



## TG18.01

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA ROCA DEL VALLÈS  
CON ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SPI3 CAN MASSAGUER  
Junio 2020

TGa. Jordi Grané Font y Ricard Torres Montagut, arquitectos.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA ROCA DEL VALLÈS EN EL ÀMBITO DEL PLAN PARCIAL DE CAN MASSAGUER

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



.....Índice de la documentación

**GENERALIDADES**

**A. MEMORIA**

1. INTRODUCCIÓN
2. ANTECEDENTES
  1. Índice de los antecedentes
  2. Antecedentes
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL DOCUMENTO
4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU
5. DIGITALIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN
6. ESTADO ACTUAL
  1. Estructura de la propiedad
  2. Usos del suelo
  3. Urbanización
  4. Redes de servicios
  5. Inundabilidad
7. PLANEAMIENTO VIGENTE
  1. Planeamiento vigente
  2. Plan Territorial Metropolitano de Barcelona
8. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD
9. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
10. JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
11. CONSIDERACIONES DE ALTERNATIVAS
  1. Alternativa 1: Mantenimiento de la situación actual
  2. Alternativa 2: Modificación del planeamiento para ajustar sistemas públicos
12. CONCLUSIONES DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
13. ESTUDIO DE LA MOVILIDAD GENERADA
14. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

**B. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA**

**C. PLAN DE ETAPAS**

**D. NORMATIVA**

**E. ANEXOS**

1. CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LA ROCA DEL VALLÈS Y LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL SPI-3 DEL SECTOR DE CAN MASSAGUER PARA CONCLUIR EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR DE CAN MASSAGUER
2. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS GENERALES ÁMBITO SPI-3, PLAN PARCIAL CAN MASSAGUER. MEMORIA DEL TR DEL PGOU DE 1991. AD 8 DE MAYO 1991
3. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
4. ACUERDO DE LA CTUB RELATIVO A LA CONSULTA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA MPPGOU
5. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO EMITIDO POR LA OTAA
6. AS BUILT OBRAS DE URBANIZACIÓN EJECUTADAS

**F. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS**

|             |              |  |        |         |
|-------------|--------------|--|--------|---------|
| <b>A1</b>   | INFORMACIÓN  | CARTOGRAFÍA Y ÁMBITO   | 1/5000 | 1/10000 |
| <b>A2.1</b> | INFORMACIÓN  | BASE CARTOGRÁFICA 1000 ICC   | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>A2.2</b> | INFORMACIÓN  | BASE CARTOGRÁFICA 1000 ICC Y TOPOGRÁFICO Y BASE                          | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>A3</b>   | INFORMACIÓN  | ORTOFOTOMAPA   | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>A4</b>   | INFORMACIÓN  | ESTRUCTURA PROPIEDAD   | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>A5</b>   | INFORMACIÓN  | INFORMACIÓN. USOS DEL SUELO  | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>A6</b>   | INFORMACIÓN  | INUNDABILIDAD  | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>A7.1</b> | INFORMACIÓN  | ESTADO DE EJECUCIÓN URBANIZACIÓN URBANIZACIÓN EJECUTADA: RED SERVICIOS   | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>A7.2</b> | INFORMACIÓN  | ESTADO DE EJECUCIÓN URBANIZACIÓN URBANIZACIÓN EJECUTADA: RED SERVICIOS   | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>B1.1</b> | ANTECEDENTES | PPU CAN MASSAGUER. PLANEAMIENTO Y ÁMBITO DE LA MPPGOU                    | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>B1.2</b> | ANTECEDENTES | PPU CAN MASSAGUER. DIGITALIZACIÓN. ZONIFICACIÓN                          | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>B1.3</b> | ANTECEDENTES | PPU CAN MASSAGUER. DIGITALIZACIÓN. LÍNEAS ZONA                           | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>B1.4</b> | ANTECEDENTES | PPU CAN MASSAGUER. DIGITALIZACIÓN. SOBRE BASE CARTOGRÁFICA Y TOPOGRÁFICO | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>B2</b>   | PROPUESTA    | PPU CAN MASSAGUER. AJUSTE ALINEACIONES                                   | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>B3</b>   | PROPUESTA    | PPU CAN MASSAGUER. AJUSTE ALINEACIONES                                   | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>C1.1</b> | PROPUESTA    | PROPUESTA DE ORDENACIÓN ZONIFICACIÓN                                     | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>C1.2</b> | PROPUESTA    | PROPUESTA DE ORDENACIÓN ZONIFICACIÓN Y AFECTACIONES E INUNDABILIDAD      | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>C1.3</b> | PROPUESTA    | PROPUESTA DE ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN SOBRE ORTOFOTO                     | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>C2</b>   | PROPUESTA    | PROPUESTA DE ORDENACIÓN. URBANIZACIÓN PENDIENTE                          | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>C3.1</b> | PROPUESTA    | DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>C3.2</b> | PROPUESTA    | DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. HOJA 1/5  | 1/1000 | 1/2000  |
| <b>C3.3</b> | PROPUESTA    | DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. HOJA 2/5  | 1/1000 | 1/2000  |
| <b>C3.4</b> | PROPUESTA    | DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. HOJA 3/5  | 1/1000 | 1/2000  |
| <b>C3.5</b> | PROPUESTA    | DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. HOJA 4/5  | 1/1000 | 1/2000  |
| <b>C3.6</b> | PROPUESTA    | DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. HOJA 5/5  | 1/1000 | 1/2000  |
| <b>C3.7</b> | PROPUESTA    | DEFINICIÓN GEOMÉTRICA LISTADO COORDENADAS                                |        | 1/-     |
| <b>D1</b>   | PROPUESTA    | OBJETIVOS Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN                                    | 1/2500 | 1/5000  |

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA ROCA DEL VALLÈS EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DE CAN MASSAGUER

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



#### Generalidades

#### Documento

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA ROCA DEL VALLÈS  
CON ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SPI3 CAN MASSAGUER

#### Emplazamiento

SECTOR SPI-3 CAN MASSAGUER. LA ROCA DEL VALLÈS

#### Técnicos redactores

**TGa\_**Torres-Grané, arquitectes  
torresgranearquitectes@gmail.com

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

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

#### Colaboradores

Trini Capdevila i Figols, abogada  
David Mata i Martos, arquitecto  
María Cortina Andreu, estudiante de arquitectura  
Ricard Planas Vilardaga, ingeniero técnico agrícola, y Albert Sangrà Cervantes, ambientólogo, de la  
ingeniería Grup Solucions Manresa

Técnicos del Ayuntamiento de La Roca del Vallès:  
Cristina Fandiño, abogada  
Mercè Albuixech, arquitecta

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA ROCA DEL VALLÈS EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DE CAN MASSAGUER



Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Código seguro de validación | f4bcf44e60194901b782087355327bc4001   | Fecha documento: 21/07/2020 |
| URL de validación           | <a href="https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027">https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027</a> |                             |
| Metadatos                   | Origen: administración. Estado de elaboración: original.  |                             |



**A. MEMORIA**

**1. INTRODUCCIÓN**

El ámbito de Can Massaguer, previsto por el Plan General de Ordenación Urbana de 1991 del municipio de La Roca del Vallés, dispone de planeamiento derivado aprobado definitivamente en fecha 20 de abril de 1994, aunque su ejecutividad no se produjo hasta la presentación de un texto refundido y la consiguiente publicación del acuerdo en el DOGC en fecha 10 de julio de 1996.

Durante el proceso de desarrollo y ejecución del Plan parcial se produjeron situaciones sobrevenidas que condicionaron el desarrollo del sector, como la consideración por parte de la CTU de Barcelona –resolución de la CTUB de 22 de diciembre de 1993– de la necesidad de vincular al sector la ejecución del enlace con la carretera BV-5105 al norte del sector en un punto lindando con el acceso al sector industrial de Can Boixaderas situado dentro del término municipal de Cardedeu, o la misma indefinición del trazado del cuarto cinturón sobre el sector hasta la aprobación definitiva por la CTUB de la MPPGOU de La Roca del Vallés en fecha 20 de febrero de 1997 (a posteriori de la aprobación del Plan parcial), que implicaba la imposibilidad de definir la solución definitiva de la vialidad por el lado sur del ámbito situado al norte de la AP-7 por estar parte de los terrenos afectados calificada como reserva viaria.

Así mismo, desde el momento en que se iniciaron las obras de urbanización también concurrieron varios factores que propiciaron que su ejecución se viese modificada, y que se haya prolongado en el tiempo. En especial, la aprobación de diversos proyectos sectoriales, por parte de administraciones supramunicipales, comportó variaciones en la ejecución de las obras de urbanización del sector para la adaptación de estos proyectos. Así, la ejecución del trazado del Tren de Alta Velocidad (aprobado definitivamente mediante Resolución del Secretario de Estado de Infraestructuras y Planificación de 2 de abril de 2006), no coincidente exactamente con el trazado previsto por el planeamiento general y derivado de La Roca del Vallés definitivamente aprobado para el sector, y la aprobación y ejecución de diferentes proyectos mencionados con afectación directa sobre el ámbito, desde su delimitación hasta el año 2014, hacen que el Ayuntamiento se plantee la necesidad de iniciar un análisis de la situación actual a partir del levantamiento topográfico del ámbito y de la plataforma ferroviaria ejecutada correspondiente al Tren de Alta Velocidad –TAV– y, a partir del proyecto *as-built* de la urbanización de la parte noroeste del sector, contrastar el planeamiento vigente con la situación actual sobre una base digitalizada, para plantear un ajuste del planeamiento a la realidad física resultante de la ejecución de las determinaciones de los diferentes proyectos sectoriales que han tenido implicaciones y afectaciones en el ámbito, así como para finalizar la urbanización de la parte sudeste del sector, para culminar su proceso de desarrollo urbanístico.

En este sentido, el presente documento tiene los siguientes objetivos principales:

1. La digitalización del Plan parcial vigente sobre una base cartográfica y topográfica actualizada.
2. Plantear los ajustes del planeamiento necesarios para adaptarlo a la realidad física ejecutada.
3. Introducir los ajustes de planeamiento y de ordenación en los suelos pendientes de urbanizar –sistemas públicos–, a los efectos de mejorar las previsiones del planeamiento vigente, ajustarlo al marco legal, principalmente a los efectos de la incidencia de la legislación hidráulica, y minimizar la transformación de los suelos para garantizar una mejor integración ambiental y de sostenibilidad en el entorno cercano al río Mogent, de acuerdo con los artículos 3 y 9 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de Urbanismo.
4. Actualizar la normativa del PGOU vigente en relación con el ámbito de Can Massaguer para incluir los aspectos que se deriven de los objetivos anteriores, con la inclusión de los derivados de la legislación urbanística vigente, principalmente referente a la identificación de los riesgos.



Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Código seguro de validación | f4bcf44e60194901b782087355327bc4001   | Fecha documento: 21/07/2020 |
| URL de validación           | <a href="https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027">https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027</a> |                             |
| Metadatos                   | Origen: administración. Estado de elaboración: original.  |                             |



5. Establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito para que se pueda proceder a la finalización de la transformación urbanística sin necesidad de formulación, tramitación y aprobación definitiva de la correspondiente figura de planeamiento derivado, de acuerdo con el artículo 58.7 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña.

En síntesis, el ámbito de la modificación corresponde a un sector consolidado parcialmente, que se propone adecuar su estado actual fruto de las modificaciones y adaptaciones sufridas por motivos de desarrollo de infraestructuras generales supramunicipales, de acuerdo con el detalle de la realidad existente, con la actualización de la normativa y con los parámetros de detalle de ordenación necesarios para permitir la ejecución directa de la gestión urbanística en la parte pendiente de ejecutar.

## 2. ANTECEDENTES

### 2.1. Índice de los antecedentes urbanísticos con incidencia sobre el ámbito:

- a. **Plan General de Ordenación Municipal de La Roca del Vallès**, AD el 8 de mayo de 1991.
- b. **Texto Refundido del Plan Parcial SPI-3 Can Massaguer**, AD el 20 de abril de 1994.
- c. **Proyecto de urbanización del Plan parcial de Can Massaguer**, AD el 20 de septiembre de 1996.
- d. **Proyecto de compensación del Plan parcial SPI-3** del sector de Can Massaguer, AD el 4 de octubre de 1996.
- e. **Texto refundido de la modificación del Plan general de La Roca del Vallès**, AD el 20 de febrero de 1997.
- f. **Estudio de programación de la carretera BV-5105, entre el final de la variante de Santa Agnès de Malanyanes y la carretera C-251**, elaborado por la Diputación de Barcelona, AD en marzo de 2001.
- g. **Plan especial viario del acceso norte al polígono de Can Massaguer y Can Boixaderas**, en el TM de Cardedeu, AD el 14 de noviembre de 2001.
- h. **Proyecto de Urbanización del acceso norte al polígono de Can Massaguer y Can Boixaderas**, en el TM de Cardedeu, AD el 30 de julio de 2002.
- i. **Proyecto modificado de mejora general variante de Cardedeu y Llinars del Vallès, carretera C-35, del PK 2+690 de la BV-5105 al PK 15+480 de la C-251**, elaborado por la Dirección General de Carreteras –2003–.
- j. Proyecto de Mejora local. Mejora de nudos. **Remodelación del acceso al centro comercial. Carretera BV-5105 PK 2+690**. Dirección General de Carreteras –2004–.
- k. **Proyecto As-Built de las obras de urbanización**, presentado por la Junta de Compensación del PPU de Can Massaguer el 20 de enero de 2006.
- l. **Proyecto de construcción de la Línea de Alta Velocidad Madrid – Zaragoza – Barcelona – Frontera Francesa (Tramo Mollet del Vallès – La Roca del Vallès) y Anexo de expropiaciones del Proyecto de construcción**, presentado en 2006.
- m. Modificación del **Proyecto de Construcción de Plataforma de la Línea de Alta Velocidad Madrid-Zaragoza-Barcelona-Frontera Francesa. Anexo expropiaciones. La Roca del Vallès** –mayo 2009–.
- n. **Plan territorial metropolitano de Barcelona**, AD el 20 de abril de 2010.
- o. **TR del proyecto de reparcelación del Plan parcial Can Massaguer**, AD el 10 de febrero de 2011 (retramitación del PR original declarado nulo por el TSJC por sentencia núm. 763 de 24/10/2003 y sentencia núm. 486 de 23/06/2004).
- p. **TR de la Modificación puntual del PGOU de La Roca del Vallès de adecuación al nuevo trazado del tren de alta velocidad**, AD el 12 de julio de 2012.
- q. **Proyecto modificado de implantación de mejoras de movilidad en la rotonda entre la autopista AP-7, carretera BV-5105 y carretera C-35 en La Roca del Vallès** –febrero 2014–. Separata del Proyecto modificado de implantación de mejoras de movilidad en la rotonda entre la autopista AP-7, carretera BV-5105 y carretera C-35 en La Roca del Vallès –mayo 2014–.

- r. **Convenio Urbanístico para concluir el desarrollo urbanístico del sector de Can Massaguer**, publicado en el BOPB el 19 de noviembre de 2018.
- s. **Avance de modificación puntual del Plan general de La Roca del Vallès en el ámbito del Sector del Plan Parcial SPI-3 Can Massaguer con ordenación detallada** aprobado por el Pleno en sesión de 28 de marzo de 2019.
- t. **Acuerdo de la CTUB en la consulta de Evaluación Ambiental de la MPPGOU.**
- u. **Informe ambiental estratégico emitido por la OTAA.**
- v. **Alegaciones al documento de avance de planeamiento.**

### 2.2. Antecedentes

- a. **Plan General de Ordenación Municipal de La Roca del Vallès**, AD el 8 de mayo de 1991

El **Plan General de Ordenación Municipal de La Roca del Vallès**, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Barcelona el 8 de mayo de 1991, definió el sector de planeamiento SPI-3 Can Massaguer clasificándolo como suelo urbanizable programado de desarrollo industrial, subzona tipo 3, clave 10c, con usos admitidos de acuerdo con el artículo 306 de la Normativa del PGOU de almacén, comercial concentrado e industrial en las categorías 1, 2 y 3.



Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo según régimen jurídico. Serie B. Esc.: 10000.



PGOU 1991. Plano serie C, esc. 10.0000. Sectores mínimos de planeamiento parcial.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA ROCA DEL VALLÈS EN EL ÀMBITO DEL PLAN PARCIAL DE CAN MASSAGUER

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Fecha documento: 21/07/2020

URL de validación <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/sidi/ardi/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsini=027>

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.

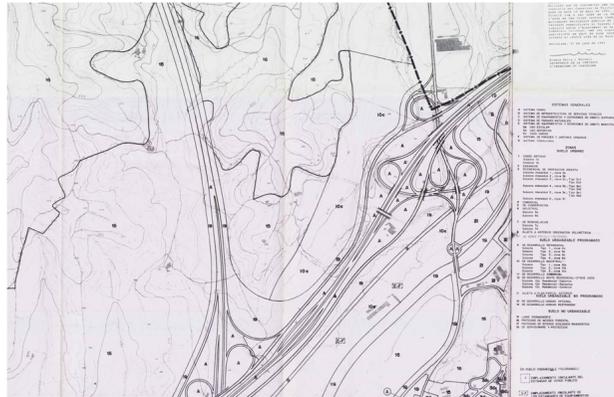


El artículo 304 –y el cuadro de características incluido en el anexo 1 e incluido en el programa de actuación del PGOU de 1991– estableció el suelo destinado a aprovechamiento privado, como máximo en el 53%, y las reservas de sistemas locales de acuerdo con los siguientes estándares mínimos, aplicados a la superficie total del sector de planeamiento:

|  |     |
|--|-----|
| Viales y estacionamiento público             | 6%  |
| Espacios libres enjardinados (verde público) | 25% |
| Equipamientos públicos                       | 10% |
| Equipo de Servicios Técnicos                 | 1%  |

El artículo 305 fijó la edificabilidad máxima en 0,61 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

El punto 3 del artículo 308 fijó que el plan parcial planteará la ejecución de acceso al sector de planeamiento desde la carretera de Cardedeu por medio de un paso a diferente nivel.



Clasificación urbanística del suelo. Serie A. Plano C-2. Esc.: 1/5000

La normativa del PGOU del 1991 en relación con el sector del PPU de Can Massaguer estableció la siguiente normativa particular:

**Art. 302. Definición**

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 fija una 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 ENJARDINADOS (verde público)..... 25,00%
- EQUIPAMIENTOS 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 del 74 al 80 del Reglamento de la citada Ley (Decreto 146/1984, 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 redactarse para el desarrollo del Sector tendrá que 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 tendrá que 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 de generar, por ello, incremento de la edificabilidad 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 Cardedeu 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 Generalidad 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.



Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos **Origen: administración. Estado de elaboración: 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 m<sup>3</sup> por m<sup>2</sup> de suelo de potencial edificación privada.
- La intensidad neta de edificación por parcela se fija en 1,15 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo edificable para usos privados.
- La altura máxima será de 12 metros.

La ficha de características se corresponde con la siguiente, en la cual constaba erróneamente una superficie del ámbito de 425.000 m<sup>2</sup>, y en la cual no estaba contabilizada la superficie del sistema ferroviario, que se deduce a partir del resto de los sistemas: la totalidad de los sistemas públicos previstos en el art. 303.1 equivalen al 42% del suelo del ámbito, y el suelo privado al 53% del suelo del ámbito, siendo el 5% restante el que se deduce como porcentaje correspondiente al sistema ferroviario.

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

Ficha de características del Sector SPI-3 de acuerdo con el PGOU

**b. Texto Refundido del Plan Parcial SPI-3 Can Massaguer, AD el 20 de abril de 1994**

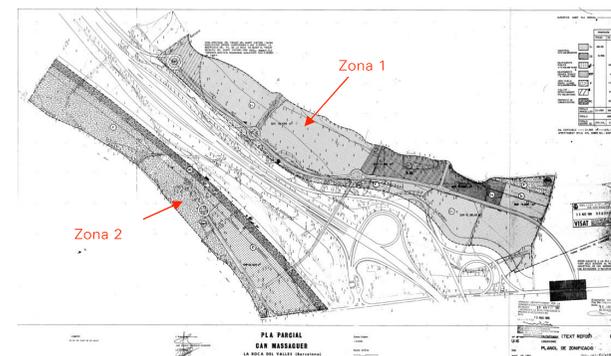
En fecha de 20 de abril de 1994 se aprobó definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Barcelona el **Texto Refundido del Plan Parcial SPI-3 Can Massaguer**, y se acordó su publicación a efectos de ejecutividad en fecha 15 de mayo de 1996. El texto refundido incorpora una serie de condiciones y prescripciones fijadas por la comisión territorial de urbanismo en los informes precedentes a la presentación del texto refundido. Los informes urbanísticos territoriales se incorporaron a la memoria del Plan parcial. Las condiciones fijadas por la CTUB en la resolución del 22 de diciembre de 1993 fueron las siguientes:

- La ejecutividad de la aprobación definitiva del Plan parcial, en la parte que actualmente está afectada por el trazado del cuarto cinturón, quedará condicionada a que se apruebe la modificación del Plan General de La Roca para adaptarlo al trazado definitivo del Cuarto Cinturón.
- El acceso a la zona industrial se realizará desde la carretera BV-5105 coincidiendo con el punto de acceso al sector industrial de Can Boixaderas de Cardedeu. En la medida que sea efectivo este acceso, se eliminará la previsión de desdoblamiento del puente sobre la autopista y los ramales correspondientes. El ámbito de zona verde y equipamiento mantendrá su acceso actual. El estudio de este acceso se tendrá que desarrollar de forma coordinada con el Ayuntamiento de Cardedeu mediante un Plan especial viario de los accesos a los polígonos industriales de Can Massaguer y de Can Boixaderas.
- De conformidad con el informe del Ministerio de Obras Públicas del 17 de mayo de 1993, se transcribirá a la Normativa y a los planos del Plan parcial la delimitación de las zonas de dominio, servitud y afectación que derivan de la autopista A-7, y de las calzadas laterales previstas.
- Se completará la normativa del Plan con una disposición transitoria referente a las actividades actualmente en el sector y que quedan actualmente fuera de ordenación.

Presentado el texto refundido por parte del Ayuntamiento en fecha de 24 de febrero de 1994, la CTUB resuelve aprobar definitivamente el TR del Plan parcial de Can Massaguer, supeditado a la presentación de un texto refundido que incorpore las prescripciones siguientes:

- Añadir al art. 50 de la ordenanza, el redactado siguiente: en la zona industrial I-1 situada en el extremo nordeste del polígono entre el vial principal y la autopista, de superficie aproximada 61.195 m<sup>2</sup>, se admiten las edificaciones destinadas a almacenes automatizados, de carácter logístico, con las condiciones siguientes: altura máxima 116 m; volumen máximo edificable 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; edificabilidad máxima 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s; las separaciones de la edificación en los límites de parcela serán de 15 m en vial y de 10 m en los otros límites.
- Hace referencia al cumplimiento del punto 1.1 del acuerdo de la CTUB anterior.
- Indicar al Ayuntamiento que en el proyecto de urbanización se justificará la rasante del vial de acceso a la zona industrial de la zona de equipamientos con relación con la rasante prevista por el proyecto del trazado ferroviario de alta velocidad que discurre en el límite del sector.

De acuerdo con la memoria del Plan, el ámbito tiene una superficie de 428.233 m<sup>2</sup>, divididos en dos zonas, las cuales se definen como Zona 1 –industrial–, de 253.957 m<sup>2</sup>, y zona 2 –equipamientos, espacios libres y sistema ferroviario–, de 174.276 m<sup>2</sup>. Las zonas 1 y 2 quedan divididas por el paso de las infraestructuras viarias de la AP7 y las reservas de suelo para los ramales laterales. De acuerdo con lo que fijaba la Normativa del PGOU, los aprovechamientos privados se concentran en la zona 1, al norte de la AP7, y se destina toda la zona 2 para sistemas públicos:



Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

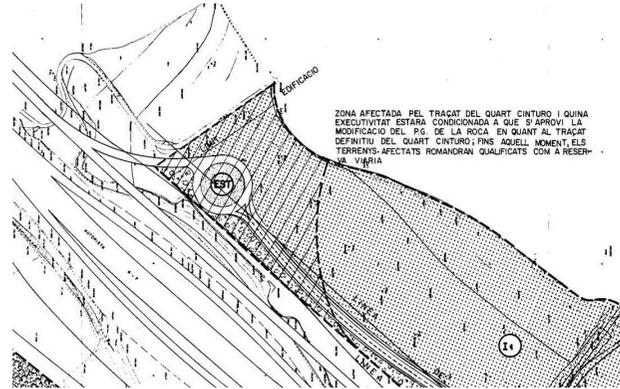
Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



En la Zona 1, el Plan parcial ordena todos los aprovechamientos privados. En esta zona prevé un único vial este-oeste de acceso a las zonas industriales; en la misma memoria ya justifica la previsión de su prolongación hasta la carretera de Cardedeu a la Roca -BV-5105- para obtener un acceso de carácter más local y de acuerdo con lo que fijaba el PGOU de La Roca del Vallès en el art. 308.3 y con las prescripciones de la CTUB. La propuesta del Plan parcial también prevé la ampliación del puente actual sobre la AP7, de 5 metros de ancho, con 1 metro por cada lado, con un desnivel de 40 cm para evitar la invasión del vehículo. En el extremo oeste, prevé una rotonda para conectar viariamente con la futura calzada lateral Barcelona-Girona. Así mismo, en este extremo oeste, el plan parcial grafía una reserva de la zona afectada por el trazado del cuarto cinturón en cumplimiento del punto 1.1 del acuerdo de la CTUB. En la parte intermedia aproximadamente de la zona 1, el Plan prevé un vial de conexión con el camino de acceso a Can Mainou.



En esta zona 1 se definen dos zonas industriales diferentes: la I1, regulada a partir del art. 45, comprende los suelos destinados preferentemente a los usos e instalaciones industriales, con implantación de mediana y gran industria, y la I2, regulada a partir del art. 53, se define con la finalidad de reubicar los asentamientos industriales existentes en la zona del lado del río; el 6,31% de la superficie de techo máximo edificable, de potencial aprovechamiento privado, podrá destinarse a la implantación de industrias agrupadas con la clave I2 y de acuerdo con las condiciones que se fijan en la misma normativa a partir del art. 53.

En la zona 2 se sitúa la gran mayoría de los suelos destinados a sistemas de equipamientos -clave E-, zona de servicios técnicos -clave EST- para la instalación del centro de transformación eléctrica, y el sistema de espacios libres -clave F-, que se extiende desde la zona sudeste de los equipamientos hasta el extremo noroeste, en paralelo al río Mogent, y paralelo al límite norte de esta zona 2, que delimita la reserva del trazado del Tren de Alta Velocidad -TAV-, calificado como "Protección de comunicaciones" -clave PC-.

El acceso a la zona 1 se produce a partir de dos posibles accesos: desde la zona 1 a partir del vial que cruza perpendicularmente la infraestructura de comunicación viaria de la AP7, a partir de un paso superior, y la plataforma del TAV, a partir de un paso inferior. El otro acceso, desde vial con enlace previsto a la carretera BV-5105 por el lado sudeste de la zona 1, y que enlaza con el vial antes mencionado con origen-destino en la zona 2. Internamente, el Plan parcial prevé, en esta parte sudeste, un vial que se interna dentro de los espacios libres para dar acceso a la zona de equipamiento, finalizando con rotonda.

El mismo Plan parcial establece el suelo destinado a aprovechamiento privado en el 49,39%, y las reservas de sistemas locales, aplicados a la superficie total del sector de planeamiento, las fija en las siguientes:

|  |       |
|--|-------|
| Viales y estacionamiento público             | 6,33% |
| Espacios libres enjardinados (verde público) | 26%   |
| Equipamientos públicos                       | 10%   |
| Equipo de Servicios Técnicos                 | 1,06% |
| Protección de comunicaciones                 | 7,18% |

Aparece, como sistema no previsto en el PGOU, la clave "Protección de comunicaciones" con un 7,18% del ámbito, correspondiente a la reserva del trazado del TAV.

La tabla de características de acuerdo con el documento es la siguiente:

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

L'edificabilitat bruta privada es inferior a la màxima establerta pel Pla General que es de 0,61 m²sòs/m²sòl

| ZONA                                  | SUP. SOL (m²) PLA PARCIAL | % P. PARCIAL | P. GENERAL | SUP. SOSTRE (m²) | COEF. m²sòs/m²sol P. PARCIAL | COEF. m²sòs/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          |                  |                              |                              |

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Fecha documento: 21/07/2020

URL de validación <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/sidi/arxidiarabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsini=027>

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



| FITXA CARACTERISTIQUES               |  | T1.1<br>SECTOR SPI-3 AD 1994 |               |
|--------------------------------------|--|------------------------------|---------------|
| <b>SECTOR SPI-3</b>                  |  |                              |               |
| <b>ÀMBIT</b>                         |  | <b>428.233,00</b>            | <b>100,00</b> |
| <b>SÒL PÚBLIC</b>                    |  | <b>216.738,00</b>            | <b>50,61</b>  |
| 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          |
| <b>SÒL PRIVAT</b>                    |  | <b>211.495,00</b>            | <b>49,39</b>  |
| INDUSTRIAL 1 (clau I1)               |  | 198.139,00                   |               |
| INDUSTRIAL 2 (clau I2)               |  | 13.356,00                    |               |
| <b>EDIFICABILITAT BRUTA</b>          |  | <b>0,5680</b>                |               |
| <b>SOSTRE EDIFICABLE</b>             |  | <b>243.219,00</b>            |               |
| INDUSTRIAL 1 (clau I1)               |  | 227.860,00                   |               |
| INDUSTRIAL 2 (clau I2)               |  | 15.359,00                    |               |

Transcripción ficha de características del Sector SPI-3, de acuerdo PP AD 1994

No obstante, las tablas anteriores tienen errores numéricos decimales en el % de la superficie dentro del sector, aunque no varía el porcentaje global entre suelo público y suelo privado.

La tabla de características del ámbito se correspondería con la siguiente:

| FITXA CARACTERISTIQUES               |  | T1.2 CORREGIT<br>SECTOR SPI-3 AD1994 |               |
|--------------------------------------|--|--------------------------------------|---------------|
| <b>SECTOR SPI-3</b>                  |  |                                      |               |
| <b>ÀMBIT PPU</b>                     |  | <b>428.233,00</b>                    | <b>100,00</b> |
| PART NORD-OEST                       |  | 253.957,00                           |               |
| PART SUD-EST                         |  | 174.276,00                           |               |
| <b>SÒL PÚBLIC</b>                    |  | <b>216.738,00</b>                    | <b>50,61</b>  |
| 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          |
| <b>SÒL PRIVAT</b>                    |  | <b>211.495,00</b>                    | <b>49,39</b>  |
| INDUSTRIAL 1 (clau I1)               |  | 198.139,00                           |               |
| INDUSTRIAL 2 (clau I2)               |  | 13.356,00                            |               |
| <b>EDIFICABILITAT BRUTA</b>          |  | <b>0,5680</b>                        |               |
| <b>SOSTRE EDIFICABLE</b>             |  | <b>243.219,00</b>                    |               |
| INDUSTRIAL 1 (clau I1)               |  | 227.860,00                           |               |
| INDUSTRIAL 2 (clau I2)               |  | 15.359,00                            |               |

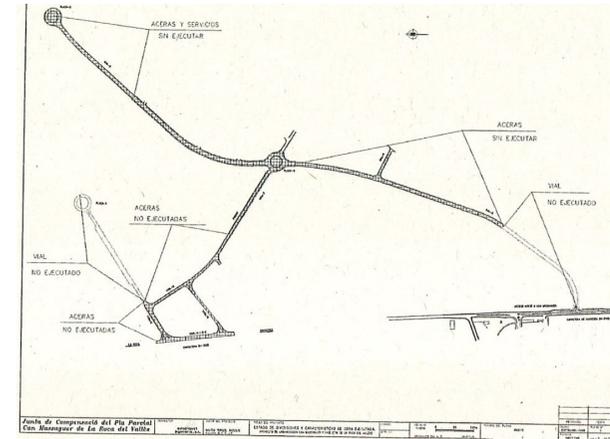
Corrección decimales porcentaje de la ficha de características Sector SPI-3, de acuerdo PP AD 1994.

Hay que considerar que la edificabilidad del sector que se incorpora a la tabla se corresponde con la identificada como "edificabilidad bruta privada", con un techo total de 243.219,00 m<sup>2</sup>.

c. Proyecto de urbanización del Plan parcial de Can Massaguer. AD el 20 de septiembre de 1996

El 20 de septiembre de 1996 se aprobó definitivamente el proyecto de urbanización del Plan parcial de Can Massaguer. El proyecto constaba de una única fase de ejecución, aunque en la práctica se dividió en tres fases (dos ejecutadas y una pendiente).

La primera fase fue ejecutada entre el periodo comprendido entre octubre de 1997 y el 30 de noviembre de 1998 según la documentación correspondiente al As-Built de la 1.ª fase de las obras de urbanización, presentado al Ayuntamiento en formato papel en febrero de 1999 –Estado de dimensiones y características de la obra ejecutada, Tomo y planos y anexos–, consistente en el estado de las obras ejecutadas de: vialidad, puente sobre la autopista A-7, servicios de iluminación, saneamiento de aguas pluviales, saneamiento de aguas negras, agua potable, jardinería, depuración de aguas residuales y suministro de agua potable al polígono desde el depósito construido a tal efecto en el camino de Pins Roses a Santa Agnès.



Documentación correspondiente al As-Built de la 1.ª fase de las obras de urbanización, presentado al Ayuntamiento en formato papel en febrero de 1999 –Estado de dimensiones y características de la obra ejecutada, Tomo y planos y anexos–.

La obra ejecutada no se ajustó estrictamente al proyecto de urbanización aprobado definitivamente el 20 de septiembre de 1996:

- Suprime la rotonda intermedia del vial principal de la zona 1. (1)
- Se ejecuta la vialidad de la zona 1 norte exceptuando el vial de conexión con rotonda situada en el TM de Cardedeu (2.1) (la rotonda de Cardedeu tuvo planeamiento y PU aprobado y ejecutivo posterior a esta fase) y una parte de la vialidad prevista en zona 2. (2.2)
- El tramo de vial ejecutado entre la rotonda de conexión con puente sobre la AP7 y la rotonda sur no se ajusta exactamente a las alineaciones fijadas en el Plan parcial aprobado (3.1), así como el vial perpendicular, de conexión con la masía de Can Mainou, el cual tampoco se ajusta a las alineaciones establecidas por el planeamiento. (3.2)
- Incorporación del denominado vial 6 (4) a la zona 2, de conexión del sector y la carretera BV-5105.

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Código seguro de validación | f4bcf44e60194901b782087355327bc4001   | Fecha documento: 21/07/2020 |
| URL de validación           | <a href="https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027">https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027</a> |                             |
| Metadatos                   | Origen: administración. Estado de elaboración: original.  |                             |



- 5. Desplazamiento hacia el sur de la rotonda sur de la parte noroeste. (5)
- 6. No ejecución del enlace sur con el lateral futuro de la AP7. (6)



Ortofoto ICC año 2000. (6) (5) (3.1)



(3.2)



Identificación general de los aspectos no correspondidos estrictamente con el proyecto de urbanización aprobado.

En relación con la supresión de la rotonda intermedia (1), el Secretario de la Junta de Compensación presentó el 12 de junio de 1997 informe técnico de adaptación de la vialidad del sector a la desafectación de la B-40 en la zona noroeste del sector, una vez aprobado definitivamente el TR de la MPPGOU '97. En este sentido, en relación con esta desafectación del Cuarto Cinturón, tanto la Junta de Compensación como el Ayuntamiento consideraron que la zona noroeste del polígono de Can Massaguer había quedado desafectada por la zona de protección del trazado del Cuarto Cinturón que impedía, momentáneamente, ejecutar la rotonda prevista al final de la calle principal de la zona industrial, y que había hecho aparecer en el Plan parcial y Proyecto de urbanización una rotonda intermedia para permitir el giro de los vehículos mientras durase la citada afectación. Con la aprobación de la Modificación del Plan General de Ordenación Municipal de 1997, se elimina esta rotonda intermedia en la ejecución de la obra urbanizadora por ser innecesaria.

Por otro lado, el proyecto de urbanización previó situar un depósito de abastecimiento de agua potable de 200.000 litros en la zona de servicios técnicos -clave EST- situado en el extremo noroeste del sector. Este depósito no se ejecutó, dado que la solución técnica final fue el abastecimiento a partir del depósito del paraje de Can Recordà, situado fuera del ámbito.

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: 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

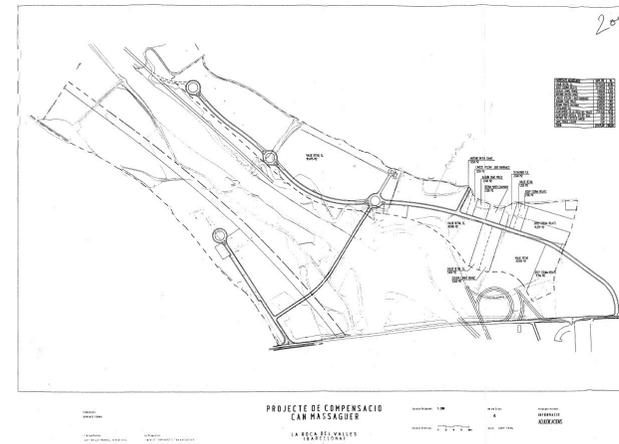
d. **Projecto de compensación del Plan parcial SPI-3** del sector de Can Massaguer, aprobado definitivamente el 4 de octubre de 1996.

El **Projecto de compensación del Plan parcial** de Can Massaguer, aprobado definitivamente el 4 de octubre de 1996, definió y adjudicó las parcelas resultantes a los propietarios del suelo. El mismo proyecto incorporaba la identificación de los terrenos afectados por la conexión del sector con la carretera BV-5105. La superficie del ámbito se correspondía con la definida en el PPU de 428.233,00 m<sup>2</sup>.

Por sentencia núm. 486 de la Sección Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, de fecha 23 de junio de 2004, recaída en el recurso contencioso-administrativo núm. 796/99, se declaró la nulidad del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de La Roca del Vallès de 20 de septiembre de 1996, por el que se aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación del Sector SPI-3 Can Massaguer. Esta sentencia declaró la nulidad del proyecto de compensación sobre la base de la falta de publicación previa de las normas del PGOU.

El PGOU fue publicado íntegramente en el BOPB el 30 de octubre de 2002, y el PPU del sector SPI-3 se publicó íntegramente en el BOPB el 18 de julio de 2003. Confirmada y declarada firme la sentencia por interlocutoria del Tribunal Supremo del 5 de octubre de 2006, la Sección Tercera de la Sala Contencioso-Administrativa del TSJC mediante interlocutoria del 6 de enero de 2007 instó al Ayuntamiento para que la cumpliera.

Mediante resolución del Alcalde de 2 de mayo de 2007, se requiere a la Junta de Compensación del Sector para que elabore un nuevo proyecto de reparcelación del Sector Can Massaguer para que se someta a aprobación municipal.



Plano de fincas adjudicadas y cuadro de superficies de fincas aportadas y adjudicadas del proyecto de compensación, AD el 4 de octubre de 1996.

e. **Texto refundido de la modificación del Plan general de La Roca del Vallès**, AD el 20 de febrero de 1997.

