat amb l'article 107.2 del TRLUC, si s'escau, la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de la modificació del projecte d'urbanització es condicioni a la constitució d'aquesta garantia.
- e. Es preveu l'execució de la urbanització en dues fases, de manera que es pugui recepcionar separatament la urbanització executada, sense perjudici del manteniment de la plena responsabilitat i vinculació de les parcel·les al compliment de les obligacions de la totalitat de l'àmbit, justificat en base al desenvolupament urbanístic del sector, que s'ha executat i consolidat íntegrament només en una part, atenent a les afectacions derivades d'actuacions supramunicipals en la part sud-est.
- f. Es modifica el punt 3 de l'art 311 per estar urbanitzat el vial de connexió entre la part sud-est i oest per sota del traçat del TAV, per la qual cosa, fa innecessari la obligació de justificació de les rasants al projecte d'urbanització que preveia aquest punt 3 de l'art. 311.
- g. El tram de sistema viari d'enllaç entre la rotonda sud de la part nord-oest i el futur lateral de la autopista AP7 es considerarà com a sistema general viari atesa la seva estricta vinculació funcional amb aquest lateral de futur i la innecessarietat pel sector de disposar d'aquesta enllaç sense l'existència del lateral de l'AP7 previst a futur. En aquest sentit, d'acord preveu l'art. 42.r del RLUC, el sòl serà de cessió gratuïta a l'Ajuntament.

En aquest sentit, queda regulat al'article 312bis punt 3, el mecanisme de gestió per finalitzar l'execució del sector a partir de la definició d'un Polígon d'actuació urbanística Can Massaguer del mateix àmbit territorial que el sector, al qual, es defineix la fitxa de característiques inclosa al punt 4.

SECTOR SPI-3	(m2)	(%)
ÀMBIT	424.184,22	100,00
PART NORD-OEST	252.059,14	
PART SUD-EST	172.125,08	
SÒL PÚBLIC	214.717,86	50,82
ZONA PARCS I JARDINS URBANS (clau F)	119.690,33	28,22
parcs i jardins urbans (clau F)	16.355,88	
Parc riu mogent (clau Fa)	103.334,45	
EQUIPAMENT PÚBLIC (clau Ev)	21.893,65	5,16
Equipament públic general (clau Ev)	3.169,26	
Equipament públic Can Massaguer (clau Ev.1)	18.724,39	
SERVEIS TECNICS CAN MASSAGUER (clau Ba)	966,15	0,22
VIARI (clau A)	29.334,92	6,92
FERROVIARI (clau G)	42.832,81	10,10
SÒL PRIVAT	209.466,36	49,38
INDUSTRIAL 1 (clau I1)	195.849,25	
Subzona industrial 1.1 (clau I1.1)	122.463,37	
Subzona industrial 1.2 (clau I1.2)	13.813,87	
Subzona industrial 1.3 (clau I1.3)	59.572,01	
INDUSTRIAL 2 (clau I2)	13.617,11	
EDIFICABILITAT BRUTA	0,6734	
SOSTRE EDIFICABLE	243.219,25	
INDUSTRIAL 1 (clau I1)	227.866,75	
Subzona industrial 1.1 (clau I1.1)	141.048,16	
Subzona industrial 1.2 (clau I1.2)	16.443,85	
Subzona industrial 1.3 (clau I1.3)	70.374,74	
INDUSTRIAL 2 (clau I2)	15.352,50	

- h. Els articles 312bis (de nova incorporació), 313 (amb substitució íntegra del contingut originari) i 313bis (de nova incorporació), respecten en tot allò que s'adeqüi a la normativa vigent les determinacions del Pla parcial, que quedarà derogat per la pròpia modificació puntual. En aquest sentit es manté l'estructura i articulat del Pla Parcial. Així mateix, s'incorporen matisos de redactat i es suprimeix la referència a materials nobles a utilitzar en façanes, per ésser un text obsolet i descontextualitzat.

Es preveu la innecessarietat de la redacció d'un Pla parcial per a la finalització de l'execució i gestió del sector, d'acord preveu l'art. 58.7 del TRLUC.

Així mateix, l'art. 313 *Desenvolupament de l'edificació* es modifica per preveure la regulació particular de les zones d'aprofitament privat. Com s'ha comentat, es manté la nomenclatura prevista al pla parcial corresponent aZonaI1 i Zona I2, tot i que a la zona I1, es preveuen 3 subclaus (I.1.1,I.1.2 i I.1.3), les quals permeten la concreció, per cada unitat de zona, del sostre màxim edificable, expressat aquest en m2, i de l'ocupació màxima, expressada aquesta en % de sòl. La zona I2 també es preveu amb aquesta concreció del sostre màxim edificable expressat també en m2 i ocupació màxima expressada aquesta en % de sòl. La concreció del sostre edificable màxim i ocupació diferenciada per zones permet mantenir els drets adquirits a cada parcel·la resultat de l'aplicació dels coeficients d'edificabilitat i d'ocupació establerts pel Pla parcial vigent sobre la superfície de sòl atribuïda a cada parcel·la pel projecte de reparcel·lació vigent.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisin=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



REPARCEL·LACIÓ AD 2011		PLA PARCIAL AD 1994			
PARCEL·LES	SÒL ADJUDICAT	EDIFICABILITAT MÀXIMA	OCUPACIÓ MÀXIMA		
	(m2)		(m2)		(m2)
B	2.500,00	1,15	2.875,00	60%	1.500,00
C	2.500,00	1,15	2.875,00	60%	1.500,00
D-E	5.000,00	1,15	5.750,00	60%	3.000,00
F	3.350,00	1,15	3.852,50	60%	2.010,00
G	14.299,00	1,15	16.443,85	60%	8.579,40
H	11.195,43	1,15	12.674,74	60%	6.717,26
I-J-K2	39.161,06	1,15	45.035,22	60%	23.496,64
K1	10.838,94	1,15	12.464,78	60%	6.503,36
A	101.501,57	1,15	116.726,81	60%	60.900,94
AM	21.149,00	1,15	24.321,35	60%	12.689,40
	211.495,00		243.219,25		

Els quadres que segueixen justifiquen el sostre i ocupació que s'atribueix a cada unitat de zona coherent amb el projecte de reparcel·lació vigent.

PARCEL·LES	ZONES	SÒL			COEFICIENT EDIFICABILITAT			
		RPL 2011	OD_2020	DIFERÈNCIA	PPU 1996	SOSTRE	OD_2020	SOSTRE
A-AM	H.1	122.650,57	122.463,38	-187,19	1,15	141.048,16	1.1518	141.048,16
B-C-DE-F	I2	13.350,00	13.617,11	267,11	1,15	15.352,50	1,1274	15.352,50
G	H.2	14.299,00	13.813,87	-485,13	1,15	16.443,85	1,1904	16.443,85
H-IJK2-K1	H.3	61.195,43	59.572,01	-1.623,42	1,15	70.374,74	1,1813	70.374,74
		211.495,00	209.466,37	-2.028,63		243.219,25		243.219,25

PARCEL·LES	ZONES	SÒL			OCUPACIÓ			
		RPL 2011	OD_2020	DIFERÈNCIA	0	OCUPACIÓ	PPU_OD_2020	OCUPACIÓ
A-AM	H.1	122.650,57	122.463,38	-187,19	60%	73.590,34	60,0817 %	73.590,34
B-C-DE-F	I2	13.350,00	13.617,11	267,11	60%	8.010,00	58,8231 %	8.010,00
G	H.2	14.299,00	13.813,87	-485,13	60%	8.579,40	62,1071 %	8.579,40
H-IJK2-K1	H.3	61.195,43	59.572,01	-1.623,42	60%	36.717,26	61,6351 %	36.717,26
		211.495,00	209.466,37	-2.028,63		126.897,00		126.897,00

Com s'ha comentat al punt b, s'estableix com a disposició transitòria de la Normativa, que el sostre màxim edificable i l'ocupació màxima per parcel·la reconeguts a cadascuna de les parcel·les de l'àmbit en virtut del TR del Projecte de reparcel·lació vigent, es reconeixen i mantingui en els instruments de gestió urbanística que a siguin redactats en base a la present modificació, un cop siguin reconegudes les alineacions de les zones establertes en el present document, conseqüència de la realitat física de la urbanització executada.

- i. S'incorpora a la Normativa, -art. 313bis- un apartat específic en relació als riscos en el planejament i en la seva execució, en la qual, caldrà fer esment específic als riscos següents:
 - **Risc de inundabilitat**, en el qual, en relació a les línies de inundabilitat incloses al plànol d'ordenació de la sèrie C, especificar la necessitat de la redacció de plans d'auto-contingència i directrius d'actuació davant avingudes quan sigui necessari per garantir la seguretat en casos en què es produeixi la presència notable, temporal o permanent de persones en les zones dels sistemes d'espais lliures i equipaments amb risc d'inundació moderat o greu.
 - **Risc d'incendi**, incorporar la necessitat de garantir el risc intrínsec d'incendi per la presència a menys de 500 metres de masses forestals contínues, com és el cas de la massa forestal col·lidant parcialment a l'àmbit oest. En aquest cas, incorporar a la normativa la necessitat que en aquesta zona propera a la massa forestal la urbanització ha de disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis que compleixin les característiques establertes per la legislació sectorial vigent d'acord el que preveu l'article 179 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic,

que modifica la Llei 5/2003 (Prevençió d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals), així com justificar la disposició zona de seguretat de 25 metres d'amplada, a comptat des del seu perímetre exterior d'acord l'article 2.a) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, i que es grafia als plànols d'ordenació.

- **Risc químic**, en el qual cal fixar que qualsevol implantació industrial amb un risc químic associat haurà de realitzar un estudi de risc, i en tots els casos avaluar la incidència sobre els sectors urbans. Les autoritzacions per a aquestes activitats, necessàriament, i en tots els casos, hauran d'assegurar que no comporten cap risc en aquest àmbit ni en l'entorn immediat -edifici existents en SNU-.
- En relació al **risc de mercaderies perilloses** per carretera, derivat de la presència de l'AP7, fixar les condicions associades a la necessitat de redacció del Pla d'actuació municipal -PAM- que ha d'establir les mesures de protecció, gestió i seguretat en les zones d'indefensió afectades pel risc de mercaderies perilloses per carretera, i en la normativa particular de les zones i sistemes, fixar les limitacions derivades d'aquest risc, com la limitació a les zones d'activitat econòmica de l'admissibilitat d'aquelles activitats incloses dins les seccions A, B, C, D, E i de la CCAE 93 que no s'ubiquin en establiments oberts al públic, i en els sistemes d'ús públic afectats, es fixa que el seu disseny eviti grans aglomeracions de persones, no s'hi instal·lin parcs infantils, àrees de joc o qualsevol altra destinada a població especialment vulnerable, i no s'hi realitzin activitats de caire lúdic, com per exemple: fires, exposicions, activitats esportives, concerts, zones de pícnic, zones d'acampada, etc. amb una assistència igual o superior a 1000 persones.
- j. Es fixen els criteris d'intervenció per a l'ordenació de les zones verdes vinculades al riu Mogent, als efectes de donar continuïtat als camins plantejats a la proposta de traçat fluvial per als recorreguts de vianants per l'entorn fluvial del riu Mogent de febrer del 2016 i de garantir una urbanització ambientalment adequada als objectius generals d'aquests espais (article 3 i 9 LUC).
- k. S'introdueix una reducció en el grau de protecció contra la contaminació lumínica a E2 (protecció alta de la contaminació lumínica d'acord amb el Decret 190/2015 de 25 d'agost), en coherència amb l'entorn immediat del SNU.
- l. S'inclou a la clau F la possibilitat de la instal·lació de xarxes de serveis d'abastament o evacuació quan formen part d'una xarxa intermèdia, excloent les de transformació.
- m. Es deroga el Pla parcial vigent atesa la incorporació com a planejament general, de l'ordenació detallada i aquelles determinacions que permeten la finalització de l'execució del sector.

9.4. En relació a la gestió

L'ordenació detallada del sector SPI-3 a partir d'aquesta MPPGOU i d'acord l'art. 58.7 del TRLRUC, permet finalitzar l'execució del sector sense necessitat de la redacció d'un Pla parcial, considerant exclusivament necessària la presentació del projecte d'urbanització amb les dues fases d'execució esmentades, i de l'ajust del projecte de reparcel·lació mitjançant la fórmula que correspongui a raó de l'abast d'aquests ajustos. En aquest sentit, el marc normatiu fixat permet la finalització de l'execució del sector.

9.5. En relació a la urbanització

- a. En el plànol C2 s'identifiquen els sistemes públics pendents d'urbanitzar, o considerats que no tenen una urbanització ajustada a les condicions del planejament, que proposa un tractament diferent per ajustar-se a les noves determinacions i objectius urbanístics.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsini=027>

Metadades Origin: Origen administració Estat d'elaboració: Original





C2. Proposta. Urbanització pendent d'executar

URBANITZACIÓ ZONES VERDES. URBANITZACIÓ TOVA
REURBANITZACIÓ SENSE PAVIMENTACIÓ
REURBANITZACIÓ

PENDENT EXECUTAR MOD	M2
Fa_Part sud-est	103.334,45
Reurbanització sense paviment	1.200,37
Reurbanització	1.494,24
	106.029,06

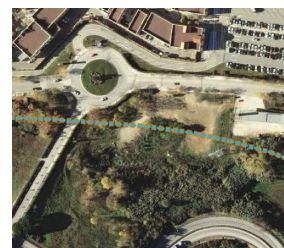
- b. Es fixa normativament, art. 312.5, els objectius a incloure en la modificació del projecte d'urbanització que caldrà redactar per executar la urbanització pendent dels sòls corresponents a sistemes públics situats a la part sud-est del sector i per recollir la realitat executada de la part nord-oest.
- c. En referència a les xarxes de serveis pendents d'execució a la part sud-est, es fixa que la modificació del projecte d'urbanització haurà de justificar la potència elèctrica i abastament dels restants serveis a les parcel·les destinades a equipament públic d'acord els usos potencialment admesos pel planejament i d'acord la legislació vigent. Així mateix, serà la mateixa modificació del projecte d'urbanització qui determini la necessitat d'ampliar la xarxa de serveis existent a la part sud-oest o alternativament, considerar que les dotacions actuals ja són suficients.

9.6. En relació al Pla d'etapes

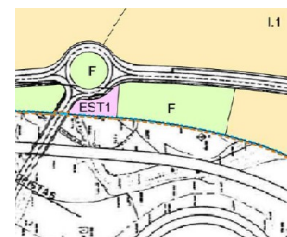
Es fixa un Pla d'etapes de conformitat amb el conveni urbanístic, fixa les obligacions temporals per a la redacció dels diferents documents tècnics necessaris per a la finalització del sector, així com els terminis per a l'inici i finalització de les obres d'urbanització de la fase 2 pendent d'executar.

10. JUSTIFICACIÓ DE LES RESERVES DE SÒL PER A ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

Com s'ha comentat en la descripció de la proposta, en la part sud-est del sector –zona 2-, el valor principal de l'entorn és el valor ambiental, natural i de paisatge, per la qual cosa, la proposta d'ordenació i les condicions d'urbanització plantejades, s'encaminen a la preservació d'aquest entorn, amb l'objectiu principal de minimitzar-ne la seva transformació. A més, són sòls afectats per les línies d'inundabilitat a Q10, Q100 i Q500, aspecte que limita el seu aprofitament com a zona per a la instal·lació d'equipaments públics. És en aquest sentit, que en aquesta part, s'ha considerat pertinent plantejar la limitació del sistema d'equipaments a la zona entre el vial 6 i el vial executat parcialment amb accés tallat a la BV-5105, i la zona ocupada per una platanada, la qual pot ésser utilitzada sense entrar en contradicció amb la preservació de l'entorn. Així mateix, a la part nord-oest del sector es proposa qualificar una porció de sòl prevista actualment com a sistema d'espais lliures –clau F- i altre com a serveis tècnics –clau EST-, vinculada als accessos principals des del pont que creua l'autopista AP7, i la qual té les característiques idònies per ésser utilitzada com a zona d'equipament, i més quan aquesta part té vinculació directa amb les zones d'aprofitament privat amb alta concentració d'activitat, i per la qual, l'equipament pot ésser un recurs idoni per a la prestació de serveis públics.



Ortofoto estat actual



Zonificació Pla parcial

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Zonificació Planejament proposat

No obstant, es considera pertinent limitar el sistema d'equipament als estàndards mínims fixats per l'art. 65.4 del RLU per a zones industrials, que s'estableix en un mínim del 5%, en benefici de l'increment dels sistemes d'espais lliures. D'acord amb l'ordenació detallada del sector, aquest queda fixat en un 5,16% de l'àmbit, equivalent a 21.893,65 m2. La suma dels equipaments i els espais lliures en la proposta de fitxa de característiques de l'ordenació detallada del sector és del 33,13%.

L'art. 98.1 del TRLUC, estableix que *la modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.* En aquest sentit, la present MPPGOU, supera el percentatge dels sòls destinats a sistema d'espais lliures del planejament vigent establint un 27,96% -superior als 28,04 vigent-, i redueix a un 5,16% els sòls destinats a equipaments, que en cap cas es corresponen a equipaments esportius (clau Ed segons PGOU). La reducció d'aquests sistemes queda fonamentada en els apartats anteriors.

Per altra banda, el punt 2bis c) de l'art. 97 del TRLU determina que *Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.* En aquest sentit, atès que la nova localització de la zona d'equipament és en substitució de zones ja previstes com a sistemes urbanístics públics, i aquests ja són de titularitat pública. La nova situació, no empitjora les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, atès que concorren:

- situació de centralitat respecte a les zones privades amb alta concentració de població usuària.
- major facilitat d'accessibilitat
- menor afectació de zona d'inundabilitat, i per tant, amb percentatge d'aprofitament major com a zona de prestació de serveis dins de la qualificació d'equipament.

En relació als espais lliures, es preveu major superfície de la prevista pel planejament vigent refós: del 26,04 previst al 27,96% que s'estableix al sector com a ordenació detallada.

Es detallen les superfícies de sòl d'equipament i sòl de sistema d'espais lliures en comparativa entre planejament vigent refós i fitxa resultant de l'ordenació detallada:

FITXA CARACTERÍSTIQUES_PR	T6-REFÓS	T7
	SECTOR SPI-3_VIGENT	SECTOR SPI-3_ORDENACIÓ DET.
SECTOR SPI-3		(m2) (%)
ÀMBIT	424.184,22 100,00	424.184,22 100,00
SÒL PÚBLIC	215.712,46 50,85	214.717,86 50,62
ZONA PARCS I JARDINS URBANS (clau F)	106.640,64 25,61	119.690,33 28,22
EQUIPAMENT PÚBLIC (clau Ev)	29.937,57 7,03	21.893,65 5,16
	32,65	33,38

11. CONSIDERACIONS D'ALTERNATIVES

D'acord estableix l'art. 106.2b, s'escau incloure una síntesi de les alternatives considerades i dels objectius i criteris urbanístics i ambientals que justifiquen l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública.

Alternativa 1: manteniment situació actual

Els objectius plantejats no són compatibles amb el manteniment de la situació actual. En aquest sentit, els desajustos entre el planejament vigent i la realitat executada, en bona part alterada per situacions externes sobrevingudes durant el procés de desenvolupament del sector, tal i com s'ha exposat al llarg de l'apartat 1 i 2, i el fet que restin per executar part dels sistemes urbanístics de la part sud-est, justifiquen la incompatibilitat de mantenir la situació actual:

En aquest sentit, la necessitat d'executar les obres d'urbanització restants per a concloure definitivament el procés urbanístic de l'àmbit de Can Massaguer, també justifiquen la proposta de millorar-ne l'ordenació vinculada a la millor inserció d'aquests sistemes dins de l'estructura fluvial del riu, que en l'alternativa del manteniment del planejament vigent, no seria possible. El manteniment del planejament vigent implica alhora una execució de la urbanització pendent amb una excessiva vialitat en l'àmbit fluvial del riu Mogent, considerat en contra dels criteris esmentats de minimitzar la transformació dels sòls d'aquest àmbit per la seva vinculació directa a un entorn natural sensible, i amb unes necessitats que no justifiquen la seva execució.

Tot i que la normativa sectorial que és d'aplicació a l'àmbit ho és indistintament de l'adequació del planejament a normativa sectorial de rang superior, també és cert que per a l'execució dels sistemes d'equipaments, és pertinent tenir el planejament que reguli i limiti les actuacions adequat a aquest marc legal. I més quan aquestes actuacions tenen l'interès de prestar serveis a la ciutadania.

Alternativa 2. Modificació del planejament per ajust dels sistemes públics i ordenació detallada del sector SPI-3 Can Massaguer

Al llarg del document ja s'han posat de manifest les justificacions per a la modificació puntual del planejament vigent. Es considera que aquesta alternativa és la que s'ajusta millor a possibilitar un millor encaix de l'ordenació a l'entorn natural existent, permet l'ajust del planejament a la realitat física executada, no altera els drets adquirits per les propietats, permet corregir les diferents contradiccions existents entre propietat i realitat física i permet introduir a la normativa aspectes que es consideren rellevants quant a les limitacions sectorials existents i que han aparegut a posteriori de l'aprovació del Sector SPI-3.

El document ambiental estratègic, des d'una perspectiva ambiental, els canvis que es proposen introduir en l'ordenació del sector que en milloren les condicions ambientals d'aquest, especialment per oferir una ordenació més respectuosa amb la realitat i espais naturalitzats a la zona de la part sud-est, que ofereix menys pressió sobre un espai connector natural com és el riu Mogent.

- Afavoreix minimitzar la intervenció sobre un espai com la pollancreda, element identificat en el catàleg del paisatge, juntament amb la vegetació de ribera que acompanya el curs fluvial.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsini=027>

Metadades **Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original**



- Es limita la possibilitat d'afectar els individus arbrats existents i es limita la possibilitat de pavimentació.

Aquests canvis repercuteixen en afavorir la permanència d'espais lliures, minimitzant els recorreguts i l'accés motoritzat a la zona. Això garanteix una menor incidència sobre els hàbitats naturals presents a l'entorn immediat.

- Incrementa la superfície d'espais lliures en forma de zones verdes en aquest sector sud-est. Es tracta d'un sòl de naturalesa agrària, i de vegetació intermitja herbàcia i arbustiva. Aquest element el converteix en un espai de contacte i intercanvi en termes de fauna. Possibilita una riquesa d'espais, que faciliten i afavoreixen la connectivitat a petita escala, mentre que a gran escala, no s'estreny ni s'afecta negativament sobre els corredors principals de la zona identificats en el planejament territorial.
- Es millora la permanència dels hàbitats des del punt de vista d'incrementar zones verdes, i identificar la protecció sobre la platanada.
- La sensibilitat amb la naturalesa d'aquests espais intersticials, juntament amb elements de major escala i estructuradors com el bosc de ribera, porta a proposar una millora en la protecció lumínica.
- Mesures proposades per minimitzar la incidència acústica de la mobilitat.

12. CONCLUSIONS DE L'AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA SIMPLIFICADA

Com a annex 3, s'acompanya el document ambiental estratègic redactat sobre l'avanç de planejament tramitat, elaborat per Ricard Planas Vilardaga, enginyer Tècnic, cap de l'oficina tècnica de GRUP SOLUCIONS MANRESA SLP, i Albert Sangrà Cervantes, llicenciat en Ciències Ambientals, amb el contingut propi del document establert per l'article 29 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, on es justifica que la present modificació puntual no té efectes negatius i significatius sobre el medi ambient, ja que no comporta variacions fonamentals de les estratègies, directrius i proposades, ni de la cronologia, respecte el PGOU vigent, ni el Pla parcial.

Es conclou també de la inexistència d'efectes negatius sobre el medi ambient de la modificació del PGM La Roca del Vallès amb ordenació detallada a l'àmbit del Pla parcial de Can Massaguer, sense que suposi una reducció del grau de protecció del sòl, ni increment dels seus efectes ni del seu abast, i no comporta canvis en els usos ni la seva intensitat. Al contrari, la modificació incorpora millores en els vectors ambientals en el conjunt del sector.

En virtut de la resolució TES/2299/2019 de 3 de setembre (expedient OTAABA 201990069) i publicada al DOGC núm. 7956 de data 9 de setembre de 2019, s'emet Informe Ambiental Estratègic en el sentit que la modificació puntual no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària i es formulen les consideracions següents:

"(...)

- Caldrà recaptar informe de l'Agència Catalana de l'Agua sobre l'aprovació inicial de la modificació puntual, i incorporar les seves prescripcions, si s'escau, d'acord amb l'art. 8.5 del Decret Legislatiu 3/2003 de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya.*
- Tal i com estableix el Document Ambiental Estratègic, la modificació puntual haurà d'incorporar una normativa específica sobre el tractament d'espais lliures i sistema d'equipaments al subàmbit est per garantir la mínima transformació física del sòl i preservar els valors ambientals existents vinculats al riu Mogent. En aquest mateix sentit, es recomana que, en cas que sigui possible implantar algun tipus d'edificació en el sistema d'equipament previst en el subàmbit est, aquesta es limiti a una caseta o cobert de fusta de petita superfície, destinada a donar informació dels valors naturals del riu Mogent, i recomanacions d'un bon ús vianant a través dels camins.*

"(...)"

La present modificació es situa en terrenys que presenten un estat gairebé consolidat en la seva totalitat (especialment pel que fa a la seva part nord-oest), i per tant, amb una naturalesa des del punt de vista ambiental, pròpia del sòl urbà.

L'àmbit de la proposta de modificació correspon a un sector consolidat parcialment, que es proposa adequar el seu estat actual fruit de les modificacions i adaptacions soferetes per motius de desenvolupament d'infraestructures generals, i d'acord amb l'estudi topogràfic de detall de la realitat existent, i incorporant els paràmetres de detall necessaris per permetre l'execució directa de la part pendent d'executar.

La proposta no suposa un canvi en els usos, ni en la seva intensitat. No es produeixen diferències en els efectes previstos ni en la zona d'influència dels mateixos. En qualsevol cas, es minimitzen les afectacions a la part sud-est del sector (a l'altra banda de la línia AVE) i al seu entorn, atès que redueix la seva possibilitat de transformació respecte el planejament vigent. Incrementa el grau de protecció d'espais lliures, sense que es repercuteixi en major aprofitament o intensitat d'usos.

La modificació no afecta espais protegits, ni connectors principals, ni hàbitats d'interès comunitari. La proposta d'ordenació detallada de la part sud-est, redueix l'afectació sobre la capacitat connectora i minimitza la pressió sobre el connector fluvial.

Els objectius de l'ordenació de l'àmbit de Can Massaguer són els mateixos, i no es produeix una variació en els usos ni la seva intensitat, ni en la regulació de les claus urbanístiques.

Cal considerar, que la proposta de modificació s'ha plantejat en base als criteris i objectius mediambientals següents:

- Concreció els sistemes a la part sud-est amb criteris de preservació de les preexistències arbòries, mínima impermeabilització del sòl, minimització de la mobilitat rodada i major integració a les condicions naturals existents.
- Limitació de la intensitat d'usos i construccions als sistemes públics afectats per les limitacions de les normatives sectorials, i incloure, en aquest cas, les obligacions pertinents per a la minimització dels riscos.
- Reconeixement del valor ambiental i paisatgístic de l'entorn del riu Mogent.
- Minimització de la penetració del vehicle en els espais d'interès del riu Mogent, proposant una millor ordenació dels espais públics per fomentar la utilització d'aquest espai natural a partir de la creació d'una bossa d'aparcament, però limitant alhora, la possibilitat de l'accés del vehicle privat en aquest espai proposat com a espai de lleure. No obstant, es trasllada al projecte d'urbanització la concreció de les característiques físiques d'aquests espais, però vinculats al pla C3 que com a criteris d'urbanització, fixa aquesta voluntat de compatibilitzar l'accés amb vehicle als espais naturals però la limitació d'aquest en pro de la seva conservació.
- Increment dels sòls destinats a espais lliures.
- S'han inclòs mesures normatives per als sistemes i les zones lliure d'edificació per a l'estalvi de recursos naturals, amb incorporació de l'obligatorietat de tractar la jardineria i arbrat amb espècies autòctones adaptades al medi, de baix consum hídric, i de preveure mesures alternatives al rec -aprofitament d'aigua de pluja-. Així mateix es fa referència a la necessitat que el projecte d'urbanització justifiqui que no s'inclouen espècies de tipus invasor.
- S'inclouen obligacions i limitacions a les zones d'equipament a la part sud-est per a la preservació, dins d'aquestes zones, les particularitats natural i la necessitat de l'evacuació de les aigües pluvials de forma controlada.
- S'inclouen, dins dels criteris d'urbanització, la necessitat de preveure mecanismes de retenció de l'aigua de pluja per millorar la irrigació dels terrenys.

13. ESTUDI DE MOBILITAT

El present document no altera l'ordenació general del sector, ni introdueix aspectes diferents al sòl privat que siguin constituents d'alterar la mobilitat generada actual. Tampoc

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



s'incorporen noves determinacions les quals siguin susceptibles a alterar o requerir una alteració en el model de mobilitat existent a l'àmbit. En aquest sentit, no es considera que s'adeqüi als objectius descrits a l'art. 2 de Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, aquests avaluen l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu. També valoren la viabilitat de les mesures proposades en el propi estudi per gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor o promotora per col·laborar en la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada, i defineixen les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada en l'àmbit d'estudi segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així acomplir amb el canvi de model de mobilitat promogut per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

Per altra banda, es considera que la finalitat de la present modificació no s'inclou en cap dels supòsits que descriu l'art. 3 del mateix Decret i el qual estableix l'àmbit d'aplicació, i en concret, no s'ajusta als següents apartats:

- punt b), relatiu al planejament urbanístic general i llurs revisions, atès que la present modificació puntual no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- punt c) relatiu al planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, atès que no es preveu la implantació de nous usos o activitats.
- punt g) relatiu a d'altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000, atès que en cap cas, les regulacions particulars de les zones d'equipament poden suposar, als efectes dels usos admesos i les intensitats d'aquests usos, un nombre de viatge/dia superiors als 5.000, a banda que el present document redueix la superfície global d'equipaments, així com de la intensitat d'usos prevista en el planejament anterior.

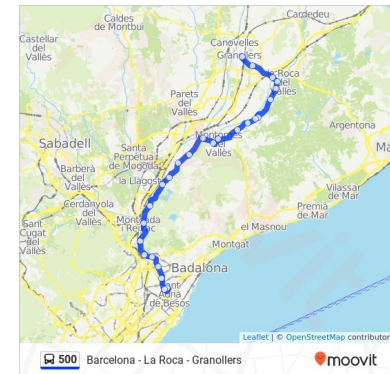
Es conclou que dels objectius i determinacions del present document no es troben en cap dels supòsits per incloure, de forma preceptiva, un estudi de la mobilitat generada per al desenvolupament del pla parcial de Can Massaguer.

Això no obstant, s'exposa el model de mobilitat que té el sector actualment:

Transgran és el servei de transport urbà dels municipis de Granollers, La Roca del Vallès, Les Franqueses del Vallès i Canovelles. Operat per Sagalés Transgran compta amb 8 línies de transport urbà que donen servei a una població de més de 105.000 habitants. La línia L51. Granollers Estacions - La Roca - CC La Roca Village, dona accés al sector comercial de la part nord-oest, amb la parada situada a la rotonda intermèdia del carrer principal. La L51 té 19 parades des de l'estació de Rodalies Granollers Centre, marquesina C fins a l'Avda. Gaudi-Jaume Cuyàs-, amb un servei de 8:00 fins 22:00.



Diàriament també, hi ha sortides des bus de la L500 des de les 9:00 fins a les 15:00 del passeig de Gràcia de Barcelona fins al sector de Can Massaguer –amb variacions en funció època o dies puntuals de l'any-.



Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ubicació de la parada actual del transport públic, a la rotonda intermèdia del sector.

D'acord la proposta d'ordenació dels sistemes públics en la part sud-est del sector, es considera que s'han incorporat aspectes que tenen incidència en una millora de la mobilitat sostenible:

1. la redefinició del sistema viari permet la creació d'una bossa d'aparcament propera als recorreguts principals de vianants dins dels sistemes d'espais lliures i als dos àmbits d'equipament, que ha de permetre facilitar l'accés al medi natural del usuari.
2. incloure amb normativa, aspectes vinculants en la redacció del projecte d'urbanització per garantir la interconnexió dels recorreguts de vianants interns de l'àmbit amb els recorreguts externs i que tenen continuïtat en el territori.
3. una porció de sòl destinat a equipament, es situa proper a la zona de major intensitat de moviments del sector, en substitució de la zona verda i de zona de serveis tècnics, considerant que aquesta ubicació ha de fomentar a la reducció de mobilitat generada, en relació a la situació prevista anteriorment a la part sud-est.

14. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'informe de sostenibilitat econòmica, ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris d'acord preveu l'art. 59.3d del TRLUC. En aquest sentit, en el marc del present document de planejament, es justifica indicativament aquesta sostenibilitat econòmica als efectes de la seva valoració i ponderació vers els objectius plantejats:

La proposta d'ordenació detallada del sector incrementa, respecte al planejament refós, el sòl destinat a espais lliures en 10.308,93 m², i redueix el sòl destinat a equipaments públics en 7.943,92 m². El sòl destinat a sistemes viaris s'incrementa en 62,30 m².

Les superfícies a mantenir són les següents:

ZONA VERDA (F-Fa)	119.690,33 m ²
EQUIPAMENT (Ev i Ev.1)	21.893,65 m ²
VIARI (A)	29.334,92 m ²

Els costos estimats per al manteniment dels sistemes públics és el següent:

	Cost manteniment
VERD PÚBLIC	0,6 eur/m ²
VIARI	1,75 eur/m ²
EQUIPAMENTS	0 / 0,6 eur/m ² *

Pel sistema viari, s'escull la franja intermèdia a l'estàndard d'antra 1'00 i 2'5 0 eur/m². atès que tot i l'elevat nivell de trànsit del sector, les característiques de la urbanització no tenen elements singulars que requereixi preveure costos elevats de manteniment.

L'equipament es computa com a zona verda, atès la voluntat que els sòls tinguin una baixa urbanització.