El 20 de febrero de 1997 fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona el **Texto refundido de la modificación del Plan general de La Roca del Vallès**, y acordada su publicación a efectos de ejecutividad en fecha 30 de abril de 1997, el cual, entre otros objetivos, refundía los planeamientos parciales aprobados definitivamente por la CTUB. Respecto al sector de Can Massaguer, tiene las siguientes implicaciones:

1. Adaptar la normativa para recoger la situación creada por la aprobación definitiva del Plan parcial de Can Massaguer, tramitado al amparo de las determinaciones del Plan General y con posterioridad a la aprobación definitiva de este. Así pues, el capítulo 5 *Zona sujeta al Plan Parcial anterior Clave 21* (artículos 306 y 307 de la NNUU del PGOU) diferencia cinco subzonas, entre las que se encuentra la *Subzona de desarrollo industrial Clave 21a2 Can Massaguer* (artículos 311 a 313).
2. La desafectación del trazado del Cuarto Cinturón sobre el sector de Can Massaguer, tal como queda grafiado en el plano serie A número B-2 *Calificación urbanística del suelo*, escala 1:5000 versus el mismo plano del PGOU, trasladando la traza hacia el Oeste y haciendo desaparecer la *Clave 19, Zona de Servitud y Protección*, sobre el ámbito del Plan parcial.

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

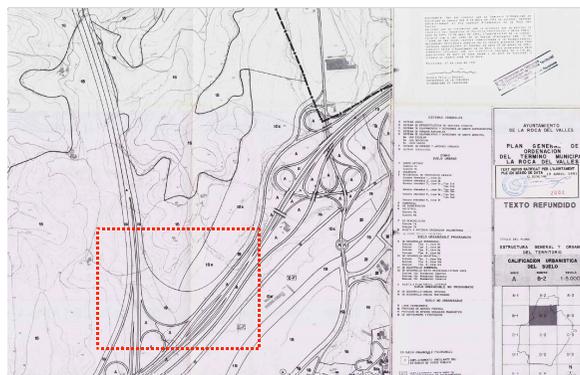
Código seguro de validación f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Fecha documento: 21/07/2020

URL de validación <https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/sidi/urx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.





Plano serie A número B-2. Calificación urbanística del suelo (PGOU)



Plano serie A número B-2. Calificación urbanística del suelo (MPPGOU 97)

El TR de la modificación puntual incorpora, en relación con el sector de Can Massaguer, los artículos 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 via 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 1 del título IX de estas Normas.

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



- f. **Estudio de programación de la carretera BV-5105, entre el final de la variante de Santa Agnès de Malanyanes y la carretera C-251, AD en marzo de 2001**

En marzo de 2001 se aprobó definitivamente el **Estudio de programación de la carretera BV-5105 entre el final de la variante de Santa Agnès de Malanyanes y la carretera C-251 en el TM de Cardedeu y La Roca del Vallès**, elaborado por la Diputación de Barcelona. En la memoria del estudio se reconoce la ejecución del vial 6 "a precario" concedido en su día por la Diputación de Barcelona (vial que se recoge en la documentación as-built correspondiente a la primera fase de ejecución de la urbanización del sector), y su necesidad hasta la construcción de la rotonda prevista por la Generalidad de Catalunya al inicio de la variante de Cardedeu y Llinars del Vallès.

Este vial 6 no estaba previsto en el Plan parcial aprobado definitivamente ni en su proyecto de urbanización.



Situación del denominado Vial 6

- g. **Plan especial viario del acceso norte al polígono de Can Massaguer y Can Boixaderas, en el TM de Cardedeu, AD el 14 de noviembre de 2001.**

El **Plan especial viario del acceso norte al polígono de Can Massaguer y Can Boixaderas**, en el TM de Cardedeu, AD el 14 de noviembre de 2001, tenía por objeto materializar el acceso a la zona industrial del Plan parcial desde la carretera BV-5105 que establecía el acuerdo de la CUB adoptado en la sesión del 22 de septiembre de 1993. El PE determinaba como sistema de actuación el de expropiación, siendo beneficiaria la JC del PP SPI-3 Can Massaguer y yendo a cargo de los recursos de la propia JC las obras de infraestructura necesarias.

- h. **Proyecto de Urbanización del acceso norte al polígono de Can Massaguer y Can Boixaderas, en el TM de Cardedeu, AD el 30 de julio de 2002.**

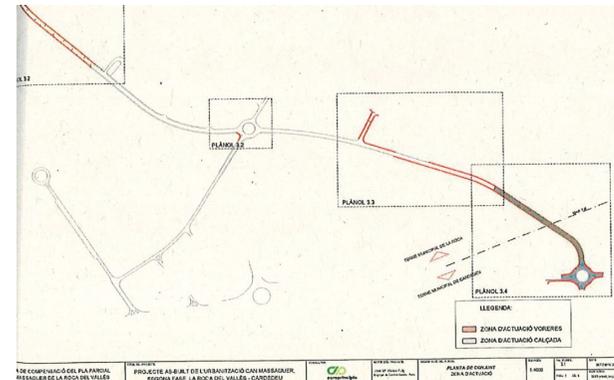
El **Proyecto de Urbanización del acceso norte al polígono de Can Massaguer y Can Boixaderas**, en el TM de Cardedeu, y AD el 30 de julio de 2002, desarrolla el PE anteriormente expuesto. Estas obras se relacionan como segunda fase del proyecto de urbanización relacionadas a continuación.



ICC 2000

ICC 2004

La **2.ª fase de urbanización en el ámbito del PP de Can Massaguer** se ejecutó en el período comprendido entre octubre de 2002 y junio de 2003 según **proyecto As-built de la 2.ª fase de la ejecución de las obras de urbanización del PPU de Can Massaguer**, presentado al Ayuntamiento el 13 de octubre de 2003. Según dicha documentación, la ejecución respondía a....**construcción del vial de acceso al polígono industrial desde la carretera 5105, la pavimentación de las aceras ya existentes en el vial de parcelas industriales y la pavimentación de las aceras del vial 4, así como la instalación de servicios y la pavimentación de las aceras del vial de Value-Retail junto con la ejecución de diferentes servicios.**



Documentación correspondiente al As-Built de la 2.ª fase de las obras de urbanización

- i. **Proyecto modificado de mejora general variante de Cardedeu y Llinars del Vallès, carretera C-35, del PK 2+690 de la BV-5105 al PK 15+480 de la C-251, elaborado por la Dirección General de Carreteras –2003–.**

El **Proyecto modificado de mejora general variante de Cardedeu y Llinars del Vallès, carretera C-35, del PK 2+690 de la BV-5105 al PK 15+480 de la C-251**, elaborado por la Dirección General de Carreteras – 2003–, tenía como objeto la definición y justificación, a nivel constructivo, de las modificaciones introducidas durante el transcurso de la obra de la variante de la C-35 entre las poblaciones de Cardedeu y Llinars del Vallès. Este proyecto consolida la existencia del acceso correspondiente al vial 6 dentro del ámbito de Can Massaguer, inicialmente concedido a precario hasta la construcción de la rotonda al inicio de la variante.

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

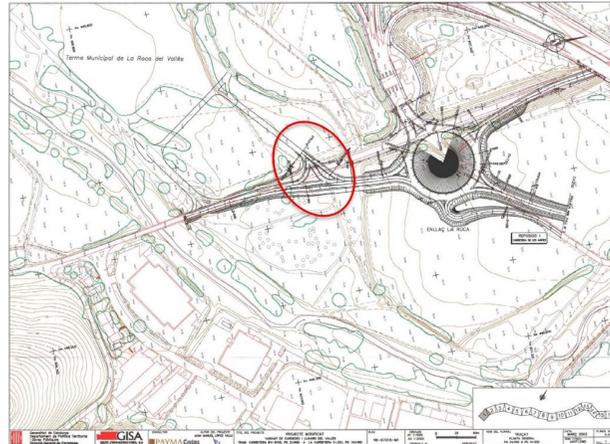
Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



La ejecución del acceso del Vial 6 se refleja en el Proyecto constructivo de la Variante de Cardedeu y Llinars del Vallès C-35, tramo carretera BV-5105 PK 2+690 a carretera C-251 PK 15+480 (Clave VB-97015 M1), según plano adjunto núm. 4.A.1 Trazado. Planta general PK 0+000 a PK 0+200.



ICC 2000

ICC 2004.



Ortofoto ICGC año 2004: Ejecución de las obras recogidas en el Proyecto Modificado de la Variante de Cardedeu y Llinars del Vallès C-35, tramo carretera BV-5105 PK 2+690 a carretera C-251 PK 15+480 (Clave VB-97015-M1). Detalle acceso Sector de Can Massaguer por Vial 6.

- j. Proyecto de Mejora local. Mejora de nudo. **Remodelación del acceso al centro comercial. Carretera BV-5105 PK 2+690.** Dirección General de Carreteras –2004–.

El Proyecto de Mejora local. Mejora de nudo. **Remodelación del acceso al centro comercial. Carretera BV-5105 PK 2+690**, elaborado por la Dirección General de Carreteras en 2004, contempla las obras necesarias para la remodelación del acceso al centro comercial, Ctra. BV-5105 PK2+690, complementando la construcción del proyecto de la nueva carretera variante de Cardedeu y Llinars del Vallès. El proyecto consolida el vial 6 y anula la conexión del vial 1 (previsto en el PP aprobado y PU) con la carretera BV-5105.

En el proyecto complementario se prevé, entre otras:

- La formación de un islote en la primera entrada del centro comercial (entrada del denominado Vial 6).
- La construcción de un bordillo de 9 x 20 m tipo T-1 formando un «cul de sac» en la segunda entrada del centro comercial (entrada del denominado Vial 1).
- El fresado superficial de la parte de la BV-5105 de la zona cercana a la entrada del centro comercial para hacer entroncamiento y eliminar la parte cebreada de eje de la carretera.

La ejecución de estas actuaciones se refleja en el Proyecto de remodelación del acceso al centro comercial, carretera BV-5105 PK 2+690 (Clave VB-97015-C13), según plano que se reproduce a continuación. En este queda patente la consolidación del Vial 6 y la anulación de la conexión del Vial 1 –sur– con la carretera BV-5105 (nomenclatura según Proyecto de Urbanización As Buït).

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

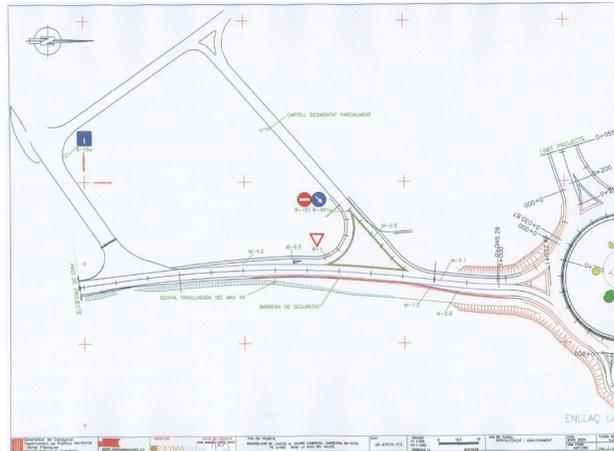
Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.





Ortofoto ICGC año 2006. Ejecución del Proyecto Complementario "Remodelación del acceso al centro comercial, carretera BV-5105 PK 2+690 Tramo: La Roca del Vallès"

k. **Proyecto As-Built de las obras de urbanización**, presentado por la Junta de Compensación del PPU de Can Massaguer el 20 de enero de 2006.

El 20 de enero de 2006, la Junta de Compensación del PPU de Can Massaguer presentó al Ayuntamiento la documentación relativa al **Proyecto As-Built de las obras de urbanización**, adjuntado como anexo 6.

El proyecto se centra en el levantamiento topográfico de la geometría de las obras de urbanización ejecutadas, y del detalle de la situación de los elementos que componen las diferentes redes de servicios. Este levantamiento, no obstante, se centra en la parte noroeste y no hace referencia a las obras de urbanización ejecutadas en la parte sudeste –vial 1, zona de servicios técnicos y vial denominado 6–.

l. **Proyecto de construcción de la Línea de Alta Velocidad Madrid – Zaragoza – Barcelona – Frontera Francesa (Tramo Mollet del Vallès – La Roca del Vallès) y Anexo de expropiaciones del Proyecto de construcción**, presentado en 2006.

El **Proyecto de construcción de la Línea de Alta Velocidad Madrid – Zaragoza – Barcelona – Frontera Francesa (Tramo Mollet del Vallès – La Roca del Vallès) y Anexo de expropiaciones del Proyecto de construcción**, elaborado por ADIF en 2006, definía geoméricamente y valoraba las obras del tramo que se proyectaba, para establecer las expropiaciones necesarias para la realización de la plataforma de la línea, así como el diseño de las obras, incluyendo todas las actuaciones destinadas a posibilitar su construcción.



Superposición del trazado del proyecto del TAV con la ortofoto actual

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

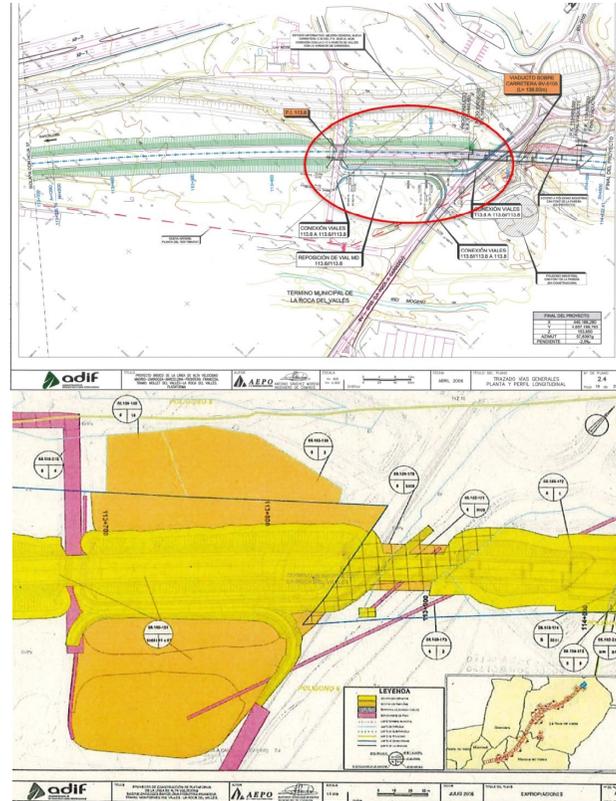
Fecha documento: 21/07/2020

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

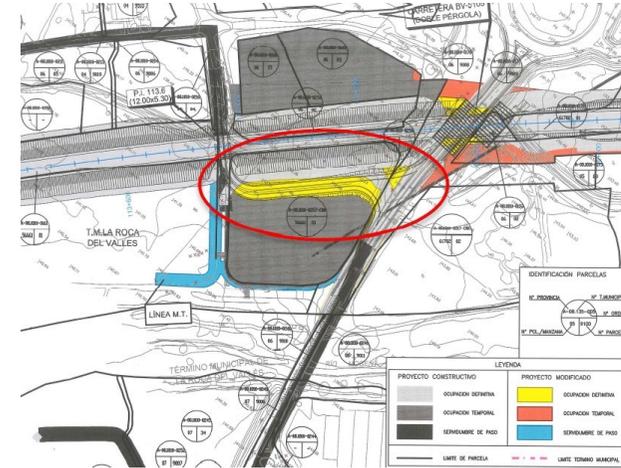
Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



El denominado **Vial 6** en el proyecto as-built de urbanización, de acceso a la carretera BV-5105, era objeto de expropiación, según *Anexo de expropiaciones TM La Roca del Vallès del Proyecto de construcción de plataforma, línea de Alta Velocidad (Tramo Montornès del Vallès – La Roca del Vallès)*, dada la coincidencia con la traza de la plataforma ferroviaria. El mismo expediente de expropiaciones propone la reposición de este acceso al sector, ocupando la parcela destinada a sistema de equipamientos para reubicarlo dentro de la zona expropiada.



La **Modificación del Proyecto de Construcción de Plataforma de la Línea de Alta Velocidad Madrid-Zaragoza-Barcelona-Frontera Francesa y Anexo expropiaciones**, elaborado por ADIF en mayo de 2009, definió los terrenos estrictamente necesarios para la correcta ejecución de las obras, incluyendo las modificaciones del proyecto constructivo modificado y una serie de desafectaciones y correcciones de errores que contenía el proyecto original de expropiaciones. Es en este proyecto donde se establece la ocupación definitiva correspondiente a la reposición del denominado vial 6, dada su coincidencia con la traza de la plataforma ferroviaria.



Identificación del vial 6. Ortofoto ICC actual

Procede adjuntar las diferentes ortofotos extraídas del ICGC en relación con la ejecución de la infraestructura del TAV, entre 2007 y 2011.

- m. **Modificación del Proyecto de Construcción de Plataforma de la Línea de Alta Velocidad Madrid-Zaragoza-Barcelona-Frontera Francesa. Anexo expropiaciones.** La Roca del Vallès –mayo 2009–.

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.





n. **Plan territorial metropolitano de Barcelona**, AD el 20 de abril de 2010.

El **Plan territorial metropolitano de Barcelona**, aprobado definitivamente por el Gobierno de la Generalitat de Catalunya el 20 de abril de 2010, prevé un trazado del Cuarto Cinturón o "Ronda del Vallès" diferente al previsto en el Plan general de ordenación de La Roca del Vallès, y no conlleva ninguna afectación sobre el sector de Can Massaguer respecto a su propuesta propia ni en la propuesta inicial del Ministerio de Fomento. Este trazado es indicativo y se acabará de definir con el estudio informativo que elabore el Ministerio de Fomento, titular de esta infraestructura.



Plano 3.3 del Plan Territorial Metropolitano.

o. **TR del proyecto de compensación del Sector Can Massaguer**, AD el 10 de febrero de 2011.

El **proyecto de compensación del Sector Can Massaguer** fue aprobado definitivamente el 10 de febrero de 2011, como nueva tramitación del proyecto de reparcelación original declarado nulo por el TSJC por sentencia núm. 763 de 24/10/2003 y sentencia núm. 486 de 23/06/2004, expuesto en el antecedente d) en relación con el Proyecto de Compensación del Sector Can Massaguer SPI-3, AD el 4 de octubre de 1996.

El proyecto de compensación, de acuerdo con lo que se describe en la memoria del documento, se redacta como reparcelación económica de acuerdo con lo que dispone el art. 165 del DL 305/2006, de 18 de julio, de reglamento de la Ley de Urbanismo.

Se establecen como objetivos de esta, los siguientes –transcripción literal–:

1. El requerimiento realizado por el Ayuntamiento de La Roca del Vallès en fecha de 2 de mayo de 2007.
2. El respeto a la realidad física y urbanística del Sector de Can Massaguer, y su carácter de suelo urbano consolidado por la urbanización.
3. El reconocimiento y la confirmación de las titularidades y derechos sobre las actuales fincas registrales del Sector de Can Massaguer.
4. La distribución de los gastos de tramitación del presente proyecto y de las obras de urbanización pendientes, con la consiguiente afectación registral a las fincas de resultado.
5. La audiencia a todos los interesados en el proyecto de reparcelación [...].



Imagen parcial plano 3.1 de fincas aportadas y resultantes. Planta general.



Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



| FINQUES APORTADES I RESULTANTS          |             |   |            |              |
|---|-------------|---|------------|--------------|
| finca                                   | finca       | identificació   | superfície | participació |
| ident                                   | registral   | propietari  | m²         | %            |
| A                                       | 7755        | VALUE RETAIL BARCELONA S.L.   | 101.501,57 | 47,992       |
| F                                       | 7756        | MP ASSUMPTA CODINA (52,69%)<br>JAIME PUIG JUNPOY (37,31%)   | 3.350,00   | 1,584        |
| JII/K2                                  | 8827        | LEASING CATALUNYA, ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO S.A. (50%)<br>MADRID LEASING CORPORATION S.A.<br>ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (50%)   | 39.151,08  | 18,516       |
| K1                                      | 7758        | MAPLEX S.L.   | 10.838,94  | 5,125        |
| C                                       | 7760        | PATRIMONIAL ALSEMA SL<br>NIDAL SANCHEZ SANCHEZ (25%)<br>ANTONIA SANCHEZ SANCHEZ (25%)<br>ERNESTO SANCHEZ SANCHEZ (25%)<br>HONORIO SANCHEZ SANCHEZ (25%) | 2.500,00   | 1,182        |
| DVE                                     | 8526        | HONORIO SANCHEZ SANCHEZ (25%)   | 5.000,00   | 2,384        |
| B                                       | 7762        | BALLESTERO MORAS L.   | 2.500,00   | 1,182        |
| G                                       | 7764        | MP ASSUMPTA CODINA  | 14.298,00  | 6,761        |
| H                                       | 7765        | METALURGICAS JAN SA   | 11.195,43  | 5,294        |
| AM                                      | 7766        | CREACIONES VATELL S.L.  | 21.149,00  | 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  | 4.663,81   |              |
| 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  | 42.823,00  |              |
| EST1                                    | 7775        | AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLÈS  | 705,96     |              |
| EST2                                    | 7776        | AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLÈS  | 753,19     |              |
| EST3                                    | 7777        | AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLÈS  | 1.163,81   |              |
| EST4                                    | 7778        | AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLÈS  | 1.954,04   |              |
| VIARI                                   | no inscrita | AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLÈS  | 27.140,00  |              |
| TOTAL PUBLIC                            |             |   | 216.736,00 |              |
| TOTAL ÀMBIT REPARCEL·LACIÓ SECTOR SPI-3 |             |   | 428.233,00 |              |

Cuadro de superficies aportadas y resultantes.



Àmbit de la modificació e identificació del àmbit del PPU de Can Massaguer.

En el ámbito concreto del PPU de Can Massaguer, la modificación no regularizó las reservas para los sistemas que efectuaba el Plan general y que se vieron reducidas por la nueva reserva de suelo para sistema ferroviario regularizada mediante la Modificación puntual.

El ámbito del sector se mantiene en los 428.233,00 m², correspondiente a la superficie de ámbito prevista por el Plan parcial.

p. **TR de la Modificación puntual del PGOU de La Roca del Vallès de adecuación al nuevo trazado del tren de alta velocidad**, AD el 12 de julio de 2012.

El 12 de julio de 2012 se aprobó definitivamente por la CTUB el TR de la **Modificación puntual del PGOU de La Roca del Vallès de adecuación al nuevo trazado del tren de alta velocidad**. El objetivo principal de la modificación fue la adecuación del planeamiento urbanístico al trazado definitivo del TAV, aprobado definitivamente mediante resolución del secretario de estado de Infraestructuras y Planificación el 2 de abril de 2006 y notificado al Ayuntamiento el 22 de mayo en 2006 a fin de incorporar el trazado definitivo al planeamiento urbanístico y la eliminación, en consecuencia, de las reservas del planeamiento vigente que no fuesen necesarias de acuerdo con el nuevo trazado. La modificación propone la modificación de los planos que conforman el Plan General para realizar la afección de suelos recogiendo el trazado aprobado definitivamente por el Ministerio de Fomento, y calificando los suelos por donde discurre el TAV, con la clave G, sistema ferroviario, mediante una franja de anchura según el proyecto constructivo del TAV mencionado. Esta franja corresponde a la plataforma y a la zona de dominio público. También se representa la zona de protección y la línea límite de edificación, según la legislación ferroviaria vigente en el momento, la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (LSF) y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF). La definición de la franja de 8 m correspondiente a la zona de dominio público no ha sufrido modificación según la legislación actual, correspondiente a la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.



Delimitación de la plataforma viaria en el ámbito de Can Massaguer.

El trazado definitivo del TAV modifica el porcentaje de suelo de Protección de las comunicaciones –clave PC anterior– establecido en el Plan Parcial SPI-3 del sector, y al mismo tiempo modifica su clave urbanística por la G. No obstante, el mismo documento de modificación puntual no establece el nuevo porcentaje de suelo destinado a sistema ferroviario, ni justifica el cuadro de características modificado del PPU de Can Massaguer. En este sentido, y como posteriormente se justifica, el porcentaje de suelo del sistema ferroviario –clave G– supone el 12,35% del ámbito, frente al anterior porcentaje de la clave PC establecido en el PP, y que constaba como el 7,18% del ámbito.

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

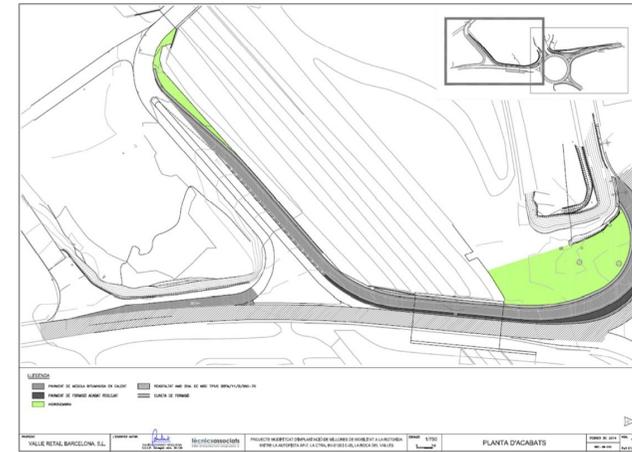
URL de validación <https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027>

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.

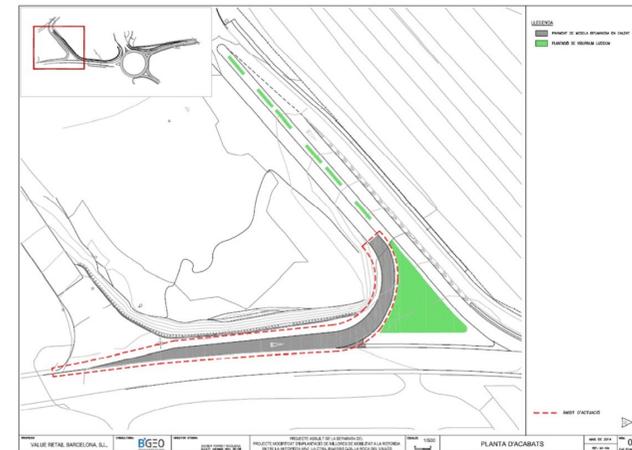


- q. **Proyecto modificado de implantación de mejoras de movilidad en la rotonda entre la autopista AP-7, la carretera BV-5105 y la carretera C-35 en La Roca del Vallès – febrero de 2014–. Separata del Proyecto modificado de implantación de mejoras de movilidad en la rotonda entre la autopista AP-7, la carretera BV-5105 y la carretera C-35 en La Roca del Vallès –mayo de 2014–.**

Con motivo del otorgamiento de la licencia comercial para la ampliación del centro comercial de fabricantes “La Roca Village” de fecha 27 de mayo de 2009, la Dirección General de Comercio condicionó la apertura de la ampliación comercial al cumplimiento de prescripciones contenidas en el informe de la Dirección General de Carreteras y la Autoridad del Transporte Metropolitano. El **Proyecto modificado de implantación de mejoras de movilidad en la rotonda entre la autopista AP-7, la carretera BV-5105 y la carretera C-35 en La Roca del Vallès** de febrero de 2014 tenía como objeto, entre otros, la ejecución del vial independiente de acceso al centro comercial desde el peaje de la autopista AP-7, suponiendo una nueva modificación del vial 6.



En relación con este proyecto, la **Separata del Proyecto modificado de implantación de mejoras de movilidad en la rotonda entre la autopista AP-7, la carretera BV-5105 y la carretera C-35 en La Roca del Vallès** de mayo de 2014, definió las obras de mejora viaria desde el ámbito de Can Massaguer a la carretera BV-5105 dirección Santa Agnès de Malanyanes, suponiendo una nueva modificación de la salida sur del polígono industrial de Can Massaguer (vial 6).



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA ROCA DEL VALLÈS EN EL ÀMBIT DEL PLAN PARCIAL DE CAN MASSAGUER

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



r. **Convenio Urbanístico para concluir el desarrollo urbanístico del sector de Can Massaguer**, publicado en el BOPB el 19 de noviembre de 2018.

El día 5 de noviembre del 2018 quedó aprobado definitivamente el Convenio Urbanístico para concluir el desarrollo urbanístico del sector de Can Massaguer –publicado en el BOPB el 19 de noviembre de 2018–, firmado entre el Ayuntamiento de La Roca del Vallès y la Junta de Compensación del Plan parcial SPI-3 del Sector de Can Massaguer, que se incorpora de forma íntegra como anexo 1.

El convenio tiene como objetivo principal ajustar el planeamiento a la realidad física resultante de la ejecución de las determinaciones de los proyectos sectoriales que han tenido implicaciones en el sector, así como clarificar las obligaciones respectivas para finalizar la urbanización de la parte sudeste del sector y concluir definitivamente el proceso de desarrollo urbanístico del mismo.

Entre otros acuerdos tomados en el mismo convenio, el Pacto Primero establece que *el Ayuntamiento se obliga a tramitar una modificación puntual del Plan general de ordenación del término municipal de La Roca del Vallès en el ámbito del sector de Can Massaguer, a los efectos de recoger, en su planeamiento general, aquellas determinaciones y sus derivadas contenidas en los proyectos sectoriales que incidieron en la urbanización del sector. Esta tramitación responde al interés general consistente en la necesidad de regularizar el sector y concluir su desarrollo urbanístico.* En el Pacto Segundo, *el Ayuntamiento se compromete a tramitar la MPGO con la máxima diligencia y la mayor celeridad.*

*Así mismo, en el convenio se recogen las obligaciones que adquiere la Junta de Compensación para garantizar la ejecución de las obras y finalizar el proceso de desarrollo urbanístico del sector.*

s. **Avance de modificación puntual del Plan general de La Roca del Vallès en el ámbito del Sector del Plan Parcial SPI-3 Can Massaguer con ordenación detallada** aprobado por Pleno en sesión de 28 de marzo de 2019, correspondiente al avance del presente documento.

Los objetivos y criterios establecidos en el avance de planeamiento se han mantenido en el presente documento de MPPGOU en el ámbito del Sector SPI-3, y desarrolla y justifica la alternativa escogida 2 de **Modificación del planeamiento por ajuste de los sistemas públicos y ordenación detallada del sector SPI-3 Can Massaguer** en contra de la alternativa 1 de mantenimiento de la situación actual.

t. **Informe territorial urbanístico emitido por la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona** en la sesión de 19 de junio de 2019 en relación con el avance de planeamiento, aprobado por Pleno el 18 de marzo de 2019 (anexo 4).

La Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona, en la sesión de 19 de junio de 2019, adoptó el acuerdo de emitir **informe sobre el documento del avance de Modificación puntual del Plan general de ordenación urbanística del sector SPI-3 ámbito de Can Massaguer**, de La Roca del Vallès, a los efectos de la consulta prevista en el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con las observaciones señaladas en la parte valorativa. Estas observaciones se resumen en las siguientes:

1. Que en relación con el Plan Territorial Metropolitano de Barcelona el informe considera que habría que tener en cuenta los artículos 3.3 y 3.4 de la normativa urbanística del PTMB, los cuales determinan que las áreas especializadas constituyen una situación de hecho que el Plan tiene por objetivo racionalizar para mejorar la funcionalidad del territorio.
2. A nivel de parámetros, superficies y porcentajes habría que diferenciar claramente entre los terrenos que están incluidos dentro del sector de los que no lo están. Así, no se podrán contabilizar los dos viales externos como sistemas del sector ni tampoco aplicar sobre su superficie el índice de edificabilidad.

3. Para calcular la edificabilidad máxima del sector, se ha de aplicar el índice que establece el PGO (0,5679) sobre la superficie final del ámbito que resulte de los ajustes propuestos. La propuesta que se presenta de mantener el techo previsto en el plan parcial en un ámbito que topográficamente se ha demostrado más pequeño de lo que se consideró inicialmente es, de facto, un aumento del índice de edificabilidad bruta y, por tanto, un incremento del aprovechamiento. Así mismo, habría que ajustar la documentación de la modificación a las determinaciones del artículo 99.
4. Una vez excluidos los dos viales de fuera del ámbito de los cómputos del sector, habrá que garantizar el mantenimiento del porcentaje para sistemas que fija el plan parcial aprobado (51,12%). Y en relación con la pérdida de superficie de equipamientos que se propone se estará a lo que determina el artículo 97 del TRLU al respecto.
5. Habrá que poner especial atención a la hora de definir las fases o etapas en las que se indica que se quiere dividir la urbanización del sector, habiendo de estar equilibradas en cuanto a beneficios y cargas y no pudiéndose desvincular el desarrollo del suelo de aprovechamiento de la urbanización que le corresponda.

Estas consideraciones han sido objeto del siguiente análisis:

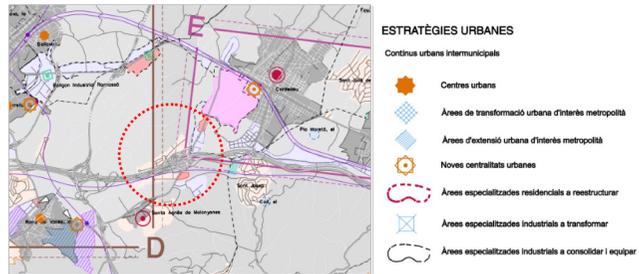
1. *El PTMB identifica el suelo incluido dentro del ámbito de actuación como área especializada residencial, un uso claramente divergente con unos usos del sector claramente vinculados con la actividad económica (industrial y terciario). El informe considera que habría que tener en cuenta, pues, los artículos 3.3 y 3.4 de la normativa urbanística del PTMB, que determinan que las áreas especializadas constituyen una situación de hecho que el Plan tiene por objetivo racionalizar para mejorar la funcionalidad del territorio; y que las áreas especializadas señaladas en los planos comprenden el suelo urbano y urbanizable previstos en el planeamiento urbanístico vigente, de acuerdo con la información disponible en el momento de la redacción del Plan.*

- a. En relación con este punto, hay que considerar que el PTMB fue aprobado definitivamente el 20 de abril de 2010 por el Gobierno de Cataluña, posterior al Texto Refundido del Plan Parcial SPI-3 Can Massaguer, aprobado definitivamente el 20 de abril de 1994 y modificado puntualmente en 1997, y ejecutado parcialmente entre 1997 y 1998. En este sentido, los objetivos de planeamiento eran claramente identificables.
- b. No obstante, se comprueba que sí que el PTMB identifica en la información gráfica, de forma correcta, el planeamiento vigente y aplicable al ámbito del PPU de Can Massaguer, de acuerdo con lo que se desprende de los planos 2.1 Sistema Urbano. Planeamiento, y 2.3. Sistema Urbano. Estrategias urbanas. En ambos casos queda claro que en ningún caso se plantea propuesta alguna de transformación ni se identifica el ámbito como área especializada de suelo residencial.
- c. En el apartado de antecedentes que hace referencia al PTM –punto n–, se adjuntan las imágenes que acreditan esta identificación correcta del sector en relación con su clasificación y usos urbanísticos. Estas son las siguientes:

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Código seguro de validación | f4bcf44e60194901b782087355327bc4001   | Fecha documento: 21/07/2020 |
| URL de validación           | <a href="https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027">https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027</a> |                             |
| Metadatos                   | Origen: administración. Estado de elaboración: original.  |                             |





2. A nivel de parámetros, superficies y porcentajes habría que diferenciar claramente entre los terrenos que están incluidos dentro del sector de los que no lo están. Así, no se podrán contabilizar los dos viales externos como sistemas del sector ni tampoco aplicar sobre su superficie el índice de edificabilidad.

- En el documento de avance en ningún caso se contabilizan los terrenos fuera del sector SPI-3 (viales reconocidos como suelos externos al sector) como sistemas del sector ni como superficie computable a efectos del establecimiento del índice de edificabilidad.
- La superficie de ámbito total de la modificación puntual es de 426.947,04 m<sup>2</sup>, incluyendo:
  - el ámbito del sector SPI-3 (424.184,22 m<sup>2</sup>).
  - el vial ejecutado fuera de la parte noroeste del sector (correspondiente al tramo de conexión del vial principal del sector con la carretera Bv-5105 a Cardedeu).
  - los suelos externos en la parte sudeste del sector (correspondientes al sistema viario ejecutado para enlazar con el actual Vial 6, de acceso al sector).

Para el cálculo de sistemas del sector e índice de edificabilidad se tiene en cuenta únicamente la superficie de 424.184,22 m<sup>2</sup>, que corresponde a la medición topográfica actualizada del ámbito del sector SPI-3.

c. Este hecho queda reflejado en el plano A1 Cartografía y ámbito, del documento objeto de avance, donde se grafía el ámbito de la MPPGOU diferenciada del ámbito del sector SPI-3, según lo expuesto en el punto b anterior.

|                    |   |                   |
|--------------------|---|-------------------|
| ÀMBIT MOD          | N | 254.000,58        |
|                    | S | 172.910,46        |
|                    |   | <b>426.947,04</b> |
| ÀMBIT SECTOR SPI-3 |   | <b>424.184,22</b> |

3. Para calcular la edificabilidad máxima del sector, se ha de aplicar el índice que establece el PGO (0,5679) sobre la superficie final del ámbito que resulte de los ajustes propuestos. La propuesta que se presenta de mantener el techo previsto en el plan parcial en un ámbito que topográficamente se ha demostrado más pequeño de lo que se consideró inicialmente es, de facto, un aumento del índice de edificabilidad bruta y, por tanto, un incremento de aprovechamiento. Este incremento, que de acuerdo con el artículo 97 del TRLU tendría que estar justificado, requeriría el incremento de las reservas para sistemas urbanísticos que fija el artículo 100. Así mismo, habría que ajustar la documentación de la modificación a las determinaciones del artículo 99.

- Para el sector SPI-3, el PGOU aprobado definitivamente el año 1991 (PGOU 1991) fija como índice de edificabilidad **0,61 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s**. Hay que puntualizar que el índice 0,5679 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s al que hace referencia el punto del informe objeto de aclaración, es el establecido en el Plan parcial aprobado definitivamente el año 1994 (PPU 1994).
- El ámbito del sector SPI-3 es el mismo que el que consta en el PGOU 1991 –mismos límites, no se proponen ajustes del límite del ámbito del sector tal como parece indicar el informe–, pero la superficie de 424.184,22 m<sup>2</sup> es la que resulta del nuevo levantamiento topográfico atendiendo a las técnicas actuales de medición. En el momento de hacer un levantamiento topográfico cuidadoso de los límites del sector SPI-3 para la digitalización del planeamiento, se ha detectado el error de la superficie del ámbito que constaba en el PPU 1994 y Proyecto de Reparcelación –RP– anulado, error de superficie que fue arrastrado en la retransmisión del RPL en el año 2011 (428.233 m<sup>2</sup> según PPU y RPL).
- La MPPGOU del año 1997, en referencia al ámbito del sector SPI-3, se limitó a adaptar la normativa urbanística a las determinaciones del PPU tramitado y aprobado definitivamente (al amparo de las determinaciones del PGOU 1991) en el transcurso de tiempo entre la aprobación del PGOU 1991 y su modificación en el año 1997. También se vio modificado el plano AB2 Calificación urbanística de suelo, para la definición del trazado del cuarto cinturón, que produjo la desafectación de parte de los terrenos situados en la parte noroeste del sector y calificados como reserva viaria hasta entonces.

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



Las determinaciones normativas referentes a los sectores sujetos al Plan parcial definitivamente aprobado que se detalla en la MPPGOU 1997 incluyen la Subzona de desarrollo industrial Clave 21a2 Can Massaguer. El Capítulo 5 Zona sujeta a PP anterior (clave 21), establece en el art. 307.2 que "cualquier modificación del PP tendrá que ajustarse a las disposiciones establecidas, para cada sector o unidad de zona, en el PGO aprobado con carácter definitivo en fecha 8/5/91".