Els costos estimats anuals per al manteniment d'aquesta zones s'estima en el següent:

Els costos estimats anuals per al manteniment d'aquesta zones s'estima en el següent:

	Superfície	Cost manteniment	Cost
ZONA VERDA (F)	119.690,33 m ²	0,6 eur/m ²	71.814,20
EQUIPAMENT (E.)	21.893,65 m ²	0,6 eur/m ²	13.136,19
VIARI (V)	29.334,91 m ²	1,75 eur/m ²	51.336,09
COST ANUAL			136.286,50

En el marc del pressupost municipal, 136.286,50 euros representa un 2,46% del pressupost ordinari del Capítol 2 (dades del pressupost municipal de l'any 2020) que ascendeix a un total de 5.535.609,42euros. En conseqüència, es considera assumible la despesa global d'aquest manteniment.

Cal considerar que la reducció neta de sòl públic a mantenir es correspon a 964,60 m², que repercuteix de forma positiva en reduir la despesa de manteniment per part de l'Ajuntament, afavorint la sostenibilitat econòmica del sector vers el nivell pressupostari del municipi.

Manresa, a juny del 2020

Ricard Torres i Montagut, arqte.

Jordi Grané Font, arqte

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



B. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA -

En relació als objectius plantejats en el present document, es considera adient incorporar la comparativa dels costos d'urbanització pendents a raó del planejament vigent del Sector SPI-3, i els costos derivats de la urbanització d'acord a la nova proposta d'ordenació dels sistemes d'espais lliures i vialitat de la part sud-est del sector (veure plànol C2), i ajustat al cost unitari derivat de les condicions de criteris d'urbanització incorporats a la normativa, com a mecanisme per validar si resultat de les noves determinacions, existeix una reducció de costos, i consegüentment, un possible increment de l'aprofitament urbanístic. Es considera que aquest estudi econòmic, ateses les característiques particulars del sector, s'ajusta al que preveu l'art. 59.1e en relació a la documentació que han d'incorporar els Plans d'Ordenació urbanística municipal, de l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar i d'acord ell què preveu l'art. 76.3 del RLU en el qual estableix que l'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades e l'execució del pla. En aquest sentit, cal considerar que el sector de Can Massaguer no és una actuació pendent de desenvolupar, sinó que està pendent només de la finalització de l'execució.

L'avaluació econòmica dels costos globals del sector, tenen en consideració les dues condicions d'urbanització derivades del informe de la CTUB de 1994 corresponents a l'execució de l'enllaç viari amb la carretera BV5105 de La Roca a Cardedeu –inclosa l'obra urbanitzada dins del municipi de Cardedeu- i de l'ampliació de la secció viària al pont, atès que han estat carregues realment executades per la Junta de Compensació en el desenvolupament urbanístic parcial del sector.

El projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 2011, establia una estimació dels costos d'urbanització pendents d'executar de 1.128.808,00 eur, a partir de mòduls unitaris d'urbanització aplicats usualment en projectes d'urbanització:

Verd públic	91.076,00 m2	3,00 eur/m2
Verd públic	22.000,00 m2	50,00 eur/m2
Vialitat	5.140,00 m2	147,00 eur/m2

El projecte no acredita els valors ni les superfícies dels sòls pendents d'urbanitzar.

S'estima doncs, de la mateixa manera, els costos de la urbanització pendent d'execució, d'acord amb el planejament vigent refós, i amb el mateix criteri, els costos d'urbanització pendents d'execució d'acord a la proposta d'ordenació detallada del sector.

Per l'establiment del mòdul unitari, es pren de referència un escandall de costos unitaris d'urbanització estàndard, atès que l'objectiu principal en aquest document, és determinar si pot existir major aprofitament urbanístic per reducció de càrregues. Segons dades utilitzades en la redacció d'altres estudis econòmics en municipis de similars característiques de La Roca del Vallès, es pot utilitzar el següent escandall de valors:

Zona verda plaça	144,00 eur/m2
Zona verda tova	88,00 eur/m2
Enjardinament	30,00 eur/m2
Gran parc amb mínima transformació	4,00 eur/m2
Viari rodat serveis	180,00 eur/m2
Viari rodat sense serveis	144,00 eur/m2
Vorera peatonal	80 eur/m2
Adequació sòl equipament	3,00 eur/m2

URBANITZACIÓ			
EXECUTADA EXTERNA	M2	COST UNITARI	COST
Cardedeu vial	5.333,98	144,00	768.093,12
Cardedeu Rotona. Verd	876,00	30,00	26.280,00
Cardedeu Rotona. Vial	1.101,44	144,00	158.607,36
Enllaç sectors pont	647,00	80,00	51.760,00
	7.958,42		1.004.740,48
PENDENT EXECUTAR PPU 1996	M2	COST UNITARI	COST
F_Part sud-est	90.586,97	4,00	362.347,88
Viari	7.992,30	144,00	1.150.891,20
	98.579,27		1.513.239,08
PENDENT EXECUTAR MOD	M2	COST UNITARI	COST
Fa_Part sud-est	103.334,45	4,00	413.337,80
Viari tou	1.200,37	80,00	96.029,60
Viari reurbanització	1.494,24	144,00	215.170,56
	106.029,06		724.537,96

La reducció de costos pendents d'urbanització estimats en 724.537,96 eur derivats de la nova proposta d'ordenació dels sistemes públics i dels criteris d'urbanització plantejats, és inferior als costos derivats de l'execució sobrevinguda dels sistemes viaris externs, estimats en 1.004.740 eur, no prevista en el planejament.

Per validar que no hi ha un major aprofitament urbanístic per reducció de costos, cal considerar que la suma del valor econòmic de l'obra executada externa d'1.004.740,48 + els costos d'urbanització pendents d'executar ascendeixen a 1.729.278,44 eur, superior al valor estimat de les obres d'urbanització pendents d'executar del Pla parcial de 1996, d'1.513.239,08 eur.

Es considera que la despesa és proporcional i garanteix la viabilitat del sector en la finalització de l'execució de les obres d'urbanització restants i que la reducció de costos no comporta un major aprofitament urbanístic d'aquest en relació al planejament vigent.

Manresa, a juny de 2020

Ricard Torres i Montagut, arqte.

Jordi Grané Font, arqte.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



C. PLA D'ETAPES

Per a la finalització de l'execució del sector SPI-3 Can Massaguer, es fixa una única etapa.

D'acord s'estableix en el *Conveni Urbanístic per concloure el desenvolupament urbanístic del sector de Can Massaguer* publicat al BOPB el 19 de novembre del 2018, la Junta de Compensació del sector ha de presentar el projecte d'urbanització i l'operació jurídica complementària o alternativament, del text refós del projecte de reparcel·lació en el **termini d'1 mes a partir de l'aprovació inicial** d'aquest document.

Així mateix, i d'acord el mateix conveni, es fixa un termini d'1 any a partir que el projecte d'urbanització sigui executiu per a la finalització de les obres d'urbanització corresponents a la segona fase.

Les previsions establertes en el present Pla d'etapes s'ajusta al previst a l'art. 58.7 del TRLU en relació al desenvolupament del sector *d'una manera imminent*.

Manresa, a juny del 2020

Ricard Torres i Montagut, arqte.

Jordi Grané Font, arqte.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document


Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



	Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document	
	Codi Segur de Validació	f4bcf44e60194901b782087355327bc4001
	Url de validació	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



D. NORMATIVA

La present modificació puntual del PGOU de La Roca del Vallès en l'àmbit del Sector SPI-3 de Can Massaguer té els següents objectius principals:

1. Adequar urbanísticament la regulació del Sector SPI-3 per facilitar el seu desenvolupament i la finalització del sector d'acord amb el marc normatiu vigent
2. Incorporar a nivell de planejament general la regulació del Sector SPI-3, establint l'ordenació detallada per garantir la seva execució immediata a través de la gestió urbanística.

En aquest sentit, es proposa la modificació de la normativa del PGOU relativa a l'àmbit propi de Sector SPI-3 de Can Massaguer (articles 311 a 313).

Es desenvolupa la present normativa en dues columnes:

1. 1a columna, on s'hi insereix el fragment de la normativa del PGOU vigent objecte de proposta de modificació puntual, de forma íntegra i sense cap alteració.
2. 2a columna, amb el mateix text traduït al català i amb identificació del nou text normatiu, en vermell -xxxxx-, i el text original substituït o suprimit, en color vermell i tabat -xxxxx-. Es manté la identificació en paral·lel en les dues columnes per facilitar la identificació de la correspondència entre ambdós texts.
3. Els articles 312bis (de nova incorporació), 313 (amb substitució íntegra del contingut originari) i 313 bis 13 (de nova incorporació), respecten en tot allò que s'adeqüi a la normativa vigent les determinacions del Pla parcial que quedarà derogat per la pròpia modificació puntual. En aquest sentit es manté l'estructura i articulació del Pla Parcial, s'identifiquen els canvis en verd, però la primera columna no inclou el text íntegra del Pla parcial, atesa la dificultat i complexitat de lectura que això generaria.
4. S'incorpora la normativa refosa a continuació d'aquesta, identificant les alteracions.

NORMATIVA DEL PGOU PROPOSADA:

Art. 34.

Als efectes d'edificabilitat i estàndards d'urbanització per a sistemes complementaris es defineixen els següents conceptes:

NORMATIVA DEL PGOU VIGENT:

Art. 34.

A efectos de edificabilidad y estándares de urbanización para sistemas complementarios se definen los siguientes conceptos:

a) Índice de edificabilidad bruta o zonal:

Todas las zonas en suelo urbanizable se hallan sujetas a límites máximos de edificabilidad, expresados en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo del área de referencia de cada unidad de zona. El índice de edificabilidad zonal o bruta fija el nivel máximo de intensidad de los usos globales de cada zona.

b) Superficie de techo edificable:

En cada unidad de zona, la superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas, cerradas o semicerradas, correspondiente a las plantas que tengan la consideración de bajas y pisos y sean de potencial edificación privada. Se entenderá por superficies cerradas o semicerradas aquellas que dispongan de elementos verticales de cerramiento (muros, tabiques, carpintería o elementos de cerramiento similares) cuya longitud sea superior a la mitad del perímetro de la línea curva o poligonal cerrada que delimita el espacio correspondiente considerando su proyección en planta sobre un plano horizontal.

c) Densidad bruta o zonal de vivienda:

La densidad de viviendas es el número máximo de viviendas por hectárea que pueden construirse en cada área de referencia.

d) Distribución del suelo público entre los diferentes sistemas complementarios:

La superficie de suelo que debe destinarse a cada uno de los sistemas complementarios se fija en porcentajes sobre el área de referencia de cada unidad de zona. Los valores se establecen

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



en función de la edificabilidad de las zonas en base a los estándares mínimos fijados por el Texto Legal Refundido en materia urbanística en su artículo 25b y por estas Normas en cuantificación de los que la Ley no fija expresamente para dotaciones religiosas, asistenciales, sanitarias y demás servicios de interés público o social en relación con las necesidades constatadas en el Municipio.

e) Superficie de suelo para usos privados:

La superficie de suelo para usos privados se determina en relación al área de referencia de cada unidad de zona. Este suelo resulta de deducir de la superficie del área de referencia de cada unidad de zona, los espacios para sistemas complementarios y generales, en su caso. El suelo para usos privados incluye el conjunto de suelos privados edificables, con ocupación de cada zona.

f) Envolve máxima de volumen de edificación:

La envolve máxima de volumen de edificación es la resultante de los valores que adquieren de forma interdependiente, los parámetros reguladores de la edificación, en cada tipo de ordenación.

g) El índice de edificabilidad neta:

Es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la superficie de suelo para usos privados. En el cómputo de la edificabilidad neta se tendrán en cuenta las superficies de todas las plantas, por encima de las plantas que sean sótano, incluyendo las superficies de los patios de luces y las de los cuerpos salientes cerrados y semicerrados, las edificaciones existentes que se conserven o las edificaciones auxiliares. La edificabilidad permitida por encima de la planta sótano no superará, en ningún caso, en los terrenos con pendientes la que resultaría de edificar en terreno horizontal.

h) Intensidad de edificación por parcela.

Es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la superficie de la parcela, expresada en metros cuadrados de techo dividido por metros cuadrados de parcela.

i) Índice de edificabilidad o intensidad de edificación complementarios.

El índice de edificabilidad de intensidad de edificación complementarios define la edificabilidad destinada exclusivamente a usos comerciales y de oficinas o sanitario-asistencial y socio-cultural que, en determinadas zonas, se adiciona a la edificabilidad o a la intensidad de edificación por parcela, fijada por el Plan para facilitar la interconexión de usos de la vida urbana.

Este índice se expresa en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo del área de referencia de cada unidad de zona o de suelo para usos privados o de la superficie de la parcela respectivamente. Esta mayor edificabilidad no introduce mayores exigencias de estándares.

Cuando, por la posición urbana o por otros motivos, el promotor, sea éste público o privado, considere de interés destinar una mayor superficie de techo o uso comerciales o de oficinas, este exceso sobre la edificabilidad complementaria o la intensidad de edificación deberá detraerse, o sustituirse en el caso de edificaciones o usos ya en servicio, de la edificabilidad resultante de la aplicación del índice de edificabilidad bruta, neta o de la intensidad de edificación correspondiente.

**Capítulo 2
Sistema de infraestructura de serviciotécnicos.**

(Clave B)

Art. 52. Definición.

1.- El presente Plan General contiene la ordenación de las infraestructuras de los servicios

g) L'índex d'edificabilitat neta:

Es la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl per a usos privats. En el còmput de l'edificabilitat neta es tindrà en compte la superfície de totes les plantes, per sobre de les plantes que siguin soterrani, incloent les superfícies dels patis de llum i la dels cossos sortints tancats i semitancats, les edificacions existents que es conservin o les edificacions auxiliars.

L'edificabilitat permesa per sobre de la planta soterrània no superarà, en cap cas, en els terrenys en pendents, la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

L'índex d'edificabilitat neta es podrà fixar com a superfície de sostre màxim edificable, expressat en metres quadrats de sostre, per unitat de zona.

h) Índex d'intensitat d'edificació per parcel·la:

Es la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de parcel·la, expressada en metres quadrats de sostre dividit per metres quadrats de parcel·la.

L'índex d'intensitat d'edificació es podrà fixar com a superfície de sostre màxim edificable, expressat en metres quadrats de sostre, per parcel·la.

**Capítulo 2
Sistema de infraestructura de serveis tècnics.**

(Clave B)

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



técnicos (de electricidad, abastecimiento de agua, gas, estaciones depuradoras de agua, terminales de alcantarillado y otras), y a este fin establece las precisas reservas de suelo y las de protección: todo ello sin perjuicio de quedar sujetos estos servicios, en su desarrollo y ejecución, a la legislación específica que les sea de aplicación.

2.- Los espacios libres de edificación que constituyen el entorno de estos servicios, y que se deducen de los límites grafiados por el Plan, en los Planos de Ordenación de la serie A (escala 1:5.000), se considerarán y sistematizarán como espacios libres verdes.

Art. 53. Condiciones de uso.

Sólo se permitirán los usos propios y directamente vinculados con la instalación y servicio de que se trate. Por lo que se refiere al uso de vivienda, se admitirá excepcionalmente y únicamente con destino a la vivienda del guarda de la instalación.

**Capítulo 3
Sistema de equipamientos y dotaciones (clave C y E)¹**

I Disposicions generals

Art. Únic

1.-Àmbit territorial d'aplicació

Aquestes Normes són d'aplicació a la totalitat dels àmbits dels sistemes d'equipaments i dotacionals, segons queden delimitats en els plànols que s'acompanyen.

Marc legal de referència

Aquestes Normes, es desenvolupen dins de l'àmbit definit en el punt anterior, segons la Modificació proposada.

TITULO III

ORDENACIÓ DE SISTEMES

Capítol 3: Sistema d'equipaments i dotacionals (clave C y E)

Art.54. Definició.

1. Comprèn les superfícies destinades a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans. El sòl serà sempre de domini públic, encara que s'admet que la gestió sigui confiada al sector privat. S'exclouen d'aquest principi els equipaments existents que es regeixen pel que disposa l'articles 24.b d'aquestes Normes.
2. Així mateix s'exclouen de la condició de domini públic del sòl les realitzacions que tinguin un ús educatiu, sanitari-assistencial, socio-cultural, esportiu i religiós en la modalitat de llocs de culte promogudes per entitats i fundacions acollides a la legislació de beneficència, per cooperatives, per les pertinents institucions religioses i per entitats sense ànim de lucre quan el seu funcionament i característiques, així com el control d'activitats estiguin previstes en activitats especials. En tot cas, les excepcions contemplades en aquest paràgraf només són aplicables amb posterioritat a l'aprovació del Pla o Plans previstos en l'article 25

¹El redactat del present capítol és conseqüència de la Modificació Puntual del Pla General relativa al sistema d'equipaments públic i la inclusió d'habitatges dotacionals aprovada per la CTUB en sessió de data 21 de juny de 2007.

²El redactat del present capítol és conseqüència de la Modificació Puntual del Pla General relativa al sistema d'equipaments públic i la inclusió d'habitatges dotacionals aprovada per la CTUB en sessió de data 21 de juny de 2007.

Art. 53bis. Condicions particulars d'ordenació per al Sistema d'infraestructura de serveis tècnics a Can Massaguer (clau Ba)
Només es permetran els usos propis o tècnicament vinculats amb els serveis de depuració i electricitat.