Por tanto, se considera que el índice de edificabilidad que establece el PGOU 1991 a aplicar sobre la superficie del sector SPI-3 es 0,61 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s y, por tanto, el índice 0,5734 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s de la propuesta de la MPPGOU objeto del documento no supera lo establecido en el PGOU (243.219 m<sup>2</sup> techo / 424.184,22 m<sup>2</sup> suelo).

#### PPU

|                              |  |  |
|------------------------------|--|--|
| Superficie ámbito            | 428.233 m <sup>2</sup>   |  |
| Suelo edificable             | 211.495 m <sup>2</sup>   |  |
| Techo edificable             | 243.219 m <sup>2</sup> st  |  |
| Zona I1                      | 227.860 m <sup>2</sup> st / 198.139 m <sup>2</sup> s   | (1,15 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s)    |
| Zona I2                      | 15.359 m <sup>2</sup> st / 13.356 m <sup>2</sup> s   | (1,15 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s)    |
| Edificabilidad bruta privada | 243.219 m <sup>2</sup> st / 428.233 m <sup>2</sup> s = 0,5680 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s | < <b>0,61 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b> |

#### MPPGOU

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Superficie ámbito            | 424.184,22 m <sup>2</sup>   |
| Suelo edificable             | 209.466,36 m <sup>2</sup> s   |
| Techo edificable             | 243.219 m <sup>2</sup> st   |
| Zona I1                      | 227.866,75 m <sup>2</sup> st / 195.849,25 m <sup>2</sup> s<br>(1,163 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s) > <b>1,15*</b>                         |
| Zona I2                      | 13.617,11 m <sup>2</sup> st / 15.352,50 m <sup>2</sup> s<br>(1,127 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s) < <b>1,15</b>                            |
| Edificabilidad bruta privada | 243.219 m <sup>2</sup> st / 424.184,22 m <sup>2</sup> s = 0,573 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s < <b>0,61 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b> |

\*Superamos la edificabilidad neta privada establecida en el PGOU para la clave I1. De acuerdo con los siguientes puntos, se considera que la MPPGOU no comporta un incremento del aprovechamiento urbanístico, dado que este ya se ha concretado y consolidado a través del techo máximo edificable atribuido a las diferentes zonas.

6.B.- QUADRE DE CARACTERISTIQUES

Superficie Àmbit del Pla Parcial ..... 428.233 m<sup>2</sup>

| ZONA                 | SUP. SOL (m <sup>2</sup> ) PLA PARCIAL | % P. PARCIAL | % P. GENERAL | SUP. SOSTRE (m <sup>2</sup> ) | COEF. m <sup>2</sup> sos/m <sup>2</sup> sol P. PARCIAL | COEF. m <sup>2</sup> sos/m <sup>2</sup> sol 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 relación con el coeficiente de edificabilidad establecido en la MPPGOU, hay que considerar que el desarrollo urbanístico del sector ya se ha concretado mediante el proyecto de reparcelación, aprobado definitivamente el 10 de febrero de 2011, y el valor objetivo establecido para el reparto de los beneficios y las cargas es el **techo máximo resultante de la ponderación entre la superficie del ámbito y el coeficiente de edificabilidad.**

Por tanto, en el momento en que el planeamiento derivado y, a posteriori, el proyecto de reparcelación concreta la edificabilidad del sector, este se traduce en **techo máximo edificable, como valor equivalente al aprovechamiento resultante de la edificabilidad establecida por el planeamiento general** o, en este caso, fijada por el propio Plan parcial menor a la prevista por el planeamiento general.

- e. Esta edificabilidad bruta, transformada en techo máximo edificable en m<sup>2</sup>, se traslada al coeficiente de edificabilidad neto de cada zona prevista en el planeamiento derivado, y este, utilizado como metros cuadrados concretos en el proyecto de reparcelación, que adjudica techo concreto a cada parcela privada.
- Zona I1 Edificabilidad 1,15 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s
  - Zona I2 Edificabilidad 1,15 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s

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

Recorte extracto memoria del Plan parcial de 1996.

- f. Se considera que el valor absoluto de techo máximo edificable fijado por el Plan parcial (243.219 m<sup>2</sup>) responde al aprovechamiento urbanístico máximo del ámbito, con independencia de que de una mayor concreción de los límites (derivada del nuevo levantamiento topográfico del ámbito) resulta una superficie de ámbito ligeramente inferior a la considerada en el planeamiento derivado inicial (424.184,22 m<sup>2</sup> vs 428.233 m<sup>2</sup>). Obviamente, por este ligero decremento en la superficie del ámbito, el coeficiente de edificabilidad de la MPPGOU propuesta es ligeramente superior respecto al del Plan parcial (0,5733 vs 0,5679), pero nunca superior al establecido en el PGOU 1991 (0,61). El mantenimiento del techo máximo edificable, como valor absoluto del aprovechamiento máximo del sector, garantiza el mantenimiento del aprovechamiento urbanístico establecido por el planeamiento derivado.
- el techo está adjudicado por el proyecto de reparcelación y consolidado por las edificaciones ejecutadas.
  - es la base en la cual se ha establecido la viabilidad del sector.
  - está fuera de lógica pensar que estando los edificios ejecutados en base a un planeamiento definitivamente aprobado, puedan quedar en volumen disconforme por una reducción del techo máximo edificable consecuencia del mantenimiento de un índice de edificabilidad el cual ya ha otorgado, en el planeamiento derivado, el valor numérico de dicho techo máximo edificable.

- g. Para mantener el techo máximo edificable del ámbito (valor absoluto en m<sup>2</sup>) y ajustarse al reparto de este en el proyecto de reparcelación, en la modificación puntual del Plan general objeto del presente informe se considera que cada zona ha de mantener el techo máximo edificable definido numéricamente (coherente con el adjudicado por el proyecto de reparcelación vigente). Y como solución para corregir los ligeros desajustes superficiales derivados de la medición cuidadosa del ámbito y de la concreción de las diferentes zonas consolidadas por la ejecución de la urbanización, se define en el presente documento de modificación puntual (y en concreto en el apartado de Normativa, como parte de la ordenación detallada del sector) el techo máximo edificable en m<sup>2</sup> para cada zona. Se incluye como disposición transitoria, punto 1, que el índice de intensidad de edificación (expresado como techo máximo edificable) y la ocupación máxima por parcela, parámetros reconocidos en cada una de las parcelas del ámbito en virtud del TR del Proyecto de Reparcelación aprobado en base al Plan Parcial, se tendrán que reconocer y mantener en los instrumentos de gestión urbanística que se aprueben en desarrollo de la presente MP al constituir derechos consolidados al amparo de títulos firmes. En el punto 2 de la misma DT se concretan los parámetros que hay que reconocer y mantener.

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



- h. El ajuste posterior del proyecto de reparcelación podrá repartir, para cada parcela individual, el mismo techo edificable previsto por el proyecto de reparcelación vigente.
- i. El art. 36 del TRLUC hace referencia a la definición y concepto del aprovechamiento urbanístico.
1. Se entiende por aprovechamiento urbanístico la resultante de ponderar la edificabilidad, los usos y la intensidad de los usos que asigne al suelo el planeamiento urbanístico; también integra el aprovechamiento urbanístico la densidad del uso residencial, expresada en número de viviendas por hectárea.
  2. El planeamiento general asigna el aprovechamiento urbanístico y, además, lo distribuye entre las diferentes zonas en el suelo urbano consolidado.
  3. El planeamiento urbanístico derivado distribuye el aprovechamiento urbanístico entre las diversas zonas del sector.
  4. A los efectos de lo que establece el apartado 1 en cuanto a la determinación del aprovechamiento urbanístico, no se han de ponderar la edificabilidad y los usos de los equipamientos públicos.
- j. De acuerdo con el punto 1 del art. 36 del TRLUC, hay que entender que la edificabilidad a que hace referencia solo puede ser techo edificable en m<sup>2</sup>, ciertamente extraído del índice de edificabilidad bruta a que hace referencia el art. 58.7 del TRLUC y que, consiguientemente, solo se puede traducir a techo. Una vez definido este techo en el planeamiento derivado, este valor absoluto hay que entenderlo como la edificabilidad máxima del sector, y el coeficiente de edificabilidad bruta como el índice resultante de este techo. En un cálculo más cuidadoso de la superficie del ámbito, el aprovechamiento consolidado es el techo edificable definido por el planeamiento derivado y proyecto de reparcelación, y el coeficiente de edificabilidad bruta, un resultado consecuente con la nueva superficie del ámbito.
4. Una vez excluidos los dos viales de fuera del ámbito de los cómputos del sector, habrá que garantizar el mantenimiento del porcentaje para sistemas que fija el plan parcial aprobado (51,12%). Y en relación con la pérdida de superficie de equipamientos que se propone, se estará a lo que determina el artículo 97 del TRLU al respecto.
1. Tal y como se ha argumentado en el primer punto de la valoración urbanística del informe, la superficie de 424.184,22 m<sup>2</sup> corresponde a la medición topográfica actualizada del ámbito del sector SPI-3 excluyendo, en todo caso, la vialidad fuera del sector.
  2. El porcentaje para sistemas que fija el cuadro de características del PP aprobado definitivamente el año 1994 es el **50,61%**, y no el 51,12% tal y como se hace constar en el punto del informe.

6.B.-QUADRE DE CARACTERISTIQUES

Superfície àmbit del Pla Parcial ..... 428.233 m<sup>2</sup>

| ZONA                                  | SUP. SOL (m <sup>2</sup> ) PLA PARCIAL | % P. PARCIAL | % P. GENERAL | SUP. SOSTRE (m <sup>2</sup> ) | COEF. m <sup>2</sup> sos/m <sup>2</sup> sol P. PARCIAL | COEF. m <sup>2</sup> sos/m <sup>2</sup> sol P. GENERAL |
|---------------------------------------|--|--------------|--------------|-------------------------------|--|--|
| Industrial (Clau I1)                  | 198.139                                | 46,27        |              | 227.866                       |  |  |
| Industrial (Clau I2)                  | 13.356                                 | 3,12         |              | 15.359                        |  |  |
| TOTAL Industrial)                     | 211.495                                | 49,39        | 53           | 243.219                       | 0,5619   | 0,61   |
| Equipament Públic (Clau E1)           | 42.823                                 | 10           | 10           | 21.411                        | 0,05   | 0,05   |
| Equipament Serveis Tècnics (Clau EST) | 4.571                                  | 1,06         | 1            |                               |  |  |
| Verd Públic Espais Lliures (Clau F)   | 111.417                                | 26           | 25           |                               |  |  |
| Protecció de Comunicacions (Clau PC)  | 10.781                                 | 2,52         | ----         |                               |  |  |
| Vialitat i Aparcaments                | 27.140                                 | 6,33         | 6            |                               |  |  |

| Resumen PP          |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Total suelo privado | 211.495 m <sup>2</sup> (49,39%) |
| Total suelo público | 216.738 m <sup>2</sup> (50,61%) |
| Total ámbito SPI-3  | 428.233 m <sup>2</sup>          |

3. De la misma manera, en el cuadro del plano U-6 Zonificación del PPU aprobado el suelo privado es 211.495 m<sup>2</sup> (**49,39%**) y, por tanto, el suelo público se corresponde con el resto del ámbito (**50,61%**).

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



SUPERFICIE AMBIT PLA PARCIAL 428.233 m<sup>2</sup>

|  | PROPOSTA P. PARCIAL |                |            |
|--|---------------------|----------------|------------|
|  | Privats             | De omió        | %          |
| INDUSTRIAL<br>53% 428.233+226.963                | I1<br>198.139       |                | 46.27      |
| EQUIPAMENTS PÚBLICS<br>10% 428.233+ 42.823       | I2<br>43.356        |                | 3.12       |
| EQUIPAMENTS SERVEIS TÈCNICS<br>1% 428.233 + 4282 | E<br>4.577          | 42.823         | 10.00      |
| VERO PUBLIC ESPAIS LLIBRES<br>25% 428.233+407056 | EST<br>111.417      |                | 26.00      |
| VIALITAT I ESTACIONAMENT<br>6% 428.233+25.693    | F<br>27.140         |                | 7.18       |
| PROTECCIÓ DE COMUNICACIONS                       | PC<br>30.781        |                | 6.33       |
| <b>TOTALS PARCEL·LES</b>                         | <b>211.495</b>      | <b>216.738</b> | <b>100</b> |
| <b>TOTALS</b>                                    | <b>428.233</b>      |                |            |
| <b>TOTALS SOSTRE ED.</b>                         | <b>243.219</b>      | <b>21.411</b>  |            |

SOL EDIFICABLE 211.495 m<sup>2</sup> 10% 21.149 m<sup>2</sup>  
 APROFITAMENT MITJA 10% SOBRE SOL I SOSTRE PRIVAT AM

4. El PGOU 1991 establece en su ficha de características un estándar para sistemas locales de mínimo 47% y una edificabilidad bruta máxima de 0,61 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS  
 Superficie total del sector de planeamiento : 425.000 m<sup>2</sup> = 42,50 HAS.

|                                     | SUPERFICIE     |               | DISTRIBUCIÓN ZONAL | SUPERFICIE PÉDRA<br>INDICADA<br>M <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|----------------|---------------|--------------------|--|
|                                     | M <sup>2</sup> | %             |                    |  |
| VERO DE ZONA INDUSTRIAL             | 41.500         | 100,00        | 0,61               | 259.150  |
| VERO DE ZONA                        |                |               |                    |  |
| <b>SISTEMAS PLAN GENERAL</b>        |                |               |                    |  |
| <b>TOTAL SECTOR DE PLANEAMIENTO</b> | <b>41.500</b>  | <b>100,00</b> |                    | <b>259.150</b>                                 |

CUADRO DE SISTEMAS

|   | SISTEMAS PLAN GENERAL |   | ESTABLECIMIENTO SISTEMAS SOCIALES | SISTEMAS P. G. QUE CORRESPON A DIRECTIVO DE ESTABLECIMIENTO SOCIALES |   |
|---|-----------------------|---|-----------------------------------|--|---|
|   | M <sup>2</sup>        | % |                                   | M <sup>2</sup>   | % |
| VIALIDAD Y RECONOCIMIENTO PÚBLICO                       |                       |   | 6                                 |  |   |
| BENEFICIOS LIBRES PARA JARDINES PÚBLICOS                |                       |   | 16                                |  |   |
| INDUSTRIALES PÚBLICOS                                   |                       |   | 16                                |  |   |
| GRUPO DE SERVICIOS TÉCNICOS                             |                       |   | 1                                 |  |   |
| <b>TOTAL MENOS LIBRES PARA ESTABLECIMIENTO SOCIALES</b> |                       |   | <b>47</b>                         |  |   |

- La propuesta de la MPPGOU que se somete a informe no vulnera ninguno de los dos parámetros antes mencionados respecto al PGOU 91 (% mínimo de sistemas ni edificabilidad bruta).
  - Así pues, se concluye que la propuesta de MPPGOU establece un porcentaje del 50,62% para sistemas, superior al establecido en PPU 1994 y PGOU 1991.
  - Respecto a la pérdida de superficie concreta de equipamientos (del 10% en PGOU y PP al 5,16% en la propuesta de MPPGOU) esta reducción cumple el estándar mínimo legal establecido en el art. 65 del TRLUC, además de estar convenientemente justificada su reducción por el art. 97.2bis d) tercero.
1. *Habrà que poner especial atenció a la hora de definir las fases o etapas en las que se indica que se quiere dividir la urbanización del sector, habiendo de estar equilibradas en cuanto a beneficios y cargas y no pudiéndose desvincular el desarrollo del suelo de aprovechamiento de la urbanización que le corresponda.*

La Modificación puntual evidencia que las obras de urbanización, a pesar de que el Plan parcial proponía a efectos de su ejecución la delimitación de un único polígono de actuación coincidente con el sector, y que el proyecto de urbanización no preveía un plan de etapas, en la práctica se han planteado en tres etapas respecto a dos partes claramente diferenciadas.

Una primera etapa respecto a la parte noroeste, y parcialmente en relación con la parte sudeste; una segunda etapa centrada en la parte noroeste y su acceso norte; y una tercera etapa que sería la relativa a la parte sudeste, donde se concentra la mayor parte de las obras pendientes de finalización.

Por tanto, la Modificación pretende regularizar esta situación, que se produjo de facto, reconociendo que la obra urbanizadora se llevó a cabo por fases, y que en la actualidad queda pendiente completar, con carácter principal, la urbanización de la parte sudeste.

La Modificación, a estos efectos, reconocerá la existencia de fases en la ejecución de las obras de urbanización y determinará dos fases de urbanización, coincidente la primera con la parte noroeste y la segunda con la parte sudeste. De esta manera será posible llevar a cabo la recepción expresa de la unidad funcional de la parte noroeste respecto a la cual se ha producido una recepción de facto.

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



Atendiendo a la existencia de un único sector y de conformidad con el marco normativo de aplicación, en virtud del Convenio suscrito se procedió a la prestación de un aval en concepto de "garantía relativa al coste total de las obras de urbanización pendientes de ejecución en la parte sudeste del sector".

**u. Informe ambiental estratégico emitido por la OTAAA (anexo 5)**

En relación con el informe emitido por la Oficina Territorial de Acción y Evaluación Ambiental de Barcelona (OTAAA), en relación con el documento de avance de planeamiento, que incorporaba el documento ambiental estratégico, se concluye que la Modificación puntual del Plan general de ordenación urbanística del sector SPI-3 ámbito de Can Massaguer, en el término municipal de La Roca del Vallès, no se ha de someter al proceso de evaluación ambiental estratégica ordinaria dado que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, con la condición de que se incorporen las consideraciones siguientes:

- a. Habrá que recabar informe de la Agència Catalana de l'Aigua sobre la aprobación inicial de la Modificación puntual, e incorporar sus prescripciones, si procede, de acuerdo con el artículo 8.5 del Decreto legislativo 3/2003, de 4 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la legislación en materia de aguas de Cataluña.
- b. Tal y como establece el documento ambiental estratégico, la Modificación puntual tendrá que incorporar una normativa específica sobre el tratamiento de espacios libres y sistema de equipamientos en la parte sudeste para garantizar la mínima transformación física del suelo y preservar los valores ambientales existentes vinculados al río Mogent. En este mismo sentido, se recomienda que, en caso de que sea posible implantar algún tipo de edificación en el sistema de equipamientos previsto en la parte sudeste, esta se limite a una casita o cobertizo de madera de pequeña superficie, destinada a dar información de los valores naturales del río Mogent y recomendaciones para un buen uso viandante a través de los caminos.

En este sentido, el documento que se apruebe inicialmente recabará el informe del ACA, y de acuerdo con lo que ya prevé el documento de avance de planeamiento, la Normativa establece las condiciones específicas sobre el tratamiento de los espacios libres y equipamientos para garantizar la mínima transformación de los suelos. En las zonas de equipamiento se prevé una mínima edificabilidad, menor a la prevista en el Plan general, y con unas condiciones físicas de implantación para asegurar el mínimo impacto y su plena compatibilidad dentro del medio natural donde se emplaza, así como una limitación de los usos en los equipamientos integrados en el parque del río Mogent, recogidos en el art. 61bis, de nueva incorporación a la Normativa para, precisamente, regular de forma particular estos suelos. Así mismo, la regulación particular de los sistemas de espacios libres queda recogida en los artículos 55 y 56.1bis de la normativa del PGOU modificados por este documento.

En cuanto al informe emitido por la Dirección General de Desarrollo Rural, de 8 de mayo de 2019, no se produce ninguna afectación de las reseñadas en este.

**v. Alegaciones al documento de avance de planeamiento**

Resultado de la **exposición al público** del documento de avance de planeamiento, finalizada en fecha de 15 de junio de 2019, se presentaron dos alegaciones.

1. **Alegación 1**, de M.H.B, en representación de INMONAU, S.A, haciendo referencia a los siguientes aspectos:
  - a. Que el ámbito tendría que reconocer la totalidad de su finca catastral para evitar que su edificación se pueda encontrar en situación de volumen disconforme o fuera de ordenación.

- b. De acuerdo con los argumentos que expone en la alegación, considera que de acuerdo con los objetivos de la presente modificación puntual, sería necesaria la revisión de la delimitación de la Concentración Comercial de La Roca del Vallès.

En relación con el punto *a*, en relación con el reconocimiento de la parcela catastral, se propone desestimar este punto al considerar que la delimitación del ámbito es fruto de un proceso objetivo en coherencia con el ámbito fijado por el Plan General de La Roca del Vallès, y que este no puede alterarse de forma arbitraria para reconocer una geometría concreta de parcela catastral, cuando esta tendría que estar ajustada al proyecto de reparcelación de 2011.

En relación con el punto *b*, se propone desestimarlos dado que el presente documento, de naturaleza urbanística, no puede alterar la delimitación de la Concentración Comercial vigente, pues esta competencia corresponde al Plan Territorial Sectorial de Equipamientos Comerciales (PTESC).

**2. La alegación 2**, de M.G, en representación de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL SPI-3 CAN MASSAGUER, hace referencia a los aspectos siguientes:

- a. Que se incluyen como obras pendientes de ejecución, en la parte noroeste, obras que ya han sido ejecutadas.
- b. Imprudencia de la previsión, como carga de urbanización de los propietarios del sector, de las obras de adecuación de los equipamientos mientras no dispongan de ningún uso.
- c. En relación con la evaluación económica y financiera, considera que la estimación económica prevista en el documento no se ajusta a la realidad y contiene partidas no imputables a los propietarios del sector. En concreto, hace referencia a los siguientes aspectos:
  1. No considera adecuados los módulos de urbanización aplicados a las zonas verdes y se considera que los cálculos aplicados a las tablas son incorrectos.
  - a. Que se han considerado partidas de gasto pendientes de ámbitos a urbanizar que ya están urbanizados –zona verde noroeste y del vial de enlace, también en el extremo noroeste–.
  2. Que se han de excluir las partidas referentes a la adecuación de los suelos destinados a equipamiento.
  3. Considera errónea la justificación efectuada de repercusión de los costes en relación con el techo.
- d. Que el documento de MPPGOU incorpore, a la normativa de la ordenación detallada del sector, la posibilidad de que las parcelas no edificadas se puedan destinar de forma transitoria a uso de aparcamiento.

En relación con el punto *a*, el documento corrige la información contenida en el avance e incorpora en la parte noroeste las obras pendientes que de forma objetiva están pendientes de ejecutar, correspondiendo estas exclusivamente a las del tramo de vial de enlace al lateral futuro de la AP7 y de su entronque con la rotonda del vial principal del sector. No obstante, el presente documento de MPPGOU considera, de forma justificada, este enlace como sistema general viario, de acuerdo con el cual el sector tiene la obligación de la cesión del suelo pero no de la urbanización, que irá a cargo de la Administración.

No se incluye, como así quedaba indicado en el documento de avance de planeamiento, la zona verde noroeste, dado que ya estaba urbanizada de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado, y tampoco se incluye la zona verde norte fruto de la reconversión de la zona de servicios técnicos en zona verde, dado que se considera que las condiciones actuales son las asimilables a la restante zona verde, sin necesidad de prever actuaciones de mejora o transformación.

En este sentido, se propone estimar este punto de la alegación.

En relación con el punto *b*, se considera que la alegación queda justificada y, por tanto, se propone estimarla y excluir como carga del sector la adecuación de los sistemas de equipamientos mientras no se destine al uso previsto.



Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Código seguro de validación | f4bcf44e60194901b782087355327bc4001   | Fecha documento: 21/07/2020 |
| URL de validación           | <a href="https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027">https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027</a> |                             |
| Metadatos                   | Origen: administración. Estado de elaboración: original.  |                             |



En relación con el punto c, se propone estimarlo en el sentido de que se revisen los valores empleados, pero se mantiene el criterio de desarrollo del estudio económico y financiero, que tiene como objetivo principal incorporar la comparativa de los costes pendientes de urbanizar en razón del planeamiento vigente del Sector SPI-3, y los costes derivados de la urbanización de acuerdo con la nueva propuesta de ordenación de los sistemas de espacios libres y vialidad, en base a valores de obra estándares y unitarios, como mecanismo para validar si, resultado de las nuevas determinaciones, existe una reducción de costes y, consiguientemente, un posible incremento del aprovechamiento urbanístico.

En relación con el punto d, se propone desestimar este punto de la alegación dado que entre los objetivos de la MP no se prevé incrementar o alterar usos admitidos existentes, sino únicamente hacer el ajuste general del planeamiento a la situación consolidada actual y posibilitar la finalización de las obras pendientes de ejecutar.

### 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL DOCUMENTO

Para la **modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana con ordenación detallada del ámbito de Can Massaguer**, se fijan los siguientes objetivos y criterios:

Los **objetivos generales** que se plantean en la modificación puntual del Plan general en el ámbito del Sector SPI-3 Can Massaguer son los siguientes:

#### a. Planeamiento vigente

1. Refundir el planeamiento vigente del sector a partir del ajuste de las alineaciones a la realidad física ejecutada.
2. Trasladar el planeamiento refundido del sector en formato digital.

#### b. Propuesta de planeamiento general y ordenación detallada del sector.

3. A partir de la realidad física existente y resultante de la ejecución de las determinaciones de los diferentes proyectos sectoriales que han tenido implicación en el ámbito desde la aprobación definitiva del Plan parcial, establecer la propuesta de planeamiento general, mediante ordenación detallada del sector según establece el artículo 58.7 del Decreto Legislativo 1/2010, reconociendo las infraestructuras ejecutadas siguientes:
  - Vial 6, y accesos BV-5105.
  - Supresión acceso Vial 1 a BV-5105.
  - Ajuste alineación vial acceso masía de Can Mainou.
  - Propuesta de mejora y ajuste de las alineaciones de la conexión entre vial principal –vial 2– y lateral de la AP7 por el lado sudoeste de la parte noroeste.
  - TGV.
4. Ajuste del planeamiento general para adaptarse a las afectaciones derivadas de la ejecución de proyectos de infraestructuras fuera del ámbito:
  - Reconocimiento como sistema viario del vial ejecutado de conexión del vial 2 del sector con la rotonda en la BV-5105, carretera de Cardedeu, dentro del término municipal de LRV.
  - Ajuste de los sistemas para adaptarse al acceso del vial 6 al sector desde la BV-5105.
5. Replantear la propuesta de ordenación de los sistemas públicos del sector pendientes de ejecutar:
  - a. en la parte sudeste, con los objetivos de:
    - Mayor aprovechamiento para el uso público.
    - Minimización de la urbanización en un ámbito sensible como es la zona próxima al curso fluvial del río Mogent, en concordancia con las determinaciones de los artículos 3 y 9 del DL 1/2010.
    - Racionalización de las infraestructuras viarias, con criterios de mínima invasión de los suelos y limitación de la movilidad.
  - b. en la parte noroeste, con los objetivos de:
    - Ajuste de los límites de los suelos de los sistemas para corregir las imprecisiones derivadas de la documentación en formato papel y del contraste con la realidad ejecutada.

- Revisión del destino urbanístico de los sistemas públicos para incidir en su racionalización y coherencia para favorecer el mayor aprovechamiento público:
  - Por el lado norte, de la zona de servicios técnicos sin uso previsto a favor de ser utilizado como espacio libre de uso público, con condiciones de integración más adecuadas al entorno natural que limita por los lados norte y oeste.
  - De la zona verde situada en el lado norte del puente, para destinarla a equipamiento, de mayor aprovechamiento público para la población.

6. Adaptación de la nomenclatura de los sistemas públicos a la prevista por el PGOU, con subclaves identificativas cuando estos sistemas requieren normativa particular de acuerdo con la propuesta planteada y los objetivos fijados.

#### c. Ajuste normativo

7. Revisión puntual de la normativa del PGOU a fin de:
  - Incorporar a nivel de planeamiento general la regulación del sector SPI-3, con el objetivo de establecer su ordenación detallada para permitir la gestión urbanística directa, dado que el ámbito ya fue objeto de Plan Parcial anterior, cuyas disposiciones, debidamente actualizadas y adecuadas a la normativa y estado real del suelo, en el que se han implantado infraestructuras territoriales, se refunden con la normativa del PG.
  - Adecuar el marco normativo vigente en relación con el desarrollo del sector.
  - Incluir otras determinaciones que sean preceptivas de acuerdo con el marco legal y sectorial actual, y principalmente en la identificación de los riesgos.
8. Incluir las determinaciones que vinculan la normativa del sector SPI-3 Can Massaguer para facilitar la finalización de su ejecución de forma coherente con las determinaciones y objetivos que se fijan a nivel del planeamiento general:
  - Prever los aspectos vinculantes relativos a la ordenación detallada de los suelos, y de las limitaciones en los sistemas derivados de las normativas sectoriales.
  - Establecer la división en dos fases del proyecto de urbanización, reconociendo como fase primera la urbanización ya ejecutada y en uso, y posibilitar la ejecución de las restantes obras a partir de la ejecución de una segunda fase de urbanización.
  - Establecer los criterios de urbanización para los terrenos pendientes de urbanización en la parte sudeste, que de forma indicativa, muestran los objetivos ambientales a tener presentes.
  - Establecer el marco normativo para el ajuste de la reparcelación vigente consecuencia de los ajustes planteados en la presente modificación puntual del PGOU. En consecuencia, prever en la regulación particular de las unidades de zona, los parámetros de techo y ocupación de las zonas privadas en coherencia con los aprovechamientos derivados de la reparcelación vigente para respetar los derechos adquiridos por la propiedad.
  - Definir el polígono de actuación PAU Can Massaguer como mecanismo de gestión urbanística para finalizar la ejecución del sector. En este sentido, establecer la ficha de características del sector y prever expresamente la no necesidad de la redacción de un Plan parcial de acuerdo con lo que prevé el art. 58.7 del TRLUC.
  - Ajuste puntual de la normativa vigente del Plan parcial a incorporar dentro de la ordenación detallada del sector e integrada en la normativa del PGOU, manteniendo lo que sea estrictamente vinculante y particular del sector, y omitir lo ya previsto en la normativa general.
  - Derogar el Plan parcial Can Massaguer -Sector SPI-3- vigente en su integridad, para quedar incorporada la regulación integral de este a las disposiciones del Plan general del presente documento.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA ROCA DEL VALLÈS EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DE CAN MASSAGUER

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Código seguro de validación | f4bcf44e60194901b782087355327bc4001   | Fecha documento: 21/07/2020 |
| URL de validación           | <a href="https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027">https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027</a> |                             |
| Metadatos                   | Origen: administración. Estado de elaboración: original.  |                             |



d. Plan de etapas

9. Establecer un plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización pendientes y para la presentación del proyecto de urbanización y reparcelación modificados de acuerdo con el convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la Junta de Compensación ya mencionado.

Para lograr los objetivos planteados, se fijan los siguientes **criterios de ordenación**:

- Mantener los porcentajes mínimos de suelo público establecidos por el planeamiento inicial, correspondiente al PGOU aprobado definitivamente en 1994, excepto la zona de equipamiento público, cuya reducción se propone de forma justificada y por encima del mínimo para el TRLU del 5% de la superficie del sector.
- Fijar unos criterios de urbanización de la parte sudoeste, con el objetivo de compatibilizar como zona inundable por el flujo preferente, Q10 y Q500, de:
  - facilidad de uso y disfrute para el ciudadano.
  - criterios de integración y sostenibilidad ambiental.
  - mínima impermeabilización de suelo.
  - mínima incidencia de la movilidad rodada.
- Limitar las intensidades de uso de las zonas de equipamientos de acuerdo con la naturaleza de su entorno.
- Limitar la modificación puntual de la normativa del PGOU en lo que sea pertinente de acuerdo con los objetivos planteados y previstos en el convenio urbanístico del 29 de noviembre de 2018 –anexo 1–.

**4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU**

El ámbito de la modificación puntual del Plan general de La Roca del Vallès con ordenación detallada en el ámbito del Sector SPI-3 de Can Massaguer comprende la totalidad del ámbito del sector, el vial ejecutado fuera del sector en la parte noroeste, correspondiente al tramo de conexión del vial principal del sector con la carretera BV-5105 a Cardedeu hasta el límite oeste del municipio, y los suelos externos en la parte sudeste correspondiente al sistema viario ejecutado para enlazar la BV-5105 –carretera de Cardedeu– con el actual Vial 6, de acceso al sector.

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

**5. DIGITALIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN**

Para la digitalización del planeamiento vigente en el ámbito de Can Massaguer, se ha partido de la siguiente documentación:

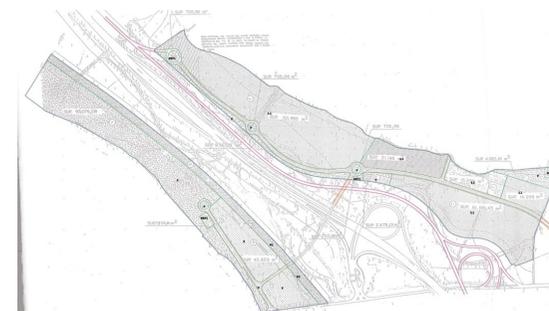
- Base cartográfica del Institut Cartogràfic de Catalunya –ICC– a escala 1/1000, georreferenciada, completada con la base cartográfica a escala 1/5000.
- Ortofoto del ámbito del ICC, a escala 1/2500, del año 2015, georreferenciada.
- Levantamiento topográfico de la línea de límite del ámbito de Can Massaguer (partes N y S) y de la plataforma ferroviaria del TAV, así como de los terrenos de la parte sudeste del PPU, georreferenciado.
- Planeamiento vigente del PPU de Can Massaguer en formato JPG a partir del documento en formato PDF, y ajustado a la base cartográfica y topográfica georreferenciada.
- Proyecto as-built de las obras de urbanización, en formato digital DWG y ortorreferenciado.
- Proyecto de reparcelación del ámbito del PPU, presentado por la Junta de Compensación del PPU en 2011, en formato digital DWG y ortorreferenciado.

- PGOU. Plano A.B-2 Estructura general y orgánica del territorio. Calificación urbanística del suelo.
- MPGOU del ámbito del PPU de Can Font de la Parera.
- MPGOU del trazado del TAV.

**1. Delimitación del ámbito del sector de Can Massaguer**

El ámbito del sector ajustado digitalmente a la realidad física existente ha sido facilitado por el Ayuntamiento de La Roca del Vallès en base a un levantamiento topográfico y la interpretación objetiva del límite del sector sobre dicho levantamiento.

El levantamiento topográfico comprende la totalidad de las dos partes del ámbito. No obstante, para la determinación del límite este de la parte noroeste límite con el sistema viario de la AP7, dado que este se corresponde con una geometría concreta paralela al trazado del lateral de la reserva viaria previsto en planeamiento para esta infraestructura, el límite se establece a partir de la distancia exacta de 25 metros a partir de la digitalización de este lateral, en base a la documentación digitalizada del planeamiento.



Delimitación ámbito de acuerdo con límites topográficos sobre información digitalizada del Sector.

Así mismo, en la parte sudeste, la delimitación del sector en relación con el río Mogent se ajusta al límite del margen derecho determinado por el levantamiento topográfico.

El ámbito del PPU de acuerdo con la restitución digital tiene una superficie de **424.184,22 m<sup>2</sup>**, que respecto a la superficie establecida en el PGOU (425.000,00 m<sup>2</sup>) y el PPU (428.233,00 m<sup>2</sup>) supone un decremento del 0,19% y del 0,95%, respectivamente.

**2. Plan parcial**

En base a la imagen en formato JPG ortorreferenciada y el ámbito del SUD anteriormente descrito, se establecen los límites de zona del planeamiento, sin considerar su ajuste a la realidad física existente. De forma objetiva, se establece la ficha de características:

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.





Digitalización PPU sobre PPU digitalizado

| FITXA CARACTERÍSTIQUES               |  | T2_DIGITAL<br>SECTOR SPI-3 |              |
|--------------------------------------|--|----------------------------|--------------|
| <b>SECTOR SPI-3</b>                  |  |                            |              |
| ÀMBIT                                |  | 424.184,22                 | 100,00       |
| PART NORD-OEST                       |  | 252.059,14                 |              |
| PART SUD-EST                         |  | 172.125,08                 |              |
| <b>SÒL PÚBLIC</b>                    |  | <b>217.075,60</b>          | <b>51,17</b> |
| 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         |
| <b>SÒL PRIVAT</b>                    |  | <b>207.108,62</b>          | <b>48,83</b> |
| INDUSTRIAL 1 (clau I1)               |  | 194.744,76                 |              |
| INDUSTRIAL 2 (clau I2)               |  | 12.363,86                  |              |
| <b>EDIFICABILITAT BRUTA</b>          |  | <b>0,5734</b>              |              |
| <b>SOSTRE EDIFICABLE</b>             |  | <b>243.219,00</b>          |              |
| INDUSTRIAL 1 (clau I1)               |  | 227.860,00                 |              |
| INDUSTRIAL 2 (clau I2)               |  | 15.359,00                  |              |

Ficha de características del Sector SPI-3, ámbito de acuerdo levantamiento topográfico y digitalización sobre documentación de base escaneada y ortoreferenciada. Documentación de base facilitada por AJ LRV

A continuación se compara el cuadro corregido del Plan parcial (T1.2) con el cuadro anterior (T2), de lo que resulta lo siguiente:

- El % de suelo privado se reduce respecto al PPU (49,39%) y es inferior al establecido en el PGOU (53,00%).
- El suelo de equipamiento se reduce un 0,48%, se incrementa el viario en un 0,66% y el conjunto de suelo público se incrementa en un 0,66%.

| FITXA CARACTERÍSTIQUES               |  | T1.2 CORREGIT<br>SECTOR SPI-3 |              | T2_DIGITAL<br>SECTOR SPI-3 |              |
|--------------------------------------|--|-------------------------------|--------------|----------------------------|--------------|
| <b>SECTOR SPI-3</b>                  |  |                               |              |                            |              |
| 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                 |              |
| <b>SÒL PÚBLIC</b>                    |  | <b>216.738,00</b>             | <b>50,61</b> | <b>217.075,60</b>          | <b>51,17</b> |
| 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         |
| <b>SÒL PRIVAT</b>                    |  | <b>211.495,00</b>             | <b>49,39</b> | <b>207.108,62</b>          | <b>48,83</b> |
| INDUSTRIAL 1 (clau I1)               |  | 198.139,00                    |              | 194.744,76                 |              |
| INDUSTRIAL 2 (clau I2)               |  | 13.356,00                     |              | 12.363,86                  |              |
| <b>EDIFICABILITAT BRUTA</b>          |  | <b>0,5680</b>                 |              | <b>0,5734</b>              |              |
| <b>SOSTRE EDIFICABLE</b>             |  | <b>243.219,00</b>             |              | <b>243.219,00</b>          |              |
| INDUSTRIAL 1 (clau I1)               |  | 227.860,00                    |              | 227.860,00                 |              |
| INDUSTRIAL 2 (clau I2)               |  | 15.359,00                     |              | 15.359,00                  |              |



Digitalización PPU ajuste alineaciones

- El suelo privado se reduce en 4.386,38 m<sup>2</sup>. De acuerdo con el mecanismo de digitalización objetiva sobre el documento original, se considera que el diferencial existente es fruto de la falta de precisión en el cálculo de las superficies del documento original en formato papel.
- Se mantiene el techo edificable del sector, que para la reducción del suelo privado, le corresponde un índice de edificabilidad mayor –del 0,5680 al 0,5734 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s–, **ambos inferiores a la edificabilidad establecida por el planeamiento general -0,61 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s–.**

### 3. Plan parcial - ajuste de alineaciones

En base a la realidad física existente –as-built y levantamiento topográfico–, se ajustan los límites de zona del Plan parcial estrictamente en aquellos límites considerados justificados y coincidentes con los previstos en el Plan parcial vigente.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA ROCA DEL VALLÈS EN EL ÀMBITO DEL PLAN PARCIAL DE CAN MASSAGUER

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



| FITXA CARACTERÍSTIQUES_PR               |  | T4-TOP.<br>SECTOR SPI-3 |               |
|---|--|-------------------------|---------------|
| <b>SECTOR SPI-3</b>                     |  |                         |               |
| <b>ÀMBIT</b>                            |  | <b>424.184,22</b>       | <b>100,00</b> |
| <b>SÒL PÚBLIC</b>                       |  | <b>215.718,05</b>       | <b>50,85</b>  |
| ZONA PARCS I JARDINS URBANS (clau F)    |  | 108.939,46              | 25,68         |
| EQUIPAMENT PÚBLIC (clau Ev)             |  | 41.760,00               | 9,84          |
| SERVEIS TECNICS CAN MASSAGUER (clau Ba) |  | 4.185,35                | 0,98          |
| VIARI (clau A)                          |  | 30.323,00               | 7,15          |
| FERROVIARI (clau G)                     |  | 30.530,24               | 7,20          |
| <b>SÒL PRIVAT</b>                       |  | <b>207.324,11</b>       | <b>48,88</b>  |
| INDUSTRIAL 1 (clau I1)                  |  | 194.807,33              |               |
| INDUSTRIAL 2 (clau I2)                  |  | 12.516,78               |               |
| <b>EDIFICABILITAT BRUTA</b>             |  | <b>0,5734</b>           |               |
| <b>SOSTRE EDIFICABLE</b>                |  | <b>243.219,00</b>       |               |
| INDUSTRIAL 1 (clau I1)                  |  | 227.860,00              |               |
| INDUSTRIAL 2 (clau I2)                  |  | 15.359,00               |               |

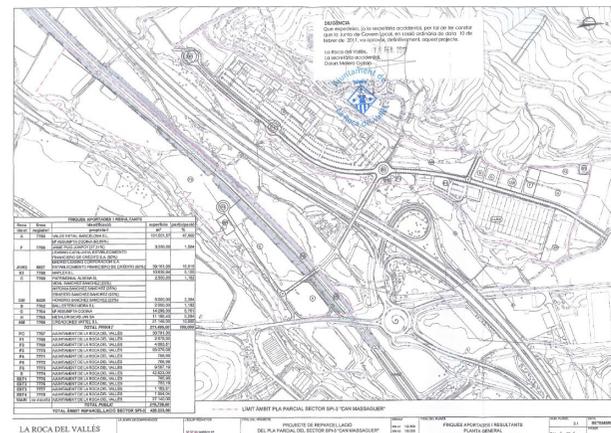
Ficha de características Sector SPI-3, ajustada realidad física existente de acuerdo con levantamiento topográfico, estrictamente por ajuste de alineaciones.

En este sentido, pues, se considera que la digitalización del planeamiento vigente y su ajuste estrictamente a la realidad física, cuando esta es equivalente a lo previsto por el Plan parcial, se corresponden con el punto de partida gráfico en el que se fundamentarán las consideraciones de la refundición posterior.

## 6. ESTADO ACTUAL

### 6.1 Estructura de la propiedad

Del proyecto de compensación presentado en 2011 en formato digital resulta una estructura de la propiedad actualizada, donde se grafía la situación de las parcelas resultantes, así como de la propiedad actualizada:



Plano 3.1 de parcelas aportadas y resultantes del proyecto de reparcelación de 2011.

De acuerdo con el resultado de la digitalización del Plan parcial, se deduce la estructura de la propiedad que se correspondería con las parcelas adjudicadas en el proyecto de compensación de 2011.



Estructura de la propiedad considerada actual.

Así mismo, en aplicación de los coeficientes de edificabilidad por parcela y de la ocupación máxima por parcela, ambos parámetros urbanísticos establecidos en el Plan parcial vigente, se deriva el siguiente cuadro de intensidades de edificación por parcela:



| 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 |
|                        | <b>211.495,00</b> |                         | <b>243.219,25</b> |     |           |

## 5.2 Usos del suelo

En el plano A5. *Estado actual. Usos del suelo*, se describen gráficamente los usos básicos del suelo.



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

**ZONA PRIVADA**  
 ■ NO ACTIVITAT\_AGRÍCOLA  
 ■ NO ACTIVITAT\_BOSC  
 ■ NO ACTIVITAT\_SERVIS  
 ■ NO ACTIVITAT\_SERVEIS  
 ■ NO ACTIVITAT\_VIARI  
 ■ ACTIVITAT INDUSTRIAL

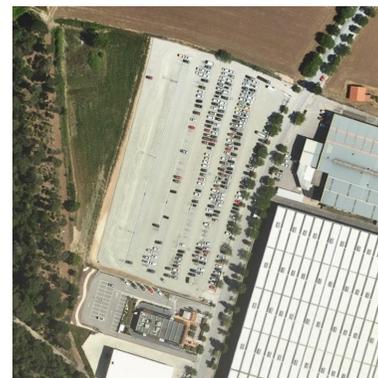
**ZONA PÚBLICA**  
 ■ AGRÍCOLA  
 ■ BOSC  
 ■ INDUSTRIAL (privat)  
 ■ SERVEIS  
 ■ VIARI  
 ■ CAMÍ  
 ■ TGV (inclòs talús)

1. La totalidad de las fincas industriales están con actividad implantada. Las parcelas A y AM mantienen una franja verde de límite oeste, en contacto con el camino existente de Can Mainou. La parcela G se utiliza como aparcamiento y no contiene edificaciones.



Parcelas A y AM

2. La parcela F2, destinada a zona verde, tiene las condiciones de urbanización fijadas por el proyecto de urbanización del Plan parcial: no hay correspondencia física de delimitación entre las fincas F2 y EST3, si bien esta última contiene una porción de margen con vegetación diferente a la agrícola.



Parcelas G/F2/EST3

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA ROCA DEL VALLÈS EN EL ÀMBIT DEL PLAN PARCIAL DE CAN MASSAGUER

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.





F10. Parcelas G con uso de aparcamiento. Vista de sur a norte



F10. Parcelas G con uso de aparcamiento. Vista de norte a sur



F11. Parcelas F2 y EST3 –a la derecha de la imagen–

- La parcela F6, de sistema de espacios libres, tiene una cubierta del suelo parcialmente agrícola y parcialmente boscosa, y que se entiende unitaria entre la AP7 y el límite de la parcela, correspondiente al vial principal interno del sector. En la parte intermedia de esta parcela F6 se encuentra un cajón de hormigón que forma parte de la infraestructura de la red de saneamiento del sector.



(F13)  
Red de saneamiento

(F14)  
Zona verde



F12



F13. Instalación de saneamiento

F14. Zona verde cojin entre AP7 y vial

- La parcela EST1, destinada a sistemas de servicios técnicos, está urbanizada como jardín (F12).



Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.





F12. Rotonda final sur, vial principal.

5. La Parcela F1, destinada por el planeamiento a zona verde -F- y a sistema de Servicios Técnicos, corresponde actualmente a un yermo con acceso de vehículos y parte de masa vegetal.



F15

6. La parte sudeste y la totalidad de los suelos situados al este del vial de acceso, así como de los terrenos en contacto con el río, mantienen una situación natural preexistente, en la cual destaca la masa arbolada de chopos, situada entre el camino existente y el vial de acceso a la parte sudeste por debajo del TAV -dentro de la parcela de equipamiento-, una pequeña masa boscosa de bosque de ribera que forma parte del sistema de bosque de ribera existente a lo largo del río Mogent, y buena parte de los suelos sin vegetación están destinados a zonas agrícolas. La restante parcela de equipamiento, situada entre el vial de acceso y la BV-5105, es actualmente un yermo.



Camino acceso espacios abiertos sur F16

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Código seguro de validación | f4bcf44e60194901b782087355327bc4001   | Fecha documento: 21/07/2020 |
| URL de validación           | <a href="https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027">https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027</a> |                             |
| Metadatos                   | Origen: administración. Estado de elaboración: original.  |                             |





F17

F17



F17

Platanar lado norte camino de acceso.



F18. Vista dirección este zona parque fluvial



F18. Instalación ATLL. Abastecimiento en alta

F19. Vista dirección sur



F20. Extremo sur. Vista dirección sur en el límite del ámbito



F20. Vista extremo sur dirección TAV, desde el límite con el bosque de ribera del río.



F21. Río Mogent

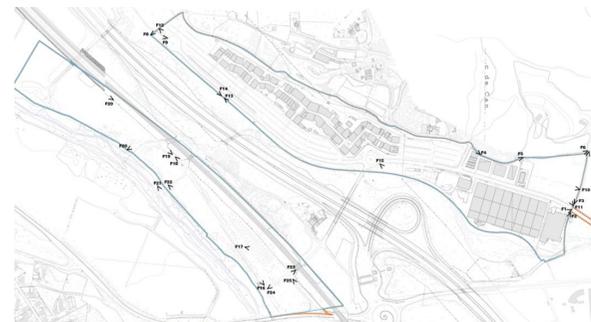


F22. Campo intermedio





Zona equipamientos y vial 6 acceso BV-5105



### 5.3 Urbanización

De acuerdo con lo expuesto en el apartado de los antecedentes y con la documentación facilitada por el promotor del ámbito del Plan parcial de Can Massaguer referente al *Proyecto As-Built de las obras de urbanización*, el 20 de enero de 2006 se ejecutaron las obras de urbanización de la totalidad del sistema viario de la parte noroeste, así como un recinto de servicios técnicos en la parte sudeste, correspondiente a la estación de transformación eléctrica, y la urbanización de una parte del sistema viario de esta parte sudeste. Así mismo, y como también se ha comentado en el apartado de antecedentes, también se urbanizó el denominado vial 6, de conexión entre el vial que une las dos partes del sector y la C-5105.

En el convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y la Junta de Compensación del PPU SPI-3 Can Massaguer para concluir el desarrollo del sector, de 19 de noviembre de 2018, se reconoce que *las obras de urbanización, en la práctica, se han planteado en tres etapas, respecto a dos partes claramente diferenciadas, que son las siguientes: una primera etapa respecto a la parte noroeste, y parcialmente en relación con la parte sudeste; una segunda etapa centrada en la parte noroeste y su acceso norte; y una tercera etapa que sería la relativa a la parte sudeste, donde se concentran las obras pendientes de finalización. Y que la obra de urbanización de la parte noroeste ha sido completamente finalizada y constituye una unidad funcional para disponer de todos los servicios urbanísticos, y en la cual se han otorgado diferentes licencias. Por contra, la urbanización de la parte sudeste está parcialmente ejecutada.*

En el plano A7.1 *Estado ejecución urbanización*, queda identificado el ámbito de la urbanización ejecutada y la urbanización pendiente de ejecutar.



F23. Vial 6 y acceso sistemas espacios libres y equipamientos en la parte sudeste



F24. Vista acceso bajo el TAV en la parte noroeste y vial 6 acceso BV-5105

F25

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

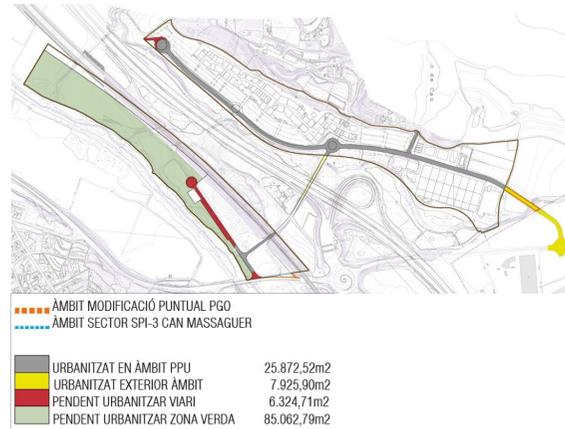
Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.





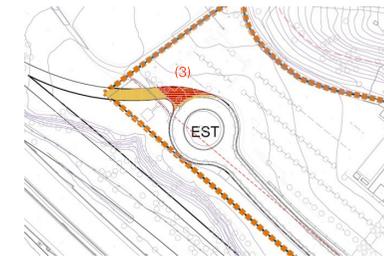
Plano A7.1. Estado actual. Urbanización ejecutada y pendiente de ejecutar

De la urbanización ejecutada, hay que considerar lo siguiente:

1. Que del proyecto de urbanización aprobado definitivamente el 20 de septiembre de 1996 y según las determinaciones del Plan parcial, en el vial principal de la parte noroeste del sector (vial principal) no se ha ejecutado la rotonda intermedia, justificada por las razones explicitadas en el apartado de los antecedentes.
2. Que a cargo del plan parcial se ha urbanizado el tramo de conexión del vial principal del sector con la BV-5105, fuera del ámbito y en terrenos del municipio limítrofe de Cardedeu. Este enlace viario no estaba previsto por el Plan parcial ni en el proyecto de urbanización, y fue consecuencia del acuerdo de la CTUB en la aprobación definitiva del TR del PPU, el 20 de febrero de 1997. En el apartado de antecedentes queda detallado el origen y el procedimiento de ejecución de este vial.
3. Que en el tramo sudoeste del vial principal, entre el puente y el futuro enlace con calzadas laterales de la AP-7, las alineaciones ejecutadas del vial no corresponden a las previstas en el PPU y PUR, existiendo un desajuste no sustancial.
4. Que en el tramo nordeste de este mismo vial principal, las alineaciones del vial ejecutadas se ajustan sustancialmente a lo previsto en el PPU y PUR, pero que no obstante requieren ser mínimamente ajustadas.
5. Que el denominado vial 6 está consolidado por el **Proyecto modificado de mejora general variante de Cardedeu y Linars del Vallés, carretera C-35, del PK 2+690** de la BV-5105 al PK 15+480 de la C-251, elaborado por la DGC en 2003.
6. Que el vial de conexión entre el vial principal y la masía de **Can Mainou está urbanizado con una traza diferente a la prevista por el PPU y PUR, tal como se ha expuesto en el apartado de antecedentes.**



7. Una porción de suelo privado, en el extremo sur de la parte noroeste del sector, se sitúa encima del sistema viario previsto en PP –color rojo (3)–. Esta ocupación de suelo privado limita con el camino existente de conexión entre este final de vial del sector y los caminos externos al ámbito que cruzan y recorren la cuenca del torrente de Bell-lloc.



Ordenación del Plan parcial vigente



- (A) Torrente de Bell-lloc  
 (B) Caminos externos sector  
 (C) Tramo de conexión provisional entre la vialidad del sector y los caminos externos a este. No se corresponde con la geometría prevista en el Plan parcial para el enlace del vial principal con la futura calzada lateral de la autopista AP7.

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



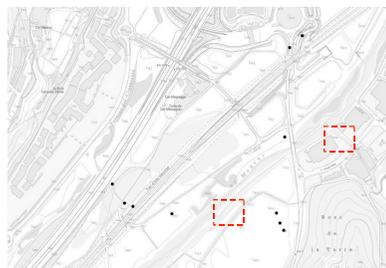
#### 5.4 Redes de servicio

En cuanto al estado actual de los servicios existentes, de acuerdo con el proyecto As-built de la urbanización, están ejecutadas la totalidad de las redes de servicios en las parcelas industriales en la parte noroeste (red de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica, así como la red de alumbrado público de la vialidad ejecutada en todo el sector y la red de saneamiento en esta misma vialidad).

La red de saneamiento está conectada a la red general de saneamiento. La estación de bombeo de la red de saneamiento se encuentra en la zona verde situada al oeste del vial principal. Así mismo, en la parte sudeste está la estación de transformación eléctrica de MT a BT. En los planos de información A7. *Estado actual. Redes de servicios* quedan identificadas estas redes en cuanto a la parte noroeste del sector. Las redes existentes en la parte sudeste se corresponden con el abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de saneamiento de las dos parcelas de equipamiento previstas en el sector, así como el alumbrado público en los viales ejecutados, tanto el denominado vial 6 como el paralelo de este por el lado del río.

Como ya se ha considerado en el apartado de antecedentes, en la zona de servicios técnicos –clave EST– del límite noroeste del sector no se ha ejecutado el depósito previsto de abastecimiento de agua potable de 200.000 litros, dado que el abastecimiento del sector se ha ejecutado a partir del pozo de Can Recordà, fuera del sector.

Por otro lado, de acuerdo con la base de información del ACA, dentro del sector hay dos pozos, situados en los actuales espacios libres cuya urbanización está pendiente de finalizar, en la parte sudeste –señalados en el cuadro rojo–.



En el plano A7.2 de información. *Redes de servicios*, se localizan las diferentes redes de suministro y servicios existentes dentro del sector.

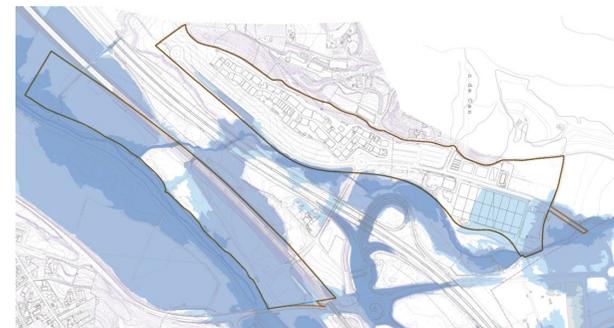
Como anexo 6, se incorpora el as-built de las obras ejecutadas en la parte noroeste del sector, en el cual quedan identificadas las redes de servicios.

#### 5.5 Inundabilidad

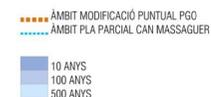
El río Mogent discurre por el límite oeste del ámbito de Can Massaguer.

De acuerdo con la documentación extraída del visor cartográfico de la Agència Catalana de l'Aigua, se reflejan los tres estadios de inundabilidad del ámbito:

1. Máxima crecida ordinaria
2. Inundabilidad en un periodo de retorno de 100 años
3. Inundabilidad en un periodo de retorno de 500 años



En los planos A4. *Estado actual. Inundabilidad* se identifican las delimitaciones mencionadas de las zonas afectadas por el régimen específico fluvial.



Estas delimitaciones fluviales afectan principalmente a la parte sudeste, donde prácticamente la totalidad de los suelos están dentro del periodo de inundabilidad a 100 años –Q100–. En la parte noroeste, la parte del vial principal entre el puente y la rotonda sur está afectada por las líneas de inundabilidad a 100 y 500 años, así como una porción de suelo privado, en el extremo norte de la parte noroeste, afectada por la línea de inundación a 500 años –Q500– y una porción de Q100.

En este sentido, la normativa del PGOU incorpora las limitaciones pertinentes según la legislación aplicable en materia hidráulica incoherente con el destino urbanístico concreto. Se tiene presente lo que prevé para zonas de afectación del régimen fluvial y en zona de situación básica de suelo rural, según la *Ley de suelo y rehabilitación urbana* RDL 7/2015, que se ajusta a lo que se dispone en los artículos 9bis y 14bis del RD849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y lo que dispone el RD 638/2016, según estén en zona de flujo preferente (correspondiente a la zona por la avenida de 100 años de periodo de retorno con un calado superior a 1 metro y/o una velocidad superior a 1 m/s y/o que el producto del calado y la velocidad sea superior a 0,5 m<sup>2</sup>/s) o zona inundable (correspondiente al ámbito de inundación a 500 años).

Coherente con la reglamentación hidráulica vigente, en la regulación normativa del PGOU se establecen las intensidades máximas de transformación de los suelos destinados a espacios libres y las limitaciones de admisibilidad de nuevas edificaciones en los suelos destinados a equipamientos. Se detalla en la descripción de la propuesta –apartado 8– del presente documento. Esta regulación incide en los siguientes aspectos:

2. Zona de sistema de espacios libres
  - a. Se preserva la vegetación de ribera existente.
  - b. No se permite la construcción de ningún tipo de edificación.
  - c. Se limita la impermeabilización de los suelos.
3. Zona de sistema de equipamientos
  - a. Solo se admiten las nuevas edificaciones autorizables en función de las restricciones establecidas para las zonas inundables.

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



- b. Se limitan los usos a aquellos que se consideren compatibles con las características de la zona, y sujetos a las limitaciones para las nuevas edificaciones.
- c. Proteger la zona arbolada existente.

En suelo privado afectado por la inundabilidad, la MPPGOU incorpora a la normativa la necesidad de atenerse a lo previsto por la legislación hidráulica vigente de limitaciones en el uso de los suelos –art. 313bis-. En la descripción de la propuesta se detallan estas limitaciones propuestas.

## 7. PLANEAMIENTO VIGENTE

### 7.1 Planeamiento vigente

El planeamiento urbanístico vigente en el ámbito del PPU de Can Massaguer corresponde al refundido entre el **Texto refundido de la modificación del Plan general de La Roca del Vallès**, acordada su publicación a efectos de ejecutividad en fecha 30 de abril de 1997, y la **Modificación puntual del PGOU de La Roca del Vallès de adecuación al nuevo trazado del tren de alta velocidad**, aprobada definitivamente el 12 de julio de 2012.

A partir de la digitalización del Plan parcial antes mencionado, ajustada a la realidad física solo en aquellos aspectos de ajuste de alineaciones y del ajuste del ámbito de acuerdo con el levantamiento topográfico (ver apartado 5 Digitalización de la propuesta), se refunde con la documentación gráfica de la modificación puntual del PGOU por el paso del TAV, el cual también se ajusta a la realidad física existente con el mismo levantamiento topográfico. En este sentido, el planeamiento vigente refundido se corresponde con el reflejado en el plano B3. *Planeamiento vigente refundido MPPGOU TAV + PP Can Massaguer.*



|       |   |
|-------|---|
| ----- | ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU                                  |
| ----- | 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 ficha de características resultante es la que se adjunta:

| FITXA CARACTERÍSTIQUES_PR               |  | T5-REFÓS            |               |
|---|--|---------------------|---------------|
|   |  | SECTOR SPI-3_VIGENT |               |
| <b>SECTOR SPI-3</b>                     |  |                     |               |
| <b>ÀMBIT</b>                            |  | <b>424.184,22</b>   | <b>100,00</b> |
| <b>SÒL PÚBLIC</b>                       |  | <b>215.712,46</b>   | <b>50,85</b>  |
| 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         |
| <b>SÒL PRIVAT</b>                       |  | <b>208.471,76</b>   | <b>49,15</b>  |
| INDUSTRIAL 1 (clau I1)                  |  | 194.807,33          |               |
| INDUSTRIAL 2 (clau I2)                  |  | 13.664,43           |               |
| <b>EDIFICABILITAT BRUTA</b>             |  | <b>0,5734</b>       |               |
| <b>SOSTRE EDIFICABLE</b>                |  | <b>243.219,00</b>   |               |
| INDUSTRIAL 1 (clau I1)                  |  | 227.860,00          |               |
| INDUSTRIAL 2 (clau I2)                  |  | 15.359,00           |               |

*Ficha de características del Sector SPI-3, ajustada realidad física existente de acuerdo con el levantamiento topográfico y refundido con MPPGOU TAV AD 2012*

La normativa del PGOU en relación con el ámbito del Sector SPI-3 es la que incorpora el **Texto refundido de la modificación del Plan general de La Roca del Vallès**, acordada su publicación a efectos de ejecutividad en fecha 30 de abril de 1997.

La Normativa de este documento establece lo siguiente en relación con el sector industrial del PPU de Can Massaguer:

#### Subzona de desarrollo industrial. Clave 21a2

##### Art. 311. Definición

Comprende el sector denominado "Can Messeguer", 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 1994, 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 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 y ejecución de la obra urbanizadora, tal como exige el artículo 17 del Reglamento de la Ley Autonómica de Protección de la 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.

##### Art. 313. Desarrollo de la edificación

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA ROCA DEL VALLÈS EN EL ÀMBIT DEL PLAN PARCIAL DE CAN MASSAGUER

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación: **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos: Origen: administración. Estado de elaboración: 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 a las de uso, que deberán atenderse, en todo caso, a lo establecido en el capítulo 1 del título IX de estas Normas.

Aparte del planeamiento general vigente, el ámbito está regulado de forma particular por el **Texto Refundido del Plan Parcial SPI-3 Can Massaguer**, aprobado definitivamente el 20 de abril de 1994 por la Comisión de Urbanismo de Barcelona y acordada su publicación a efectos de ejecutividad en fecha 15 de mayo de 1996. El texto refundido incorpora una serie de condiciones y prescripciones fijadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en los informes precedentes a la presentación del texto refundido. Los informes urbanísticos territoriales se incorporaron a la memoria del Plan parcial. Las condiciones fijadas por la CTUB en la resolución del 22 de diciembre de 1993 están detalladas en el apartado de antecedentes.

Como se ha comentado en el apartado de antecedentes, el Plan ordena la totalidad de los aprovechamientos privativos en la parte noroeste –denominada por el presente documento como zona 1–, mientras que prevé, en la parte sudeste –zona 2–, que se destine en su totalidad a sistemas públicos, así como al paso de la reserva ferroviaria del TAV.

En esta **zona 1** se definen dos zonas industriales diferentes: la I1, regulada a partir del art. 45, comprende los suelos destinados preferentemente a los usos e instalaciones industriales, con implantación de mediana y gran industria, y la I2, regulada a partir del art. 53, se define con la finalidad de reubicar los asentamientos industriales existentes en la zona junto al río. El 6,31% de la superficie de techo máximo edificable, de potencial aprovechamiento privado, podrá destinarse a la implantación de industrias agrupadas con la clave I2 y de acuerdo con las condiciones que se fijan en la misma normativa a partir del art. 53.

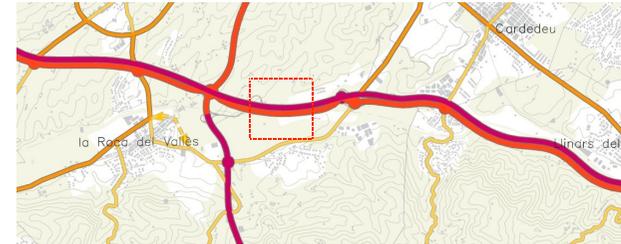
En la **zona 2** se sitúan la gran mayoría de los suelos destinados a sistemas de equipamientos –clave E–, zona de servicios técnicos –clave EST– para la instalación del centro de transformación eléctrica y el sistema de espacios libres –clave F–, que se extiende desde la zona sudeste de los equipamientos hasta el extremo noroeste, en paralelo al río Mogent, y paralelo al límite norte de esta zona 2, que delimita la reserva del trazado del Tren de Alta Velocidad –TAV–, calificado como “Protección de comunicaciones” –clave PC–.

Anteriormente se ha descrito el resultado de la digitalización del ámbito del Plan parcial y del refundido con la **Modificación puntual del PGOU de La Roca del Vallès de adecuación al nuevo trazado del tren de alta velocidad** aprobada definitivamente el 12 de julio de 2012, el cual establece la ordenación vigente en este sector y de la que resulta el cuadro de características –cuadro T5– adjuntado anteriormente.

## 7.2. Plan Territorial Metropolitano de Barcelona

El **Plan Territorial Metropolitano de Barcelona** fue aprobado definitivamente por el Gobierno de la Generalitat de Catalunya el 20 de abril de 2010.

En relación con el ámbito del PPU de Can Massaguer, como ya se ha comentado en el apartado de antecedentes, prevé un trazado del Cuarto Cinturón o “Ronda del Vallès” diferente al previsto en el Plan general de ordenación de La Roca del Vallès, y no comporta ninguna afectación sobre el sector de Can Massaguer respecto a su propuesta propia ni en la propuesta inicial del Ministerio de Fomento. Este trazado es indicativo y se acabará de definir con el estudio informativo que elabore el Ministerio de Fomento, titular de esta infraestructura.



Plano 3.3 del Plan Territorial Metropolitano.



### ALTERNATIVES

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

**INFRASTRUCTURES DE MOBILITAT VIÀRIES.**  
**TRAÇATS ALTERNATIU DE LA RONDA DEL VALLÈS**  
 ABRIL 2010

En relación con los espacios abiertos, el PTMB no prevé ninguna condición específica que haga alterar las previsiones de planeamiento hasta ahora previstas en el mismo Plan parcial, dado que las identifica como ámbitos de Suelo Urbano y los excluye de atribuirles condiciones específicas dentro de la funcionalidad global de los espacios abiertos. En el plano 1.3 del PTMB, de identificación del planeamiento, identifica la ordenación existente del PPU de Can Massaguer.

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.





**PLANEJAMENT**

- Zones verdes
- Equipaments

**ESPais OBERTS · PROPOSTA**

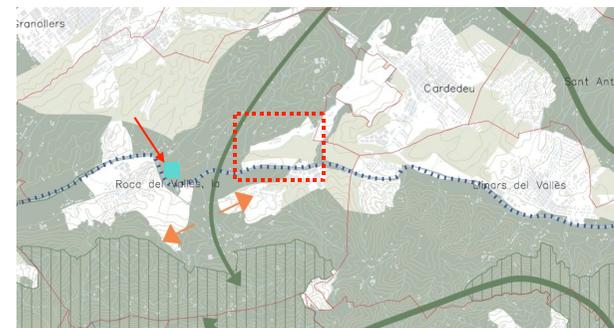
- Espais amb protecció jurídica supramunicipal; Xarxa Natura 2000, espais PEIN, Parcs de la Diputació de Barcelona i altres (consorci) en zones urbanes
- Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari
- Espais de protecció especial de la vinya
- Espais de protecció preventiva
- Connectors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

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

ABRIL 2010

1.3

No obstante la propuesta de espacios abiertos –plano 1.2 del PTMB–, hay que apuntar la funcionalidad de los espacios libres situados al oeste, los cuales actúan como espacios *conectores* integrados en los *Espacios de Protección por su interés natural y agrario*, así como la identificación al sur del espacio natural de corredor fluvial del río Mogent y la identificación, dentro de este *corredor fluvial*, de su amenaza en su función de conector por la presencia de los *continuos urbanos*.



- 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. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD**

Como se ha comentado en el apartado inicial del documento, durante el proceso de desarrollo del ámbito de Can Massaguer, previsto por el Plan general de 1991 del municipio de La Roca del Vallès, se han sucedido actuaciones que han condicionado el correcto desarrollo del sector, como la consideración por parte de la CTU de Barcelona de vincular al sector la ejecución del enlace con la carretera BV-5105, o la misma indefinición del trazado del cuarto cinturón, que implicaba la imposibilidad de definir la solución definitiva de la vialidad por el lado sur de la parte situada al norte de la AP-7. Así mismo, la ejecución del trazado del TGV en 2004, no coincidente con el trazado previsto por el planeamiento general ni parcial, el hecho de que la ejecución de la urbanización, en base a un planeamiento elaborado en formato papel sobre una base cartográfica no digital, no se ajuste estrictamente a las previsiones del mismo Plan parcial, y el hecho de que queda pendiente la ejecución de la urbanización de la parte sudeste del sector –al sur de la AP7–, hacen plantear al Ayuntamiento la necesidad de iniciar un análisis de la situación actual a partir del levantamiento topográfico del ámbito y de la línea ejecutada del TGV, y a partir del proyecto as-built de la urbanización de la parte noroeste del sector, y contrastar el planeamiento vigente con la situación actual sobre una base digitalizada.



Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



En este sentido, el sector se ha desarrollado condicionado por aspectos sobrevenidos y de imposible encaje con el planeamiento parcial cuando este ya estaba aprobado definitivamente:

1. La ejecución del trazado del TAV, previo a una modificación puntual del Plan general, cuya afectación real sobre el sector se constata a partir del levantamiento topográfico.
2. La presencia del vial denominado vial 6, previsto a precario en 2001 en el marco de la Programación de la carretera BV-5105, entre el final de la variante de Santa Agnès de Malanyanes y la ctra. C-251, consolidado a partir del Proyecto modificado de mejora general variante de Cardedeu y Llinars del Vallès, carretera C-35, del PK 2+690 de la BV-5105 al PK 15+480 de la C-251 en 2013. En ningún caso, ni el planeamiento general ni el parcial previeron este vial.
3. La ejecución fuera sector de la conexión de la parte noroeste del sector con la carretera BV-5105, no prevista en el planeamiento inicial del sector, y condicionada por la CTUB en la aprobación definitiva del documento en 1994.
4. La indefinición inicial del enlace de la parte noroeste del sector por el sur, con el cuarto cinturón, y clarificado a partir de la aprobación definitiva del Plan Territorial Metropolitano, el cual prevé una situación diferente de esta infraestructura viaria y, consiguientemente, requiere fijar las condiciones de vialidad propias de este punto para enlazarse con los laterales de la AP7 previsto por el planeamiento vigente, y no condicionado por la reserva inicial para el cuarto cinturón.
5. La regulación derivada de la legislación hidráulica, inicialmente a partir de la legislación española correspondiente al Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y posteriormente en Cataluña a partir del Decreto legislativo 3/2003, de 4 de noviembre, por el cual se aprueba el texto refundido de la legislación en materia de aguas de Cataluña, y posteriores DL 7/2015, de 11 de abril, por el cual se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de acuerdo con lo que dispone el RD 638/2016, de 9 de diciembre, 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.

Por otro lado, de la transcripción digital del planeamiento vigente se constatan diferentes situaciones que justifican la modificación puntual del Plan general de La Roca del Vallès con ordenación detallada del sector, centrado en el sector SPI-3 Can Massaguer:

1. La mencionada situación de la ejecución del TAV, que permite ajustar la delimitación del sistema ferroviario en el ámbito a la realidad ejecutada, diferente a la prevista por el planeamiento.
2. Existencia de desajustes puntuales en las alineaciones viarias, desplazamiento hacia el sur de la rotonda sur de la parte noroeste y supresión de la rotonda intermedia por su innecesariedad.
3. La oportunidad de la introducción de los aspectos vinculantes derivados de otras normativas sectoriales en la ejecución del planeamiento y, concretamente, vinculantes en la ejecución y uso de los sistemas públicos, que necesariamente se considera oportuno introducirlos en el marco del planeamiento general, permitiendo el replanteamiento de la ordenación en beneficio de una mejor y más ambientalmente adecuada ordenación, de acuerdo con los artículos 3 y 9 del DL 1/2010.
4. La posibilidad de replantar algunos de los sistemas urbanísticos de destino público, con el fin de posibilitar una mejor eficiencia y servicio a la ciudadanía, y adaptarlos tanto al nuevo marco jurídico, sobrevenido desde la aprobación del Plan parcial, como a las necesidades actuales.
5. La necesidad de ajuste de la ficha de características del ámbito a los efectos de la introducción del porcentaje de suelo destinado al sistema ferroviario y ajuste de este a la realidad física.

Así mismo, el presente documento se ajusta a los objetivos planteados en el Convenio Urbanístico para concluir el desarrollo urbanístico del sector de Can Massaguer, firmado entre el Ayuntamiento de La Roca del Vallès y la Junta de Compensación del sector SPI-3 Can Massaguer, publicado en el BOPB el 19 de noviembre de 2018. La presente modificación puntual se ajusta a los objetivos planteados.

En base, pues, a estos aspectos, se considera justificado y oportuno que, a través del presente documento de modificación puntual del Plan general de La Roca del Vallès en el ámbito del PPU de Can Massaguer, se ajuste este a las situaciones sobrevenidas mencionadas, incidiendo en la misma normativa general que afecta al sector, en la ficha de características, e incluir aquellas consideraciones necesarias para adecuar el sector a la legislación actualmente vigente en materia hidráulica y de seguridad.

Así mismo, y como se detalla y justifica a continuación, se prevé en el mismo documento una ordenación detallada del sector de acuerdo con lo que prevé el art. 58 del DL 1/2010, punto 7, en el que establece referente al suelo urbanizable delimitado, [...] En el caso de los sectores que es previsto desarrollar de una manera inmediata, pueden establecer la ordenación detallada del suelo con el nivel y documentación propios de un plan parcial urbanístico y otras determinaciones propias de este instrumento, sin necesidad de tramitarlo para desarrollar el sector si así lo determinan expresamente. En este caso, se considera pertinente prever esta ordenación detallada del sector que ajuste los aspectos antes mencionados que tienen incidencia en la ordenación con la consiguiente innecesariedad de redactar a posteriori un Plan parcial para finalizar la ejecución del sector, dado que la presente modificación regula el sector con el mismo detalle que lo haría un plan parcial.

De acuerdo con lo comentado, es de interés general que el desarrollo del Sector SPI-3 Can Massaguer se ejecute en su integridad territorial, pero con las garantías de uso público de los sistemas de equipamientos y de espacios libres ajustados a las limitaciones derivadas de normativas sectoriales que vinculan los terrenos afectados por la situación física existente o por la situación de proximidad respecto a infraestructuras de comunicación.

Los objetivos pretendidos y la propuesta de ordenación detallada del sector se ajustan a lo previsto en el art. 3 del TRLU en relación con el concepto de desarrollo urbanístico sostenible, enmarcándose con lo previsto en el punto 1 al prever implícita en la propuesta una utilización racional del territorio y el medio ambiente, y comporta conjugar las necesidades de crecimiento con la preservación de los recursos naturales y de los valores paisajísticos –cuenca y espacios libres asociados al río Mogent–, [...] con el fin de garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras y dando cumplimiento a lo previsto en el punto 3 del mismo artículo, en el sentido de que el ejercicio de las competencias urbanísticas ha de garantizar, de acuerdo con la ordenación territorial, el objetivo del desarrollo urbanístico sostenible.

Así mismo, se da cumplimiento al art. 9 del TRLU referente a las directrices para el planeamiento urbanístico; en concreto, la propuesta se adecúa a lo previsto en los apartados 1, 2 y 3, donde determinan, respectivamente, que las administraciones con competencias en materia urbanística han de velar por que las determinaciones y la ejecución del planeamiento urbanístico permitan conseguir, en beneficio de la seguridad y el bienestar de las personas, unos niveles adecuados de calidad de vida, de sostenibilidad ambiental y de preservación frente a los riesgos naturales y tecnológicos –apartado 1–, y que en los terrenos situados en zonas de riesgo de inundación u otros riesgos cuando, de acuerdo con la legislación sectorial, puedan producir daños a las personas o bienes, rigen las limitaciones de uso del suelo que establece dicha legislación. En el caso de que la legislación sectorial no regule las limitaciones de uso, no se puede admitir en las zonas de riesgo grave llevar a cabo actuaciones de nueva urbanización, ni incrementar la edificabilidad o la intensidad del uso previstas por el planeamiento en suelo urbano [...] –apartado 2–, y que el planeamiento urbanístico ha de preservar los valores paisajísticos de interés especial, el suelo de alto valor agrícola, [...] como en las propuestas mencionadas vinculadas a las limitaciones de uso y regulación específica en los suelos con riesgos derivados de legislación sectorial, de la minimización de la transformación física y reducción de actuaciones de impermeabilización del suelo en los espacios libres vinculados a la cuenca del río Mogent.

De la misma manera, la propuesta de modificación puntual de los sistemas permite un mayor beneficio para la ciudadanía, o una mejor relación con el entorno natural; se ajusta a lo previsto en el punto 7 del mismo artículo 9, el cual determina que las administraciones urbanísticas han de velar por que la distribución en el territorio de los ámbitos destinados a espacios libres y a equipamientos se ajuste a criterios que garanticen su funcionalidad en beneficio de la colectividad.