**Capítol 3
Sistema d'equipaments i dotacions (clau C y E)²**

TITULO III

ORDENACIÓ DE SISTEMES

Capítol 3: Sistema d'equipaments i dotacionals (clau C y E)

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- d'aquestes Normes.
3. En els equipaments i dotacions es distingeix entre els que apareixen grafats en el present Pla, qualificats uns com d'àmbit preferent municipal (E) i altres d'àmbit preferentment supramunicipal (C).
 4. Es podrà substituir, en part o en la seva totalitat, àmbits qualificats com a sistema d'equipaments públics clau Ev definits en l'art. 55 d'aquest capítol, per sistema d'habitatges dotacionals, amb les reserves mínimes i prescripcions determinades en l'art. 66 del Reglament de la d'Urbanisme de Catalunya, Decret 305/2006.
 5. L'apartat anterior implica la redacció prèvia d'un Pla Especial o un Pla de Millora Urbana, sense necessitat de modificar aquest Pla.

Art.55. Usos admesos i assignació d'usos.

1. Àmbit preferentment municipal: clau E
 - Educatiu: Centres destinats a les activitats formatives i d'ensenyament que no tinguin la categoria d'universitaris o ensenyament de caràcter superior, amb instal·lacions annexes esportives, culturals i complementaris vinculats a l'ús principal.
 - Esportiu: Instal·lacions esportives destinades a la pràctica de futbol, bàsquet, joquei i altres especialitat poliesportives, piscines, etc. i annexos de servei i els complementaris vinculats amb l'ús principal.
 - Sanitari-assistencial: Centres assistencials i sanitaris dedicats a escoles bressol, dispensaris, ambulatoris, residències d'avis, clíniques, hospitals generals i els complementaris vinculats amb l'ús principal.
 - Socio-cultural: Biblioteques, centres socials i culturals, museus, auditoris, cases de cultura, sales de reunions, exposicions d'interès públic i comunitari, així com annexos als serveis esportius lligats a l'ús o els complementaris vinculats amb l'ús principal.
 - Religiosos: Temples i els complementaris vinculats amb l'ús principal.
 - Públic-administratiu: Centres o edificis per a serveis de l'administració pública, administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc. i els complementaris vinculats amb l'ús principal.
 - Mercats i abastiments: centres per a mercats al detall i els complementaris vinculats amb l'ús principal.
2. Àmbit preferentment supramunicipal
 - Educatiu: Tot tipus de centres destinats a activitats formatives i d'ensenyament, inclosos els d'ensenyament universitari o ensenyament professional de caràcter superior amb annexos esportius, culturals i els complementaris vinculats amb l'ús principal.
 - Sanitari-assistencial: Centres hospitalaris de serveis a l'àmbit comarcal, o especialitzats en geriatria, psiquiatria i en general de llarga estança i els complementaris vinculats amb l'ús principal.
 - Esportiu: Edificacions i instal·lacions esportives de servei a l'àmbit comarcal, campaments d'oci, etc. i els complementaris vinculats amb l'ús principal.
 - Públic administratiu i els complementaris vinculats amb l'ús principal.
 - Cementiris i els complementaris vinculats amb l'ús principal.
 - Penitenciari: Centres penitenciaris i els complementaris vinculats amb l'ús principal.
3. El sòl qualificat com d'equipaments generals d'àmbit preferentment municipal (clau E), s'ha dividit, segons els usos possibles en tres grups: Ee, Ed y Ev.
 - a) En el sòl qualificat d' Ee podran ubicar-se els següents usos, d'entre els definits en el punt 1 d'aquest article:
 - Educatius.
 - b) En el sòl qualificat d'Ed podran ubicar-se els següents usos d'entre els definits en el punt 1 d'aquest article:
 - Esportiu.
 - c) En el sòl qualificat com Ev podrà ubicar-se els següents usos d'entre els definits en el punt 1 d'aquest article:
 - Educatius
 - Sanitari-assistencial

Art.55. Usos admesos i assignació d'usos.

3. El sòl qualificat com d'equipaments generals d'àmbit preferentment municipal (clau E), s'ha dividit, segons els usos possibles en tres grups: Ee, Ed y Ev. **La clau Ev distingeix subclau Ev1 per a la regulació particular del sòl l'equipaments integrat al sistema d'espais lliures del riu Mogent –Ev1 Can Massaguer-**
 - a) En el sòl qualificat d' Ee podran ubicar-se els següents usos, d'entre els definits en el punt 1 d'aquest article:
 - Educatius.
 - b) En el sòl qualificat d'Ed podran ubicar-se els següents usos d'entre els definits en el punt 1 d'aquest article:
 - Esportiu.
 - c) En el sòl qualificat com Ev podrà ubicar-se els següents usos d'entre els definits en el punt 1 d'aquest article:

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- Socio-cultural
- Religiós
- Públic-administratiu
- Mercats i abastiments
- Esportius

4. El sòl qualificat com d'equipaments generals d'àmbit preferentment supramunicipal (clau C), s'ha dividit, segons els usos possibles, en quatre grups: Cp, Cc, Cv y Ce.
- a) En el sòl qualificat de Cp podran ubicar-se els següents usos d'entre els definits en el punt 2 d'aquest article:
- Penitenciari.
- b) En el sòl qualificat de Cc podran ubicar-se els següents usos d'entre els definits en el punt 2 d'aquest article.
- c) En el sòl qualificat de Cv podran ubicar-se els següents usos d'entre els definits en el punt 2 d'aquest article.
- Educatiu
 - Sanitari-assistencial
 - Esportiu
 - Públic administratiu
- Compatibles,
- Mercats, abastiments i escorxadors
- d) En el sòl qualificat de Ce podran ubicar-se els següents usos, d'entre els definits en el punt 2 d'aquest article:
- Educatiu
5. En els àmbits qualificats amb la clau Ev, si la seva extensió permet conviure més d'un ús dels permesos, s'haurà de desenvolupar prèviament un Pla Especial que ordeni i zonifiqui la totalitat de l'àmbit. Aquest pla haurà de tenir unes determinacions coherents amb les previsions del Programa d'Actuació d'aquest Pla General.
6. Serà innecessari la tramitació d'un Pla Especial en l'àmbit de la clauEv, en el cas que s'assigni a l'àmbit un únic ús. En aquest supòsit haurà de ser el projecte arquitectònic el que ordeni l'extensió de tot l'àmbit.
7. En el sòl urbanitzable programat, en el desenvolupament del Pla Parcial, s'assignaran, preferentment la clau Ev als sistemes d'equipaments públics que hagin de procedir de les cessions obligatòries i gratuïtes previstes per la Llei i aquestes Normes.

Art.56. Condicions de l'edificació.

1. Per a equipaments i dotacions municipals: En general es regularà per el tipus d'ordenació d'edificació aïllada. L'edificabilitat neta màxima sobre sòl públic edificables per aquests usos, serà de 0,8 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl. La forma i distribució dels cossos d'edificació hauran de permetre, a l'interior de cada parcel·la, la sistematització d'amplis espais d'arbres i jardineria. L'altura màxima permesa serà de 12 metres sobre la cota natural del terreny, en tots els punts del solar o parcel·la i excepcionalment s'admetrà un cos singular de fins 18 metres.

No obstant, quan els equipaments estiguin localitzats en sectors de sòl urbà que compreguin zones regulades per ordenació segons casc antic o alineació de vial, sols es

- Educatius
- Sanitari-assistencial
- Socio-cultural
- Religiós
- Públic-administratiu
- Mercats i abastiments
- Esportius

d) En el sòl qualificat com Ev1 – Can Massaguer - podran ubicar-se, d'entre els definits en el punt 1 d'aquest article, i amb les condicions d'edificació establertes a l'article 56bis, els següents usos:

- Esportius, exclusivament a l'aire lliure
- Públic-administratiu
- Socio-cultural
- Com a ús complementari, d'entre els establerts per l'article 59, únicament s'admet el servei de bar sense restaurant.

Art.56. Condicions de l'edificació.

1. Per a equipaments i dotacions municipals: En general es regularà per el tipus d'ordenació d'edificació aïllada. L'edificabilitat neta màxima sobre sòl públic edificables per aquests usos, serà de 0,8 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl. La forma i distribució dels cossos d'edificació hauran de permetre, a l'interior de cada parcel·la, la sistematització d'amplis espais d'arbres i jardineria. L'altura màxima permesa serà de 12 metres sobre la cota natural del terreny, en tots els punts del solar o parcel·la i excepcionalment s'admetrà un cos singular de fins 18 metres.

No obstant, quan els equipaments estiguin localitzats en sectors de sòl urbà que compreguin zones regulades per ordenació segons casc antic o alineació de vial, sols es regularà per

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

Data document: 21/07/2020



regularà per edificació aïllada quan ocupin la totalitat de la illa o quan sigui obligat per condicions d'higiene o pròpies de les característiques de l'equipament respecte a les edificacions colindants. En els supòsits que es regulin per edificació segons aquests dos tipus d'ordenació, els paràmetres de l'edificació es regeixen per les condicions pròpies de la zona contigua.

2. Per a equipaments supramunicipals:
- a) Se respectaran en tot cas, como a màxim, els estàndards urbanístics següents:
- Equipaments sanitari-assistencials. Edificabilitat bruta 0,4m² sostre/m² sòl sobre el total; altura reguladora màxima: 12 m sobre la rasant del terreny, i excepcionalment un cos singular de 20 m. mesurat de la mateixa forma; distribució del sòl: 20% per a l'edificació, 20% per a vials i aparcament, 60% per a àrees lliures.
 - Equipaments administratius, culturals i educatius. Edificabilitat bruta 0,40 m² sostre/m² sòl sobre el total; altura reguladora màxima: en l'universitari o professional la que exigeixi la instal·lació i el cultural 15 m. sobre la rasant del terreny; distribució del sòl: 30% per a l'edificació, 20% per a vials i aparcaments, i 50% per a àrees lliures.
 - Equipaments per a marcats centrals. Edificabilitat bruta: 0,3m² sostre/m² sòl sobre el total; altura reguladora màxima: la que exigeixi la instal·lació; distribució del sòl: 25% per a l'edificació, 55% per a vials i aparcaments i 20% per a àrees lliures.
 - Equipaments per a escorxadors centrals: Edificabilitat 0,4m² sostre/m² sòl sobre el total; altura reguladora màxima la que exigeixi la instal·lació; distribució del sòl: 40% per a l'edificació, 30% per a vials i aparcaments i 30% per a àrees lliures.
- b) En els equipaments esportius es respectaran els estàndards urbanístics següents:
- Complexes esportius oberts. Edificabilitat bruta: 0,2m² sostre/m² sòl sobre el total; altura màxima reguladora màxima: 12 metres sobre la rasant del terreny; distribució del sòl: 10% per a l'edificació, 40% per a espais destinats a pistes, vials, aparcament i 50% per a àrees lliures.
 - Complexes esportius tancats. Edificabilitat bruta: 0,2m² sòl/m² sobre el total; altura reguladora màxima: la que exigeixi la instal·lació; distribució del sòl: 20% per a l'edificació, 30% per a vials i aparcaments i 50% per a àrees lliures.
- c) En aquells equipaments en els quals no s'assenyali una alçada reguladora màxima, el cos de la seva edificació no podrà tenir més de planta baixa i 5 plantes pis.

Capítulo 4
Sistema de Parques y Jardinesurbanos (clave F)

Art. 60. Definición.

1. Comprende los espaciosdestinados a zonas verdes en suelosurbanos y urbanizables. Serán de uso público y no edificable, destinados a parques, o cuandofuera de extensión inferior a los diez mil metros cuadrados (10.000 m2), con destino a jardines para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.
2. Estos suelosdeberánordenarse con árboles, jardinería y elementosaccessorios, sin que estos últimos ocupen más del cinco por ciento (5%) de la superficie. Cuando por suextensióntuvieran la consideración de parque, admitiráninstalacionesdescubiertas para la prácticadeportiva, o edificiosculturales, siempre que susuperficiesea inferior al 5% de la superficie total del parqueyaejecutado. Estasininstalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistaspanorámicasinternas o sobre el área urbana contigua. La altura máxima de

edificació aïllada quan ocupin la totalitat de la illa o quan sigui obligat per condicions d'higiene o pròpies de les característiques de l'equipament respecte a les edificacions colindants. En els supòsits que es regulin per edificació segons aquests dos tipus d'ordenació, els paràmetres de l'edificació es regeixen per les condicions pròpies de la zona contigua.

- 1.bis Per als equipaments municipals del sector Can Massaguer –clau Ev1-, s'estableixen les següents condicions particulars:
- a. només s'admeten aquelles edificacions i/o instal·lacions autoritzables en funció de les restriccions establertes per les zones inundables de flux preferent o Q500, o per l'afectació de la línia d'edificació de les infraestructures.
 - b. per a la implantació d'usos o activitats, caldrà garantir la preservació de l'arbrat existent o alternativament, de la mínima afectació d'aquest a raó de l'ús.

Capítol 4
Sistema de Parc i jardins urbans (clau F)

Art. 60. Definició.

1. Comprèn els espais destinats a zones verdes en sòls urbans i urbanitzables. Seran d'ús públic i no edificable, destinats a parcs, o quan fos d'extensió inferior a deu mil metres quadrats (10.000 m2), amb destí a jardins per a jocs de nens, descans i repòs de les persones i protecció i millora de la qualitat ambiental de la ciutat.
2. Aquests sòls hauran d'ordenar-se amb arbrat, jardineria i elements accessoris, sense que aquests últims ocupin més del cinc per cent (5%) de la superfície. Quan per la seva extensió fos considerat parc, admetran instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, o edificis culturals, sempre que la seva superfície sigui inferior al 5% de la superfície total del parc ja executat. Aquestes instal·lacions o construccions no perjudicaran ni limitaran el gaudi del parc per als ciutadans, ni la qualitat de la jardineria, ni les vistes panoràmiques internes o sobre l'àrea urbana contigua. L'altura màxima d'aquestes construccions serà de deu metres (10 m).

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ardi/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



estas construcciones será la de diez metros (10 m.) Se admitirá un cuerpo singular de hasta quince metros (15 m.) siempre que se garantice el soleamiento de las áreas ajardinadas y de reposo.

S'admetrà un cos singular de fins a quinze metres (15 m) sempre que es garanteixi l'asseïllament de les àrees ajardinades i de repòs.

3. Es permet la instal·lació de xarxes de serveis d'abastament o evacuació quan formen part d'una xarxa intermèdia o de pas.

Art. 61bis. Ordenació particular Parc Mogent –clau Fa-

1. Comprèn els espais lliures destinats a parc Fluvial del Riu Mogent dins del sector SPI-3 Can Massaguer, els quals, requereixen d'una atenció especial ateses les seves particularitats naturals, ambiental i de paisatge.
2. Per a l'ordenació d'aquests espais, es preveurà el següent:
 1. Caldrà garantir el manteniment de arbrat existent que només podrà ser modificat, de forma justificada, per la millora de les condicions naturals i ambientals existents.
 2. Caldrà garantir el recorregut de vianants al llarg de la llera del riu Mogent i la connexió dels recorreguts de vianants que tinguin confluència amb el sector SPI-3.
 3. A banda dels espais destinats a la pràctica esportiva, no es permet la impermeabilització del sòl, a excepció d'aquells espais que per la seva naturalesa i funció dins de l'estructura del parc, hi estigui convenientment justificat, amb un màxim d'un 1% d'ocupació de la superfície global del sistema.
 4. Caldrà justificar les escorrenties del sòl als efectes de garantir que l'aigua de pluja no afectarà als sistemes viaris ni d'equipaments adjacents.
 5. Caldrà preveure sistemes naturals per a la retenció de l'aigua de pluja als efectes de col·laborar en la infiltració d'aigua als sòls per al manteniment de la vegetació.
 6. Respecte la plantació de nova vegetació, sigui arbustiva o arbòria, caldrà que aquesta es justifiqui que no correspon a una espècie exòtica i/o invasora a Catalunya, d'acord la relació incorporada al Reial decret 630/2013, de 2 d'agost, i el Reglament (UE) n. 1142/2014, de 22 d'octubre de 2014, o normativa vigent en cada moment.
 7. En relació a la contaminació lumínica, la zona serà E2 definida d'acord estableix el Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

Subzona de desarrollo industrial. Clave 21a2

Art. 311. Definición

Comprende el sector denominado "Can Massaguer" cuya ámbito territorial esta ordenado por el Plan Parcial, de desarrollo industrial, aprobado con carácter definitivo por la Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona en sesión de fecha 20 de abril de 1.994, con particulares características que el presente Plan General acepta, de forma que el ulterior desarrollo de la edificación se registrá por las normas originales.

Art. 312. Ejecutividad y gestión

1. La ejecutividad del Plan Parcial está sometida a la presentación al Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes desde que este último requiera al Promotor, de la garantía del 12% del total coste de implantación de servicios i ejecución de la obra urbanizadora, tal como exige el artículo 17 del Reglamento de la Ley Autonómica de Protección de las Legalidad Urbanística.
2. La gestión para el desarrollo y ejecución del planeamiento se ajustará, en todo caso, a lo establecido en la legislación urbanística vigente y tendrá como base las determinaciones del Plan Parcial al que se refiere el artículo 311 de estas Normas, con excepción de lo establecido en el apartado 2. Del presente artículo.
3. El proyecto de Urbanización para desarrollo del Plan Parcial, incorporará la justificación de la rasante del vial de acceso a la zona industrial desde la zona de equipamientos, en relación a la rasante prevista por el proyecto de trazado ferroviario de alta velocidad que

Subzona de desenvolupament industrial. Clau 21a2.