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Código seguro de validación | f4bcf44e60194901b782087355327bc4001   | Fecha documento: 21/07/2020 |
| URL de validación           | <a href="https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027">https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027</a> |                             |
| Metadatos                   | Origen: administración. Estado de elaboración: original.  |                             |



En relación con el art. 97 del TRLU, el refundido y ajuste del planeamiento general vinculante sobre las determinaciones de los sistemas del ámbito, así como la ordenación detallada del sector *Can Massaguer*, no conllevan ningún incremento del suelo privado respecto al planeamiento general ni de los aprovechamientos previstos y, por contra, se posibilita una reordenación puntual de los sistemas públicos y de su regulación normativa a los efectos de garantizar una mejor integración ambiental en el entorno del río Mogent, con criterios de mayor sensibilidad y sostenibilidad en relación con el planeamiento vigente del sector, redactado en un contexto diferente al actual.

En cumplimiento de lo que prevé el art. 97 del TRLU, la MP queda razonada y justificada por los siguientes aspectos:

1. La ordenación propuesta no comporta un incremento del techo edificable, de la densidad del uso residencial o de la intensidad de los usos o la transformación global de los usos previstos anteriormente [...] de acuerdo con lo que prevé el punto 2a del art. 97.
2. La ordenación propuesta es coherente con el modelo de ordenación establecido por el planeamiento urbanístico general vigente y no entra en contradicción con los principios de desarrollo urbanístico sostenible –punto 2b del art. 97–.
3. La ordenación propuesta no comporta una actuación excepcional de acuerdo con el planeamiento territorial –punto 2c del art. 97–.
4. La actuación tiene una proyección adecuada del interés público:
  - a. por el ajuste necesario del planeamiento vigente a las situaciones sobrevenidas antes mencionadas.
  - b. por la adecuación de los sistemas públicos al marco legislativo vigente, con mayor capacidad de integración ambiental y garantías de uso por parte del ciudadano.
  - c. para garantizar la finalización de la ejecución del sector a corto plazo.
  - d. para establecer los mecanismos de ejecución de la urbanización por fases, que permitan la plena compatibilidad de la zona ya ejecutada con la que queda pendiente de ejecución.

Así mismo, el presente documento se ajusta a lo previsto en el punto 2bis del mismo art. 97, en el sentido de que la alteración de los sistemas públicos previstos en el presente documento da cumplimiento a los requisitos fijados para apreciar una proyección adecuada de los intereses públicos, dado que:

- a. no se reducen las superficies de los suelos públicos tal y como establece el art. 98.1, referente a los espacios libres, las zonas verdes o los equipamientos deportivos. Como se detalla en la descripción de la propuesta, se incrementan los espacios libres en un 2,60% respecto al planeamiento vigente –del 25,61% previsto por el Plan parcial vigente refundido al 28,22% de la nueva propuesta de ordenación detallada–, y no se reducen las zonas de equipamientos deportivos, dado que estos no estaban previstos en el planeamiento vigente.
- b. De acuerdo con lo que prevé el punto 2bis b) del art. 97, no se reduce la superficie de los suelos calificados como sistema de espacios libres públicos o sistema de equipamientos públicos en relación con el cumplimiento de los estándares mínimos legales. En relación con la ordenación detallada del sector, se incrementa el suelo de sistema de espacios libres hasta el 28,22%, y a un 5,16% el suelo destinado a equipamientos, en ambos casos por encima del 10% y el 5% mínimos respectivos exigidos por el art. 65.4 del TRLU.
- c. Como se detalla en la descripción de la propuesta, y justificado precisamente por un beneficio para el municipio, la relocalización de parte de la zona de equipamiento de la parte sudeste a la parte noroeste se ajusta a lo previsto en el punto 2bis c) del art. 97; dado que esta nueva localización no empeora las condiciones de calidad o de funcionalidad para la implantación de los usos propios de esta calificación, y dado que la nueva localización ya es de titularidad pública, esta queda garantizada dando cumplimiento a lo previsto en el mencionado punto 2bis c) del art. 97.
- d. Dado que la presente modificación puntual prevé una reducción de la superficie de los suelos destinados a equipamientos en un 1,87% respecto al planeamiento refundido (tabla T5. Refundido), esta se justifica convenientemente en la descripción de la propuesta, en cumplimiento de lo establecido en el punto 2bis d) del art. 97 del TRLU, exponiendo las circunstancias que se establecen:

1. Primero. Por la suficiencia de los equipamientos previstos o existentes para hacer frente a las necesidades, dadas las limitaciones propias de los suelos destinados a equipamientos dentro de la parte sudeste derivadas de la legislación hidráulica, y de su vinculación como equipamiento complementario a uso de ocio del parque, que garantizan la suficiencia para la superficie prevista para la implantación de los usos de equipamiento que se establecen. Sino al contrario, dado que la porción de suelo de equipamiento que está vinculada a la parte noroeste podrá dotarse de mayores y mejores prestaciones de servicios a la ciudadanía.
2. Segundo. Por la innecesariedad de los terrenos para la prestación del servicio que motivaba su calificación y por el hecho de que el servicio en cuestión ha pasado a prestarse en otros terrenos de titularidad pública, y que en este caso se justifica también por las limitaciones propias de los equipamientos situados en la zona sudeste, derivado de las afectaciones fluviales.
3. Tercero. Por el interés público prevalente de destinar los suelos a otro sistema urbanístico público, justificado de acuerdo con lo comentado en los puntos 1 y 2 anteriores.
4. No se está en el supuesto previsto en el punto 2bis e) del art. 97, dado que no se pretende compensar la supresión de la calificación de equipamiento de suelos que ya son de titularidad pública mediante la calificación como equipamientos de otros suelos de titularidad privada, [...].

Así mismo, la MPPGOU no se encuentra en el supuesto previsto en el art. 99 del TRLU dado que no comporta un incremento del techo edificable, de la densidad del uso residencial o de la intensidad de los usos, o la transformación de los usos establecidos anteriormente [...]. En consecuencia, para el objeto de la modificación puntual, tampoco se da la necesidad de mayores reservas para sistemas urbanísticos establecidos en el art. 100 del TRLU. El techo máximo edificable del sector, expresado en metros cuadrados edificables, se mantiene respecto al planeamiento vigente, justificado este aspecto ampliamente en la parte expositiva de la propuesta y en respuesta al informe de la CTUB en relación con el avance de planeamiento, al considerar que el techo máximo edificable derivado del coeficiente de edificabilidad bruto del sector hasta ahora vigente está consolidado y se corresponde precisamente con la expresión numérica de la edificabilidad máxima del sector, que se mantiene como valor absoluto con independencia de los ajustes físicos ya descritos que el ámbito ha experimentado fruto de una mayor información topográfica del sector, que ha permitido su delimitación más precisa.

Los objetivos de la presente MPPGOU se encuentran en el supuesto establecido en el art. 98 del TRLUC, dado que es objeto de este documento alterar la zonificación de los espacios libres –art. 98.1–, si bien, como queda justificado en el apartado 10, se da cumplimiento de forma justificada a la reducción de suelo de equipamiento y al incremento del suelo destinado a espacios libres.

**En síntesis, los objetivos iniciales de planeamiento en la ordenación del ámbito de Can Massaguer no varían y no se produce tampoco ninguna variación en los usos ni en su intensidad, ni en la regulación básica de las claves urbanísticas más allá de su renombramiento para diferenciar las unidades de zona –zonas I1 renombradas como I1.1, I1.2 e I1.3– a los efectos de posibilitar la concreción de los parámetros básicos de techo máximo edificable y ocupación que garanticen la correspondencia equivalente con los derechos adjudicados por el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente en 2011. La propuesta detallada de ordenación supone un ajuste de los suelos públicos y el ajuste puntual y justificado de suelos privados, y de acuerdo con los objetivos generales planteados la propuesta no tendrá efectos adversos respecto a la situación vigente sobre los hábitats naturales del entorno, espacios protegidos o de valor ambiental reconocido. Así, incorpora mejoras en los vectores ambientales en el conjunto del sector y la propuesta de ordenación detallada de la parte sudeste no afecta a la capacidad conectora territorial, que minimiza la presión sobre los hábitats existentes cercanos a la zona fluvial.**

El Documento Ambiental Estratégico incorporado como anexo 3 con el contenido establecido de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, justifica que la presente modificación puntual no tiene efectos negativos y significativos sobre el medio ambiente, ya que no comporta variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas, ni de la cronología, respecto al PGOU vigente (1991), ni por el Plan

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Código seguro de validación | f4bcf44e60194901b782087355327bc4001   | Fecha documento: 21/07/2020 |
| URL de validación           | <a href="https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027">https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027</a> |                             |
| Metadatos                   | Origen: administración. Estado de elaboración: original.  |                             |



parcial vigente. En este sentido, como ya se ha señalado anteriormente, el informe ambiental estratégico emitido por la OTAAA por resolución TES/22999/2019, de 3 de septiembre, así lo avala, considerando que la presente modificación puntual del PGOU de La Roca del Vallès no se ha de someter al proceso de evaluación ambiental estratégica ordinaria dado que no tiene efectos significativos en el medio ambiente (anexo 5).

**Por todo lo que ha quedado expuesto, se considera justificado, para alcanzar los objetivos señalados, plantear la presente modificación puntual del planeamiento de La Roca del Vallès en el ámbito de Can Massaguer con ordenación detallada del sector.**

## 9. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

### 9.1. Modificaciones puntuales en relación con el Plan general

La presente modificación puntual del PGOU de La Roca del Vallès en el ámbito del Sector SPI-3 de Can Massaguer tiene los siguientes objetivos principales:

1. Adecuar el marco normativo vigente en relación con el desarrollo del sector.
2. Incorporar a nivel de planeamiento general la regulación del sector SPI-3, con el objetivo de establecer su ordenación detallada para permitir la gestión urbanística directa, dado que el ámbito ya fue objeto de Plan Parcial anterior, cuyas disposiciones, debidamente actualizadas y adecuadas a la normativa y estado real del suelo, en el que se han implantado infraestructuras territoriales, se refunden con la normativa del PGOU.

### 9.2. En relación con la ordenación del sector

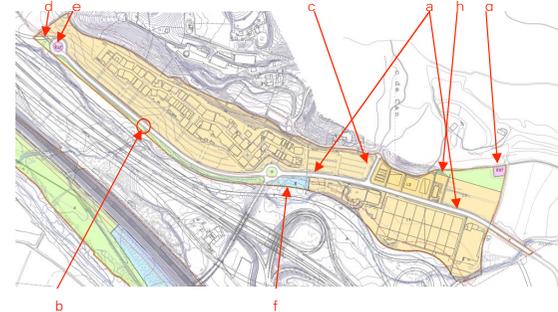
El art. 58.7 del TRLUC establece las determinaciones de los planes de ordenación urbanística municipal y fija que en el caso de los sectores que se prevé desarrollar de manera inmediata pueden establecer la ordenación detallada del suelo con el nivel y documentación propios de un plan parcial urbanístico y otras determinaciones propias de este instrumento, sin necesidad de tramitarlo para desarrollar el sector si así lo determinan expresamente.

En este sentido, la ordenación detallada se concreta en la documentación gráfica, donde se define con detalle la propuesta de ajuste de los sistemas y las zonas, con concreción de sus límites, y en la normativa, elevada esta a planeamiento general, que concreta la regulación general y particular del conjunto del sector, establece su regulación concreta para la finalización de la ejecución del sector y fija la regulación e intensidades particulares para cada unidad de zona.

#### En la parte noroeste:

- a. Se ajusta el sistema viario del tramo norte para ajustarse a las alineaciones reales de las fincas.
- b. Se suprime la rotonda intermedia del vial principal –vial 2– por su innecesariedad en relación con la movilidad general del sector y a partir de los antecedentes descritos.
- c. Se corrige la orientación del vial perpendicular al principal, y de acceso a la masía de Can Mainou, para ajustarse a las alineaciones realmente ejecutadas.
- d. Se fija una nueva geometría del enlace del sistema viario con las calzadas laterales de la AP-7, que mantiene los mismos objetivos que el planeamiento vigente.
- e. Se suprime la reserva de zona de servicios técnicos en la rotonda sur por su innecesariedad y dado que actualmente ya está urbanizada como zona verde, y se prevé esta como sistema de espacios libres –clave F–.
- f. Se propone la sustitución de la zona de servicios técnicos del lado norte en el puente de conexión con la parte sudeste, por una zona de equipamiento, que dadas las características del terreno, así como de su localización, posibilita un mayor aprovechamiento de uso público, con mayor admisibilidad de uso del que se considera oportuno prever en la parte sudeste, dada su afectación por las líneas de inundabilidad del río Mogent.

- g. Se suprime la reserva de la zona de servicios técnicos al noroeste del ámbito, dada su innecesariedad para la instalación del depósito de agua de 200.000 litros previsto en el Proyecto de urbanización. La red general de abastecimiento se ha conectado al pozo de Can Recordà, externo al ámbito de acuerdo con lo que se describe en el apartado de antecedentes. Destinar estos suelos a sistema de espacios libres, en coherencia con el resto de los espacios libres situados en el entorno.
- h. Se ajusta el límite de los sistemas públicos a la realidad física.



#### En la parte sudeste:

- a. Se reconoce como sistema viario el vial denominado Vial 6, con acceso desde la BV-5150.
- b. Se reconoce el sistema ferroviario –clave G– de acuerdo con el levantamiento topográfico.
- c. Se racionaliza la vialidad de esta parte sudeste por su innecesariedad para la nueva propuesta del sistema de equipamiento y servicios técnicos, minimizando así la afectación a los terrenos con valor ambiental y vinculados al río Mogent. En este sentido:
  - Se prevé su ordenación a partir de la ampliación de la zona viaria en callejón sin salida al norte de esta parte, para ser utilizada como aparcamiento de vehículos y facilitar así la accesibilidad pública a las zonas de equipamientos y parque.
  - Se redefine la longitud del tramo sur de este vial, con el fin de ajustarse a las necesidades propias de acceso a la zona de servicios técnicos actualmente existente.
  - Se garantiza un espacio para el paso de peatones –acera no pavimentada– para dar continuidad a la acera del lado sur del puente.
- d. Se propone una nueva ordenación de las zonas de equipamiento vinculada a la vialidad existente:
  - Se prevé una zona de equipamiento entre los cuatro sistemas viarios al norte.
  - Se prevé una segunda zona de equipamiento público que se extiende en dirección sur, y que abarca la totalidad de la zona arbolada considerada de valor a preservar.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA ROCA DEL VALLÈS EN EL ÀMBITO DEL PLAN PARCIAL DE CAN MASSAGUER

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

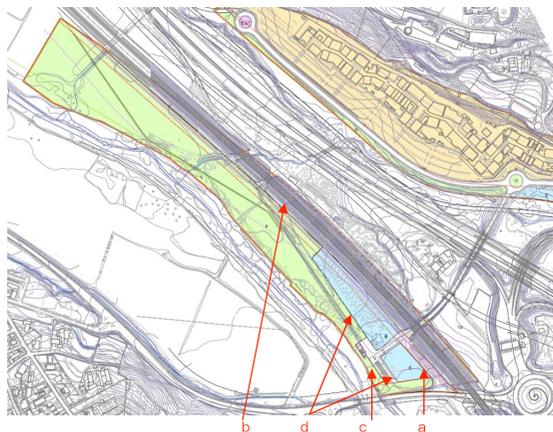
Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.





Propuesta de ordenación detallada del ámbito del Plan parcial de Can Massaguer (ver plano C1.1)

**Fuera del ámbito del sector,**

- a. Se reconoce como sistema viario el vial de conexión del vial principal del sector de la parte noroeste en la rotonda de intersección con la carretera BV-5105, trazado ejecutado de acuerdo con el Proyecto de urbanización del acceso norte al polígono de Can Massaguer y Can Boixaderas, en el TM de Cardedeu, AD el 30 de julio de 2002, que desarrolla el Plan especial viario del acceso norte al polígono de Can Massaguer y Can Boixaderas, en el TM de Cardedeu, AD el 14 de noviembre de 2001. Se reconoce como sistema viario el existente hasta el límite del TM de La Roca del Vallès. La superficie del sistema viario es de 1.977,44 m<sup>2</sup>.



**Conjunto del sector:**

- a. Se adecúa la nomenclatura de las claves urbanísticas de los sistemas de servicios técnicos y equipamientos a lo previsto en el PGOU, incorporando subclaves para la regulación particular de algunos de estos sistemas que por sus particularidades lo requieren:
- Servicios técnicos –clave EST–, como clave B, con la subclave “a” dada la normativa particular planteada.
  - Sistema de equipamientos –clave E– que se prevé como clave Ev de acuerdo con lo previsto en el PGOU, con la subclave “1” para los sistemas de equipamientos situados en la parte sudeste, por la propuesta de incorporar limitaciones en su utilización de acuerdo con los objetivos generales del desarrollo del sector.
- b. Normativamente, se mantiene la clave urbanística I1 e I2 de referencia en las zonas industriales de aprovechamiento privado, incorporando a la zona I1 tres subclaves (1, 2 y 3) para la regulación particular de las tres unidades de zona I1, a los efectos de prever la intensidad máxima de edificación (techo máximo edificable expresado en m<sup>2</sup>) y ocupación máxima de parcela (de valor concreto, expresado este en metros cuadrados).
- c. Se define la tabla de características del sector para la ordenación detallada descrita, incorporando los ajustes de los suelos destinados a sistemas públicos. Así mismo, la ficha incorpora el ajuste del suelo privado a la urbanización ejecutada y a las determinaciones de las nuevas alineaciones viarias, en concreto en la parte noroeste, por el lado sur, donde se propone un nuevo ajuste de las alineaciones del vial de enlace futuro a los laterales de la AP-7 ya mencionados y previstos en el planeamiento vigente de La Roca del Vallès.



Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



| FITXA CARACTERÍSTIQUES_PR               |  | T7                          |               |
|---|--|-----------------------------|---------------|
| SECTOR SPI-3                            |  | SECTOR SPI-3_ORDENACIÓ DET. |               |
|   |  | (m2)                        | (%)           |
| <b>ÀMBIT</b>                            |  | <b>424.184,22</b>           | <b>100,00</b> |
| <b>SÒL PÚBLIC</b>                       |  | <b>214.717,86</b>           | <b>50,62</b>  |
| ZONA PARCS I JARDINS URBANS (clau F)    |  | 119.690,33                  | 28,22         |
| EQUIPAMENT PÚBLIC (clau Ev)             |  | 21.893,65                   | 5,16          |
| SERVEIS TÈCNICS CAN MASSAGUER (clau Ba) |  | 966,15                      | 0,22          |
| VIARI (clau A)                          |  | 29.334,92                   | 6,92          |
| FERROVIARI (clau G)                     |  | 42.832,81                   | 10,10         |
| <b>SÒL PRIVAT</b>                       |  | <b>209.466,36</b>           | <b>49,38</b>  |
| INDUSTRIAL 1 (clau I1)                  |  | 195.649,25                  |               |
| INDUSTRIAL 2 (clau I2)                  |  | 13.617,11                   |               |
| <b>EDIFICABILITAT BRUTA</b>             |  | <b>0,6734</b>               |               |
| <b>SOSTRE EDIFICABLE</b>                |  | <b>243.219,25</b>           |               |
| INDUSTRIAL 1 (clau I1)                  |  | 227.866,75                  |               |
| INDUSTRIAL 2 (clau I2)                  |  | 15.352,50                   |               |

Propuesta de ficha de características Sector SPI3 resultado de la Ordenación Detallada del Sector.

- d. Se incorporan gráficamente las líneas de las diferentes afectaciones de las infraestructuras viarias y ferroviarias de acuerdo con la legislación sectorial vigente.
- Para las carreteras, se aplica lo que prevén para los suelos urbanizables delimitados el Texto refundido de la Ley de Carreteras, aprobado por el Decreto legislativo 2/2009, de 25 de agosto, y el Reglamento general de carreteras, aprobado por el decreto 293/2003, de 18 de noviembre.
  - Para la infraestructura ferroviaria, se incorporan aquellas previstas en el proyecto del TAV de 2006.

### 9.3. En relación con la Normativa

En relación con la Normativa, se plantean los siguientes objetivos ya mencionados:

- Adecuar urbanísticamente la regulación del sector SPI-3 para facilitar el desarrollo y la finalización de acuerdo con el marco normativo vigente.
- Incorporar a nivel de planeamiento general la regulación del sector SPI-3, estableciendo la ordenación detallada para garantizar su ejecución inmediata a través de la gestión urbanística.

En este sentido, se propone la modificación de la normativa del PGOU relativa al ámbito propio del Sector SPI-3 de Can Massaguer –artículos 311 a 313–, con incorporación de las determinaciones generales del ámbito. Con coherencia con las determinaciones y contenidos del Plan parcial que se incorpora, se establece la normativa particular de las zonas y sistemas con los siguientes criterios:

- Normativa particular de los sistemas públicos, refundida en la normativa del PGOU vigente.
- Normativa particular de las zonas industriales I1 (con la incorporación de 3 subclaves: I1.1, I1.2 e I1.3) e I2, como ampliación de las determinaciones establecidas para la subzona de desarrollo industrial Clave 21a2 –artículos 311 a 313–, considerando esta como la forma más coherente para mantener vigentes los parámetros básicos de ordenación de los suelos privados del sector, que tiene características específicas diferentes de las establecidas en la zona industrial Clave 6, definida por el PGOU.
- Se incorpora un nuevo artículo, 312bis, como normativa particular del desarrollo del sector.
 

En este sentido, se plantea lo siguiente:

  - Se traduce al catalán en los párrafos objeto de modificación puntual.
  - Se incorpora al art. 34 del PGOU la posibilidad de que el índice de edificabilidad neta y el índice de intensidad de edificación por parcela pueda ser fijado como superficie de techo máximo edificable (expresado en metros cuadrados), dada la propuesta de mantener, para cada nueva unidad de zona de los suelos privados, la misma superficie de techo edificable y ocupación que se desprende del producto de la

edificabilidad neta (1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s) y la ocupación máxima (60%) establecidos por el Plan parcial, por la superficie de suelo prevista para las parcelas resultantes establecida en el proyecto de reparcelación vigente.

Atendiendo al ajuste gráfico del ámbito expuesto en el punto 5 anterior, hay que tener en cuenta que las unidades de zona, y consiguientemente las parcelas privadas del sector, no se corresponden con las superficies actualmente reconocidas en planeamiento y, consiguientemente, estas podrían quedar alteradas respecto a la superficie de suelo prevista por el proyecto de reparcelación vigente. Y es en este sentido que la propuesta de mantener los valores absolutos de techo y ocupación para cada unidad de zona permitirá que la modificación del proyecto de reparcelación a redactar en base a la presente modificación de planeamiento, atendiendo a la superficie actualizada de cada parcela, pueda establecer de forma individual para cada una de ellas el techo máximo edificable y ocupación actualmente reconocidos. Para que el proyecto de reparcelación modificado, o alternativamente la operación jurídica complementaria, pueda fijar, para cada parcela, el techo máximo edificable y la ocupación máxima de forma concreta en m<sup>2</sup>, se prevé en la normativa una disposición transitoria que reconoce como derechos de los propietarios las intensidades máximas de techo y ocupación en razón de la superficie de parcela actualmente adjudicada por el proyecto de reparcelación, y habilita a adjudicar de nuevo el mismo techo y ocupación actual para cada una de las parcelas nuevas fruto del instrumento de gestión que se apruebe en el desarrollo de la presente modificación (parcelas resultantes que estarán ajustadas a la realidad física existente y a los nuevos límites de zona, ajustados estos también a la realidad física ejecutada). En este sentido, se incluye en esta disposición transitoria la tabla de los valores concretos en m<sup>2</sup> de techo edificable y ocupación máximos vigentes para cada una de las parcelas actuales de acuerdo con la reparcelación vigente aprobada al amparo del Plan parcial:

| REPARCEL·LACIÓ AD 2011 |                   | PLA PARCIAL AD 1994     |                   |      |           |
|------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|------|-----------|
| PARCEL·LES             | SÒL ADJUDICAT     | SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE | OCUPACIÓ MÀXIMA   |      |           |
|                        | (m2)              | (m2)                    | (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 |
|                        | <b>211.495,00</b> |                         | <b>243.219,25</b> |      |           |

- c. Se incorporan regulaciones particulares para los sistemas a los efectos de prever sus intensidades de uso, usos admitidos y otras determinaciones en los objetivos ambientales previstos en el presente documento. En este sentido, se plantea lo siguiente:
- Para los sistemas de equipamientos de servicios técnicos –clave B–, se plantea una subclave a –clave Ba– para la limitación de los usos a los servicios de depuración y electricidad que ya prevé el Plan parcial vigente. En este sentido se añade un nuevo artículo, el 53bis.
  - Para los sistemas de equipamientos –clave E–, se adecúa a la subclave v prevista en el PGOU –art. 55–. Para los equipamientos situados en la parte sudeste del sector, se prevé una subclave 1 –Ev.1– para restringir los usos y limitar la posibilidad de edificación en coherencia con la situación de estos equipamientos en suelos sensibles ambientalmente, y afectaciones hidráulicas. En este sentido, se prevé exclusivamente la posibilidad de desarrollar usos deportivos, exclusivamente al aire libre, Público-administrativo, Sociocultural, y como usos complementarios vinculados a los establecidos en el art. 59, se admite el servicio de bar sin restaurante. El artículo 56.1bis establece la restricción particular de la construcción de edificaciones y/o instalaciones a aquellas autorizables en función de las restricciones establecidas para las zonas inundables o por la afectación de la línea de edificación de las infraestructuras.

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



- Para los sistemas de parques y jardines urbanos –clave F–, se prevé una subclave a para los sistemas situados en la parte sudeste vinculados al río Mogent, las cuales requieren una atención especial dadas sus particularidades naturales, ambientales y de paisaje. En este sentido, se incluye la siguiente regulación particular:
  - garantizar el mantenimiento de arbolado existente, que solo podrá ser modificado de forma justificada para la mejora de las condiciones naturales y ambientales existentes.
  - garantizar el recorrido de viandantes a lo largo del cauce del río Mogent y la conexión con los recorridos de viandantes que tengan confluencia en el ámbito del sector SPI-3.
  - aparte de los espacios destinados a la práctica deportiva, no se permite la impermeabilización del suelo, a excepción de aquellos espacios en que por su naturaleza y función dentro de la estructura del parque esté justificado, con un máximo de un 1% del total de la superficie global del sistema.
  - justificar las escorrentías del suelo a los efectos de garantizar que el agua de lluvia no afectará a los sistemas viarios ni a la zona de equipamientos.
  - prever sistemas naturales para la retención del agua de lluvia a los efectos de colaborar en la infiltración de agua a los suelos para el mantenimiento de la vegetación.
  - para la plantación de nueva vegetación, sea arbustiva o arbórea, será preciso justificar que no corresponde a una especie exótica y/o invasora en Cataluña, de acuerdo con la relación incorporada al Real decreto 630/2013, de 2 de agosto, y el Reglamento (UE) n. 1142/2014, de 22 de octubre de 2014.
- d. En lo que se refiere a la modificación del artículo 312.1 del Plan general, esta se plantea sin perjuicio de los compromisos alcanzados de conformidad con el pacto noveno del Convenio relativo al depósito de un aval en concepto de "Garantía relativa al coste total de las obras de urbanización pendientes de ejecución en la parte sudeste del sector"; así como que de conformidad con el artículo 107.2 del TRLUC, si procede, la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la modificación del proyecto de urbanización se condicione a la constitución de esta garantía.
- e. Se prevé la ejecución de la urbanización en dos fases, de manera que se pueda recepcionar separadamente la urbanización ejecutada, sin perjuicio del mantenimiento de la plena responsabilidad y vinculación de las parcelas al cumplimiento de las obligaciones de la totalidad del ámbito, justificado en base al desarrollo urbanístico del sector, que se ha ejecutado y consolidado íntegramente solo en una parte, atendiendo a las afectaciones derivadas de actuaciones supramunicipales en la parte sudeste.
- f. Se modifica el punto 3 del art. 311 por estar urbanizado el vial de conexión entre la parte sudeste y oeste por debajo del trazado del TAV, por lo que se hace innecesaria la obligación de justificación de las rasantes en el proyecto de urbanización que preveía este punto 3 del art. 311.
- g. El tramo de sistema viario de enlace entre la rotonda sur de la parte noroeste y el futuro lateral de la autopista AP7 se considerará como sistema general viario, dada su estricta vinculación funcional con este lateral de futuro y la innecesariedad para el sector de disponer de este enlace sin la existencia del lateral de la AP7 previsto en el futuro. En este sentido, de acuerdo con lo que prevé el art. 42.c del RLU, el suelo será de cesión gratuita al Ayuntamiento.

En este sentido, queda regulado en el artículo 312bis punto 3 el mecanismo de gestión para finalizar la ejecución del sector a partir de la definición de un polígono de actuación urbanística Can Massaguer del mismo ámbito territorial que el sector, en el cual se define la ficha de características incluida en el punto 4.

| SECTOR SPI-3                                | (m2)              | (%)           |
|---|-------------------|---------------|
| <b>ÀMBIT</b>                                | <b>424.184,22</b> | <b>100,00</b> |
| PART NORD-OEST                              | 252.059,14        |               |
| PART SUD-EST                                | 172.125,08        |               |
| <b>SOL PÚBLIC</b>                           | <b>214.717,86</b> | <b>50,62</b>  |
| 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         |
| <b>SOL PRIVAT</b>                           | <b>209.466,36</b> | <b>49,38</b>  |
| 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         |               |
| <b>EDIFICABILITAT BRUTA</b>                 | <b>0,5734</b>     |               |
| <b>SOSTRE EDIFICABLE</b>                    | <b>243.219,25</b> |               |
| 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. Los artículos 312bis (de nueva incorporación), 313 (con sustitución íntegra del contenido originario) y 313bis (de nueva incorporación) respetan en todo lo que se adecue a la normativa vigente las determinaciones del Plan parcial, que quedará derogado por la propia modificación puntual. En este sentido se mantiene la estructura y articulado del Plan Parcial. Así mismo, se incorporan matices de redactado y se suprime la referencia a materiales nobles a utilizar en fachadas, por ser un texto obsoleto y descontextualizado.

Se prevé la innecesariedad de la redacción de un Plan parcial para la finalización de la ejecución y gestión del sector, de acuerdo con lo que prevé el art. 58.7 del TRLUC.

Así mismo, el art. 313 Desarrollo de la edificación se modifica para prever la regulación particular de las zonas de aprovechamiento privado. Como se ha comentado, se mantiene la nomenclatura prevista en el plan parcial correspondiente a Zona I1 y Zona I2, si bien en la zona I1 se prevén 3 subclaves (I1.1, I1.2 e I1.3), que permiten la concreción, para cada unidad de zona, del techo máximo edificable, expresado en m<sup>2</sup>, y de la ocupación máxima, expresada en % de suelo. La zona I2 también se prevé con esta concreción del techo máximo edificable, expresado también en m<sup>2</sup>, y ocupación máxima, expresada en % de suelo. La concreción de techo edificable máximo y ocupación diferenciada por zonas permite mantener los derechos adquiridos en cada parcela resultado de la aplicación de los coeficientes de edificabilidad y de ocupación establecidos por el Plan parcial vigente sobre la superficie de suelo atribuida a cada parcela por el proyecto de reparcelación vigente.

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación: f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos: Origen: administración. Estado de elaboración: 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                  | 12.874,74         | 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 |
|                        | <b>211.495,00</b> |                       | <b>243.219,25</b> |     |           |

Los cuadros que siguen justifican el techo y la ocupación que se atribuye a cada unidad de zona coherente con el proyecto de reparcelación vigente.

| PARCEL·LES | ZONES | SÒL               |                   |                  | COEFICIENT EDIFICABILITAT |                   |         |                   |
|------------|-------|-------------------|-------------------|------------------|---------------------------|-------------------|---------|-------------------|
|            |       | RPL 2011          | OD_2020           | DIFERÈNCIA       | PPU 1996                  | SOSTRE            | OD_2020 | SOSTRE            |
| A-AM       | I1.1  | 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          | I1.2  | 14.299,00         | 13.813,87         | -485,13          | 1,15                      | 16.443,85         | 1,1904  | 16.443,85         |
| H-JK2-K1   | I1.3  | 61.195,43         | 59.572,01         | -1.623,42        | 1,15                      | 70.374,74         | 1,1813  | 70.374,74         |
|            |       | <b>211.495,00</b> | <b>209.466,37</b> | <b>-2.028,63</b> |                           | <b>243.219,25</b> |         | <b>243.219,25</b> |

| PARCEL·LES | ZONES | SÒL               |                   |                  | OCUPACIÓ |                   |             |                   |
|------------|-------|-------------------|-------------------|------------------|----------|-------------------|-------------|-------------------|
|            |       | RPL 2011          | OD_2020           | DIFERÈNCIA       | 0        | OCUPACIÓ          | PPU_OD_2020 | OCUPACIÓ          |
| A-AM       | I1.1  | 122.650,57        | 122.463,38        | -187,19          | 60%      | 73.590,34         | 60,0917 %   | 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          | I1.2  | 14.299,00         | 13.813,87         | -485,13          | 60%      | 8.579,40          | 62,1071 %   | 8.579,40          |
| H-JK2-K1   | I1.3  | 61.195,43         | 59.572,01         | -1.623,42        | 60%      | 36.717,26         | 61,6351 %   | 36.717,26         |
|            |       | <b>211.495,00</b> | <b>209.466,37</b> | <b>-2.028,63</b> |          | <b>126.897,00</b> |             | <b>126.897,00</b> |

Como se ha comentado en el punto b, se establece como disposición transitoria de la Normativa que el techo máximo edificable y la ocupación máxima por parcela reconocidos en cada una de las parcelas del ámbito en virtud del TR del Proyecto de reparcelación vigente, se reconozca y mantenga en los instrumentos de gestión urbanística que a sean redactados en base a la presente modificación, una vez sean reconocidas las alineaciones de las zonas establecidas en el presente documento, consecuencia de la realidad física de la urbanización ejecutada.

- i. Se incorpora a la Normativa –art. 313bis– un apartado específico en relación con los riesgos en el planeamiento y en su ejecución, en la cual habrá que hacer mención específica de los riesgos siguientes:
  - **Riesgo de inundabilidad:** en relación con las líneas de inundabilidad incluidas en los planos de ordenación de la serie C, especificar la necesidad de la redacción de planes de autocontingencia y directrices de actuación frente a avenidas cuando sea necesario para garantizar la seguridad en casos en que se produzca la presencia notable, temporal o permanente de personas en las zonas de los sistemas de espacios libres y equipamientos con riesgo de inundación moderado o grave.
  - **Riesgo de incendio:** incorporar la necesidad de garantizar el riesgo intrínseco de incendio por la presencia a menos de 500 metros de masas forestales continuas, como es el caso de la masa forestal colindante parcialmente con el ámbito oeste. En este caso, incorporar a la normativa la necesidad de que en esta zona cercana a la masa forestal la urbanización ha de contar con una red de hidrantes homologados para la extinción de incendios que cumplan las características establecidas por la legislación sectorial vigente de acuerdo con lo que prevé el artículo 179 de la Ley 2/2014, de 27 de enero, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público, que modifica la Ley 5/2003 (Prevención de incendios forestales en urbanizaciones, núcleos de población, edificaciones e instalaciones en terrenos forestales), así como justificar la disposición de una zona de seguridad de 25 metros de ancho, a contar desde su perímetro exterior de acuerdo con el artículo 2.a del Decreto 64/1995, de 7 de marzo, por el cual se establecen medidas de prevención de incendios forestales, y que se grafía en los planos de ordenación.

- **Riesgo químico:** hay que fijar que cualquier implantación industrial con un riesgo químico asociado tendrá que realizar un estudio de riesgo, y en todos los casos evaluar la incidencia sobre los sectores urbanos. Las autorizaciones para estas actividades, necesariamente y en todos los casos, tendrán que asegurar que no conlleven ningún riesgo en este ámbito ni en el entorno inmediato –edificios existentes en SNU–.
- En relación con el **riesgo de mercancías peligrosas** por carretera, derivado de la presencia de la AP7, fijar las condiciones asociadas a la necesidad de redacción del Plan de actuación municipal –PAM– que ha de establecer las medidas de protección, gestión y seguridad en las zonas de indefensión afectadas por el riesgo de mercancías peligrosas por carretera, y en la normativa particular de las zonas y sistemas, fijar las limitaciones derivadas de este riesgo, como la limitación a las zonas de actividad económica de la admisibilidad de aquellas actividades incluidas dentro de las secciones A, B, C, D, E y de la CCAE 93 que no se ubiquen en establecimientos abiertos al público, y en los sistemas de uso público afectados se fija que su diseño evite grandes aglomeraciones de personas, no se instalen parques infantiles, áreas de juego o cualquier otra destinada a población especialmente vulnerable, y no se realicen actividades de carácter lúdico, como ferias, exposiciones, actividades deportivas, conciertos, zonas de picnic, zonas de acampada, etc., con una asistencia igual o superior a 1.000 personas.
- j. Se fijan los criterios de intervención para la ordenación de las zonas verdes vinculadas al río Mogent, a los efectos de dar continuidad a los caminos planteados en la propuesta de trazado fluvial para los recorridos de viandantes por el entorno fluvial del río Mogent de febrero de 2016 y de garantizar una urbanización ambientalmente adecuada a los objetivos generales de estos espacios (artículos 3 y 9 LUC).
- k. Se introduce una reducción en el grado de protección contra la contaminación lumínica a E2 (protección alta de la contaminación lumínica de acuerdo con el Decreto 190/2015, de 25 de agosto), en coherencia con el entorno inmediato del SNU.
- l. Se incluye en la clave F la posibilidad de la instalación de redes de servicios de abastecimiento o evacuación cuando forman parte de una red intermedia, excluyendo las de transformación.
- m. Se deroga el Plan parcial vigente, dada la incorporación como planeamiento general de la ordenación detallada y aquellas determinaciones que permiten la finalización de la ejecución del sector.

#### 9.4. En relación con la gestión

La ordenación detallada del sector SPI-3 a partir de esta MPPGOU y de acuerdo con el art. 58.7 del TRLUC, permite finalizar la ejecución del sector sin necesidad de la redacción de un Plan parcial, considerando exclusivamente necesaria la presentación del proyecto de urbanización con las dos fases de ejecución mencionadas, y del ajuste del proyecto de reparcelación mediante la fórmula que corresponda en razón del alcance de estos ajustes. En este sentido, el marco normativo fijado permite la finalización de la ejecución del sector.

#### 9.5 En relación con la urbanización

- a. En el plano C2 se identifican los sistemas públicos pendientes de urbanizar, o que se considera que no tienen una urbanización ajustada a las condiciones del planeamiento, que propone un tratamiento diferente para ajustarse a las nuevas determinaciones y objetivos urbanísticos.

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación: f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos: Origen: administración. Estado de elaboración: original.





C2. Propuesta. Urbanización pendiente de ejecutar

|  |
|--|
| URBANITZACIÓ ZONES VERDES. URBANITZACIÓ TOVA |
| REURBANITZACIÓ SENSE PAVIMENTACIÓ            |
| REURBANITZACIÓ                               |

| PENDIENTE EJECUTAR MOD       | M2              |
|------------------------------|-----------------|
| Fa_Parte sudeste             | 103.334,45      |
| Reurbanización sin pavimento | 1.200,37        |
| <u>Reurbanización</u>        | <u>1.494,24</u> |
|                              | 106.029,06      |

- b. Se fija normativamente, art. 312.5, los objetivos a incluir en la modificación del proyecto de urbanización que habrá que redactar para ejecutar la urbanización pendiente de los suelos correspondientes a sistemas públicos situados en la parte sudeste del sector y para recoger la realidad ejecutada de la parte noroeste.
- c. En referencia a las redes de servicios pendientes de ejecución en la parte sudeste, se fija que la modificación del proyecto de urbanización habrá de justificar la potencia eléctrica y el abastecimiento de los restantes servicios en las parcelas destinadas a equipamiento público de acuerdo con los usos potencialmente admitidos por el planeamiento y de acuerdo con la legislación vigente. Así mismo, será la misma modificación del proyecto de urbanización quien determine la necesidad de ampliar la red de servicios existente en la parte suroeste o, alternativamente, considerar que las dotaciones actuales ya son suficientes.

#### 9.6. En relación con el Plan de etapas

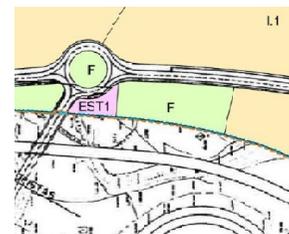
Se fija un Plan de etapas de conformidad con el convenio urbanístico; fija las obligaciones temporales para la redacción de los diferentes documentos técnicos necesarios para la finalización del sector, así como los plazos para el inicio y la finalización de las obras de urbanización de la fase 2 pendiente de ejecutar.

#### 10. JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

Como se ha comentado en la descripción de la propuesta, en la parte sudeste del sector – zona 2– el valor principal del entorno es el valor ambiental, natural y de paisaje, por lo que la propuesta de ordenación y las condiciones de urbanización planteadas se encaminan a la preservación de este entorno, con el objetivo principal de minimizar su transformación. Además, son suelos afectados por las líneas de inundabilidad a Q10, Q100 y Q500, aspecto que limita su aprovechamiento como zona para la instalación de equipamientos públicos. Es en este sentido que en esta parte se ha considerado pertinente plantear la limitación del sistema de equipamientos a la zona entre el vial 6 y el vial ejecutado parcialmente con acceso cortado a la BV-5105 y la zona ocupada por un platanar, el cual puede utilizarse sin entrar en contradicción con la preservación del entorno. Así mismo, en la parte noroeste del sector se propone calificar una porción de suelo prevista actualmente como sistema de espacios libres –clave F– y otra como servicios técnicos –clave EST–, vinculada a los accesos principales desde el puente que cruza la autopista AP7, y que tiene las características idóneas para ser utilizada como zona de equipamiento, y más cuando esta parte tiene vinculación directa con las zonas de aprovechamiento privativo con alta concentración de actividad, y por la cual el equipamiento puede ser un recurso idóneo para la prestación de servicios públicos.



Ortofoto estado actual



Zonificación Plan

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

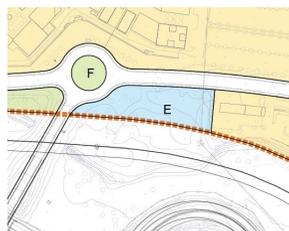
Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.





Zonificación Planeamiento propuesto

No obstante, se considera pertinente limitar el sistema de equipamiento a los estándares mínimos fijados por el art. 65.4 del RLU para zonas industriales, que se establece en un mínimo del 5%, en beneficio del incremento de los sistemas de espacios libres. De acuerdo con la ordenación detallada del sector, este queda fijado en un 5,16% del ámbito, equivalente a 21.893,65 m<sup>2</sup>. La suma de los equipamientos y los espacios libres en la propuesta de ficha de características de la ordenación detallada del sector es del 33,13%.

El art. 98.1 del TRLUC establece que la modificación de figuras del planeamiento urbanístico que tenga por objeto alterar la zonificación o el uso urbanístico de los espacios libres, las zonas verdes o los equipamientos deportivos considerados por el planeamiento urbanístico como sistemas urbanísticos generales o locales ha de garantizar el mantenimiento de la superficie y de la funcionalidad de los sistemas objeto de la modificación. En este sentido, la presente MPPGOU supera el porcentaje de los suelos destinados a sistema de espacios libres del planeamiento vigente estableciendo un 27,96% –superior al 28,04 vigente–, y reduce a un 5,16% los suelos destinados a equipamientos, que en ningún caso se corresponden con equipamientos deportivos (clave Ed según PGOU). La reducción de estos sistemas queda fundamentada en los apartados anteriores.

Por otro lado, el punto 2bis c) del art. 97 del TRLU determina que si la modificación consiste en un cambio de localización de un equipamiento de titularidad pública, no se pueden empeorar las condiciones de calidad o de funcionalidad para la implantación de los usos propios de esta calificación, y si los suelos ya eran de titularidad pública se ha de garantizar dicha titularidad para los nuevos terrenos que se propone calificar como equipamientos antes de que la modificación sea ejecutiva. En este sentido, dado que la nueva localización de la zona de equipamiento es en sustitución de zonas ya previstas como sistemas urbanísticos públicos, y estos ya son de titularidad pública, la nueva situación no empeora las condiciones de calidad o de funcionalidad para la implantación de los usos propios de esta calificación, dado que concurren:

- situación de centralidad respecto a las zonas privadas con alta concentración de población usuaria.
- mayor facilidad de accesibilidad.
- menor afectación de zona de inundabilidad y, por tanto, con porcentaje de aprovechamiento mayor como zona de prestación de servicios dentro de la calificación de equipamiento.

En relación con los espacios libres, se prevé mayor superficie de la prevista por el planeamiento vigente refundido: del 26,04 previsto al 27,96% que se establece en el sector como ordenación detallada.

Se detallan las superficies de suelo de equipamiento y suelo de sistema de espacios libres en comparativa entre planeamiento vigente refundido y ficha resultante de la ordenación detallada:

| FITXA CARACTERÍSTIQUES_PR            | T5-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           |
| SOL PÚBLIC                           | 215.712,46 50,85    | 214.717,86 50,62            |
| ZONA PARCS I JARDINS URBANS (clau F) | 108.640,64 25,61    | 119.690,33 28,22            |
| EQUIPAMENT PÚBLIC (clau Ev)          | 29.837,57 7,03      | 21.893,65 5,16              |
|                                      | <b>32,65</b>        | <b>33,38</b>                |

## 11. CONSIDERACIONES DE ALTERNATIVAS

De acuerdo con lo que establece el art. 106.2b, procede incluir una síntesis de las alternativas consideradas y de los objetivos y criterios urbanísticos y ambientales que justifican la elección de la propuesta básica sometida a información pública.

### Alternativa 1: mantenimiento de la situación actual

Los objetivos planteados no son compatibles con el mantenimiento de la situación actual. En este sentido, los desajustes entre el planeamiento vigente y la realidad ejecutada, en buena parte alterada por situaciones externas sobrevenidas durante el proceso de desarrollo del sector, tal y como se ha expuesto a lo largo de los apartados 1 y 2, y el hecho de que quede por ejecutar parte de los sistemas urbanísticos de la parte sudeste, justifican la incompatibilidad de mantener la situación actual:

En este sentido, la necesidad de ejecutar las obras de urbanización restantes para concluir definitivamente el proceso urbanístico del ámbito de Can Massaguer también justifica la propuesta de mejorar su ordenación vinculada a una mejor inserción de este sistema dentro de la estructura fluvial del río, que en la alternativa del mantenimiento del planeamiento vigente no sería posible. El mantenimiento del planeamiento vigente implica a la vez una ejecución de la urbanización pendiente con una excesiva vitalidad en el ámbito fluvial del río Mogent, considerado en contra de los criterios mencionados de minimizar la transformación de los suelos de este ámbito por su vinculación directa a un entorno natural sensible, y con unas necesidades que no justifican su ejecución.

Aunque la normativa sectorial que es de aplicación al ámbito lo es indistintamente de la adecuación del planeamiento a normativa sectorial de rango superior, también es cierto que para la ejecución de los sistemas de equipamientos es pertinente tener un planeamiento que regule y limite las actuaciones adecuado a este marco legal. Y más cuando estas actuaciones tienen el interés de prestar servicios a la ciudadanía.

### Alternativa 2. Modificación del planeamiento por ajuste de los sistemas públicos y ordenación detallada del sector SPI-3 Can Massaguer

A lo largo del documento ya se han puesto de manifiesto las justificaciones para la modificación puntual del planeamiento vigente. Se considera que esta alternativa es la que se ajusta mejor a posibilitar un mejor encaje de la ordenación al entorno natural existente, permite el ajuste del planeamiento a la realidad física ejecutada, no altera los derechos adquiridos por las propiedades, permite corregir las diferentes contradicciones existentes entre propiedad y realidad física y permite introducir en la normativa aspectos que se consideran relevantes en cuanto a las limitaciones sectoriales existentes y que han aparecido posteriormente a la aprobación del Sector SPI-3.

El documento ambiental estratégico, desde una perspectiva ambiental, los cambios que se propone introducir en la ordenación del sector que mejoran sus condiciones ambientales, especialmente para ofrecer una ordenación más respetuosa con la realidad y espacios naturalizados en la zona de la parte sudeste, que ofrece menos presión sobre un espacio conector natural como es el río Mogent.

- Favorece minimizar la intervención sobre un espacio como la chopera, elemento identificado en el catálogo del paisaje, junto con la vegetación de ribera que acompaña el curso fluvial.

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



- Se limita la posibilidad de afectar a los individuos arbolados existentes y se limita la posibilidad de pavimentación.

Estos cambios repercuten en favorecer la permanencia de espacios libres, minimizando los recorridos y el acceso motorizado a la zona. Esto garantiza una menor incidencia sobre los hábitats naturales presentes en el entorno inmediato.

- Incrementa la superficie de espacios libres en forma de zonas verdes en este sector sudeste. Se trata de un suelo de naturaleza agraria y de vegetación intermedia herbácea y arbustiva. Este elemento lo convierte en un espacio de contacto e intercambio en términos de fauna. Posibilita una riqueza de espacios que facilitan y favorecen la conectividad a pequeña escala, mientras que a gran escala no se estrecha ni se afecta negativamente sobre los corredores principales de la zona identificados en el planeamiento territorial.
- Se mejora la permanencia de los hábitats desde el punto de vista de incrementar zonas verdes e identificar la protección sobre el platanar.
- La sensibilidad con la naturaleza de estos espacios intersticiales, junto con elementos de mayor escala y estructuradores, como el bosque de ribera, lleva a proponer una mejora en la protección lumínica.
- Medidas propuestas para minimizar la incidencia acústica de la movilidad.

## 12. CONCLUSIONES DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Como anexo 3, se acompaña el documento ambiental estratégico redactado sobre el avance de planeamiento tramitado, elaborado por Ricard Planas Vilardaga, ingeniero técnico, jefe de la oficina técnica de GRUP SOLUCIONS MANRESA SLP, y Albert Sangrà Cervantes, licenciado en Ciencias Ambientales, con el contenido propio del documento establecido por el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, donde se justifica que la presente modificación puntual no tiene efectos negativos ni significativos sobre el medio ambiente, ya que no comporta variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas, ni de la cronología, respecto al PGOU vigente, ni el Plan parcial.

Se concluye también la inexistencia de efectos negativos sobre el medio ambiente de la modificación del PGM La Roca del Vallès con ordenación detallada en el ámbito del Plan parcial de Can Massaguer, sin que suponga una reducción del grado de protección del suelo, ni incremento de sus efectos ni de su alcance, y no comporta cambios en los usos ni en su intensidad. Al contrario, la modificación incorpora mejoras en los vectores ambientales en el conjunto del sector.

En virtud de la resolución TES/2299/2019, de 3 de septiembre (expediente OTAABA 201990069), y publicada en el DOGC núm. 7956, de fecha 9 de septiembre de 2019, se emite Informe Ambiental Estratégico en el sentido de que la modificación puntual no se ha de someter a evaluación ambiental estratégica ordinaria y se formulan las consideraciones siguientes:

"(...)"

- Habrà que recabar informe de la Agència Catalana de l'Aigua sobre la aprobació inicial de la modificació puntual, e incorporar sus prescripcions, si procede, de acuerdo con el art. 8.5 del Decreto Legislativo 3/2003, de 4 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la legislación en materia de aguas de Cataluña.*
- Tal y como establece el Documento Ambiental Estratégico, la modificación puntual deberá incorporar una normativa específica sobre el tratamiento de espacios libres y sistema de equipamientos al subámbito este para garantizar la mínima transformación física del suelo y preservar los valores ambientales existentes vinculados al río Mogent.*

*En este mismo sentido, se recomienda que, en caso de que sea posible implantar algún tipo de edificación en el sistema de equipamiento previsto en el subámbito este, esta se limite a una casita o cobertizo de madera de pequeña superficie, destinada a dar información de los valores naturales del río Mogent y recomendaciones de un buen uso viandante a través de los caminos.*

"(...)"

La presente modificación se sitúa en terrenos que presentan un estado casi consolidado en su totalidad (especialmente en cuanto a su parte noroeste) y, por tanto, con una naturaleza, desde el punto de vista ambiental, propia del suelo urbano.

El ámbito de la propuesta de modificación corresponde a un sector consolidado parcialmente, que se propone adecuar su estado actual fruto de las modificaciones y adaptaciones sufridas por motivos de desarrollo de infraestructuras generales, y de acuerdo con el estudio topográfico de detalle de la realidad existente, e incorporando los parámetros de detalle necesarios para permitir la ejecución directa de la parte pendiente de ejecutar.

La propuesta no supone un cambio en los usos ni en su intensidad. No se producen diferencias en los efectos previstos ni en la zona de influencia de los mismos. En cualquier caso, se minimizan las afectaciones en la parte sudeste del sector (al otro lado de la línea AVE) y en su entorno, dado que reduce su posibilidad de transformación respecto al planeamiento vigente. Incrementa el grado de protección de espacios libres, sin que se repercuta en un mayor aprovechamiento o intensidad de usos.

La modificación no afecta espacios protegidos, ni conectores principales, ni hábitats de interés comunitario. La propuesta de ordenación detallada de la parte sudeste reduce la afectación sobre la capacidad conectora y minimiza la presión sobre el conector fluvial.

Los objetivos de la ordenación del ámbito de Can Massaguer son los mismos, y no se produce una variación en los usos ni en su intensidad, ni en la regulación de las claves urbanísticas.

Hay que considerar que la propuesta de modificación se ha planteado en base a los criterios y objetivos medioambientales siguientes:

- Concreción de los sistemas en la parte sudeste con criterios de preservación de las preexistencias arbóreas, mínima impermeabilización del suelo, minimización de la movilidad rodada y mayor integración en las condiciones naturales existentes.
- Limitación de la intensidad de usos y construcciones en los sistemas públicos afectados por las limitaciones de las normativas sectoriales, e incluir, en estos casos, las obligaciones pertinentes para la minimización de los riesgos.
- Reconocimiento del valor ambiental y paisajístico del entorno del río Mogent.
- Minimización de la penetración del vehículo en los espacios de interés del río Mogent, proponiendo una mejor ordenación de los espacios públicos para fomentar la utilización de este espacio natural a partir de la creación de una bolsa de aparcamiento, pero limitando a la vez la posibilidad del acceso del vehículo privado a este espacio propuesto como espacio de ocio. No obstante, se traslada al proyecto de urbanización la concreción de las características físicas de estos espacios, pero vinculados al plano C3, que como criterios de urbanización fija esta voluntad de compatibilizar el acceso con vehículo a los espacios naturales pero la limitación de este en pro de su conservación.
- Incremento de los suelos destinados a espacios libres.
- Se han incluido medidas normativas para los sistemas y las zonas libres de edificación para el ahorro de recursos naturales, con incorporación de la obligatoriedad de tratar la jardinería y el arbolado con especies autóctonas adaptadas al medio, de bajo consumo hídrico, y de prever medidas alternativas al riego –aprovechamiento de agua de lluvia–. Así mismo, se hace referencia a la necesidad de que el proyecto de urbanización justifique que no se incluyan especies de tipo invasor.
- Se incluyen obligaciones y limitaciones a las zonas de equipamiento en la parte sudeste para la preservación, dentro de estas zonas, de las particularidades naturales y la necesidad de la evacuación de las aguas pluviales de forma controlada.
- Se incluye, dentro de los criterios de urbanización, la necesidad de prever mecanismos de retención del agua de lluvia para mejorar la irrigación de los terrenos.

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Código seguro de validación | f4bcf44e60194901b782087355327bc4001   | Fecha documento: 21/07/2020 |
| URL de validación           | <a href="https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027">https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027</a> |                             |
| Metadatos                   | Origen: administración. Estado de elaboración: original.  |                             |



### 13. ESTUDIO DE MOVILIDAD

El presente documento no altera la ordenación general del sector ni introduce aspectos diferentes en el suelo privado que sean susceptibles de alterar la movilidad generada actual. Tampoco se incorporan nuevas determinaciones que sean susceptibles de alterar o requerir una alteración en el modelo de movilidad existente en el ámbito. En este sentido, no se considera que se adecúe a los objetivos descritos en el art. 2 del Decreto 344/2006, de 19 de septiembre, de regulación de los estudios de evaluación de la movilidad generada, estos evalúan el incremento potencial de desplazamientos provocado por una nueva planificación o una nueva implantación de actividades y la capacidad de absorción de los servicios viarios y de los sistemas de transporte, incluyendo los sistemas de transporte de bajo o nulo impacto, como los desplazamientos en bicicleta o a pie. También valoran la viabilidad de las medidas propuestas en el propio estudio para gestionar de manera sostenible la nueva movilidad y, especialmente, las fórmulas de participación del promotor o promotora para colaborar en la solución de los problemas derivados de esta nueva movilidad generada, y definen las medidas y actuaciones necesarias para asegurar que la nueva movilidad generada en el ámbito de estudio siga unas pautas caracterizadas por la preponderancia de los medios de transporte más sostenibles, y así cumplir con el cambio de modelo de movilidad promovido por la Ley 9/2003, de 13 de junio, de la movilidad.

Por otro lado, se considera que la finalidad de la presente modificación no se incluye en ninguno de los supuestos que describe el art. 3 del mismo decreto, el cual establece el ámbito de aplicación y, en concreto, no se ajusta a los siguientes apartados:

- punto b), relativo al planeamiento urbanístico general y sus revisiones, dado que la presente modificación puntual no comporta nueva clasificación de suelo urbano o urbanizable.
- punto c) relativo al planeamiento urbanístico derivado y sus modificaciones, dado que no se prevé la implantación de nuevos usos o actividades.
- punto g) relativo a otras implantaciones que puedan generar de forma recurrente un número de viajes al día superior a 5.000, dado que en ningún caso las regulaciones particulares de las zonas de equipamiento pueden suponer, a los efectos de los usos admitidos y las intensidades de estos usos, un número de viajes/día superiores a los 5.000, aparte de que el presente documento reduce la superficie global de equipamientos, así como de la intensidad de usos prevista en el planeamiento anterior.

Se concluye que los objetivos y determinaciones del presente documento no se encuentran en ninguno de los supuestos para incluir, de forma preceptiva, un estudio de la movilidad generada para el desarrollo del plan parcial de Can Massaguer.

No obstante, se expone el modelo de movilidad que tiene el sector actualmente:

*Transgran* es el servicio de transporte urbano de los municipios de Granollers, La Roca del Vallès, Les Franqueses del Vallès y Canovelles. Operado por Sagalés, Transgran cuenta con 8 líneas de transporte urbano que dan servicio a una población de más de 105.000 habitantes. La línea L51, Granollers Estaciones - La Roca - CC La Roca Village, da acceso al sector comercial de la parte noroeste, con la parada situada en la rotonda intermedia de la calle principal. La L51 tiene 19 paradas desde la estación de Cercanías Granollers Centre, marquesina C, hasta la avda. Gaudi-Jaume Cuyàs, con un servicio de 8:00 a 22:00 h.



Diariamente también, hay salidas de bus de la L500 desde las 9:00 hasta las 15:00 h del paseo de Gràcia de Barcelona hasta el sector de Can Massaguer –con variaciones en función de época o días puntuales del año–.



Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.





Ubicación de la parada actual del transporte público, en la rotonda intermedia del sector.

De acuerdo con la propuesta de ordenación de los sistemas públicos en la parte sudeste del sector, se considera que se han incorporado aspectos que tienen incidencia en una mejora de la movilidad sostenible:

1. la redefinición del sistema viario permite la creación de una bolsa de aparcamiento cercana a los recorridos principales de viandantes dentro de los sistemas de espacios libres y en los dos ámbitos de equipamiento, que ha de permitir facilitar el acceso al medio natural de los usuarios.
2. incluir con normativa aspectos vinculantes en la redacción del proyecto de urbanización para garantizar la interconexión de los recorridos de viandantes internos del ámbito con los recorridos externos y que tienen continuidad en el territorio.
3. una porción de suelo destinado a equipamiento se sitúa cerca de la zona de mayor intensidad de movimientos del sector, en sustitución de la zona verde y de zona de servicios técnicos, considerando que esta ubicación ha de fomentar la reducción de movilidad generada, en relación con la situación prevista anteriormente en la parte sudeste.

#### 14. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El informe de sostenibilidad económica ha de contener la justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, y la ponderación del impacto de las actuaciones previstas en las finanzas públicas de las administraciones responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios de acuerdo con lo que prevé el art. 59.3d del TRLUC. En este sentido, en el marco del presente documento de planeamiento se justifica indicativamente esta sostenibilidad económica a los efectos de su valoración y ponderación respecto a los objetivos planteados:

La propuesta de ordenación detallada del sector incrementa, respecto al planeamiento refundido, el suelo destinado a espacios libres en 10.308,93 m<sup>2</sup>, y reduce el suelo destinado a equipamientos públicos en 7.943,92 m<sup>2</sup>. El suelo destinado a sistemas viarios se incrementa en 62,30 m<sup>2</sup>.

Las superficies a mantener son las siguientes:

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| ZONA VERDE (F-Fa)        | 119.690,33 m <sup>2</sup> |
| EQUIPAMIENTO (Ev y Ev.1) | 21.893,65 m <sup>2</sup>  |
| VIARIO (A)               | 29.334,92 m <sup>2</sup>  |

Los costes estimados para el mantenimiento de los sistemas públicos son los siguientes:

|               | Coste mantenimiento          |
|---------------|------------------------------|
| VERDE PÚBLICO | 0,6 eur/m <sup>2</sup>       |
| VIARIO        | 1,75 eur/m <sup>2</sup>      |
| EQUIPAMIENTOS | 0 / 0,6 eur/m <sup>2</sup> * |

Para el sistema viario se escoge la franja intermedia en el estándar de entre 1,00 y 2,50 eur/m<sup>2</sup>, dado que, pese al elevado nivel de tránsito del sector, las características de la urbanización no tienen elementos singulares que requieran prever costes elevados de mantenimiento.

El equipamiento se computa como zona verde, dada la voluntad de que los suelos tengan una baja urbanización.

Los costes anuales estimados para el mantenimiento de esta zona se estiman en lo siguiente:

|                    | Superficie                | Coste mantenimiento     | Coste             |
|--------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------|
| ZONA VERDE (F)     | 119.690,33 m <sup>2</sup> | 0,6 eur/m <sup>2</sup>  | 71.814,20         |
| EQUIPAMIENTO (E)   | 21.893,65 m <sup>2</sup>  | 0,6 eur/m <sup>2</sup>  | 13.136,19         |
| VIARIO (V)         | 29.334,91 m <sup>2</sup>  | 1,75 eur/m <sup>2</sup> | 51.336,09         |
| <b>COSTE ANUAL</b> |                           |                         | <b>136.286,50</b> |

En el marco del presupuesto municipal, 136.286,50 euros representan un 2,46% del presupuesto ordinario del Capítulo 2 (datos del presupuesto municipal del año 2020), que asciende a un total de 5.535.609,42 euros. En consecuencia, se considera asumible el gasto global de este mantenimiento.

Hay que considerar que la reducción neta de suelo público a mantener se corresponde con 964,60 m<sup>2</sup>, que repercute de forma positiva en reducir el gasto de mantenimiento por parte del Ayuntamiento, favoreciendo la sostenibilidad económica del sector respecto al nivel presupuestario del municipio.

Manresa, a junio de 2020

Ricard Torres i Montagut, arquitecto

Jordi Grané Font, arquitecto

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



.....evaluación económica

**B. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA**

En relación con los objetivos planteados en el presente documento, se considera adecuado incorporar la comparativa de los costes de urbanización pendientes en razón del planeamiento vigente del Sector SPI-3, y los costes derivados de la urbanización de acuerdo con la nueva propuesta de ordenación de los sistemas de espacios libres y vialidad de la parte sudeste del sector (ver plano C2), y ajustado al coste unitario derivado de las condiciones de criterios de urbanización incorporados a la normativa, como mecanismo para validar si, resultado de las nuevas determinaciones, existe una reducción de costes y, consiguientemente, un posible incremento del aprovechamiento urbanístico. Se considera que este estudio económico, dadas las características particulares del sector, se ajusta a lo que prevé el art. 59.1e en relación con la documentación que han de incorporar los Planes de Ordenación urbanística municipal, de la evaluación económica y financiera de las actuaciones a desarrollar y de acuerdo con lo que prevé el art. 76.3 del RLUC, en el cual se establece que la evaluación económica y financiera del plan de ordenación urbanística municipal contiene la estimación del coste económico de las actuaciones previstas, la determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para la ejecución del plan, las previsiones de financiación pública y el análisis de la viabilidad financiera de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan. En este sentido, hay que considerar que el sector de Can Massaguer no es una actuación pendiente de desarrollar, sino que está pendiente solo de la finalización de la ejecución.

La evaluación económica de los costes globales del sector tiene en consideración las dos condiciones de urbanización derivadas del informe de la CTUB de 1994 correspondientes a la ejecución del enlace viario con la carretera BV-5105 de La Roca a Cardedeu –incluida la obra urbanizada dentro del municipio de Cardedeu– y de la ampliación de la sección viaria al puente, dado que han sido cargas realmente ejecutadas por la Junta de Compensación en el desarrollo urbanístico parcial del sector.

El proyecto de reparcelación aprobado definitivamente en 2011 establecía una estimación de los costes de urbanización pendientes de ejecutar de 1.128.808,00 eur, a partir de módulos unitarios de urbanización aplicados usualmente en proyectos de urbanización:

|               |                          |                           |
|---------------|--------------------------|---------------------------|
| Verde público | 91.076,00 m <sup>2</sup> | 3,00 eur/m <sup>2</sup>   |
| Verde público | 22.000,00 m <sup>2</sup> | 50,00 eur/m <sup>2</sup>  |
| Vialidad      | 5.140,00 m <sup>2</sup>  | 147,00 eur/m <sup>2</sup> |

El proyecto no acredita los valores ni las superficies de los suelos pendientes de urbanizar.

Se estima, pues, de la misma manera, los costes de la urbanización pendientes de ejecución, de acuerdo con el planeamiento vigente refundido, y con el mismo criterio, los costes de urbanización pendientes de ejecución de acuerdo con la propuesta de ordenación detallada del sector.

Para el establecimiento del módulo unitario se toma como referencia un escandallo de costes unitarios de urbanización estándar, dado que el objetivo principal en este documento es determinar **si puede existir mayor aprovechamiento urbanístico por reducción de cargas**. Según datos utilizados en la redacción de otros estudios económicos en municipios de similares características al de La Roca del Vallès, se puede utilizar el siguiente escandallo de valores:

|                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Zona verde plaza                      | 144,00 eur/m <sup>2</sup> |
| Zona verde blanda                     | 88,00 eur/m <sup>2</sup>  |
| Ajardinamiento                        | 30,00 eur/m <sup>2</sup>  |
| Gran parque con mínima transformación | 4,00 eur/m <sup>2</sup>   |
| Viario rodado servicios               | 180,00 eur/m <sup>2</sup> |
| Viario rodado sin servicios           | 144,00 eur/m <sup>2</sup> |
| Acera peatonal                        | 80 eur/m <sup>2</sup>     |
| Adecuación suelo equipamiento         | 3,00 eur/m <sup>2</sup>   |

| URBANITZACIÓ              |                   |              |                     |
|---------------------------|-------------------|--------------|---------------------|
| EXECUTADA EXTERNA         | M2                | COST UNITARI | COST                |
| Cardadeu vial             | 5.333,98          | 144,00       | 768.093,12          |
| Cardadeu Rotona. Verd     | 876,00            | 30,00        | 26.280,00           |
| Cardadeu Rotona. Vial     | 1.101,44          | 144,00       | 158.607,36          |
| Enllaç sectors pont       | 647,00            | 80,00        | 51.760,00           |
|                           | <b>7.958,42</b>   |              | <b>1.004.740,48</b> |
| 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        |
|                           | <b>98.579,27</b>  |              | <b>1.513.239,08</b> |
| 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          |
|                           | <b>106.029,06</b> |              | <b>724.537,96</b>   |

La reducción de costes pendientes de urbanización estimados en 724.537,96 eur derivados de la nueva propuesta de ordenación de los sistemas públicos y de los criterios de urbanización planteados, es inferior a los costes derivados de la ejecución sobrevenida de los sistemas viarios externos, estimados en 1.004.740 eur, no prevista en el planeamiento.

Para validar que no hay un mayor aprovechamiento urbanístico por reducción de costes, hay que considerar que la suma del valor económico de la obra ejecutada externa de 1.004.740,48 + los costes de urbanización pendientes de ejecutar ascienden a 1.729.278,44 eur, superior al valor estimado de las obras de urbanización pendientes de ejecutar del Plan parcial de 1996, de 1.513.239,08 eur.

**Se considera que el gasto es proporcional y garantiza la viabilidad del sector en la finalización de la ejecución de las obras de urbanización restantes y que la reducción de costes no comporta un mayor aprovechamiento urbanístico de este en relación con el planeamiento vigente.**

Manresa, a junio de 2020

Ricard Torres i Montagut, arquitecto

Jordi Grané Font, arquitecto

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Código seguro de validación | f4bcf44e60194901b782087355327bc4001   | Fecha documento: 21/07/2020 |
| URL de validación           | <a href="https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027">https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027</a> |                             |
| Metadatos                   | Origen: administración. Estado de elaboración: original.  |                             |



.....plan de etapas

### C. PLAN DE ETAPAS

Para la finalización de la ejecución del sector SPI-3 Can Massaguer, se fija una única etapa.

De acuerdo con lo que se establece en el *Convenio Urbanístico para concluir el desarrollo urbanístico del sector de Can Massaguer* publicado en el BOPB del 19 de noviembre de 2018, la Junta de Compensación del sector ha de presentar el proyecto de urbanización y la operación jurídica complementaria o, alternativamente, del texto refundido del proyecto de reparcelación en el **plazo de 1 mes a partir de la aprobación inicial** de este documento.

Así mismo, y de acuerdo con el mismo convenio, se fija un plazo de 1 año a partir de que el proyecto de urbanización sea ejecutivo para la finalización de las obras de urbanización correspondientes a la segunda fase.

Las previsiones establecidas en el presente Plan de etapas se ajustan a lo previsto en el art. 58.7 del TRLU en relación con el desarrollo del sector *de una manera inminente*.

Manresa, a junio de 2020

Ricard Torres i Montagut, arquitecto

Jordi Grané Font, arquitecto

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA ROCA DEL VALLÈS EN EL ÀMBITO DEL PLAN PARCIAL DE CAN MASSAGUER



Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Código seguro de validación | f4bcf44e60194901b782087355327bc4001   | Fecha documento: 21/07/2020 |
| URL de validación           | <a href="https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027">https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027</a> |                             |
| Metadatos                   | Origen: administración. Estado de elaboración: original.  |                             |



.....normativa

#### D. NORMATIVA

La presente modificación puntual del PGOU de La Roca del Vallès en el ámbito del Sector SPI-3 de Can Massaguer tiene los siguientes objetivos principales:

1. Adecuar urbanísticamente la regulación del Sector SPI-3 para facilitar su desarrollo y la finalización del sector de acuerdo con el marco normativo vigente.
2. Incorporar a nivel de planeamiento general la regulación del Sector SPI-3, estableciendo la ordenación detallada para garantizar su ejecución inmediata a través de la gestión urbanística.

En este sentido, se propone la modificación de la normativa del PGOU relativa al ámbito propio del Sector SPI-3 de Can Massaguer (artículos 311 a 313).

Se desarrolla la presente normativa en dos columnas:

1. 1.ª columna, donde se inserta el fragmento de la normativa del PGOU vigente objeto de propuesta de modificación puntual, de forma íntegra y sin ninguna alteración.
2. 2.ª columna, con el mismo texto traducido al catalán y con identificación del nuevo texto normativo, en rojo -xxxxx-, y el texto original sustituido o suprimido, en color rojo y tachado -xxxxx-. Se mantiene la identificación en paralelo en las dos columnas para facilitar la identificación de la correspondencia entre ambos textos.
3. Los artículos 312bis (de nueva incorporación), 313 (con sustitución íntegra del contenido originario) y 313bis 13 (de nueva incorporación) respetan en todo lo que se adecúe a la normativa vigente las determinaciones del Plan parcial que quedará derogado por la propia modificación puntual. En este sentido se mantienen la estructura y el articulado del Plan Parcial y se identifican los cambios en verde, pero la primera columna no incluye el texto íntegro del Plan parcial, dada la dificultad y complejidad de lectura que eso generaría.
4. Se incorpora la normativa refundida a continuación de esta, identificando las alteraciones.

#### NORMATIVA DEL PGOU PROPUESTA:

##### Art. 34.

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

#### NORMATIVA DEL PGOU VIGENTE:

##### 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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA ROCA DEL VALLÈS EN EL ÀMBITO DEL PLAN PARCIAL DE CAN MASSAGUER

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: 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) Envolvente máxima de volumen de edificación:**

La envolvente 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 luz 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 sociocultural 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 servicios técnicos.**

(Clave B)

**Art. 52. Definición.**

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

**g) El índice de edificabilidad neta:**

Es la relación entre la superficie de techo edificable y la superficie de suelo para usos privados. En el cómputo de la edificabilidad neta se tendrá en cuenta la superficie de todas las plantas, por encima de las plantas que sean sótano, incluyendo las superficies de los patios de luz 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.

**El índice de edificabilidad neta se podrá fijar como superficie de techo máximo edificable, expresado en metros cuadrados de techo, por unidad de zona.**

**h) Índice de intensidad de edificación por parcela:**

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

**El índice de intensidad de edificación se podrá fijar como superficie de techo máximo edificable, expresado en metros cuadrados de techo, por parcela.**

**Capítulo 2  
Sistema de infraestructura de servicios técnicos.**

(Clave B)



Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Código seguro de validación | f4bcf44e60194901b782087355327bc4001   | Fecha documento: 21/07/2020 |
| URL de validación           | <a href="https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027">https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027</a> |                             |
| Metadatos                   | Origen: administración. Estado de elaboración: 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 excepcional y únicamente con destino a la vivienda del guarda de la instalación.

**Capítulo 3**  
**Sistema de equipamientos y dotaciones (claves C y E)<sup>1</sup>**

I Disposiciones generales

**Art. Único**

**1.-Ámbito territorial de aplicación**

Estas Normas se aplican a la totalidad de los ámbitos de los sistemas de equipamientos y dotacionales, según quedan delimitados en los planos que se acompañan.

Marco legal de referencia

Estas Normas se desarrollan dentro del ámbito definido en el punto anterior, según la Modificación propuesta.

**TÍTULO III**

**ORDENACIÓN DE SISTEMAS**

**Capítulo 3: Sistema de equipamientos y dotacionales (claves C y E)**

**Art. 54. Definición.**

1. Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos al servicio directo de los ciudadanos. El suelo será siempre de dominio público, aunque se admite que la gestión se confíe al sector privado. Se excluyen de este principio los equipamientos existentes que se rigen por lo que dispone el artículo 24.b de estas Normas.
2. Así mismo se excluyen de la condición de dominio público del suelo las realizaciones que tengan un uso educativo, sanitario-asistencial, sociocultural, deportivo y religioso en la modalidad de lugares de culto promovidos por entidades y fundaciones acogidos a la legislación de beneficencia, por cooperativas, por las pertinentes instituciones religiosas y por entidades sin ánimo de lucro cuando su funcionamiento y características, así como el control de actividades estén previstos en actividades especiales. En todo caso, las excepciones contempladas en este párrafo solo son aplicables con posterioridad a la aprobación del Plan o Planes previstos en el artículo 25 de estas Normas.

<sup>1</sup> El redactado del presente capítulo es consecuencia de la Modificación Puntual del Plan general relativa al sistema de equipamientos público y la inclusión de viviendas dotacionales aprobada por la CTUB en sesión de fecha 21 de junio de 2007.

<sup>2</sup> El redactado del presente capítulo es consecuencia de la Modificación Puntual del Plan general relativa al sistema de equipamientos público y la inclusión de viviendas dotacionales aprobada por la CTUB en sesión de fecha 21 de junio de 2007.

**Art. 53bis. Condiciones particulares de ordenación para el Sistema de infraestructura de servicios técnicos en Can Massaguer (clave Ba)**

Solo se permitirán los usos propios o técnicamente vinculados con los servicios de depuración y electricidad.

**Capítulo 3**  
**Sistema de equipamientos y dotaciones (claves C y E)<sup>2</sup>**

**TÍTULO III**

**ORDENACIÓN DE SISTEMAS**

**Capítulo 3: Sistema de equipamientos y dotacionales (claves C y E)**



Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



3. En los equipamientos y dotaciones se distingue entre los que aparecen grafiados en el presente Plan, calificados unos como de ámbito preferente municipal (E) y otros como de ámbito preferentemente supramunicipal (C).
4. Se podrá sustituir, en parte o en su totalidad, ámbitos calificados como sistema de equipamientos públicos, clave Ev, definidos en el art. 55 de este capítulo, por sistema de viviendas dotacionales, con las reservas mínimas y prescripciones determinadas en el art. 66 del Reglamento de Urbanismo de Cataluña, Decreto 305/2006.
5. El apartado anterior implica la redacción previa de un Plan Especial o un Plan de Mejora Urbana, sin necesidad de modificar este Plan.