Art. 311. Definició


~~Comprende el sector denominado "Can Massaguer" cuya ámbito territorial esta ordenado por el Plan Parcial, de desarrollo industrial, aprobado con carácter definitivo por la Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona en sesión de fecha 20 de abril de 1.994, con particulares características que el presente Plan General acepta, de forma que el ulterior desarrollo de la edificación se registrá por las normas originales.~~

Compren el sector denominat "Can Massaguer", l'àmbit territorial de qual es regula directament a la MPPGOU de l'ordenació detallada del sector SPI-3, a l'empara del que preveu l'article 58.7 del TRLUC.

Art. 312. Executivitat i gestió

- ~~1. La ejecutividad del Plan Parcial está sometida a la presentación al Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes desde que este último requiera al Promotor, de la garantía del 12% del total coste de implantación de servicios i ejecución de la obra urbanizadora, tal como exige el artículo 17 del Reglamento de la Ley Autonómica de Protección de las Legalidad Urbanística.~~
- ~~2. La gestión para el desarrollo y ejecución del planeamiento se ajustará, en todo caso, a lo establecido en la legislación urbanística vigente y tendrá como base las determinaciones del Plan Parcial al que se refiere el artículo 311 de estas Normas, con excepción de lo establecido en el apartado 2. Del presente artículo.~~
- ~~3. El proyecto de Urbanización para desarrollo del Plan Parcial, incorporará la justificación de la rasante del vial de acceso a la zona industrial desde la zona de equipamientos, en relación a la rasante prevista por el proyecto de trazado ferroviario de alta velocidad que discurre en el límite~~

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

	Codi Segur de Validació	f4bcf44e60194901b782087355327bc4001	Data document: 21/07/2020
	Url de validació	https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027	
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



discurre en el límit del sector.

~~del sector.~~

1. Atès que el desenvolupament del sector SPI-3 s'ha vist afectat per diverses actuacions de caràcter supramunicipal, la finalització de la seva execució requereix la regularització del sector mitjançant l'ordenació detallada que es proposa en aquesta MPPGOU.
2. La MPPGOU ordena el sector SPI-3 amb el grau de detall suficient per tal que no es requereixi la concreció de les determinacions d'aquesta modificació amb planejament derivat, a fi que pugui ser desenvolupada de forma immediata, incloent la regulació, degudament adaptada, del Pla Parcial del sector SPI-3 Can Massaguer, que quedarà sense efecte simultàniament a l'entrada en vigor d'aquesta modificació.
3. Aquesta modificació reconeix l'existència de dues parts, físicament discontinues, dins l'àmbit del sector, que es corresponen amb la part nord-oest i amb la part sud-est que apareixen representades gràficament en els plànols d'ordenació.
4. Per a l'execució de les noves determinacions, caldrà procedir a la modificació dels instruments de gestió i execució urbanística actualment vigents.
5. La modificació dels instruments de gestió i execució s'haurà de presentar en els terminis previstos en el Conveni (BOP de 19 de novembre de 2018), sense perjudici de la seva tramitació simultània i tenint en compte que la seva executivitat quedarà condicionada, si s'escau a la publicació d'aquesta modificació. En qualsevol cas, la modificació del projecte d'urbanització haurà d'incloure:
 - els sòls de sistemes públics pendents d'urbanitzar d'acord amb el que preveu el plànol C2, identificant-los com a una segona fase de la urbanització, essent la primera, la corresponent als sòls ja executats i que constitueixen una unitat funcional independent envers la qual s'ha portat a terme la seva recepció de facto.
 - les xarxes de serveis pendents d'executar per garantir les dotacions mínimes de potència elèctrica, abastament d'aigua i connexió a la xarxa de sanejament dels sistemes d'equipaments públics d'acord amb els usos admesos, i de la xarxa d'hidrants legalment exigibles pel conjunt de la part sud-est del sector
6. El tram de sistema viari d'enllaç entre la rotonda sud de la part nord-oest i el futur lateral de la autopista AP7 es considera sistema general viari atesa la seva estricta vinculació funcional, i per tant, d'acord amb la normativa urbanística vigent, el sòl serà de cessió gratuïta a l'Ajuntament.

Art. 312 bis- Ordenació detallada del sector SPI-3 Can Massaguer

1. **Àmbit i marc legal:** S'estableix en els següents apartats l'ordenació detallada del sector SPI-3, coincident amb l'àmbit del Pla Parcial Can Massaguer aprovat definitivament el 20 d'abril del 1994, d'acord amb el que estableix l'art 58.7 del TRLUC. Les determinacions del PP es refonen i adapten, quedant incorporades al planejament general per establir l'ordenació detallada dels sòls, sense perjudici de l'aplicació supletòria de les disposicions generals del Pla General, en tot el que no estigui específicament regulat de forma singular.
2. **Determinació i regulació del sòl privat.**
 1. A efectes d'ordenar el procés d'urbanització i edificació, el **planejament** assigna a tots els sòls no adscrits a sistemes, i d'acord amb la Llei, una qualificació urbanística segons zones.
 2. S'entén per zona l'extensió del sòl, continua o no continua, sotmesa a un règim urbanístic uniforme.
 3. Aquestes zones, a efectes d'ordenació es componen d'unitats zonals formades per àrees compactes delimitades per sòls de diferent **qualificació** urbanística, tal com es precisa en els plànols d'ordenació (**C1.1 Zonificació**), i a les que se'ls aplica una normativa uniforme.
 4. A les zones, els particulars dins dels seus límits i deures legals o reglamentaris, poden exercir les seves facultats d'urbanització i edificació
 5. **Queden definides les zones de sòl privat següents:**
 - Zona industrial 1 –clau I1-, amb 3 unitats de zona: **I1.1, I1.2 i I1.3**
 - Zona industrial 2 –clau I2-

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/ardiarsabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



3. **Gestió del sector SPI-3 Can Massaguer:**
 a. Polígon d'actuació: és únic i coincident amb l'actual sector SPI-3 Can Massaguer
 b. Sistema d'actuació: es defineix com a sistema d'actuació el de reparcel·lació per compensació bàsica.
4. **Fitxa de característiques del sector SPI-3 Can Massaguer i PAU**

SECTOR SPI-3	(m2)	(%)
ÀMBIT	424.184,22	100,00
PART NORD-OEST	252.059,14	
PART SUD-EST	172.125,08	
SÒL PÚBLIC	214.717,86	50,62
ZONA PARCS I JARDINS URBANS (clau F)	119.690,33	28,22
<i>parcs i jardins urbans (clau F)</i>	16.355,88	
<i>Parc riu mogent (clau Fa)</i>	103.334,45	
EQUIPAMENT PÚBLIC (clau Ev)	21.893,65	5,16
<i>Equipament públic general (clau Ev)</i>	3.169,26	
<i>Equipament públic Can Massaguer (clau Ev.1)</i>	18.724,39	
SERVEIS TECNICS CAN MASSAGUER (clau Ba)	966,15	0,22
VIARI (clau A)	29.334,92	6,92
FERROVIARI (clau G)	42.832,81	10,10
SÒL PRIVAT	209.466,36	49,38
INDUSTRIAL 1 (clau I1)	195.849,25	
<i>Subzona industrial 1.1 (clau I1.1)</i>	122.463,37	
<i>Subzona industrial 1.2 (clau I1.2)</i>	13.813,87	
<i>Subzona industrial 1.3 (clau I1.3)</i>	59.572,01	
INDUSTRIAL 2 (clau I2)	13.617,11	
EDIFICABILITAT BRUTA	0,5734	
SOSTRE EDIFICABLE	243.219,25	
INDUSTRIAL 1 (clau I1)	227.866,75	
<i>Subzona industrial 1.1 (clau I1.1)</i>	141.048,16	
<i>Subzona industrial 1.2 (clau I1.2)</i>	16.443,85	
<i>Subzona industrial 1.3 (clau I1.3)</i>	70.374,74	
INDUSTRIAL 2 (clau I2)	15.352,50	

Art. 313. Desarrollo de la edificación

- El otorgamiento de licencias de edificación vendrá supeditado a la previa cumplimentación de las condiciones siguientes:
 - Que haya ganado firmeza por vía administrativa el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación para distribución de los beneficios y cargas del Plan Parcial.
 - Que hayan sido formalizadas las cesiones obligatorias y gratuitas de los terrenos con destino a sistemas, según la ordenación fijada por Plan Parcial, y los correspondientes al 10% del aprovechamiento medio.
 - Que haya ganado ejecutividad la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.
- El desarrollo de la edificación se registrará por las ordenanzas del Plan Parcial a que se refiere el artículo 311, tanto por lo que respecta a las condiciones de edificación como las de uso, que deberán atenderse, en todo caso, a lo establecido en el capítulo 1 del título IX de estas Normas.

Art. 313. Desenvolupament de l'edificació

- ~~El otorgamiento de licencias de edificación vendrá supeditado a la previa cumplimentación de las condiciones siguientes:~~
 - ~~Que haya ganado firmeza por vía administrativa el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación para distribución de los beneficios y cargas del Plan Parcial.~~
 - ~~Que hayan sido formalizadas las cesiones obligatorias y gratuitas de los terrenos con destino a sistemas, según la ordenación fijada por Plan Parcial, y los correspondientes al 10% del aprovechamiento medio.~~
 - ~~Que haya ganado ejecutividad la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.~~
 - ~~El desarrollo de la edificación se registrará por las ordenanzas del Plan Parcial a que se refiere el artículo 311, tanto por lo que respecta a las condiciones de edificación como las de uso, que deberán atenderse, en todo caso, a lo establecido en el capítulo 1 del título IX de estas Normas.~~
1. La regulació detallada de les zones a nivell d'usos i paràmetres d'ordenació es registrà per la

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

Data document: 21/07/2020



normativa particular fixada en el present article, que incorpora i adapta la normativa derivada del Pla parcial del sector SPI-3 Can Massaguer vigent fins a l'entrada en vigor de la present MPPGOU en virtut de la qual s'eleva a planejament general les determinacions del PP que es deroga segons Disposició Derogària.

2. Zona edificable industrial –Clau I1-

Art. 45. Definició: Comprèn els sòls destinats preferentment als usos i instal·lacions industrials, amb implantació de mitjana i gran indústria.

a. **Art. 46. Parcel·la mínima:** La parcel·la mínima es fixa en 10.000 m²

b. **Art. 47. Tipus d'ordenació:** El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

a) **Art. 48. Ocupació màxima de la parcel·la:** El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la per edificació es fixarà a partir del percentatge d'ocupació màxima per unitat de zona, segons la taula següent, amb l'objectiu de respectar els drets adquirits en la reparcel·lació de l'àmbit aprovada a l'empara del Pla Parcial del sector SPI-3 Can Massaguer:

- Zona I1.1 60,092%
- Zona I1.2 62,107%
- Zona I1.3.....61,635%

c. **Art. 49. Separacions d'edificació a llinars de parcel·la:** Les separacions de l'edificació seran de 10 m. respecte al llinar de vial i 5 m. respecte a restants llinars de la parcel·la

d. **Art. 50. Alçada màxima de l'edificació:**

1. L'alçada reguladora màxima es fixa en 12m.
2. A la zona industrial I-1.3 situada a l'extrem nord-est del polígon entre el vial principal i l'autopista, de superfície aproximada 59.572.01 m², s'admeten les edificacions destinades a magatzems automatitzats, de caràcter logístic, amb les condicions següents: alçada màxima 16 m; parcel·la mínima 10.000m²; ocupació màxima de parcel·la 61,635%; volum màxim edificable 6 m³/m²; edificabilitat màxima 1 m²/m²; les separacions de l'edificació als límits de parcel·la seran de 15 m. a vial i 10 m. als altres límits.
3. L'alçada màxima podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions, sitges, tolves o instal·lacions semblants en les condicions següents:
 - A) Sitges
 - a. Podran superar l'alçada màxima sempre que el cos d'edificació que sobrepassi aquesta alçada, no representi una ocupació de parcel·la superior al 15% de la superfície.
 - b. No sobrepassar els límits definits pels plans ideals amb inclinació de 45° que continguin les línies horitzontals que limiten l'alçada màxima de 15 m. en els plans de façana de l'edificació teòrica resultant d'aplicar les separacions mínimes. Quan existeixin diferents cotes de referència de les planetes baixes de l'edificació, aquesta regla s'aplicarà de forma independent per a cada part de la planta baixa.
 - B) Els elements tèrmics de les instal·lacions estaran limitats en la seva alçada, pels plans ideals amb una inclinació de 45° , que continguin les línies horitzontals, que coincideixin en projecció vertical amb els llinars de parcel·la, mantinguin amb aquests una distància constant de 16 metres. Quan, per característiques topogràfiques del terreny, els llinars de parcel·la resultessin inclinats i irregulars respecte al pla horitzontal, la condició de distància vertical de 16 metres, s'aplicarà pels trams de longituds no superiors a 5m. i les distàncies es mesuraran en el punt mig del bocí de llinars corresponents.
 - C) Malgrat això, s'exceptuen del compliment de la condició anterior, aquells edificis en els que es justifiqui que, per raons tècniques, necessitin situar els elements tècnics fora del pla inclinat.

e. **Art. 51. Índex d'intensitat d'edificació per parcel·la i volum màxim edificable.**

1. L'índex d'intensitat màxima d'edificació per parcel·la es fixarà a partir de l'índex d'edificabilitat neta establert per unitat de zona, segons la taula següent, amb l'objectiu de respectar els drets adquirits en la reparcel·lació de l'àmbit aprovada a l'empara del Pla Parcial del Sector SPI-3 Can Massaguer:
 - Zona I1.1 141,048,16 m² sostre màxim edificable

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- Zona I1.2 16.443,85 m2sostre màxim edificable
 - Zona I1.3.....70.374,74 m2sostre màxim edificable
2. La superfície de cossos auxiliars computa a efectes del sostre màxim edificable.
 3. El volum màxim edificable serà de 6m3/m2
- f. **Art. 62. Usos permesos:** El usos permesos són els següents:
- a) Industrial en les categories 1,2 i 3.
 - b) Comercial concentrat.
 - c) Magatzems
 - d) Oficines
3. **Zona edificable industrial –Clau I2-**
- Art. 53. Definició** Comprèn els sòls destinats preferentment a d'indústries agrupades i amb les condicions següents:
- a. **Art. 54. Parcel·la mínima:**La parcel·la mínima es fixa en 2.500 m2
 - b. **Art. 55. Tipus d'ordenació:** El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.
 - c. **Art. 56. Ocupació màxima de la parcel·la:** El percentatge màxim d'ocupació es fixarà a partir de l'ocupació màxima establerta per a la zona I2, i que és 58,823%, amb l'objectiu de respectar els drets adquirits en la reparcel·lació de l'àmbit aprovada a l'empara del Pla Parcial del sector SPI-3 Can Massaguer
 - d. **Art. 57. Separacions d'edificació a llinars de parcel·la:**Les separacions de l'edificació seran de 10 m. respecte al llinar de vial i 5 m. respecte a restants llinars de la parcel·la
 - e. **Art. 58. Alçada màxima de l'edificació:**
 1. L'alçada reguladora màxima es fixa en 8m.
 2. L'alçada màxima podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions, sitges, tolves o instal·lacions semblants en les condicions següents:
 1. Sitges
 - a. Podran superar l'alçada màxima sempre que el cos d'edificació que sobrepassi aquesta alçada, no representi una ocupació de parcel·la superior al 15% de la superfície.
 - f. **Art. 59. Index d'intensitat neta d'edificació per parcel·la i volum màxim edificable.**
 1. L'index d'intensitat màxima d'edificació per parcel·la es fixarà a partir de l'index d'edificabilitat neta establerta per a la Clau I2, i que és 15.352,50 metres quadrats de sostre màxim edificable, amb l'objectiu de respectar els drets adquirits en la reparcel·lació de l'àmbit aprovada a l'empara del PP de Can Massaguer .
 2. La superfície de cossos auxiliars computa a efectes del sostre màxim edificable.
 3. El volum màxim edificable serà de 4 m3/m2
 - g. **Art. 60. Usos permesos:** El usos permesos són els següents:
 - a) Industrial en les categories 1,2 i 3.
 - b) Comercial i hotelier
 - c) Magatzems
 - d) Oficines
 - h. **Art. 61. Número d'activitats:** El número màxim d'activitats que poden concentrar-se en una mateixa edificació agrupada és de 5.
 - i. **Art. 62. Superfície de l'activitat:** Cadascuna de les indústries agrupades haurà de disposar d'una superfície mínima en planta de 300 m2 per a cada activitat.
 - j. **Art. 63. Paret de tanca per tancaments:** Les parcel·les seran objecte de tancament en tot el seu perímetre mitjançant parets de tanca, que hauran de complir les següents condicions:
 - a) Podran tancar-se amb murs d'obra vista fins a una alçada de 0,60 m. i amb elements verds fins 1,80 m. en alineacions de vial o espai públic.
 - b) La resta de tancament als altres llinars de parcel·la podrà tancar-se, com a màxim, amb una tanca opaca fins 1,80 m, d'alçada.
 - c) Les tanques seran de composició estètica en tota la línia del seu perímetre amb vial o espai públic.
 - k. **Art. 64. Aparcaments**
 1. A totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del cinquanta per cent (50%), s'hauran de preveure els projectes, com requisit indispensable per obtenir llicència, les següents