**Art. 55. Usos admitidos y asignación de usos.**

1. Ámbito preferentemente municipal: clave E
  - Educativo: Centros destinados a las actividades formativas y de enseñanza que no tengan la categoría de universitarias o enseñanza de carácter superior, con instalaciones anejas deportivas, culturales y complementarias vinculados al uso principal.
  - Deportivo: Instalaciones deportivas destinadas a la práctica de fútbol, baloncesto, hockey y otras especialidades polideportivas, piscinas, etc., y anejos de servicio y los complementarios vinculados con el uso principal.
  - Sanitario-asistencial: Centros asistenciales y sanitarios dedicados a guarderías, dispensarios, ambulatorios, residencias de mayores, clínicas, hospitales generales y los complementarios vinculados con el uso principal.
  - Sociocultural: Bibliotecas, centros sociales y culturales, museos, auditorios, casas de cultura, salas de reuniones y exposiciones de interés público y comunitario, así como anejos a los servicios deportivos vinculados al uso o los complementarios vinculados con el uso principal.
  - Religiosos: Templos y los complementarios vinculados con el uso principal.
  - Público-administrativo: Centros o edificios para servicios de la administración pública, servicios de seguridad, bomberos, etc., y los complementarios vinculados con el uso principal.
  - Mercados y abastecimientos: Centros para mercados al detalle y los complementarios vinculados con el uso principal.
2. Ámbito preferentemente supramunicipal
  - Educativo: Todo tipo de centros destinados a actividades formativas y de enseñanza, incluidos los de enseñanza universitaria o enseñanza profesional de carácter superior con anejos deportivos, culturales y los complementarios vinculados con el uso principal.
  - Sanitario-asistencial: Centros hospitalarios de servicios en el ámbito comarcal, o especializados en geriatría, psiquiatría y en general de larga estancia, y los complementarios vinculados con el uso principal.
  - Deportivo: Edificaciones e instalaciones deportivas de servicio en el ámbito comarcal, campamentos de ocio, etc., y los complementarios vinculados con el uso principal.
  - Público-administrativo y los complementarios vinculados con el uso principal.
  - Cementerios y los complementarios vinculados con el uso principal.
  - Penitenciario: Centros penitenciarios y los complementarios vinculados con el uso principal.
3. El suelo calificado como equipamientos generales de ámbito preferente municipal (clave E) se ha dividido, según los usos posibles, en tres grupos: Ee, Ed y Ev.
  - a) En el suelo calificado como Ee podrán ubicarse los siguientes usos, de entre los definidos en el punto 1 de este artículo:
    - Educativos
  - b) En el suelo calificado como Ed podrán ubicarse los siguientes usos, de entre los definidos en el punto 1 de este artículo:
    - Deportivos.
  - c) En el suelo calificado como Ev podrán ubicarse los siguientes usos, de entre los definidos en el punto 1 de este artículo:
    - Educativos
    - Sanitario-asistencial

**Art. 55. Usos admitidos y asignación de usos.**

3. El suelo calificado como equipamientos generales de ámbito preferente municipal (clave E) se ha dividido, según los usos posibles, en tres grupos: Ee, Ed y Ev. **La clave Ev distingue la subclave Ev1 para la regulación particular del suelo de equipamientos integrado en el sistema de espacios libres del río Mogent –Ev1 Can Massaguer–.**
  - a) En el suelo calificado como Ee podrán ubicarse los siguientes usos, de entre los definidos en el punto 1 de este artículo:
    - Educativos.
  - b) En el suelo calificado como Ed podrán ubicarse los siguientes usos, de entre los definidos en el punto 1 de este artículo:
    - Deportivos.
  - c) En el suelo calificado como Ev podrán ubicarse los siguientes usos, de entre los definidos en el punto 1 de este artículo:

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Código seguro de validación | f4bcf44e60194901b782087355327bc4001   | Fecha documento: 21/07/2020 |
| URL de validación           | <a href="https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027">https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027</a> |                             |
| Metadatos                   | Origen: administración. Estado de elaboración: original.  |                             |



- Sociocultural
- Religioso
- Público-administrativo
- Mercados y abastecimientos
- Deportivos

4. El suelo calificado como de equipamientos generales de ámbito preferentemente supramunicipal (clave C) se ha dividido, según los usos posibles, en cuatro grupos: Cp, Cc, Cv y Ce.
- a) En el suelo calificado como CP podrán ubicarse los siguientes usos, de entre los definidos en el punto 2 de este artículo:
- Penitenciario.
- b) En el suelo calificado como Cc podrán ubicarse los siguientes usos, de entre los definidos en el punto 2 de este artículo.
- c) En el suelo calificado como Cv podrán ubicarse los siguientes usos, de entre los definidos en el punto 2 de este artículo:
- Educativo
  - Sanitario-asistencial
  - Deportivo
  - Público-administrativo
- Compatibles,
- Mercados, abastecimientos y mataderos
- d) En el suelo calificado como Ce podrán ubicarse los siguientes usos, de entre los definidos en el punto 2 de este artículo:
- Educativo
5. En los ámbitos calificados con la clave Ev, si su extensión permite convivir a más de un uso de los permitidos, se tendrá que desarrollar previamente un Plan Especial que ordene y zonifique la totalidad del ámbito. Este plan deberá tener unas determinaciones coherentes con las previsiones del Programa de Actuación de este Plan general.
6. Será innecesaria la tramitación de un Plan Especial en el ámbito de la clave Ev en el caso de que se asigne al ámbito un único uso. En este supuesto tendrá que ser el proyecto arquitectónico el que ordene la extensión de todo el ámbito.
7. En el suelo urbanizable programado, en el desarrollo del Plan Parcial, se asignará preferentemente la clave Ev a los sistemas de equipamientos públicos que hayan de proceder de las cesiones obligatorias y gratuitas previstas por la Ley y estas Normas.

#### Art. 56. Condiciones de la edificación

1. Para equipamientos y dotaciones municipales: En general se regulará para el tipo de ordenación de edificación aislada. La edificabilidad neta máxima sobre suelo público edificable para estos usos será de 0,8 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. La forma y distribución de los cuerpos de edificación tendrán que permitir, en el interior de cada parcela, la sistematización de amplios espacios de árboles y jardinería. La altura máxima permitida será de 12 metros sobre la cota natural del terreno, en todos los puntos del solar o parcela, y excepcionalmente se admitirá un cuerpo singular de hasta 18 metros.

No obstante, cuando los equipamientos estén localizados en sectores de suelo urbano que comprendan zonas reguladas por ordenación según casco antiguo o alineación de vial, solo se regulará por edificación aislada cuando ocupen la totalidad de la isla o cuando sea obligado por condiciones de higiene o propias de las características

- Educativos
- Sanitario-asistencial
- Sociocultural
- Religioso
- Público-administrativo
- Mercados y abastecimientos
- Deportivos

d) En el suelo calificado como Ev1 –Can Massaguer– podrán ubicarse, de entre los definidos en el punto 1 de este artículo, y con las condiciones de edificación establecidas en el artículo 56bis, los siguientes usos:

- Deportivos, exclusivamente al aire libre
- Público-administrativo
- Sociocultural
- Como uso complementario, de entre los establecidos por el artículo 59, únicamente se admite el de servicios de bar sin restaurante.

#### Art. 56. Condiciones de la edificación.

1. Para equipamientos y dotaciones municipales: En general se regulará para el tipo de ordenación de edificación aislada. La edificabilidad neta máxima sobre suelo público edificable para estos usos será de 0,8 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. La forma y distribución de los cuerpos de edificación tendrán que permitir, en el interior de cada parcela, la sistematización de amplios espacios de árboles y jardinería. La altura máxima permitida será de 12 metros sobre la cota natural del terreno, en todos los puntos del solar o parcela, y excepcionalmente se admitirá un cuerpo singular de hasta 18 metros.

No obstante, cuando los equipamientos estén localizados en sectores de suelo urbano que comprendan zonas reguladas por ordenación según casco antiguo o alineación de vial, solo se



Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



del equipamiento respecto a las edificaciones colindantes. En los supuestos que se regulen por edificación según estos dos tipos de ordenación, los parámetros de la edificación se rigen por las condiciones propias de la zona contigua.

2. Para equipamientos supramunicipales:
- a) Se respetarán en todo caso, como máximo, los estándares urbanísticos siguientes:
- Equipamientos sanitario-asistenciales. Edificabilidad bruta 0,4 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo sobre el total; altura reguladora máxima: 12 m sobre la rasante del terreno, y excepcionalmente un cuerpo singular de 20 m medido de la misma forma; distribución del suelo: 20% para la edificación, 20% para viales y aparcamiento, 60% para áreas libres.
  - Equipamientos administrativos, culturales y educativos. Edificabilidad bruta 0,40 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo sobre el total; altura reguladora máxima: en el universitario o profesional, la que exija la instalación, y en el cultural 15 m sobre la rasante del terreno; distribución del suelo: 30% para la edificación, 20% para viales y aparcamientos y 50% para áreas libres.
  - Equipamientos para mercados centrales. Edificabilidad bruta: 0,3 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo sobre el total; altura reguladora máxima: la que exige la instalación; distribución del suelo: 25% para la edificación, 55% para viales y aparcamientos y 20% para áreas libres.
  - Equipamientos para mataderos centrales: Edificabilidad 0,4 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo sobre el total; altura reguladora máxima, la que exige la instalación; distribución del suelo: 40% para la edificación, 30% para viales y aparcamientos y 30% para áreas libres.
- b) En los equipamientos deportivos se respetarán los estándares urbanísticos siguientes:
- Complejos deportivos abiertos. Edificabilidad bruta: 0,2 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo sobre el total; altura máxima reguladora máxima: 12 metros sobre la rasante del terreno; distribución del suelo: 10% para la edificación, 40% para espacios destinados a pistas, viales y aparcamiento y 50% para áreas libres.
  - Complejos deportivos cerrados. Edificabilidad bruta: 0,2 m<sup>2</sup> suelo/m<sup>2</sup> sobre el total; altura reguladora máxima: la que exija la instalación; distribución del suelo: 20% para la edificación, 30% para viales y aparcamientos y 50% para áreas libres.
- c) En aquellos equipamientos en los que no se señale una altura reguladora máxima, el cuerpo de su edificación no podrá tener más de planta baja y 5 plantas piso.

**Capítulo 4**  
**Sistema de parques y jardines urbanos (clave F)**

**Art. 60. Definición.**

1. Comprende los espacios destinados a zonas verdes en suelos urbanos y urbanizables. Serán de uso público y no edificable, destinados a parques o, cuando fuera de extensión inferior a los diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>), 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 suelos deberán ordenarse con árboles, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del cinco por ciento (5%) de la superficie. Cuando por su extensión tuvieran la consideración de parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva, o edificios culturales, siempre que su superficie sea inferior al 5% de la superficie total del parque ya ejecutado. Estas instalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas internas o sobre el área urbana contigua. La altura máxima de 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.

del equipamiento respecto a las edificaciones colindantes. En los supuestos que se regulen por edificación según estos dos tipos de ordenación, los parámetros de la edificación se rigen por las condiciones propias de la zona contigua.

- 1.bis Para los equipamientos municipales del sector Can Massaguer –clave Ev1–, se establecen las siguientes condiciones particulares:
- a. Solo se admiten aquellas edificaciones y/o instalaciones autorizables en función de las restricciones establecidas para las zonas inundables de flujo preferente o Q500, o para la afectación de la línea de edificación de las infraestructuras.
  - b. Para la implantación de usos o actividades, habrá que garantizar la preservación del arbolado existente o, alternativamente, de la mínima afectación de este en razón del uso.

**Capítulo 4**  
**Sistema de parques y jardines urbanos (clave F)**

**Art. 60. Definición.**

1. Comprende los espacios destinados a zonas verdes en suelos urbanos y urbanizables. Serán de uso público y no edificable, destinados a parques, o cuando fuera de extensión inferior a diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>), 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 suelos tendrán que ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del cinco por ciento (5%) de la superficie. Cuando por su extensión tuvieran la consideración de parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva, o edificios culturales, siempre que su superficie sea inferior al 5% de la superficie total del parque ya ejecutado. Estas instalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas internas o sobre el área urbana contigua. La altura máxima de estas construcciones será de diez metros (10 m).

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Código seguro de validación | f4bcf44e60194901b782087355327bc4001   | Fecha documento: 21/07/2020 |
| URL de validación           | <a href="https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027">https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027</a> |                             |
| Metadatos                   | Origen: administración. Estado de elaboración: original.  |                             |



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

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

3. Se permite la instalación de redes de servicios de abastecimiento o evacuación cuando forman parte de una red intermedia o de paso.

**Art. 61bis. Ordenación particular Parque Mogent –clave Fa–**

1. Comprende los espacios libres destinados a Parque Fluvial del Río Mogent dentro del sector SPI-3 Can Massaguer, los cuales requieren una atención especial dadas sus particularidades naturales, ambientales y de paisaje.
2. Para la ordenación de estos espacios, se preverá lo siguiente:
  1. Habrá que garantizar el mantenimiento del arbolado existente, que solo podrá ser modificado, de forma justificada, por la mejora de las condiciones naturales y ambientales existentes.
  2. Habrá que garantizar el recorrido de viandantes a lo largo del cauce del río Mogent y la conexión de los recorridos de viandantes que tengan confluencia con el sector SPI-3.
  3. Aparte de los espacios destinados a la práctica deportiva, no se permite la impermeabilización del suelo, a excepción de aquellos espacios en que por su naturaleza y función dentro de la estructura del parque esté convenientemente justificado, con un máximo de un 1% de ocupación de la superficie global del sistema.
  4. Habrá que justificar las escorrentías del suelo a los efectos de garantizar que el agua de lluvia no afectará a los sistemas viarios ni de equipamientos adyacentes.
  5. Habrá que prever sistemas naturales para la retención del agua de lluvia a los efectos de colaborar en la infiltración de agua a los suelos para el mantenimiento de la vegetación.
  6. Respecto a la plantación de nueva vegetación, sea arbustiva o arbórea, será preciso justificar que no corresponde a una especie exótica y/o invasora en Cataluña, de acuerdo con la relación incorporada al Real decreto 630/2013, de 2 de agosto, y el Reglamento (UE) n. 1142/2014, de 22 de octubre de 2014, o normativa vigente en cada momento.
  7. En relación con la contaminación lumínica, la zona será E2, definida de acuerdo con lo que establece el Decreto 190/2015, de 25 de agosto, de despliegue de la Ley 6/2001, de 31 de mayo, de ordenación ambiental del alumbrado para la protección del medio nocturno.

**Subzona de desarrollo Industrial. Clave 21a2**

**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 1994, 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 y ejecución de la obra urbanizadora, tal como exige el artículo 17 del Reglamento de la Ley Autonómica de Protección de la 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 desarrollo industrial. Clave 21a2**

**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 1994, con particulares características que el presente Plan General acepta, de forma que el ulterior desarrollo de la edificación se registrá por las normas originales.~~

Comprende el sector denominado “Can Massaguer”, cuyo ámbito territorial se regula directamente en la MPPGOU de la ordenación detallada del sector SPI-3, al amparo de lo que prevé el artículo 58.7 del TRLUC.

**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 y ejecución de la obra urbanizadora, tal como exige el artículo 17 del Reglamento de la Ley Autonómica de Protección de la 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~~

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Código seguro de validación | f4bcf44e60194901b782087355327bc4001   | Fecha documento: 21/07/2020 |
| URL de validación           | <a href="https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027">https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027</a> |                             |
| Metadatos                   | Origen: administración. Estado de elaboración: original.  |                             |



~~relación a la rasante prevista por el proyecto de trazado ferroviario de alta velocidad que discurre en el límite del sector.~~

~~relación a la rasante prevista por el proyecto de trazado ferroviario de alta velocidad que discurre en el límite del sector.~~

1. Dado que el desarrollo del sector SPI-3 se ha visto afectado por diversas actuaciones de carácter supramunicipal, la finalización de su ejecución requiere la regularización del sector mediante la ordenación detallada que se propone en esta MPPGOU.
2. La MPPGOU ordena el sector SPI-3 con el grado de detalle suficiente para que no se requiera la concreción de las determinaciones de esta modificación con planeamiento derivado, con el fin de que pueda ser desarrollada de forma inmediata, incluyendo la regulación, debidamente adaptada, del Plan Parcial del sector SPI-3 Can Massaguer, que quedará sin efecto simultáneamente a la entrada en vigor de esta modificación.
3. Esta modificación reconoce la existencia de dos partes, físicamente discontinuas, dentro del ámbito del sector, que se corresponden con la parte noroeste y con la parte sudeste que aparecen representadas gráficamente en los planos de ordenación.
4. Para la ejecución de las nuevas determinaciones, habrá que proceder a la modificación de los instrumentos de gestión y ejecución urbanística actualmente vigentes.
5. La modificación de los instrumentos de gestión y ejecución se tendrá que presentar en los plazos previstos en el Convenio (BOP de 19 de noviembre de 2018), sin perjuicio de su tramitación simultánea y teniendo en cuenta que su ejecutividad quedará condicionada, si procede, a la publicación de esta modificación. En cualquier caso, la modificación del proyecto de urbanización tendrá que incluir:
  - los suelos de sistemas públicos pendientes de urbanizar de acuerdo con lo que prevé el plano C2, identificándolos como una segunda fase de la urbanización, siendo la primera la correspondiente a los suelos ya ejecutados y que constituyen una unidad funcional independiente respecto a la cual se ha llevado a cabo su recepción de facto.
  - las redes de servicios pendientes de ejecutar para garantizar las dotaciones mínimas de potencia eléctrica, abastecimiento de agua y conexión a la red de saneamiento de los sistemas de equipamientos públicos de acuerdo con los usos admitidos, y de la red de hidrantes legalmente exigibles para el conjunto de la parte sudeste del sector.
6. El tramo de sistema viario de enlace entre la rotonda sur de la parte noroeste y el futuro lateral de la autopista AP7 se considera sistema general viario dada su estricta vinculación funcional, y por tanto, de acuerdo con la normativa urbanística vigente, el suelo será de cesión gratuita al Ayuntamiento.

#### **Art. 312 bis. Ordenación detallada del sector SPI-3 Can Massaguer**

1. **Ámbito y marco legal:** Se establece en los siguientes apartados la ordenación detallada del sector SPI-3, coincidente con el ámbito del Plan Parcial Can Massaguer aprobado definitivamente el 20 de abril de 1994, de acuerdo con lo que establece el art 58.7 del TRLUC. Las determinaciones del PP es refunden y adaptan, quedando incorporadas al planeamiento general para establecer la ordenación detallada de los suelos, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las disposiciones generales del Plan general en todo lo que no esté específicamente regulado de forma singular.
2. **Determinación y regulación del suelo privado.**
  1. A efectos de ordenar el proceso de urbanización y edificación, el **planeamiento** asigna a todos los suelos no adscritos a sistemas, y de acuerdo con la Ley, una calificación urbanística según zonas.
  2. Se entiende por zona la extensión del suelo, continua o no continua, sometida a un régimen urbanístico uniforme.
  3. Estas zonas, a efectos de ordenación, se componen de unidades zonales formadas por áreas compactas delimitadas por suelos de diferente **calificación** urbanística, tal como se precisa en los planos de ordenación (**C1.1 Zonificación**), y a las que se aplica una normativa uniforme.
  4. En las zonas, los particulares dentro de sus límites y deberes legales o reglamentarios, pueden ejercer sus facultades de urbanización y edificación.  
**Quedan definidas las zonas de suelo privado siguientes:**
    - Zona industrial 1 –clave I1–, con 3 unidades de zona: I1.1, I1.2 e I1.3.
    - Zona industrial 2 –clave I2–.
  - 5.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA ROCA DEL VALLÈS EN EL ÀMBITO DEL PLAN PARCIAL DE CAN MASSAGUER



Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



#### 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 a las de uso, que deberán atenderse, en todo caso, a lo establecido en el capítulo 1 del título IX de estas Normas.

#### 3. Gestión del sector SPI-3 Can Massaguer:

- Polígono de actuación: es único y coincidente con el actual sector SPI-3 Can Massaguer.
- Sistema de actuación: se define como sistema de actuación de reparcelación por compensación básica.

#### 4. Ficha de características del sector SPI-3 Can Massaguer y PAU

| SECTOR SPI-3                                       | (m2)              | (%)           |
|--|-------------------|---------------|
| <b>ÀMBIT</b>                                       | <b>424.184,22</b> | <b>100,00</b> |
| PART NORD-OEST                                     | 252.059,14        |               |
| PART SUD-EST                                       | 172.125,08        |               |
| <b>SÒL PÚBLIC</b>                                  | <b>214.717,86</b> | <b>50,62</b>  |
| 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         |
| <b>SÒL PRIVAT</b>                                  | <b>209.466,36</b> | <b>49,38</b>  |
| 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         |               |
| <b>EDIFICABILITAT BRUTA</b>                        | <b>0,6734</b>     |               |
| <b>SOSTRE EDIFICABLE</b>                           | <b>243.219,25</b> |               |
| 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 a las de uso, que deberán atenderse, en todo caso, a lo establecido en el capítulo 1 del título IX de estas Normas:~~
  - La regulación detallada de las zonas a nivel de usos y parámetros de ordenación se

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA ROCA DEL VALLÈS EN EL ÀMBIT DEL PLAN PARCIAL DE CAN MASSAGUER

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



regirá por la normativa particular fijada en el presente artículo, que incorpora y adapta la normativa derivada del Plan parcial del sector SPI-3 Can Massaguer vigente hasta la entrada en vigor de la presente MPPGOU, en virtud de la cual se elevan a planeamiento general las determinaciones del PP que se deroga según Disposición Derogatoria.

## 2. Zona edificable industrial –Clave I1–

~~Art. 45. Definición:~~ Comprende los suelos destinados preferentemente a los usos e instalaciones industriales, con implantación de mediana y gran industria.

a. ~~Art. 46. Parcela mínima:~~ La parcela mínima se fija en 10.000 m<sup>2</sup>.

b. ~~Art. 47. Tipo de ordenación:~~ El tipo de ordenación será el de edificación aislada.

a) ~~Art. 48. Ocupación máxima de la parcela:~~ El porcentaje máximo de ocupación de la parcela por edificación se fijará a partir del porcentaje de ocupación máxima por unidad de zona, según la tabla siguiente, con el objetivo de respetar los derechos adquiridos en la reparcelación del ámbito aprobada al amparo del Plan 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. Separaciones de edificación en umbrales de parcela:~~ Las separaciones de la edificación serán de 10 m respecto al umbral de vial y de 5 m respecto a los restantes umbrales de la parcela.

d. ~~Art. 50. Altura máxima de la edificación:~~

1. La altura reguladora máxima se fija en 12 m.
2. En la zona industrial I1.3 situada en el extremo nordeste del polígono entre el vial principal y la autopista, de superficie ~~aproximada~~ 59.572,01 m<sup>2</sup>, se admiten las edificaciones destinadas a almacenes automatizados, de carácter logístico, con las condiciones siguientes: altura máxima 16 m; parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>; ocupación máxima de parcela 61,635%; volumen máximo edificable 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; edificabilidad máxima 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; las separaciones de la edificación en los límites de parcela serán de 15 m a vial y de 10 m a los otros límites.

3. La altura máxima podrá ser sobrepasada por los elementos técnicos de las instalaciones, silos, tolvas o instalaciones parecidas en las condiciones siguientes:

A) Silos

- a. Podrán superar la altura máxima siempre que el cuerpo de edificación que sobrepase esta altura no represente una ocupación de parcela superior al 15% de la superficie.
- b. No sobrepasar los límites definidos por los planes ideales con inclinación de 45° que contengan las líneas horizontales que limitan la altura máxima de 15 m en los planes de fachada de la edificación teórica resultante de aplicar las separaciones mínimas. Cuando existan diferentes cotas de referencia de las plantas bajas de la edificación, esta regla se aplicará de forma independiente para cada parte de la planta baja.

B) Los elementos térmicos de las instalaciones estarán limitados en su altura por los planes ideales con una inclinación de 45°, que contengan las líneas horizontales, que coincidentes en proyección vertical con los umbrales de parcela, mantengan con estos una distancia constante de 16 metros. Cuando, por características topográficas del terreno, los umbrales de parcela resultasen inclinados e irregulares respecto al plano horizontal, la condición de distancia vertical de 16 metros se aplicará para los tramos de longitudes no superiores a 5 m y las distancias se medirán en el punto medio de la porción o parte del linde correspondiente.

C) Pese a esto, se exceptúan del cumplimiento de la condición anterior aquellos edificios en que se justifique que, por razones técnicas, necesiten situar los elementos técnicos fuera el plano inclinado.

e. ~~Art. 51. Índice de intensidad de edificación por parcela y volumen máximo edificable.~~

1. El índice de intensidad máxima de edificación por parcela se fijará a partir del índice de edificabilidad neta establecido por unidad de zona, según la tabla siguiente, con

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



el objetivo de respetar los derechos adquiridos en la reparcelación del ámbito aprobada al amparo del Plan Parcial del Sector SPI-3 Can Massaguer:

- Zona I1.1 141.048,16 m<sup>2</sup> techo máximo edificable
- Zona I1.2 16.443,85 m<sup>2</sup> techo máximo edificable
- Zona I1.3 70.374,74 m<sup>2</sup> techo máximo edificable

2. La superficie de cuerpos auxiliares computa a efectos del techo máximo edificable.
3. El volumen máximo edificable será de 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

f. **Art. 52. Usos permitidos:** Los usos permitidos son los siguientes:

- a) Industrial en las categorías 1, 2 y 3.
- b) Comercial concentrado.
- c) Almacenes.
- d) Oficinas.

### 3. Zona edificable industrial –Clave I2–

**Art. 53. Definición** Comprende los suelos destinados preferentemente a industrias agrupadas y con las condiciones siguientes:

- a. **Art. 54. Parcela mínima:** La parcela mínima se fija en 2.500 m<sup>2</sup>.
- b. **Art. 55. Tipo de ordenación:** El tipo de ordenación será el de edificación aislada.
- c. **Art. 56. Ocupación máxima de la parcela:** El porcentaje máximo de ocupación se fijará a partir de la ocupación máxima establecida para la zona I2, y que es 58,823%, con el objetivo de respetar los derechos adquiridos en la reparcelación del ámbito aprobada al amparo del Plan Parcial del sector SPI-3 Can Massaguer.
- d. **Art. 57. Separaciones de edificación en umbrales de parcela:** Las separaciones de la edificación serán de 10 m respecto al umbral de vial y 5 m respecto a los restantes umbrales de la parcela.
- e. **Art. 58. Altura máxima de la edificación:**
  1. La altura reguladora máxima se fija en 8 m.
  2. La altura máxima podrá ser sobrepasada por los elementos técnicos de las instalaciones, silos, tolvas o instalaciones parecidas en las condiciones siguientes:
    1. Silos
      - a. Podrán superar la altura máxima siempre que el cuerpo de edificación que sobrepase esta altura no represente una ocupación de parcela superior al 15% de la superficie.
- f. **Art. 59. Índice de intensidad neta de edificación por parcela y volumen máximo edificable.**
  1. El índice de intensidad máxima de edificación por parcela se fijará a partir del índice de edificabilidad neta establecida para la Clave I2, y que es de 15.352,50 metros cuadrados de techo máximo edificable, con el objetivo de respetar los derechos adquiridos en la reparcelación del ámbito aprobada al amparo del PP de Can Massaguer.
  2. La superficie de cuerpos auxiliares computa a efectos del techo máximo edificable.
  3. El volumen máximo edificable será de 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- g. **Art. 60. Usos permitidos:** Los usos permitidos son los siguientes:
  - a) Industrial en las categorías 1, 2 y 3.
  - b) Comercial y hotelero.
  - c) Almacenes.
  - d) Oficinas.
- h. **Art. 61. Número de actividades:** El número máximo de actividades que pueden concentrarse en una misma edificación agrupada es de 5.
- i. **Art. 62. Superficie de la actividad:** Cada una de las industrias agrupadas tendrá que disponer de una superficie mínima en planta de 300 m<sup>2</sup> para cada actividad.
- j. **Art. 63. Pared de cierre para cerramientos:** Las parcelas serán objeto de cerramiento en todo su perímetro mediante paredes de cierre, que tendrán que cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Podrán cerrarse con muros de obra vista hasta una altura de 0,60 m y con elementos verdes hasta 1,80 m en alineaciones de vial o espacio público.
  - b) El resto de los cierres en los demás umbrales de parcela podrá cerrarse, como máximo, con una valla opaca de hasta 1,80 m de altura.
  - c) Las vallas serán de composición estética en toda la línea de su perímetro con vial o espacio público.
- k. **Art. 64. Aparcamientos**

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



1. En todas las edificaciones de nueva planta y en las ampliaciones que supongan un incremento de techo o volumen sobre el construido del cincuenta por ciento (50%), se tendrán que prever en los proyectos, como requisito indispensable para obtener licencia, las siguientes plazas de aparcamiento en el interior del edificio o en terrenos edificables de la misma propiedad, a razón de un mínimo de veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

2. La plazas mínimas de aparcamiento a prever son las siguientes:

- a) Edificios públicos o privados para oficinas, despachos y servicios: una plaza de aparcamiento por cada ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>) de superficie construida.
- b) Edificios con locales y establecimientos destinados al uso comercial, **hotelero** y de grandes almacenes: a partir de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) de superficie útil (sumadas todas las plantas del edificio), una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de superficie.
- c) Edificios destinados al uso industrial: Una plaza de aparcamiento por cada 4 personas que trabajen en el respectivo establecimiento, o por cada 100 metros cuadrados construidos (100 m<sup>2</sup>). Si hubiese, además, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará lo que por ellos corresponda, según el apartado a.

3. Cuando en un edificio existan zonas destinadas a diferentes usos, los mínimos se aplicarán por separado a cada uno de ellos.

**I. Art.-65. Régimen de los espacios libres:**

1. Los espacios libres resultantes una vez deducido el **porcentaje destinado** a la edificación, podrán contener:

- a) Las ocupaciones características de estos espacios, tales como almacenaje de carbón y otras materias primas, sin perjuicio de las condiciones estéticas y de ajardinamiento del conjunto.
- b) Pequeños cuerpos, sin paredes o cierres laterales, destinados a proteger y/o acoger servicios que requieren estar en el exterior, tales como botellas de gas de butano, oxígeno o gasómetros para acetileno, casillas para la romana de básculas, pilares que soportan estructuras para depósitos elevados o torres de agua.
- c) En línea de fachada: Casetas para servicios públicos tales como estaciones transformadoras, cámaras para medición de agua, electricidad, etc. Casetas para porterías, quioscos y/o casetas destinadas a vivienda.
- d) Los espacios libres tendrán que sistematizarse con ajardinamiento y arbolado.

**4. Condiciones particulares comunes de carácter estético**

b. **Art.-80. Adaptación al ambiente estético.**

Las edificaciones tendrán que adaptarse, básicamente, al ambiente estético correspondiente a la zona y, a tal efecto, se ajustarán a lo que está previsto en el presente: **apartado**.

c. **Art.-81. Fachadas**

~~1. A todos los efectos de lo que está dispuesto en este capítulo, se conceptuarán como fachadas principales todos los parámetros de la edificación que sean visibles desde la vía pública.~~

1. A los efectos del presente artículo se considerarán fachadas principales todos los parámetros de la edificación que sean visibles desde la vía pública.
2. Dado el carácter de la edificación ~~y para conseguir las fachadas~~, tendrán que tratarse obligatoriamente como fachadas principales.
3. Se declara libre la composición de la fachadas de los edificios. No obstante, se evitarán siempre los efectos discordantes entre las fachadas de los edificios, contenidos o próximos, con objeto de obtener un buen efecto urbanístico de conjunto.
4. Como consecuencia de diferentes alturas o retranqueos, pueden quedar medianeras al descubierto; estas tendrán que ser consideradas, a efectos de composición y tratamiento, como fachada.



Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos **Origen: administración. Estado de elaboración: original.**



5. Todas las fachadas tendrán que ser construidas con materiales nobles ~~entendiendo como tales la piedra, sillares regulares, fábricas de ladrillo cuidado para ser visto, paramento de hormigón labrado a mano, estucos nobles, etc.~~
- ~~6. Podrá, además, denegarse la licencia de edificación a los proyectos que constituyan un ataque al buen gusto o resulten extravagantes, ridículos o impropios de su emplazamiento.~~
6. El incumplimiento de las condiciones mencionadas en este artículo, así como cualquier otra propuesta que altere la armonía del entorno, será causa de denegación de licencia urbanística.
- d. Art. 82. Espacios no edificables.**
1. Los espacios no edificables visibles desde la vía pública tendrán que ser destinados a jardín o espacio libre como instalaciones compatibles con el mismo. En todo caso, se respetará el ajardinamiento de las superficies con salida a la vía pública.
  2. En cuanto a las vallas de las parcelas resultará de aplicación lo establecido en el artículo de estas Ordenanzas.
- e. Art. 83. Obras de ampliación o reforma:** Las obras de ampliación o reforma que afecten a la fachada de los edificios tendrán que adaptarse a la composición general del mismo.
- f. Art. 79. Respeto a la línea de edificación de autopista.**
1. Las parcelas afectadas por las zonas de dominio público, de servidud y de afectación, así como las determinaciones relativas a la línea límite de edificación, quedarán sometidas a la regulación según establezca la legislación sectorial aplicable en materia de carreteras. La línea de edificación se mide desde la arista exterior de la calzada de la carretera. Las zonas de protección se medirán desde la arista exterior de la explanación. La línea de edificación queda grafiada en el plano C1 Zonificación.

**Art. 313bis. Identificación de los riesgos en la ejecución del planeamiento**

A los efectos de la identificación de los riesgos derivados de las normativas sectoriales y las circunstancias físicas particulares de la situación del ámbito de Can Massaguer, en la ejecución del planeamiento habrá que considerar lo siguiente en relación con los riesgos:

1. **Riesgo químico:** cualquier implantación industrial con un riesgo químico asociado tendrá que realizar un estudio de riesgo, y en todos los casos evaluar la incidencia sobre los sectores urbanos y suelos públicos cercanos. Las autorizaciones para estas actividades, necesariamente y en todos los casos, tendrán que asegurar que no comportan ningún riesgo en este ámbito ni en el entorno inmediato.
2. **Riesgo de transporte de mercancías peligrosas** por carretera en la AP7, en el ámbito señalado en el plano C1 de propuesta –Zonificación–: será preciso que en el uso de la zona de equipamiento se tenga en consideración lo contemplado en el Plan de actuación municipal –PAM– que ha de establecer las medidas de protección, gestión y seguridad en las zonas de indefensión afectadas por el riesgo de mercancías peligrosas por carretera y/o lo que disponga la legislación sectorial vigente, y que de acuerdo con el marco legal actual, las construcciones y/o actividades vulnerables que se consideran compatibles con el riesgo y se pueden instalar dentro de la zona de indefensión son las siguientes:
  - a. Infraestructuras (viales, líneas eléctricas, vías de comunicación...).
  - b. Aquellas actividades económicas incluidas dentro de las secciones A, B, C, D, E e I de la CCAE93 que no se ubiquen en establecimientos abiertos al público.
  - c. Los espacios libres públicos (parques, jardines, zonas verdes, espacios de recreo, ocio y deporte) siempre que cumplan al mismo tiempo las siguientes condiciones:
    - 1) Que su diseño evite grandes aglomeraciones de personas.
    - 2) Que no se instalen parques infantiles, áreas de juego o cualquier otra destinada a población especialmente vulnerable.
    - 3) Que no se realicen actividades de carácter lúdico, como por ejemplo ferias, exposiciones, actividades deportivas, conciertos, zonas de picnic, zonas de acampada, etc., con una asistencia igual o superior a 1.000 personas.



Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Código seguro de validación | f4bcf44e60194901b782087355327bc4001   | Fecha documento: 21/07/2020 |
| URL de validación           | <a href="https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027">https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027</a> |                             |
| Metadatos                   | Origen: administración. Estado de elaboración: original.  |                             |



### 3. Riesgo de inundabilidad

- a. En los planos I6 y C1 se identifican las delimitaciones de las zonas afectadas por el régimen específico fluvial.
- b. El proyecto de urbanización tendrá que incorporar un estudio de evaluación del riesgo de inundación, según las directrices establecidas por la Agència Catalana de l'Aigua (Recomendaciones técnicas para los estudios de inundabilidad de ámbito local. ACA. Marzo de 2003), de acuerdo con la identificación de las delimitaciones de las zonas afectadas por el régimen específico fluvial descritas en el punto a.
- c. Los sistemas de espacios libres afectados por las líneas de inundabilidad del proyecto de urbanización tendrán que incorporar una justificación específica en relación con que las determinaciones, previsiones y diseño se ajusten a la legislación sectorial vigente en materia hidráulica y que incluye aquellas medidas que se hayan podido establecer en otros estudios sectoriales de acuerdo con el punto c de este artículo.
- d. A requerimiento del Ayuntamiento, si es el caso, el Promotor redactará un plan de autoprotección que incluya las medidas de prevención y gestión de avenidas fluviales según los riesgos identificados en el punto anterior 4, así como planes de autocontingencia y directrices de actuación ante avenidas cuando sea necesario para garantizar la seguridad en casos en que se produzca la presencia notable, temporal o permanente de personas en las zonas urbanas con riesgo de inundación moderado o grave.
- e. Para la ordenación de los suelos de equipamiento situados en la parte sudeste del Sector no se permiten edificaciones ni usos contrarios a la situación de inundabilidad identificada en los planos referenciados en el punto a anterior, y como zonas de afectación del régimen fluvial en suelo urbano consolidado (situación básica del suelo urbanizado según la ley del suelo y rehabilitación urbana RDL 7/2015) se ajustarán a lo que se dispone en los artículos 9ter y 14bis del RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de acuerdo con lo que dispone el RD 638/2016, según estén en zona de flujo preferente (correspondiente a la zona para la avenida de 100 años de período de retorno con un calado superior a un metro y/o una velocidad superior a 1 m/s y/o que el producto del calado y la velocidad sea superior a 0,5 m<sup>2</sup>/s) o zona inundable (correspondiente al ámbito de inundación a 500 años), y darán cumplimiento a los siguientes aspectos:
  - Para la ejecución de usos y/o obras en estos suelos habrá que recabar, de forma preceptiva, el informe favorable de la Agència Catalana de l'Aigua.
  - Contar con un seguro obligatorio que cubra los potenciales daños que puedan sufrir.
  - Maximizar la superficie cerrada de la planta baja, reduciendo el número de aberturas y dotando de cierres estancos puertas y ventanas.
  - Dotar de válvulas antirretorno los desagües de la edificación e instalar bombas de drenaje en el punto más bajo de la edificación, no conectada a la red de alcantarillado, alimentadas mediante grupo electrógeno.
  - Anclar los elementos flotantes, como depósitos de gas o agua, que no pueda ubicar en emplazamientos exentos de riesgo.
  - Aplicar medidas estructurales de defensa de las edificaciones en el cálculo de cimientos, forjados, estructuras y cierres capaces de soportar los esfuerzos producidos por la altura del agua correspondiente a la avenida de retorno de 500 años. Así mismo, se tendrá que valorar la estabilidad de los terrenos cercanos a la edificación para evitar descalces o empujes de los mismos al edificio o a sus cimientos.
  - Aplicar las medidas que indique el plan de autoprotección.
  - Incluir las directrices establecidas por la legislación vigente en relación con los ámbitos de inundación a 500 años y los ámbitos de flujo preferente.
- f. Las autorizaciones para la realización de obras, trabajos, plantaciones, siembras o actividades en los cauces públicos o en los espacios fluviales sujetos legalmente a algún tipo de limitación en su destinación o uso se otorgan de conformidad con las directrices fijadas por el artículo 60 del Decreto 171/2014, de 23 de diciembre, de aprobación del Plan de Gestión del distrito de cuenca fluvial de Cataluña.
- g. En cualquier caso, para la realización de actividades en zona inundable será necesario presentar la Declaración responsable de inundación.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA ROCA DEL VALLÈS EN EL ÀMBITO DEL PLAN PARCIAL DE CAN MASSAGUER

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



4. **Riesgo de incendio:** por la presencia a menos de 500 metros de masas forestales continuas de los suelos urbanos, será preciso que el proyecto de urbanización incorpore lo siguiente:

- a. la urbanización ha de contar con una red de hidrantes homologados para la extinción de incendios que cumplan las características establecidas por la legislación sectorial vigente de acuerdo con lo que prevé el artículo 179 de la Ley 2/2014, de 27 de enero, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público, que modifica la Ley 5/2003 (Prevención de incendios forestales en urbanizaciones, núcleos de población, edificaciones e instalaciones en terrenos forestales).
- b. justificar la disposición de una zona de seguridad de 25 metros de ancho, a contar desde su perímetro exterior de acuerdo con el artículo 2.a) del Decreto 64/1995, de 7 de marzo, por el que se establecen medidas de prevención de incendios forestales, y que se grafía en el plano de ordenación C1.

**Disposición derogatoria 1. Derogación del Plan parcial Sector SPI-3 Can Massaguer AD el 20 de abril de 1994**

Se deroga el Plan Parcial del Sector SPI-3 Can Massaguer en su integridad, por haber quedado incorporada la regulación integral de este ámbito en las disposiciones del Plan general.

**Disposición transitoria 1**

1. El índice de intensidad de edificación (expresado como techo máximo edificable) y la ocupación máxima por parcela, parámetros reconocidos en cada una de las parcelas del ámbito en virtud del TR del Proyecto de Reparcelación aprobado en base al Plan Parcial, se tendrán que reconocer y mantener en los instrumentos de gestión urbanística que se aprueben en desarrollo de la presente MP al constituir derechos consolidados al amparo de títulos firmes.

2. Los parámetros que hay que reconocer y mantener se indican en el cuadro siguiente:

| 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%  |
| C                      | 2.500,00            | 1,15                    | 2.875,00          | 60%  |
| D-E                    | 5.000,00            | 1,15                    | 5.750,00          | 60%  |
| F                      | 3.350,00            | 1,15                    | 3.852,50          | 60%  |
| G                      | 14.299,00           | 1,15                    | 16.443,85         | 60%  |
| H                      | 11.195,43           | 1,15                    | 12.874,74         | 60%  |
| I-J-K2                 | 39.161,06           | 1,15                    | 45.035,22         | 60%  |
| K1                     | 10.838,94           | 1,15                    | 12.464,78         | 60%  |
| A                      | 101.501,57          | 1,15                    | 116.726,81        | 60%  |
| AM                     | 21.149,00           | 1,15                    | 24.321,35         | 60%  |
|                        | <b>211.495,00</b>   |                         | <b>243.219,25</b> |      |

3. Siempre que las unidades de zona mantengan el techo máximo edificable establecido en el art. 313, la operación jurídica complementaria o proyecto de reparcelación modificado puede establecer otra distribución de techo en las parcelas privadas que defina, si la Junta de Compensación así lo acuerda y con la conformidad de los propietarios de las parcelas afectadas.



Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



## NORMATIVA REFUNDIDA DEL PGOU PROPUESTA:

### Art. 34.

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

[...]

#### g) El índice de edificabilidad neta:

Es la relación entre la superficie de techo edificable y la superficie de suelo para usos privados. En el cómputo de la edificabilidad neta se tendrá en cuenta la superficie de todas las plantas, por encima de las plantas que sean sótano, incluyendo las superficies de los patios de luces y 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 en pendientes, la que resultaría de edificar en terreno horizontal. El índice de edificabilidad neta se podrá fijar como superficie de techo máximo edificable, expresado en metros cuadrados de techo por unidad de zona.

#### h) Índice de intensidad de edificación por parcela:

Es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la superficie de parcela, expresada en metros cuadrados de techo dividido por metros cuadrados de parcela. El índice de intensidad de edificación se podrá fijar como superficie de techo máximo edificable, expresado en metros cuadrados de techo por parcela.

## Capítulo 2 Sistema de infraestructura de servicios técnicos

(Clave B)

[...]

### Art. 53bis. Condiciones particulares de ordenación para el Sistema de infraestructura de servicios técnicos en Can Massaguer (clave Ba)

Solo se permitirán los usos propios o técnicamente vinculados con los servicios de depuración y electricidad.

[...]

## Capítulo 3 Sistema de equipamientos y dotaciones (claves C y E)<sup>1</sup>

[...]

## TÍTULO III

### ORDENACIÓN DE SISTEMAS

#### Capítulo 3: Sistema de equipamientos y dotacionales (claves C y E)

### Art. 55. Usos admitidos y asignación de usos.

[...]

<sup>1</sup> El redactado del presente capítulo es consecuencia de la Modificación Puntual del Plan General relativa al sistema de equipamientos públicos y la inclusión de viviendas dotacionales aprobada por la CTUB en sesión de fecha 21 de junio de 2007.

3. El suelo calificado como de equipamientos generales de ámbito preferentemente municipal (clave E) se ha dividido, según los usos posibles, en tres grupos: Ee, Ed y Ev. La clave Ev distingue la subclave Ev1 para la regulación particular del suelo de equipamiento integrado en el sistema de espacios libres del río Mogent –Ev1 Can Massaguer–.

- e) En el suelo calificado como Ee podrán ubicarse los siguientes usos, de entre los definidos en el punto 1 de este artículo:
- Educativos.
- f) En el suelo calificado como Ed podrán ubicarse los siguientes usos de entre los definidos en el punto 1 de este artículo:
- Deportivos.
- g) En el suelo calificado como Ev podrán ubicarse los siguientes usos de entre los definidos en el punto 1 de este artículo:
- Educativos
  - Sanitario-asistencial
  - Sociocultural
  - Religioso
  - Público-administrativo
  - Mercados y abastecimientos
  - Deportivos
- h) En el suelo calificado como Ev1 –Can Massaguer– podrán ubicarse, de entre los definidos en el punto 1 de este artículo, y con las condiciones de edificación establecidas en el artículo 56bis, los siguientes usos:
- Deportivo, exclusivamente al aire libre
  - Público-administrativo
  - Sociocultural
  - Como uso complementario, de entre los establecidos por el artículo 59, únicamente se admite el servicio de bar sin restaurante.

[...]

### Art. 56. Condiciones de la edificación.

1. Para equipamientos y dotaciones municipales: En general se regulará por el tipo de ordenación de edificación aislada. La edificabilidad neta máxima sobre suelo público edificable para estos usos será de 0,8 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. La forma y la distribución de los cuerpos de edificación tendrán que permitir en el interior de cada parcela la sistematización de amplios espacios de árboles y jardinería. La altura máxima permitida será de 12 metros sobre la cota natural del terreno, en todos los puntos del solar o parcela, y excepcionalmente se admitirá un cuerpo singular de hasta 18 metros.

No obstante, cuando los equipamientos estén localizados en sectores de suelo urbano que comprendan zonas reguladas por ordenación según casco antiguo o alineación de vial, solo se regulará por edificación aislada cuando ocupen la totalidad de la isla o cuando sea obligado por condiciones de higiene o propias de las características del equipamiento respecto a las edificaciones colindantes. En los supuestos que se regulen por edificación según estos dos tipos de ordenación, los parámetros de la edificación se rigen por las condiciones propias de la zona contigua.

- 1.bis Para los equipamientos municipales del sector Can Massaguer –clave Ev1–, se establecen las siguientes condiciones particulares:
- solo se admiten aquellas edificaciones y/o instalaciones autorizables en función de las restricciones establecidas para las zonas inundables de flujo preferente o Q500, o para la afectación de la línea de edificación de las infraestructuras.
  - para la implantación de usos o actividades, habrá que garantizar la preservación del arbolado existente o, alternativamente, la mínima afectación de este en razón del uso.

[...]

## Capítulo 4

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación f4bcf44e60194901b782087355327bc4001

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



**Sistema de parques y jardines urbanos (clave F)**

**Art. 60. Definición.**

1. Comprende los espacios destinados a zonas verdes en suelos urbanos y urbanizables. Serán de uso público y no edificable, destinados a parques o, cuando fuesen de extensión inferior a diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>), con destino a jardines para juegos de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.
2. Estos suelos tendrán que ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del cinco por ciento (5%) de la superficie. Cuando por su extensión fuese considerado parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales, siempre que su superficie sea inferior al 5% de la superficie total del parque ya ejecutado. Estas instalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas internas o sobre el área urbana contigua. La altura máxima de estas construcciones será 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 enjardinadas y de reposo.
3. Se permite la instalación de redes de servicios de abastecimiento o evacuación cuando formen parte de una red intermedia o de paso.

[...]

**Art. 61bis. Ordenación particular Parque Mogent –clave Fa–**

1. Comprende los espacios libres destinados al Parque Fluvial del Río Mogent dentro del sector SPI-3 Can Massaguer, los cuales requieren una atención especial dadas sus particularidades naturales, ambientales y de paisaje.
2. Para la ordenación de estos espacios se preverá lo siguiente:
  8. Habrá que garantizar el mantenimiento de arbolado existente, que solo podrá ser modificado, de forma justificada, por la mejora de las condiciones naturales y ambientales existentes.
  9. Habrá que garantizar el recorrido de viandantes a lo largo del cauce del río Mogent y la conexión de los recorridos de viandantes que tengan confluencia con el sector SPI3.
  10. Aparte de los espacios destinados a la práctica deportiva, no se permite la impermeabilización del suelo, a excepción de aquellos espacios en que, por su naturaleza y función dentro de la estructura del parque, esté convenientemente justificado, con un máximo de un 1% de ocupación de la superficie global del sistema.
  11. Habrá que justificar las escorrentías del suelo a los efectos de garantizar que el agua de lluvia no afectará a los sistemas viarios ni de equipamientos adyacentes.
  12. Habrá que prever sistemas naturales para la retención del agua de lluvia a los efectos de colaborar en la infiltración de agua a los suelos para el mantenimiento de la vegetación.
  13. Respecto a la plantación de nueva vegetación, sea arbustiva o arbórea, será necesario que se justifique que no corresponde a una especie exótica y/o invasora en Cataluña, de acuerdo con la relación incorporada al Real decreto 630/2013, de 2 de agosto, y el Reglamento (UE) n. 1142/2014, de 22 de octubre de 2014, o normativa vigente en cada momento.
  14. En relación con la contaminación lumínica, la zona será E2 definida de acuerdo con lo que establece el Decreto 190/2015, de 25 de agosto, de despliegue de la Ley 6/2001, de 31 de mayo, de ordenación ambiental de la iluminación para la protección del medio nocturno.

[...]

**Subzona de desarrollo industrial. Clave 21a2.**

**Art. 311. Definición**

Comprende el sector denominado "Can Massaguer", cuyo ámbito territorial se regula directamente en la MPPGOU de la ordenación detallada del sector SPI-3, al amparo de lo que prevé el artículo 58.7 del TRLUC.

**Art. 312. Ejecutividad y gestión**

1. Dado que el desarrollo del sector SPI-3 se ha visto afectado por diversas actuaciones de carácter supramunicipal, la finalización de su ejecución requiere la regularización del sector mediante la ordenación detallada que se propone en esta MPPGOU.
2. La MPPGOU ordena el sector SPI-3 con el grado de detalle suficiente para que no se requiera la concreción de las determinaciones de esta modificación con planeamiento derivado, a fin de que pueda ser desarrollada de forma inmediata, incluyendo la regulación, debidamente adaptada, del Plan Parcial del sector SPI-3 Can Massaguer, que quedará sin efecto simultáneamente a la entrada en vigor de esta modificación.
3. Esta modificación reconoce la existencia de dos partes, físicamente discontinuas, dentro del ámbito del sector, que se corresponden con la parte noroeste y con la parte sudeste que aparecen representadas gráficamente en los planos de ordenación.
4. Para la ejecución de las nuevas determinaciones, habrá que proceder a la modificación de los instrumentos de gestión y ejecución urbanística actualmente vigentes.
5. La modificación de los instrumentos de gestión y ejecución se tendrá que presentar en los plazos previstos en el Convenio (BOP de 19 de noviembre de 2018), sin perjuicio de su tramitación simultánea y teniendo en cuenta que su ejecutividad quedará condicionada, si procede, a la publicación de esta modificación. En cualquier caso, la modificación del proyecto de urbanización tendrá que incluir:
  - los suelos de sistemas públicos pendientes de urbanizar de acuerdo con lo que prevé el plano C2, identificándolos como una segunda fase de la urbanización, siendo la primera la correspondiente a los suelos ya ejecutados y que constituyen una unidad funcional independiente respecto a la cual se ha llevado a cabo su recepción de facto.
  - las redes de servicios pendientes de ejecutar para garantizar las dotaciones mínimas de potencia eléctrica, abastecimiento de agua y conexión a la red de saneamiento de los sistemas de equipamientos públicos de acuerdo con los usos admitidos, y de la red de hidrantes legalmente exigibles para el conjunto de la parte sudeste del sector.
6. El tramo del sistema viario de enlace entre la rotonda sur de la parte noroeste y el futuro lateral de la autopista AP7 se considera sistema general viario dada su estricta vinculación funcional, y por tanto, de acuerdo con la normativa urbanística vigente, el suelo será de cesión gratuita al Ayuntamiento.

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

1. **Ámbito y marco legal:** Se establece en los siguientes apartados la ordenación detallada del sector SPI-3, coincidente con el ámbito del Plan Parcial Can Massaguer aprobado definitivamente el 20 de abril de 1994, de acuerdo con lo que establece el art 58.7 del TRLUC. Las determinaciones del PP se refunden y adaptan, quedando incorporadas al planeamiento general para establecer la ordenación detallada de los suelos, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las disposiciones generales del Plan general, en todo lo que no esté específicamente regulado de forma singular.
2. **Determinación y regulación del suelo privado.**
  1. A efectos de ordenar el proceso de urbanización y edificación, el planeamiento asigna a todos los suelos no adscritos a sistemas, y de acuerdo con la Ley, una calificación urbanística según zonas.
  2. Se entiende por zona la extensión del suelo, continua o no continua, sometida a un régimen urbanístico uniforme.
  3. Estas zonas, a efectos de ordenación, se componen de unidades zonales formadas por áreas compactas delimitadas por suelos de diferente calificación urbanística, tal como se precisa en los planos de ordenación (C1.1 Zonificación), y a las que se aplica una normativa uniforme.
  4. En las zonas, los particulares, dentro de sus límites y deberes legales o reglamentarios, pueden ejercer sus facultades de urbanización y edificación.

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Código seguro de validación | f4bcf44e60194901b782087355327bc4001   | Fecha documento: 21/07/2020 |
| URL de validación           | <a href="https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027">https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027</a> |                             |
| Metadatos                   | Origen: administración. Estado de elaboración: original.  |                             |



5. Quedan definidas las zonas de suelo privado siguientes:
- Zona industrial 1 –clave I1–, con 3 unidades de zona: I1.1, I1.2 e I1.3.
  - Zona industrial 2 –clave I2–.
3. **Gestión del sector SPI-3 Can Massaguer:**
- c. Polígono de actuación: es único y coincidente con el actual sector SPI-3 Can Massaguer.
- d. Sistema de actuación: se define como sistema de actuación el de reparcelación por compensación básica.
4. **Ficha de características del sector SPI-3 Can Massaguer y PAU**

| SECTOR SPI-3                                       | (m2)              | (%)           |
|--|-------------------|---------------|
| <b>ÀMBIT</b>                                       | <b>424.184,22</b> | <b>100,00</b> |
| PART NORD-OEST                                     | 252.059,14        |               |
| PART SUD-EST                                       | 172.125,08        |               |
| <b>SÒL PÚBLIC</b>                                  | <b>214.717,86</b> | <b>50,82</b>  |
| ZONA PARCS I JARDINS URBANS (clau F)               | 119.090,33        | 28,22         |
| <i>parcs i jardins urbans (clau F)</i>             | 16.355,88         |               |
| <i>Parcriu 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 TÈCNICS CAN MASSAGUER (clau Ba)            | 966,15            | 0,22          |
| VIARI (clau A)                                     | 29.334,92         | 6,92          |
| FERROVIARI (clau G)                                | 42.832,81         | 10,10         |
| <b>SÒL PRIVAT</b>                                  | <b>209.466,36</b> | <b>49,38</b>  |
| 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         |               |
| <b>EDIFICABILITAT BRUTA</b>                        | <b>0,5734</b>     |               |
| <b>SOSTRE EDIFICABLE</b>                           | <b>243.219,25</b> |               |
| 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**

1. La regulación detallada de las zonas a nivel de usos y parámetros de ordenación se regirá por la normativa particular fijada en el presente artículo, que incorpora y adapta la normativa derivada del Plan parcial del sector SPI-3 Can Massaguer, vigente hasta la entrada en vigor de la presente MPPGOU, en virtud de la cual se elevan a planeamiento general las determinaciones del PP que se deroga según Disposición Derogatoria.
2. **Zona edificable industrial –Clave I1–**  
Comprende los suelos destinados preferentemente a los usos e instalaciones industriales, con implantación de mediana y gran industria.
- a. **Parcela mínima:** La parcela mínima se fija en 10.000 m<sup>2</sup>.
- b. **Tipo de ordenación:** El tipo de ordenación será el de edificación aislada.

- c. **Ocupación máxima de la parcela:** El porcentaje máximo de ocupación de la parcela por edificación se fijará a partir del porcentaje de ocupación máxima por unidad de zona, según la tabla siguiente, con el objetivo de respetar los derechos adquiridos en la reparcelación del ámbito aprobada al amparo del Plan Parcial del sector SPI-3 Can Massaguer:

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

- d. **Separaciones de edificación a umbrales de parcela:** Las separaciones de la edificación serán de 10 m respecto al umbral de vial y de 5 m respecto a los restantes umbrales de la parcela.

e. **Altura máxima de la edificación:**

1. La altura reguladora máxima se fija en 12 m.
2. En la zona industrial I1.3, situada en el extremo nordeste del polígono entre el vial principal y la autopista, de superficie 59.572,01 m<sup>2</sup>, se admiten las edificaciones destinadas a almacenes automatizados, de carácter logístico, con las condiciones siguientes: altura máxima 16 m; parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>; ocupación máxima de parcela 61,635%; volumen máximo edificable 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; edificabilidad máxima 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; las separaciones de la edificación en los límites de parcela serán de 15 m a vial y de 10 m a los demás límites.
3. La altura máxima podrá ser sobrepasada por los elementos técnicos de las instalaciones, silos, tolvas o instalaciones parecidas en las condiciones siguientes:

A) Silos

- a. Podrán superar la altura máxima siempre que el cuerpo de edificación que sobrepase esta altura no represente una ocupación de parcela superior al 15% de la superficie.
- b. No sobrepasar los límites definidos por los planes ideales con inclinación de 45° que contengan las líneas horizontales que limitan la altura máxima de 15 m en los planes de fachada de la edificación teórica resultante de aplicar las separaciones mínimas. Cuando existan diferentes cotas de referencia de las plantas bajas de la edificación, esta regla se aplicará de forma independiente para cada parte de la planta baja.

- B) Los elementos térmicos de las instalaciones estarán limitados en su altura por los planos ideales con una inclinación de 45°, que contengan las líneas horizontales, que coincidentes en proyección vertical con los umbrales de parcela, mantengan con estos una distancia constante de 16 metros. Cuando, por características topográficas del terreno, los umbrales de parcela resultasen inclinados e irregulares respecto al plano horizontal, la condición de distancia vertical de 16 metros se aplicará por los tramos de longitudes no superiores a 5 m y las distancias se medirán en el punto medio de la porción o parte del linde correspondiente.

- C) Pese a esto, se exceptúan del cumplimiento de la condición anterior aquellos edificios en los que se justifique que, por razones técnicas, necesiten situar los elementos técnicos fuera del plano inclinado.

f. **Índice de intensidad de edificación por parcela y volumen máximo edificable.**

1. El índice de intensidad máxima de edificación por parcela se fijará a partir del índice de edificabilidad neta establecido por unidad de zona, según la tabla siguiente, con el objetivo de respetar los derechos adquiridos en la reparcelación del ámbito aprobada al amparo del Plan Parcial del Sector SPI-3 Can Massaguer:
- |             |   |
|-------------|---|
| - Zona I1.1 | 141.048,16 m <sup>2</sup> techo máximo edificable |
| - Zona I1.2 | 16.443,85 m <sup>2</sup> techo máximo edificable  |
| - Zona I1.3 | 70.374,74 m <sup>2</sup> techo máximo edificable  |
2. La superficie de cuerpos auxiliares computa a efectos del techo máximo edificable.
3. El volumen máximo edificable será de 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- a. **Usos permitidos:** Los usos permitidos son los siguientes:

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



- b. Industrial en las categorías 1, 2 y 3.
  - c. Comercial concentrado.
  - d. Almacenes.
  - e. Oficinas.
3. **Zona edificable industrial –Clave I2–**  
Comprende los suelos destinados preferentemente a industrias agrupadas y con las condiciones siguientes:
- a. **Parcela mínima:** La parcela mínima se fija en 2.500 m<sup>2</sup>.
  - b. **Tipo de ordenación:** El tipo de ordenación será el de edificación aislada.
  - c. **Ocupación máxima de la parcela:** El porcentaje máximo de ocupación se fijará a partir de la ocupación máxima establecida para la zona I2, y que es del 58,823%, con el objetivo de respetar los derechos adquiridos en la reparcelación del ámbito aprobada al amparo del Plan Parcial del sector SPI-3 Can Massaguer.
  - d. **Separaciones de edificación a umbrales de parcela:** Las separaciones de la edificación serán de 10 m respecto al umbral de vial y de 5 m respecto a los restantes umbrales de la parcela.
  - e. **Altura máxima de la edificación:**
    - 1. La altura reguladora máxima se fija en 8 m.
    - 2. La altura máxima podrá ser sobrepasada por los elementos técnicos de las instalaciones, silos, tolvas o instalaciones parecidas en las condiciones siguientes:
      - 1. Silos
        - a. Podrán superar la altura máxima siempre que el cuerpo de edificación que sobrepase esa altura no represente una ocupación de parcela superior al 15% de la superficie.
  - f. **Índice de intensidad neta de edificación por parcela y volumen máximo edificable.**
    - 1. El índice de intensidad máxima de edificación por parcela se fijará a partir del índice de edificabilidad neta establecida para la Clave I2, y que es de 15.352,50 metros cuadrados de techo máximo edificable, con el objetivo de respetar los derechos adquiridos en la reparcelación del ámbito aprobada al amparo del PP de Can Massaguer.
    - 2. La superficie de cuerpos auxiliares computa a efectos del techo máximo edificable.
    - 3. El volumen máximo edificable será de 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
  - g. **Usos permitidos:** Los usos permitidos son los siguientes:
    - a) Industrial en las categorías 1, 2 y 3.
    - b) Comercial y hotelero.
    - c) Almacenes.
    - d) Oficinas.
  - h. **Número de actividades:** El número máximo de actividades que pueden concentrarse en una misma edificación agrupada es de 5.
  - i. **Superficie de la actividad:** Cada una de las industrias agrupadas tendrá que disponer de una superficie mínima en planta de 300 m<sup>2</sup> para cada actividad.
  - j. **Pared de cierre para cerramientos:** Las parcelas serán objeto de cierre en todo su perímetro mediante paredes de cierre, que tendrán que cumplir las siguientes condiciones:
    - a) Podrán cerrarse con muros de obra vista hasta una altura de 0,60 m y con elementos verdes de hasta 1,80 m en alineaciones de vial o espacio público.
    - b) El resto de cierre en los demás umbrales de parcela podrá cerrarse, como máximo, con una valla opaca de hasta 1,80 m de altura.
    - c) Las vallas serán de composición estética en toda la línea de su perímetro con vial o espacio público.
  - k. **Aparcamientos**
    - 1. En todas las edificaciones de nueva planta y en las ampliaciones que supongan un incremento de techo o volumen sobre lo construido del cincuenta por ciento (50%) se tendrá que prever en los proyectos, como requisito indispensable para obtener licencia, las siguientes plazas de aparcamiento en el interior del edificio o en terrenos edificables de la misma propiedad, a razón de un mínimo de veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.
2. Las plazas mínimas de aparcamiento a prever son las siguientes:
- d) Edificios públicos o privados para oficinas, despachos y servicios: una plaza de aparcamiento por cada ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>) de superficie construida.
  - e) Edificios con locales y establecimientos destinados al uso comercial, hotelero y de grandes almacenes: a partir de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) de superficie útil (sumadas todas las plantas del edificio), una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de superficie.
  - f) Edificios destinados a uso industrial: Una plaza de aparcamiento por cada 4 personas que trabajen en el respectivo establecimiento, o por cada 100 metros cuadrados construidos (100 m<sup>2</sup>). Si hubiese, además, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará lo que por ellos corresponda, según el apartado a.
3. Cuando en un edificio existan zonas destinadas a diferentes usos, los mínimos se aplicarán por separado a cada uno de ellos.
1. **Régimen de los espacios libres:**
- 1. Los espacios libres resultantes, una vez deducido el porcentaje destinado a la edificación, podrán contener:
    - a) Las ocupaciones características de estos espacios, tales como almacenaje de carbón y otras materias primas, sin perjuicio de las condiciones estéticas y de ajardinamiento del conjunto.
    - b) Pequeños cuerpos, sin paredes o cierres laterales, destinados a proteger y/o acoger servicios que requieren estar en el exterior, tales como botellas de gas de butano, oxígeno o gasómetros para acetileno, casillas para la romana de básculas, pilares que soportan estructuras para depósitos elevados o torres de agua.
    - c) En la línea de fachada: Casetas para servicios públicos tales como estaciones transformadoras, cámaras para medición de agua, electricidad, etc. Casetas para porterías, quioscos y/o casetas destinadas a vivienda.
    - d) Los espacios libres tendrán que sistematizarse con ajardinamiento y arbolado.
4. **Condiciones particulares comunes de carácter estético**
- a. **Adaptación al ambiente estético.**  
Las edificaciones tendrán que adaptarse, básicamente, al ambiente estético correspondiente a la zona, y a tal efecto se ajustarán a lo que está previsto en el presente apartado.
  - b. **Fachadas**
    - 1. A los efectos del presente artículo se considerarán fachadas principales todos los parámetros de la edificación que sean visibles desde la vía pública.
    - 2. Dado el carácter de la edificación, tendrán que tratarse obligatoriamente como fachadas principales.
    - 3. Se declara libre la composición de las fachadas de los edificios. No obstante, se evitarán siempre los efectos discordantes entre las fachadas de los edificios, contiguos o próximos, con objeto de obtener un buen efecto urbanístico de conjunto.
    - 4. Si como consecuencia de diferentes alturas o retranqueos quedasen medianeras al descubierto, estas tendrán que ser consideradas, a efectos de composición y tratamiento, como fachada.
    - 5. Todas las fachadas tendrán que ser construidas con materiales nobles. El incumplimiento de las condiciones mencionadas en este artículo, así como cualquier otra propuesta que altere la armonía del entorno, será causa de denegación de licencia urbanística.
  - c. **Espacios no edificables.**
    - 1. Los espacios no edificables visibles desde la vía pública tendrán que ser destinados a jardín o espacio libre como instalaciones compatibles con el mismo. En todo caso, se respetará el ajardinamiento de las superficies con salida a la vía pública.
    - 2. En lo que respecta a las vallas de las parcelas, resultará de aplicación lo establecido en el artículo de estas Ordenanzas.

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Código seguro de validación | f4bcf44e60194901b782087355327bc4001   | Fecha documento: 21/07/2020 |
| URL de validación           | <a href="https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027">https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027</a> |                             |
| Metadatos                   | Origen: administración. Estado de elaboración: original.  |                             |



- d. **Obras de ampliación o reforma:** Las obras de ampliación o reforma que afecten a la fachada de los edificios tendrán que adaptarse a la composición general del mismo.
- e. **Respecto a la línea de edificación de autopista.**
- Las parcelas afectadas por las zonas de dominio público, de servitud y de afectación, así como las determinaciones relativas a la línea límite de edificación, quedarán sometidas a la regulación según establece la legislación sectorial aplicable en materia de carreteras. La línea de edificación se mide desde la arista exterior de la calzada de la carretera. Las zonas de protección se medirán desde la arista exterior de la explanación. La línea de edificación queda grafiada en el plano C1 Zonificación.

**Art. 313bis. Identificación de los riesgos en la ejecución del planeamiento**

A los efectos de la identificación de los riesgos derivados de las normativas sectoriales y las circunstancias físicas particulares de la situación del ámbito de Can Massaguer, en la ejecución del planeamiento habrá que considerar lo siguiente en relación con los riesgos:

- Riesgo químico:** cualquier implantación industrial con un riesgo químico asociado tendrá que realizar un estudio de riesgo, y en todos los casos evaluar la incidencia sobre los sectores urbanos y suelos públicos cercanos. Las autorizaciones para estas actividades, necesariamente y en todos los casos, tendrán que asegurar que no comportan ningún riesgo en este ámbito ni en el entorno inmediato.
- Riesgo de transporte de mercancías peligrosas** por carretera en la AP7: en el ámbito señalado en el plano C1 de propuesta –Zonificación–, será preciso que en el uso de la zona de equipamiento se tenga en consideración lo contemplado en el Plan de actuación municipal –PAM–, quien ha de establecer las medidas de protección, gestión y seguridad en las zonas de indefensión afectadas por el riesgo de mercancías peligrosas por carretera y/o lo que disponga la legislación sectorial vigente, y que de acuerdo con el marco legal actual, las construcciones y/o actividades vulnerables que se consideren compatibles con el riesgo y se pueden instalar dentro de la zona de indefensión son las siguientes:
  - Infraestructuras (viales, líneas eléctricas, vías de comunicación...).
  - Aquellas actividades económicas incluidas dentro de las secciones A, B, C, D, E e I de la CCAE93 que no se ubiquen en establecimientos abiertos al público.
  - Los espacios libres públicos (parques, jardines, zonas verdes, espacios de recreo, ocio y deporte) siempre que cumplan a la vez las siguientes condiciones:
    - Que su diseño evite grandes aglomeraciones de personas.
    - Que no se instalen parques infantiles, áreas de juego o cualquier otra destinada a población especialmente vulnerable.
    - Que no se realicen actividades de carácter lúdico, como ferias, exposiciones, actividades deportivas, conciertos, zonas de picnic, zonas de acampada, etc., con una asistencia igual o superior a 1.000 personas.
- Riesgo de inundabilidad**
  - En los planos I6 y C1 se identifican las delimitaciones de las zonas afectadas por el régimen específico fluvial.
  - El proyecto de urbanización tendrá que incorporar un estudio de evaluación del riesgo de inundación, según las directrices establecidas por la Agència Catalana de l'Aigua (Recomendaciones técnicas para los estudios de inundabilidad de ámbito local. ACA. Marzo de 2003), de acuerdo con la identificación de las delimitaciones de las zonas afectadas por el régimen específico fluvial descritas en el punto a.
  - En los sistemas de espacios libres afectados por las líneas de inundabilidad el proyecto de urbanización tendrá que incorporar una justificación específica en relación con que las determinaciones y previsiones de diseño se ajustan a la legislación sectorial vigente en materia hidráulica y que incluye aquellas medidas que se hayan podido establecer en otros estudios sectoriales de acuerdo con el punto c de este artículo.
  - A requerimiento del Ayuntamiento, si es el caso, el Promotor redactará un plan de autoprotección que incluya las medidas de prevención y gestión de avenidas fluviales según los riesgos identificados en el punto anterior 4, así como planes de autocontingencia y directrices de actuación ante avenidas cuando sea necesario para garantizar la seguridad en casos en que se produzca la presencia notable, temporal o permanente de personas en las zonas urbanas con riesgo de inundación moderado o grave.

- Para la ordenación de los suelos de equipamiento situados en la parte sudeste del Sector, no se permiten edificaciones ni usos contrarios a la situación de inundabilidad identificada en los planos referenciados en el punto a anterior, y como zonas de afectación del régimen fluvial en suelo urbano consolidado (situación básica del suelo urbanizado según la ley del suelo y rehabilitación urbana RDL 7/2015), se ajustarán a lo que se dispone en los artículos 9ter y 14bis del RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de acuerdo con lo que dispone el RD 638/2016, según estén en zona de flujo preferente (correspondiente a la zona para la avenida de 100 años de periodo de retorno con un calado superior a un metro y/o una velocidad superior a 1 m/s y/o que el producto del calado y la velocidad sea superior a 0,5 m<sup>2</sup>/s) o zona inundable (correspondiente al ámbito de inundación a 500 años), y darán cumplimiento a los siguientes aspectos:
  - Para la ejecución de usos y/u obras en estos suelos, será preciso recabar de forma preceptiva informe favorable de la Agència Catalana de l'Aigua.
  - Contar con un seguro obligatorio que cubra los potenciales daños que puedan sufrir.
  - Maximizar la superficie cerrada de la planta baja, reduciendo el número de aberturas y dotando de cierres estancos puertas y ventanas.
  - Dotar de válvulas antirretorno los desagües de la edificación e instalar bombas de drenaje en el punto más bajo de la edificación, no conectada a la red de alcantarillado, alimentadas mediante grupo electrógeno.
  - Anclar los elementos flotantes, como depósitos de gas o agua, que no se puedan ubicar en emplazamientos exentos de riesgo.
  - Aplicar medidas estructurales de defensa de las edificaciones en el cálculo de cimientos, forjados, estructuras y cierres capaces de soportar los esfuerzos producidos por la altura de agua correspondiente a la avenida de retorno de 500 años. Así mismo, se tendrá que valorar la estabilidad de los terrenos cercanos a la edificación para evitar descalces o empujes de los mismos al edificio o a sus cimientos.
  - Aplicar las medidas que indique el plan de autoprotección.
  - Incluir las directrices establecidas por la legislación vigente en relación con los ámbitos de inundación a 500 años y los ámbitos de flujo preferente.
- Las autorizaciones para la realización de obras, trabajos, plantaciones, siembras o actividades en los cauces públicos o en los espacios fluviales sujetos legalmente a algún tipo de limitación en su destinación o uso se otorgan de conformidad con las directrices fijadas por el artículo 60 del Decreto 171/2014, de 23 de diciembre, de aprobación del Plan de Gestión del distrito de cuenca fluvial de Cataluña.
  - En cualquier caso, para la realización de actividades en zona inundable será necesario presentar la Declaración responsable de inundación.
- Riesgo de incendio:** para la presencia a menos de 500 metros de masas forestales continuas de los suelos urbanos, será preciso que el proyecto de urbanización incorpore lo siguiente:
  - la urbanización ha de disponer de una red de hidrantes homologados para la extinción de incendios que cumplan las características establecidas por la legislación sectorial vigente de acuerdo con lo que prevé el artículo 179 de la Ley 2/2014, de 27 de enero, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público, que modifica la Ley 5/2003 (Prevención de incendios forestales en urbanizaciones, núcleos de población, edificaciones e instalaciones en terrenos forestales).
  - justificar la disposición de una zona de seguridad de 25 metros de anchura, a contar desde su perímetro exterior de acuerdo con el artículo 2.a) del Decreto 64/1995, de 7 de marzo, por el que se establecen medidas de prevención de incendios forestales, y que se grafió en el plano de ordenación C1.

**Disposición derogatoria 1. Derogación Plan parcial Sector SPI-3 Can Massaguer, AD el 20 de abril de 1994.**



Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



Se deroga el Plan Parcial del Sector SPI-3 Can Massaguer en su integridad, por haber quedado incorporada la regulación integral de este ámbito en las disposiciones del Plan general.

**Disposición transitoria 1.**

1. El índice de intensidad de edificación (expresado como techo máximo edificable) y la ocupación máxima por parcela, parámetros reconocidos en cada una de las parcelas del ámbito en virtud del TR del Proyecto de Reparcelación aprobado en base al Plan Parcial, se tendrán que reconocer y mantener en los instrumentos de gestión urbanística que se aprueben en desarrollo de la presente MP al constituir derechos consolidados al amparo de títulos firmes.
2. Los parámetros que hay que reconocer y mantener se indican en el cuadro siguiente:

| 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 |
|                        | <b>211.495,00</b> |                         | <b>243.219,25</b> |               |

3. Siempre que las unidades de zona mantengan el techo máximo edificable establecido en el art. 313, la operación jurídica complementaria o proyecto de reparcelación modificado puede establecer otra distribución de techo en las parcelas privadas que defina, si la Junta de Compensación así lo acuerda y con la conformidad de los propietarios de las parcelas afectadas.



Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.



.....documentación gráfica

**F. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS**

|             |              |  |        |         |
|-------------|--------------|--|--------|---------|
| <b>A1</b>   | INFORMACIÓN  | CARTOGRAFÍA Y ÁMBITO   | 1/5000 | 1/10000 |
| <b>A2.1</b> | INFORMACIÓN  | BASE CARTOGRAFICA 1000 ICC   | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>A2.2</b> | INFORMACIÓN  | BASE CARTOGRAFICA 1000 ICC Y TOPOGRÁFICO Y BASE                                  | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>A3</b>   | INFORMACIÓN  | ORTOFOTOMAPA   | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>A4</b>   | INFORMACIÓN  | ESTRUCTURA PROPIEDAD   | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>A5</b>   | INFORMACIÓN  | INFORMACIÓN. USOS DEL SUELO  | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>A6</b>   | INFORMACIÓN  | INUNDABILIDAD  | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>A7.1</b> | INFORMACIÓN  | ESTADO DE EJECUCIÓN URBANIZACIÓN   | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>A7.2</b> | INFORMACIÓN  | URBANIZACIÓN EJECUTADA: RED SERVICIOS  | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>B1.1</b> | ANTECEDENTES | PPU CAN MASSAGUER PLANEAMIENTO Y ÁMBITO DE LA MPPGOU                             | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>B1.2</b> | ANTECEDENTES | PPU CAN MASSAGUER. DIGITALIZACIÓN. ZONIFICACIÓN                                  | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>B1.3</b> | ANTECEDENTES | PPU CAN MASSAGUER. DIGITALIZACIÓN. LÍNEAS ZONA                                   | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>B1.4</b> | ANTECEDENTES | PPU CAN MASSAGUER. DIGITALIZACIÓN. SOBRE BASE CARTOGRAFICA Y TOPOGRÁFICO         | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>B2</b>   | PROPUESTA    | PPU CAN MASSAGUER. AJUSTE ALINEACIONES   | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>B3</b>   | PROPUESTA    | PLANEAMIENTO VIGENTE. REFUNDIDO MODIFICACIÓN PUNTUAL PGO TGV + PPU CAN MASSAGUER | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>C1.1</b> | PROPUESTA    | PROPUESTA DE ORDENACIÓN ZONIFICACIÓN   | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>C1.2</b> | PROPUESTA    | PROPUESTA DE ORDENACION ZONIFICACIÓN Y AFECTACIONES E INUNDABILIDAD              | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>C1.3</b> | PROPUESTA    | PROPUESTA DE ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN SOBRE ORTOFOTO                             | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>C2</b>   | PROPUESTA    | PROPUESTA DE ORDENACIÓN. URBANIZACIÓN PENDIENTE                                  | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>C3.1</b> | PROPUESTA    | DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  | 1/2500 | 1/5000  |
| <b>C3.2</b> | PROPUESTA    | DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. HOJA 1/5  | 1/1000 | 1/2000  |
| <b>C3.3</b> | PROPUESTA    | DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. HOJA 2/5  | 1/1000 | 1/2000  |
| <b>C3.4</b> | PROPUESTA    | DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. HOJA 3/5  | 1/1000 | 1/2000  |
| <b>C3.5</b> | PROPUESTA    | DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. HOJA 4/5  | 1/1000 | 1/2000  |
| <b>C3.6</b> | PROPUESTA    | DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. HOJA 5/5  | 1/1000 | 1/2000  |
| <b>C3.7</b> | PROPUESTA    | DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. LISTADO COORDENADAS                                       | 1/-    | 1/-     |
| <b>D1</b>   | PROPUESTA    | OBJETIVOS Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN  | 1/2500 | 1/5000  |

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE LA ROCA DEL VALLÈS EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DE CAN MASSAGUER

Según la ley 39/2015 del procedimiento administrativo puede acceder a la siguiente URL que le indicamos para verificar este documento

Código seguro de validación **f4bcf44e60194901b782087355327bc4001**

Fecha documento: 21/07/2020

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

Metadatos Origen: administración. Estado de elaboración: original.