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- places d'aparcament a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables de la mateixa propietat, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m2) per plaça, inclosos rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres.
2. Les places mínimes d'aparcament a preveure són les següents:
 - a) Edificis públics o privats per oficines, despatxos i serveis: una plaça d'aparcament per cada cent vint metres quadrats (120 m2) de superfície construïda.
 - b) Edificis amb locals i establiments destinats a l'ús comercial, **hotelier** i de grans magatzems : a partir de cinc-cents metres quadrats (500 m2) de superfície útil (sumades totes les plantes de l'edifici), una plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats (100 m2) de superfície.
 - c) Edificis destinats a l'ús industrial: Una plaça respectiu establiment, o per cada 100 metres quadrats construïts (100 m2). Si haguessin, a més, oficines, despatxos o dependències administratives, es sumarà el que per ells correspongui, segons l'apartat a.
 3. Quan en un edifici existeixin zones destinades a diferents usos, els mínims s'aplicaran per separat a cadascun d'ells.
- I. **Art. 65. Règim dels espais lliures:**
1. Els espais lliures resultants una vegada deduït el **percentatge** destinat a l'edificació, podran contenir:
 - a) Les ocupacions característiques d'aquests espais, tals com emmagatzematge de carbó i altres matèries primeres, sense perjudici d'elles condicions estètiques i d'enjardinament del conjunt.
 - b) Petits cossos, sense parets o tancaments laterals, destinats a protegir i/o acollir serveis que requereixen estar a l'exterior, tals com ampolles de gas de butà, oxigen o gasòmetres per acetilè, caselles per la romana de bàscules, pilars que recolzen estructures per dipòsits elevats o torres d'aigua.
 - c) A línia de façana: Casetes per serveis públics tals com estacions transformadores, cambres per medicació d'aigua, electricitat, etc... Casetes per porteries, quioscos i/o casetes destinades a habitatge.
 - d) Els espais lliures hauran de sistematitzar-se amb enjardinament i arbrat.
4. **Condicions particulars comunes de caràcter estètic**
- b. **Art. 80. Adaptació a l'ambient estètic.**
Les edificacions hauran d'adaptar-se, bàsicament, a l'ambient estètic corresponent a la zona, i a tal efecte, s'ajustaran al que està previst en el present: **apartat**
 - c. **Art. 81. Façanes**
 1. ~~A tots els efectes de que està disposat en aquest capítol es conceptuaran com a façanes principals tots els paràmetres de l'edificació que siguin visibles des de la via pública.~~
 1. Als efectes del present article es consideraran façanes principals tots els paràmetres de l'edificació que siguin visibles des de la via pública.
 2. Donat el caràcter de l'edificació i ~~per tal d'aconseguir les façanes~~ hauran de tractar-se obligatòriament com a façanes principals.
 3. Es declara lliure la composició de la façanes dels edificis. No obstant s'evitaran sempre els efectes discordants entre les façanes dels edificis, continguts o pròxims, amb l'objecte d'obtenir un bon efecte urbanístic de conjunt.
 4. Com a conseqüència de diferents alçades o reculades, puguin sorgir mitgeres al descobert, aquestes hauran de ser considerades, a efectes de composició i tractament com a façana.
 5. Totes les façanes hauran de ser construïdes amb materials nobles ~~entenent com a tals la pedra, carreus regulars, fàbrica de maó cuidat per tal de se vist, parament de formigó llaurat a mà, estucs noble, etc...~~
 6. ~~Podrà, a més a més, denegar-se la llicència d'edificació als projectes que constitueixin un atac al bon gust o resultin extravagants, ridícul o impropis del seu emplaçament.~~
 6. L'incompliment de les condicions esmentades en aquest article així com qualsevol altra proposta que alteri l'harmonia de l'entorn serà causa de denegació de llicència urbanística.
 - d. **Art. 82. Espais no edificables.**
 1. Els espais no edificables visibles desde la via pública hauran d'esser destinats a jardí o

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- espai lliure com instal·lacions compatibles amb el mateix. En tot cas, es respectarà l'enjardinament de les superfícies amb sortida a la via pública.
2. Pel que fa a les tanques de les parcel·les resultarà d'aplicació allò establert en l'article d'aquestes Ordenades.
- e. **Art. 83. Obres d'ampliació o reforma:** Les obres d'ampliació o reforma que afectin a la façana dels edificis hauran d'adaptar-se a la composició general del mateix.
 - f. **Art. 79. Respecte a la línia d'edificació d'autopista.**
 1. Les parcel·les afectades per les zones de domini públic, de servitud i d'afectació, així com a les determinacions relatives a la línia límit d'edificació, restarà sotmès a la regulació segons estableixi la legislació sectorial aplicable en matèria de carreteres. La línia d'edificació es mesura des de l'aresta exterior de la calçada de la carretera. Les zones de protecció es mesuraran des de l'aresta exterior de l'esplanació. La línia d'edificació queda grafiada en el plànol C1 Zonificació.

Art. 313bis. Identificació dels riscos en l'execució del planejament

Als efectes de la identificació dels riscos derivats de les normatives sectorials i les circumstàncies físiques particulars de la situació de l'àmbit de Can Massaguer, en l'execució del planejament, caldrà considerar el següent en relació als riscos:

1. **Risc químic,** qualsevol implantació industrial amb un risc químic associat haurà de realitzar un estudi de risc, i en tots els casos avaluar la incidència sobre els sectors urbans i sòls públics propers. Les autoritzacions per a aquestes activitats, necessàriament, i en tots els casos, hauran d'assegurar que no comporten cap risc en aquest àmbit ni en l'entorn immediat.
2. **Risc de transport mercaderies perilloses** per carretera en l'AP7, en l'àmbit assenyalat en el plànol C1 de proposta –Zonificació–, caldrà que en l'ús de la zona d'equipament, es tingui en consideració al contemplat al Pla d'actuació municipal –PAM– qui ha d'establir les mesures de protecció, gestió i seguretat en les zones d'indefensió afectades pel risc de mercaderies perilloses per carretera i/o allò que disposi la legislació sectorial vigent, i que d'acord el marc legal actual, les construccions i/o activitats vulnerables que es consideren compatibles amb el risc i es poden instal·lar dins la zona d'indefensió són les següents:
 - a. Infraestructures (vials, línies elèctriques, vies de comunicació,...)
 - b. Aquelles activitats econòmiques incloses dins les seccions A, B, C, D, E i I de la CCAE93 que no s'ubiquin en establiments oberts al públic.
 - c. Els espais lliures públics (parcs, jardins, zones verdes, espais d'esbarjo, lleure i l'esport) sempre que compleixin alhora les següents condicions:
 - 1) El seu disseny eviti grans aglomeracions de persones.
 - 2) No s'hi instal·lin parcs infantils, àrees de joc o qualsevol altra destinada a població especialment vulnerable.
 - 3) No s'hi realitzin activitats de caire lúdic, com per exemple: fires, exposicions, activitats esportives, concerts, zones de pícnic, zones d'acampada, etc. Amb una assistència igual o superior a 1000 persones.
3. **Risc de inundabilitat**
 - a. Al plànols I6 i C1 s'identifiquen de les delimitacions de les zones afectades pel règim específic fluvial.
 - b. El projecte d'urbanització haurà d'incorporar un estudi d'avaluació del risc d'inundació, segons les directrius establertes per l'Agència Catalana de l'Aigua (Recomanacions tècniques per als estudis de inundabilitat d'àmbit local. ACA. Març de 2003), d'acord la identificació de les delimitacions de les zones afectades pel règim específic fluvial descrites al punt a.
 - c. Els sistemes d'espais lliures afectats per les línies de inundabilitat el projecte d'urbanització haurà d'incorporar una justificació específica en relació que les determinacions, previsions disseny s'ajusten a la legislació sectorial vigent en matèria hidràulica i que inclou aquelles mesures que s'hagin pogut establir en altres estudis sectorials d'acord el punt c d'aquest article.
 - d. A requeriment de l'Ajuntament, si és el cas, el Promotor redactarà un pla d'autoprotecció que inclogui les mesures de prevenció i gestió d'avingudes fluvials segons els riscos identificats en el punt anterior 4, així com plans d'autocontingència i directrius d'actuació davant avingudes quan sigui necessari pergarantir la seguretat en casos en què es

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- produeixi la presència notable, temporal o permanent de persones en les zones urbanes amb risc d'inundació moderat o greu
- e. Per a l'ordenació dels sòls d'equipament situats la part sud-est del Sector, no es permeten edificacions ni usos contraris a la situació de inundabilitat identificada als plànols referenciats al punt a anterior, i com a zones d'afectació del règim fluvial en sòl urbà consolidat (situació bàsica del sòl urbanitzat segons la ley del suelo y rehabilitación urbana RDL 7/2015), s'ajustaran al que es disposa en els articles 9ter i 14bis del RD849/1986, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, d'acord amb el que disposa el RD 638/2016, segons estiguin en zona de flux preferent (corresponent a la zona per l'avinguda de 100 anys de període de retorn amb un calat superior a un metre i/o una velocitat superior a 1 m/s i/o que el producte del calat i la velocitat sigui superior a 0,5 m²/s) o zona inundable (corresponent a l'àmbit d'inundació a 500 anys) i donaran compliment als següents aspectes:
- Per al l'execució d'usos i/o obres en aquests sòls, caldrà recaptar de forma preceptiva, l'informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua.
 - Comptar amb una assegurança obligatòria que cobreixi els potencials danys que puguin patir.
 - Maximitzar la superfície tancada de la planta baixa, reduint el nombre d'obertures i dotant amb tancaments estancs portes i finestres.
 - Dotar de vàlvules antiretorn els desaigües de l'edificació i instal·lar bombes de drenatge en el punt més baix de l'edificació, no connectada a la xarxa de clavegueram alimentades mitjançant grup electrogen.
 - Anclar els elements flotants, com ara dipòsits de gas o aigua, que no puguin ubicar en
 - emplaçaments exempts de risc.
 - Aplicar mesures estructurals de defensa de les edificacions en el càlcul de fonamentacions,
 - forjats, estructures i tancaments capaços de suportar els esforços produïts per l'altura d'aigua
 - corresponent a l'avinguda de retorn de 500 anys. Així mateix s'haurà de valorar l'estabilitat dels
 - terrenys propers a l'edificació per tal d'evitar descalçaments o empentes dels mateixos a l'edifici o
 - a la seva fonamentació.
 - Aplicar les mesures que indiqui el pla d'autoprotecció
 - Incloure les directrius establertes per la legislació vigent en relació als àmbits d'inundació a 500 anys i els àmbits de flux preferent.
- f. Les autoritzacions per a la realització d'obres, treballs, plantacions, sembres o activitats en les lleres públiques o en els espais fluvials subjectes legalment a algun tipus de limitació en la seva destinació o ús s'atorguen de conformitat amb les directrius fixades per l'article 60 del Decret 171/2014, de 23 de desembre, d'aprovació del Pla de Gestió del districte de conca fluvial de Catalunya.
- g. En qualsevol cas, per a la realització d'activitats en zona inundable serà necessari presentar la Declaració responsable d'inundació.
4. **Risc d'incendi**, per la presència a menys de 500 metres de masses forestals contínues dels sòls urbans, caldrà que el projecte d'urbanització incorpori el següent:
- a. la urbanització ha de disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis que compleixin les característiques establertes per la legislació sectorial vigent d'acord el què preveu l'article 179 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003 (Prevenició d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals),
 - b. justificar la disposició zona de seguretat de 25 metres d'amplada, a comptar des del seu perímetre exterior d'acord l'article 2.a) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, i que es grafia al plànol d'ordenació C1.

Disposició derogatòria 1. Derogació Pla parcial Sector SPI-3 Can Massaguer AD el 20 d'abril

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



de 1994

Es deroga el Pla Parcial del Sector SPI-3 Can Massaguer en la seva integritat, per haver quedat incorporada la regulació integral d'aquest àmbit a les disposicions del Pla General.

Disposició transitòria 1.

1. L'índex d'intensitat d'edificació (expressat com a sostre màxim edificable) i l'ocupació màxima per parcel·la, paràmetres reconeguts a cadascuna de les parcel·les de l'àmbit en virtut del TR del Projecte de Reparcel·lació aprovat en base al Pla Parcial, s'hauran de reconèixer i mantenir en els instruments de gestió urbanística que s'aprovin en desenvolupament de la present MP al constituir drets consolidats a l'empara de títols fermes.
2. Els paràmetres que cal reconèixer i mantenir s'indiquen en el quadre següent:

REPARCEL·LACIÓ AD 2011		PLA PARCIAL AD 1994		
PARCEL·LES	SÒL ADJUDICAT	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	OCUPACIÓ MÀXIMA	
	(m2)		(m2)	(m2)
B	2.500,00	1,15	2.875,00	1.500,00
C	2.500,00	1,15	2.875,00	1.500,00
D-E	5.000,00	1,15	5.750,00	3.000,00
F	3.350,00	1,15	3.852,50	2.010,00
G	14.299,00	1,15	16.443,85	8.579,40
H	11.195,43	1,15	12.874,74	6.717,26
I-J-K2	39.161,06	1,15	45.035,22	23.496,64
K1	10.838,94	1,15	12.464,78	6.503,36
A	101.501,57	1,15	116.726,81	60.900,94
AM	21.149,00	1,15	24.321,35	12.689,40
	211.495,00		243.219,25	

3. Sempre que les unitats de zona mantinguin el sostre màxim edificable establert a l'art. 313, l'operació jurídica complementària o projecte de reparcel·lació modificat pot establir una altra distribució de sostre a les parcel·les privades que defineixi, si la Junta de Compensació així ho acorda i amb la conformitat dels propietaris de les parcel·les afectades.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document		
Codi Segur de Validació	f4bcf44e60194901b782087355327bc4001	Data document: 21/07/2020
Url de validació	https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



NORMATIVA REFOSA DEL PGOU PROPOSADA:

Art. 34.

Als efectes d'edificabilitat i estàndards d'urbanització per a sistemes complementaris es defineixen els següents conceptes:

[...]

g) L'índex d'edificabilitat neta:

És la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl per a usos privats. En el còmput de l'edificabilitat neta es tindrà en compte la superfície de totes les plantes, per sobre de les plantes que siguin soterrani, incloent les superfícies dels patis de llum i la dels cossos sortints tancats i semitancats, les edificacions existents que es conservin o les edificacions auxiliars.

L'edificabilitat permesa per sobre de la planta soterrània no superarà, en cap cas, en els terrenys en pendents, la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

L'índex d'edificabilitat neta es podrà fixar com a superfície de sostre màxim edificable, expressat en metres quadrats de sostre, per unitat de zona.

h) Índex d'intensitat d'edificació per parcel·la:

És la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de parcel·la, expressada en metres quadrats de sostre dividit per metres quadrats de parcel·la.

L'índex d'intensitat d'edificació es podrà fixar com a superfície de sostre màxim edificable, expressat en metres quadrats de sostre, per parcel·la.

Capítol 2 Sistema d'infraestructura de serveis tècnics.

(Clave B)

[...]

Art. 53bis. Condicions particulars d'ordenació per al Sistema d'infraestructura de serveis tècnics a Can Massaguer (clau Ba)

Només es permetran els usos propis o tècnicament vinculats amb els serveis de depuració i electricitat.

[...]

Capítol 3 Sistema d'equipaments i dotacions (clau C y E)³

[...]

TITULO III

ORDENACIÓ DE SISTEMES

Capítol 3: Sistema d'equipaments i dotacionals (clau C y E)

Art.55. Usos admesos i assignació d'usos.

[...]

³El redactat del present capítol és conseqüència de la Modificació Puntual del Pla General relativa al sistema d'equipaments públic i la inclusió d'habitatges dotacionals aprovada per la CTUB en sessió de data 21 de juny de 2007.

3. El sòl qualificat com d'equipaments generals d'àmbit preferentment municipal (clau E), s'ha dividit, segons els usos possibles en tres grups: Ee, Ed y Ev. La clau Ev distingeix subclau Ev1 per a la regulació particular del sòl l'equipaments integrat al sistema d'espais lliures del riu Mogent –Ev1 *Can Massaguer*-
- e) En el sòl qualificat d' Ee podran ubicar-se els següents usos, d'entre els definits en el punt 1 d'aquest article:
 - Educatius.
- f) En el sòl qualificat d'Ed podran ubicar-se els següents usos d'entre els definits en el punt 1 d'aquest article:
 - Esportiu.
- g) En el sòl qualificat com Ev podrà ubicar-se els següents usos d'entre els definits en el punt 1 d'aquest article:
 - Educatius
 - Sanitari-assistencial
 - Socio-cultural
 - Religios
 - Públic-administratiu
 - Mercats i abastiments
 - Esportius
- h) En el sòl qualificat com Ev1 – Can Massaguer - podran ubicar-se, d'entre els definits en el punt 1 d'aquest article, i amb les condicions d'edificació establertes a l'article 56bis, els següents usos:
 - Esportius, exclusivament a l'aire lliure
 - Públic-administratiu
 - Socio-cultural
 - Com a ús complementari, d'entre els establerts per l'article 59, únicament s'admet el servei de bar sense restaurant.

[...]

Art.56. Condicions de l'edificació.

1. Per a equipaments i dotacions municipals: En general es regularà per el tipus d'ordenació d'edificació aïllada. L'edificabilitat neta màxima sobre sòl públic edificables per aquests usos, serà de 0,8 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl. La forma i distribució dels cossos d'edificació hauran de permetre, a l'interior de cada parcel·la, la sistematització d'amplis espais d'arbres i jardineria. L'altura màxima permesa serà de 12 metres sobre la cota natural del terreny, en tots els punts del solar o parcel·la i excepcionalment s'admetrà un cos singular de fins 18 metres.

No obstant, quan els equipaments estiguin localitzats en sectors de sòl urbà que comprenguin zones regulades per ordenació segons casc antic o alineació de vial, sols es regularà per edificació aïllada quan ocupin la totalitat de la illa o quan sigui obligat per condicions d'higiene o pròpies de les característiques de l'equipament respecte a les edificacions colindants. En els supòsits que es regulin per edificació segons aquests dos tipus d'ordenació, els paràmetres de l'edificació es regeixen per les condicions pròpies de la zona contigua.

- 1.bis Per als equipaments municipals del sector Can Massaguer –clau Ev1-, s'estableixen les següents condicions particulars:
 - a. només s'admeten aquelles edificacions i/o instal·lacions autoritzables en funció de les restriccions establertes per les zones inundables de flux preferent o Q500, o per l'afectació de la línia d'edificació de les infraestructures.
 - b. per a la implantació d'usos o activitats, caldrà garantir la preservació de l'arbrat existent o alternativament, de la mínima afectació d'aquest a raó de l'ús.

[...]

Capítol 4

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Sistema de Parc i jardins urbans (clau F)

Art. 60. Definició.

1. Comprèn els espais destinats a zones verdes en sòls urbans i urbanitzables. Seran d'ús públic i no edificable, destinats a parcs, o quan fos d'extensió inferior a deu mil metres quadrats (10.000 m²), amb destí a jardins per a jocs de nens, descans i repòs de les persones i protecció i millora de la qualitat ambiental de la ciutat.
2. Aquests sòls hauran d'ordenar-se amb arbrat, jardineria i elements accessoris, sense que aquests últims ocupin més del cinc per cent (5%) de la superfície. Quan per la seva extensió fos considerat parc, admetran instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, o edificis culturals, sempre que la seva superfície sigui inferior al 5% de la superfície total del parc ja executat. Aquestes instal·lacions o construccions no perjudicaran ni limitaran el gaudi del parc per als ciutadans, ni la qualitat de la jardineria, ni les vistes panoràmiques internes o sobre l'àrea urbana contigua. L'altura màxima d'aquestes construccions serà de deu metres (10 m). S'admetrà un cos singular de fins a quinze metres (15 m) sempre que es garanteixi l'assolellament de les àrees enjardinades i de repòs.
3. Es permet la instal·lació de xarxes de serveis d'abastament o evacuació quan formen part d'una xarxa intermèdia o de pas.

[...]

Art. 61bis. Ordenació particular Parc Mogent –clau Fa-

1. Comprèn els espais lliures destinats a parc Fluvial del Riu Mogent dins del sector SPI-3 Can Massaguer, els quals, requereixen d'una atenció especial ateses les seves particularitats naturals, ambiental i de paisatge.
2. Per a l'ordenació d'aquests espais, es preveu el següent:
 8. Caldrà garantir el manteniment de arbrat existent que nomes podrà ser modificat, de forma justificada, per la millora de les condicions naturals i ambientals existents.
 9. Caldrà garantir el recorregut de vianants al llarg de la llera del riu Mogent i la connexió dels recorreguts de vianants que tinguin confluència amb el sector SPI-3.
 10. A banda dels espais destinats a la pràctica esportiva, no es permet la impermeabilització del sòl, a excepció d'aquells espais que per la seva naturalesa i funció dins de l'estructura del parc, hi estigui convenientment justificat, amb un màxim d'un 1% d'ocupació de la superfície global del sistema.
 11. Caldrà justificar les escorrenties del sòl als efectes de garantir que l'aigua de pluja no afectarà als sistemes viaris ni d'equipaments adjacents.
 12. Caldrà preveure sistemes naturals per a la retenció de l'aigua de pluja als efectes de col·laborar en la infiltració d'aigua als sòls per al manteniment de la vegetació.
 13. Respecte la plantació de nova vegetació, sigui arbustiva o arbòria, caldrà que aquesta es justifiqui que no correspon a una espècie exòtica i/o invasora a Catalunya, d'acord la relació incorporada al Reial decret 630/2013, de 2 d'agost, i el Reglament (UE) n. 1142/2014, de 22 d'octubre de 2014, o normativa vigent en cada moment.
 14. En relació a la contaminació lumínica, la zona serà E2 definida d'acord estableix el Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

[...]

Subzona de desenvolupament industrial. Clau 21a2.

Art. 311. Definició

Comprèn el sector denominat "Can Massaguer", l'àmbit territorial de qual es regula directament a la MPPGOU de l'ordenació detallada del sector SPI-3, a l'empara del que preveu l'article 58.7 del TRLUC.

Art. 312. Executivitat i gestió

1. Atès que el desenvolupament del sector SPI-3 s'ha vist afectat per diverses actuacions de caràcter supramunicipal, la finalització de la seva execució requereix la regularització del sector mitjançant l'ordenació detallada que es proposa en aquesta MPPGOU.
2. La MPPGOU ordena el sector SPI-3 amb el grau de detall suficient per tal que no es requereixi la concreció de les determinacions d'aquesta modificació amb planejament derivat, a fi que pugui ser desenvolupada de forma immediata, incloent la regulació, degudament adaptada, del Pla Parcial del sector SPI-3 Can Massaguer, que quedarà sense efecte simultàniament a l'entrada en vigor d'aquesta modificació.
3. Aquesta modificació reconeix l'existència de dues parts, físicament discontinues, dins l'àmbit del sector, que es corresponen amb la part nord-oest i amb la part sud-est que apareixen representades gràficament en els plànols d'ordenació.
4. Per a l'execució de les noves determinacions, caldrà procedir a la modificació dels instruments de gestió i execució urbanística actualment vigents.
5. La modificació dels instruments de gestió i execució s'haurà de presentaren els terminis previstos en el Conveni (BOP de 19 de novembre de 2018), sense perjudici de la seva tramitació simultània i tenint en compte que la seva execució quedarà condicionada, si s'escau a la publicació d'aquesta modificació. En qualsevol cas, la modificació del projecte d'urbanització haurà d'incloure:
 - els sòls de sistemes públics pendents d'urbanitzar d'acord amb el que preveu el plànol C2, identificant-los com a una segona fase de la urbanització, essent la primera, la corresponent als sòls ja executats i que constitueixen una unitat funcional independent envers la qual s'ha portat a terme la seva recepció de facto.
 - les xarxes de serveis pendents d'executar per garantir les dotacions mínimes de potència elèctrica, abastament d'aigua i connexió a la xarxa de sanejament dels sistemes d'equipaments públics d'acord els usos admesos, i de la xarxa d'hidrants legalment exigibles pel conjunt de la part sud-est del sector
6. El tram de sistema viari d'enllaç entre la rotonda sud de la part nord-oest i el futur lateral de la autopista AP7 es considera sistema general viari atesa la seva estricta vinculació funcional, i per tant, d'acord amb la normativa urbanística vigent, el sòl serà de cessió gratuïta a l'Ajuntament.

Art. 312 bis. Ordenació detallada del sector SPI-3 Can Massaguer

1. **Àmbit i marc legal:** S'estableix en els següents apartats l'ordenació detallada del sector SPI-3, coincident amb l'àmbit del Pla Parcial Can Massaguer aprovat definitivament el 20 d'abril del 1994, d'acord amb el que estableix l'art 58.7 del TRLUC. Les determinacions del PP es refonen i adapten, quedant incorporades al planejament general per establir l'ordenació detallada dels sòls, sense perjudici de l'aplicació supletòria de les disposicions generals del Pla General, en tot el que no estigui específicament regulat de forma singular.
2. **Determinació i regulació del sòl privat.**
 1. A efectes d'ordenar el procés d'urbanització i edificació, el planejament assigna a tots els sòls no adscrits a sistemes, i d'acord amb la Llei, una qualificació urbanística segons zones.
 2. S'entén per zona l'extensió del sòl, continua o no continua, sotmesa a un règim urbanístic uniforme.
 3. Aquestes zones, a efectes d'ordenació es componen d'unitats zonals formades per àrees compactes delimitades per sòls de diferent qualificació urbanística, tal com es precisa en els plànols d'ordenació (C1.1 Zonificació), i a les que se'ls aplica una normativa uniforme.
 4. A les zones, els particulars dins dels seus límits i deures legals o reglamentaris, poden exercir les seves facultats d'urbanització i edificació

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

Data document: 21/07/2020



5. Queden definides les zones de sòl privat següents:
- Zona industrial 1 –clau I1-, amb 3 unitats de zona: I1.1, I1.2 i I1.3
 - Zona industrial 2 –clau I2-.
3. **Gestió del sector SPI-3 Can Massaguer:**
- c. Polígon d'actuació: és únic i coincident amb l'actual sector SPI-3 Can Massaguer
- d. Sistema d'actuació: es defineix com a sistema d'actuació el de reparcel·lació per compensació bàsica.
4. **Fitxa de característiques del sector SPI-3 Can Massaguer i PAU**

SECTOR SPI-3	(m2)	(%)
ÀMBIT	424.184,22	100,00
PART NORD-OEST	252.059,14	
PART SUD-EST	172.125,08	
SÒL PÚBLIC	214.717,86	50,62
ZONA PARCS I JARDINS URBANS (clau F)	119.690,33	28,22
<i>parcs i jardins urbans (clau F)</i>	16.355,88	
<i>Parc riu mogent (clau Fa)</i>	103.334,45	
EQUIPAMENT PÚBLIC (clau Ev)	21.893,65	5,16
<i>Equipament públic general (clau Ev)</i>	3.169,26	
<i>Equipament públic Can Massaguer (clau Ev.1)</i>	18.724,39	
SERVEIS TECNICS CAN MASSAGUER (clau Ba)	966,15	0,22
VARI (clau A)	29.334,92	6,92
FERROVIARI (clau G)	42.832,81	10,10
SÒL PRIVAT	209.466,36	49,38
INDUSTRIAL 1 (clau I1)	195.849,25	
<i>Subzona industrial 1.1 (clau I1.1)</i>	122.463,37	
<i>Subzona industrial 1.2 (clau I1.2)</i>	13.813,87	
<i>Subzona industrial 1.3 (clau I1.3)</i>	59.572,01	
INDUSTRIAL 2 (clau I2)	13.617,11	
EDIFICABILITAT BRUTA	0,5734	
SOSTRE EDIFICABLE	243.219,25	
INDUSTRIAL 1 (clau I1)	227.866,75	
<i>Subzona industrial 1.1 (clau I1.1)</i>	141.048,16	
<i>Subzona industrial 1.2 (clau I1.2)</i>	16.443,85	
<i>Subzona industrial 1.3 (clau I1.3)</i>	70.374,74	
INDUSTRIAL 2 (clau I2)	15.352,50	

Art. 313. Desenvolupament de l'edificació

1. La regulació detallada de les zones a nivell d'usos i paràmetres d'ordenació es regirà per la normativa particular fixada en el present article, que incorpora i adapta la normativa derivada del Pla parcial del sector SPI-3 Can Massaguer vigent fins a l'entrada en vigor de la present MPPGOU en virtut de la qual s'eleva a planejament general les determinacions del PP que es deroga segons Disposició Derogatòria.
2. **Zona edificable industrial –Clau I1-**
Comprèn els sòls destinats preferentment als usos i instal·lacions industrials, amb implantació de mitjana i gran indústria.
- a. **Parcel·la mínima:** La parcel·la mínima es fixa en 10.000 m2
- b. **Tipus d'ordenació:** El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

- c. **Ocupació màxima de la parcel·la:** El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la per edificació es fixarà a partir del percentatge d'ocupació màxima per unitat de zona, segons la taula següent, amb l'objectiu de respectar els drets adquirits en la reparcel·lació de l'àmbit aprovada a l'empara del Pla Parcial del sector SPI-3 Can Massaguer:
- Zona I1.1 60,092%
 - Zona I1.2 62,107%
 - Zona I1.3.....61,635%
- d. **Separacions d'edificació a llindars de parcel·la:** Les separacions de l'edificació seran de 10 m. respecte al llindar de vial i 5 m. respecte a restants llindars de la parcel·la
- e. **Alçada màxima de l'edificació:**
1. L'alçada reguladora màxima es fixa en 12m.
2. A la zona industrial I-1.3 situada a l'extrem nord-est del polígon entre el vial principal i l'autopista, de superfície 59.572,01 m2, s'admeten les edificacions destinades a magatzems automatitzats, de caràcter logístic, amb les condicions següents: alçada màxima 16 m; parcel·la mínima 10.000m2; ocupació màxima de parcel·la 61.635%; volum màxim edificable 6 m3/m2; edificabilitat màxima 1 m2/m2; les separacions de l'edificació als límits de parcel·la seran de 15 m. a vial i 10 m. als altres límits.
3. L'alçada màxima podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions, sitges, tolves o instal·lacions semblants en les condicions següents:
- A) Sitges
- a. Podran superar l'alçada màxima sempre que el cos d'edificació que sobrepassi aquesta alçada, no representi una ocupació de parcel·la superior al 15% de la superfície.
- b. No sobrepassar els límits definits pels plans ideals amb inclinació de 45° que continguin les línies horitzontals que limiten l'alçada màxima de 15 m. en els plans de façana de l'edificació teòrica resultant d'aplicar les separacions mínimes. Quan existeixin diferents cotes de referència de les planetes baixes de l'edificació, aquesta regla s'aplicarà de forma independent per a cada part de la planta baixa.
- B) Els elements tècnics de les instal·lacions estaran limitats en la seva alçada, pels plans ideals amb una inclinació de 45° , que continguin les línies horitzontals, que coincideixen en projecció vertical amb els llindars de parcel·la, mantinguin amb aquests una distància constant de 16 metres. Quan, per característiques topogràfiques del terreny, els llindars de parcel·la resultessin inclinats i irregulars respecte al pla horitzontal, la condició de distància vertical de 16 metres, s'aplicarà pels trams de longituds no superiors a 5m. i les distàncies es mesuraran en el punt mig del bocí de llindars corresponents.
- C) Malgrat això, s'exceptuen del compliment de la condició anterior, aquells edificis en els que es justifiqui que, per raons tècniques, necessitin situar els elements tècnics fora del pla inclinat.
- f. **Índex d'intensitat d'edificació per parcel·la i volum màxim edificable.**
1. L'índex d'intensitat màxima d'edificació per parcel·la es fixarà a partir de l'índex d'edificabilitat neta establert per unitat de zona, segons la taula següent, amb l'objectiu de respectar els drets adquirits en la reparcel·lació de l'àmbit aprovada a l'empara del Pla Parcial del Sector SPI-3 Can Massaguer:
- Zona I1.1 141.048,16 m2sostre màxim edificable
 - Zona I1.2 16.443,85 m2sostre màxim edificable
 - Zona I1.3.....70.374,74 m2sostre màxim edificable
2. La superfície de cossos auxiliars computa a efectes del sostre màxim edificable.
3. El volum màxim edificable serà de 6m3/m2
- a) **Usos permesos:** El usos permesos són els següents:

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- b) Industrial en les categories 1,2 i 3.
 - c) Comercial concentrat.
 - d) Magatzems
 - e) Oficines
3. **Zona edificable industrial –Clau I2-**
Comprèn els sòls destinats preferentment a d'indústries agrupades i amb les condicions següents:
- a. **Parcel·la mínima:** La parcel·la mínima es fixa en 2.500 m2
 - b. **Tipus d'ordenació:** El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.
 - c. **Ocupació màxima de la parcel·la:** El percentatge màxim d'ocupació es fixarà a partir de l'ocupació màxima establerta per a la zona I2, i que és 58,823%, amb l'objectiu de respectar els drets adquirits en la reparcel·lació de l'àmbit aprovada a l'empara del Pla Parcial del sector SPI-3 Can Massaguer
 - d. **Separacions d'edificació a llinars de parcel·la:** Les separacions de l'edificació seran de 10 m. respecte al llinar de vial i 5 m. respecte a restants llinars de la parcel·la
 - e. **Alçada màxima de l'edificació:**
 - 1. L'alçada reguladora màxima es fixa en 8m.
 - 2. L'alçada màxima podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions, sitges, tolves o instal·lacions semblants en les condicions següents:
 - 1. Sitges
 - a. Podran superar l'alçada màxima sempre que el cos d'edificació que sobrepassi aquesta alçada, no representi una ocupació de parcel·la superior al 15% de la superfície.
 - f. **Índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la i volum màxim edificable.**
 - 1. L'índex d'intensitat màxima d'edificació per parcel·la es fixarà a partir de l'índex d'edificabilitat neta establerta per a la Clau I2, i que és 15.352,50 metres quadrats de sostre màxim edificable, amb l'objectiu de respectar els drets adquirits en la reparcel·lació de l'àmbit aprovada a l'empara del PP de Can Massaguer .
 - 2. La superfície de cossos auxiliars computa a efectes del sostre màxim edificable.
 - 3. El volum màxim edificable serà de 4 m3/m2
 - g. **Usos permesos:** El usos permesos són els següents:
 - a) Industrial en les categories 1,2 i 3.
 - b) Comercial i hotelier
 - c) Magatzems
 - d) Oficines
 - h. **Número d'activitats:** El número màxim d'activitats que poden concentrar-se en una mateixa edificació agrupada és de 5.
 - i. **Superfície de l'activitat:** Cadascuna de les indústries agrupades haurà de disposar d'una superfície mínima en planta de 300 m2 per a cada activitat.
 - j. **Paret de tanca per tancaments:** Les parcel·les seran objecte de tancament en tot el seu perímetre mitjançant parets de tanca, que hauran de complir les següents condicions:
 - a) Podran tancar-se amb murs d'obra vista fins a una alçada de 0,60 m. i amb elements verds fins 1,80 m. en alineacions de vial o espai públic.
 - b) La resta de tancament als altres llinars de parcel·la podrà tancar-se, com a màxim, amb una tanca opaca fins 1,80 m, d'alçada.
 - c) Les tanques seran de composició estètica en tota la línia del seu perímetre amb vial o espai públic.
 - k. **Aparcaments**
 - 1. A totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del cinquanta per cent (50%), s'hauran de preveure els projectes, com requisit indispensable per obtenir llicència, les següents places d'aparcament a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables de la mateixa propietat, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m2) per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres.
2. Les places mínimes d'aparcament a preveure són les següents:
- d) Edificis públics o privats per oficines, despatxos i serveis: una plaça d'aparcament per cada cent vint metres quadrats (120 m2) de superfície construïda.
 - e) Edificis amb locals i establiments destinats a l'ús comercial, hotelier i de grans magatzems : a partir de cinc-cents metres quadrats (500 m2) de superfície útil (sumades totes les plantes de l'edifici), una plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats (100 m2) de superfície.
 - f) Edificis destinats a l'ús industrial: Una plaça respectiu establiment, o per cada 100 metres quadrats construïts (100 m2). Si haguessin, a més, oficines, despatxos o dependències administratives, es sumarà el que per ells correspongui, segons l'apartat a.
3. Quan en un edifici existeixin zones destinades a diferents usos, els mínims s'aplicaran per separat a cadascun d'ells.
- l. **Règim dels espais lliures:**
- 1. Els espais lliures resultants una vegada deduït el percentatge destinat a l'edificació, podran contenir:
 - a) Les ocupacions característiques d'aquests espais, tals com emmagatzematge de carbó i altres matèries primeres, sense perjudici d'ales condicions estètiques i d'enjardinament del conjunt.
 - b) Petits cossos, sense parets o tancaments laterals, destinats a protegir i/o acollir serveis que requereixen estar a l'exterior, tals com ampolles de gas de butà, oxigen o gasòmetres per acetilè, caselles per la romana de bàscules, pilars que recolzen estructures per dipòsits elevats o torres d'aigua.
 - c) A línia de façana: Casetes per serveis públics tals com estacions transformadores, cambres per medicació d'aigua, electricitat, etc... Casetes per porteries, quioscos i/o casetes destinades a habitatge.
 - d) Els espais lliures hauran de sistematitzar-se amb enjardinament i arbrat.
4. **Condicions particulars comunes de caràcter estètic**
- a. **Adaptació a l'ambient estètic.**
Les edificacions hauran d'adaptar-se, bàsicament, a l'ambient estètic corresponent a la zona, i a tal efecte, s'ajustaran al que està previst en el present apartat
 - b. **Façanes**
 - 1. Als efectes del present article es consideraran façanes principals tots els paràmetres de l'edificació que siguin visibles des de la via pública.
 - 2. Donat el caràcter de l'edificació hauran de tractar-se obligatòriament com a façanes principals.
 - 3. Es declara lliure la composició de la façanes dels edificis. No obstant s'evitaran sempre els efectes discordants entre les façanes dels edificis, continguts o pròxims, amb l'objecte d'obtenir un bon efecte urbanístic de conjunt.
 - 4. Com a conseqüència de diferents alçades o reculades, puguin sorgir mitgeres al descobert, aquestes hauran de ser considerades, a efectes de composició i tractament com a façana.
 - 5. Totes les façanes hauran de ser construïdes amb materials nobles L'incompliment de les condicions esmentades en aquest article així com qualsevol altra proposta que alteri l'harmonia de l'entorn serà causa de denegació de llicència urbanística.
 - c. **Espais no edificables.**
 - 1. Els espais no edificables visibles des de la via pública hauran d'esser destinats a jardí o espai lliure com instal·lacions compatibles amb el mateix. En tot cas, es respectarà l'enjardinament de les superfícies amb sortida a la via pública.
 - 2. Pel que fa a les tanques de les parcel·les resultarà d'aplicació allò establert en l'article d'aquestes Ordenades.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- d. **Obres d'ampliació o reforma:** Les obres d'ampliació o reforma que afectin a la façana dels edificis hauran d'adaptar-se a la composició general del mateix.
- e. **Respecte a la línia d'edificació d'autopista.**
1. Les parcel·les afectades per les zones de domini públic, de servitud i d'afectació, així com a les determinacions relatives a la línia límit d'edificació, restarà sotmès a la regulació segons estableixi la legislació sectorial aplicable en matèria de carreteres. La línia d'edificació es mesura des de l'aresta exterior de la calçada de la carretera. Les zones de protecció es mesuraran des de l'aresta exterior de l'esplanació. La línia d'edificació queda grafada en el plànol C1 Zonificació.


Art. 313bis. Identificació dels riscos en l'execució del planejament

Als efectes de la identificació dels riscos derivats de les normatives sectorials i les circumstàncies físiques particulars de la situació de l'àmbit de Can Massaguer, en l'execució del planejament, caldrà considerar el següent en relació als riscos:

1. **Risc químic,** qualsevol implantació industrial amb un risc químic associat haurà de realitzar un estudi de risc, i en tots els casos avaluat la incidència sobre els sectors urbans i sòls públics propers. Les autoritzacions per a aquestes activitats, necessàriament, i en tots els casos, hauran d'assegurar que no comporten cap risc en aquest àmbit ni en l'entorn immediat.
2. **Risc de transport mercaderies perilloses** per carretera en l'AP7, en l'àmbit assenyalat en el plànol C1 de proposta *–Zonificació–*, caldrà que en l'ús de la zona d'equipament, es tingui en consideració al contemplat al Pla d'actuació municipal –PAM– qui ha d'establir les mesures de protecció, gestió i seguretat en les zones d'indefensió afectades pel risc de mercaderies perilloses per carretera i/o allò que disposi la legislació sectorial vigent, i que d'acord el marc legal actual, les construccions i/o activitats vulnerables que es consideren compatibles amb el risc i es poden instal·lar dins la zona d'indefensió són les següents:
 - a. Infraestructures (vials, línies elèctriques, vies de comunicació,...)
 - b. Aquelles activitats econòmiques incloses dins les seccions A, B, C, D, E i I de la CCAE93 que no s'ubiquin en establiments oberts al públic.
 - c. Els espais lliures públics (parcs, jardins, zones verdes, espais d'esbarjo, lleure i l'esport) sempre que compleixin alhora les següents condicions:
 - 1) El seu disseny eviti grans aglomeracions de persones.
 - 2) No s'hi instal·lin parcs infantils, àrees de joc o qualsevol altra destinada a població especialment vulnerable.
 - 3) No s'hi realitzin activitats de caire lúdic, com per exemple: fires, exposicions, activitats esportives, concerts, zones de pícnic, zones d'acampada, etc. Amb una assistència igual o superior a 1000 persones.
3. **Risc de inundabilitat**
 - a. Al plànols I6 i C1 s'identifiquen de les delimitacions de les zones afectades pel règim específic fluvial.
 - b. El projecte d'urbanització haurà d'incorporar un estudi d'avaluació del risc d'inundació, segons les directrius establertes per l'Agència Catalana de l'Aigua (Recomanacions tècniques per als estudis de inundabilitat d'àmbit local. ACA. Març de 2003), d'acord a la identificació de les delimitacions de la zones afectades pel règim específic fluvial descrites al punt a.
 - c. Els sistemes d'espais lliures afectats per les línies de inundabilitat el projecte d'urbanització haurà d'incorporar una justificació específica en relació que les determinacions, previsions disseny s'ajusten a la legislació sectorial vigent en matèria hidràulica i que inclou aquelles mesures que s'hagin pogut establir en altres estudis sectorials d'acord el punt c d'aquest article.
 - d. A requeriment de l'Ajuntament, si és el cas, el Promotor redactarà un pla d'autoprotecció que inclogui les mesures de prevenció i gestió d'avingudes fluvials segons els riscos identificats en el punt anterior 4, així com plans d'autocontingència i directrius d'actuació davant avingudes quan sigui necessari per garantir la seguretat en casos en què es produeixi la presència notable, temporal o permanent de persones en les zones urbanes amb risc d'inundació moderat o greu
4. **Risc d'incendi,** per la presència a menys de 500 metres de masses forestals contínues dels sòls urbans, caldrà que el projecte d'urbanització incorpori el següent:
 - a. la urbanització ha de disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis que compleixin les característiques establertes per la legislació sectorial vigent d'acord el què preveu l'article 179 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003 (Prevenició d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals),
 - b. justificar la disposició zona de seguretat de 25 metres d'amplada, a comptar des del seu perímetre exterior d'acord l'article 2.a) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, i que es grafia al plànol d'ordenació C1.
5. Per a l'ordenació dels sòls d'equipament situats la part sud-est del Sector, no es permeten edificacions ni usos contraris a la situació de inundabilitat identificada als plànols referenciats al punt a anterior, i com a zones d'afectació del règim fluvial en sòl urbà consolidat (situació bàsica del sòl urbanitzat segons la ley del suelo y rehabilitación urbana RDL 7/2015), s'ajustaran al que es disposa en els articles 9ter i 14bis del RD849/1986, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, d'acord amb el que disposa el RD 638/2016, segons estiguin en zona de flux preferent (corresponent a la zona per l'avinguda de 100 anys de període de retorn amb un calat superior a un metre i/o una velocitat superior a 1 m/s i/o que el producte del calat i la velocitat sigui superior a 0,5 m2/s) o zona inundable (corresponent a l'àmbit d'inundació a 500 anys) i donaran compliment als següents aspectes:
 - Per al l'execució d'usos i/o obres en aquests sòls, caldrà recaptar de forma preceptiva, l'informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua.
 - Comptar amb una assegurança obligatòria que cobreixi els potencials danys que puguin patir.
 - Maximitzar la superfície tancada de la planta baixa, reduint el nombre d'obertures i dotant amb tancaments estancs portes i finestres.
 - Dotar de vàlvules antiretorn els desaigües de l'edificació i instal·lar bombes de drenatge en el punt més baix de l'edificació, no connectada a la xarxa de clavegueram alimentades mitjançant grup electrogen.
 - Ancorar els elements flotants, com ara dipòsits de gas o aigua, que no puguin ubicar en
 - emplaçaments exempts de risc.
 - Aplicar mesures estructurals de defensa de les edificacions en el càlcul de fonamentacions,
 - forjats, estructures i tancaments capaços de suportar els esforços produïts per l'altura d'aigua
 - corresponent a l'avinguda de retorn de 500 anys. Així mateix s'haurà de valorar l'estabilitat dels
 - terrenys propers a l'edificació per tal d'evitar descalçaments o empentes dels mateixos a l'edifici o
 - a la seva fonamentació.
 - Aplicar les mesures que indiqui el pla d'autoprotecció
 - Incloure les directrius establertes per la legislació vigent en relació als àmbits d'inundació a 500 anys i els àmbits de flux preferent.
6. Les autoritzacions per a la realització d'obres, treballs, plantacions, sembres o activitats en les lleres públiques o en els espais fluvials subjectes legalment a algun tipus de limitació en la seva destinació o ús s'atorguen de conformitat amb les directrius fixades per l'article 60 del Decret 171/2014, de 23 de desembre, d'aprovació del Pla de Gestió del districte de conca fluvial de Catalunya.
7. En qualsevol cas, per a la realització d'activitats en zona inundable serà necessari presentar la Declaració responsable d'inundació.

Disposició derogatòria 1. Derogació Pla parcial Sector SPI-3 Can Massaguer AD el 20 d'abril de 1994

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

	Codi Segur de Validació	f4bcf44e60194901b782087355327bc4001	Data document: 21/07/2020
	Url de validació	https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027	
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



Es deroga el Pla Parcial del Sector SPI-3 Can Massaguer en la seva integritat, per haver quedat incorporada la regulació integral d'aquest àmbit a les disposicions del Pla General.

Disposició transitòria 1.

1. L'índex d'intensitat d'edificació (expressat com a sostre màxim edificable) i l'ocupació màxima per parcel·la, paràmetres reconeguts a cadascuna de les parcel·les de l'àmbit en virtut del TR del Projecte de Reparcel·lació aprovat en base al Pla Parcial, s'hauran de reconèixer i mantenir en els instruments de gestió urbanística que s'aprovin en desenvolupament de la present MP al constituir drets consolidats a l'empara de títols fers.
2. Els paràmetres que cal reconèixer i mantenir s'indiquen en el quadre següent:

REPARCEL·LACIÓ AD 2011		PLA PARCIAL AD 1994		
PARCEL·LES	SÒL ADJUDICAT	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	OCUPACIÓ MÀXIMA	
	(m2)		(m2)	(m2)
B	2.500,00	1,15	2.875,00	1.500,00
C	2.500,00	1,15	2.875,00	1.500,00
D-E	5.000,00	1,15	5.750,00	3.000,00
F	3.350,00	1,15	3.852,50	2.010,00
G	14.299,00	1,15	16.443,85	8.579,40
H	11.195,43	1,15	12.874,74	6.717,26
I-J-K2	39.161,06	1,15	45.035,22	23.496,64
K1	10.838,94	1,15	12.464,78	6.503,36
A	101.501,57	1,15	116.726,81	60.900,94
AM	21.149,00	1,15	24.321,35	12.689,40
	211.495,00		243.219,25	

3. Sempre que les unitats de zona mantinguin el sostre màxim edificable establert a l'art. 313, l'operació jurídica complementària o projecte de reparcel·lació modificat pot establir una altra distribució de sostre a les parcel·les privades que defineixi, si la Junta de Compensació així ho acorda i amb la conformitat dels propietaris de les parcel·les afectades.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació: f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació: <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades: Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



F. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA. PLÀNOLS

A1	INFORMACIÓ	CARTOGRAFIA I ÀMBIT	1/5000	1/10000
A2.1	INFORMACIÓ	BASE CARTOGRAFICA 1000 ICC	1/2500	1/5000
A2.2	INFORMACIÓ	BASE CARTOGRAFICA 1000 ICC ITOPOGRAFIC I BASE	1/2500	1/5000
A3	INFORMACIÓ	ORTOFOTOMAPA	1/2500	1/5000
A4	INFORMACIÓ	ESTRUCTURA PROPIETAT	1/2500	1/5000
A5	INFORMACIÓ	INFORMACIÓ. USOS DEL SÓL	1/2500	1/5000
A6	INFORMACIÓ	INUNDABILITAT	1/2500	1/5000
A7.1	INFORMACIÓ	ESTAT D'EXECUCIÓ URBANITZACIÓ	1/2500	1/5000
A7.2	INFORMACIÓ	URBANITZACIÓ EXECUTADA: XARXA SERVEIS	1/2500	1/5000
B1.1	ANTECEDENT S	PPU CAN MASSAGUER PLANEJAMENT I ÀMBIT DE LA MPPGOU	1/2500	1/5000
B1.2	ANTECEDENT S	PPU CAN MASSAGUER. DIGITALITZACIÓ. ZONIFICACIÓ.	1/2500	1/5000
B1.3	ANTECEDENT S	PPU CAN MASSAGUER. DIGITALITZACIÓ. LÍNIES ZONA	1/2500	1/5000
B1.4	ANTECEDENT S	PPU CAN MASSAGUER. DIGITALITZACIÓ. SOBRE BASE CARTOGRAFICA I TOPOGRAFIC	1/2500	1/5000
B2	PROPOSTA	PPU CAN MASSAGUER. AJUST ALINEACIONS	1/2500	1/5000
B3	PROPOSTA	PLANEJAMENT VIGENT. REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO TGV + PPU CAN MASSAGUER	1/2500	1/5000
C1.1	PROPOSTA	PROPOSTA D'ORDENACIÓ ZONIFICACIÓ	1/2500	1/5000
C1.2	PROPOSTA	PROPOSTA D'ORDENACIÓ ZONIFICACIÓ I AFECTACIONS I INUNDABILITAT	1/2500	1/5000
C1.3	PROPOSTA	PROPOSTA D'ORDENACIÓ. ZONIFICACIÓ SOBRE ORTOFOTO	1/2500	1/5000
C2	PROPOSTA	PROPOSTA D'ORDENACIÓ. URBANITZACIÓ PENDENT	1/2500	1/5000
C3.1	PROPOSTA	DEFINICIÓ GEOMÈTRICA.	1/2500	1/5000
C3.2	PROPOSTA	DEFINICIÓ GEOMÈTRICA. FULL 1/5	1/1000	1/2000
C3.3	PROPOSTA	DEFINICIÓ GEOMÈTRICA. FULL 2/5	1/1000	1/2000
C3.4	PROPOSTA	DEFINICIÓ GEOMÈTRICA. FULL 3/5	1/1000	1/2000
C3.5	PROPOSTA	DEFINICIÓ GEOMÈTRICA. FULL 4/5	1/1000	1/2000
C3.6	PROPOSTA	DEFINICIÓ GEOMÈTRICA. FULL 5/5	1/1000	1/2000
C3.7	PROPOSTA	DEFINICIÓ GEOMÈTRICA. LLISTAT COORDENADES.	1/-	1/-
D1	PROPOSTA	OBJECTIUS I CRITERIS D'URBANITZACIÓ	1/2500	1/5000

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Data document: 21/07/2020

Url de validació <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/ardi/absaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

