

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVELUPAMENT
PER A LA CONCRECIÓ I AMPLIACIÓ D'USOS I PER A LA MODIFICACIÓ DE
PARÀMETRES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ, ALS SÒLS DESTINATS A
EQUIPAMENTS COMUNITARIS PER A LA GENT GRAN, SITUATS AL CARRER DE
L'ESGLÉSIA 1A I 1B I AL CARRER MAJOR 2-4, DE LA ROCA DE VALLÈS
I DEL CARRER MAJOR 2-4 DE LA ROCA DEL VALLÈS**



PROMOTOR



ARQUITECTE
ELENA NEDELCU
TDA ARQUITECTURA Y URBANISMO

Febrer 2026

ÍNDEX

A. MEMÒRIA	3
1. ANTECEDENTS	3
2. MEMÒRIA INFORMATIVA	4
2.1 Objecte i finalitat	4
2.2 Àmbit d'actuació	5
2.3 Estructura de la propietat	8
2.4 Promoció.....	20
2.5 Planejament d'aplicació. Règim urbanístic i qualificacions del sòl ..	20
2.6 Altres disposicions sectorials d'aplicació	28
2.7 Programa funcional dels equipaments previstos	34
3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	37
3.1 Marc legal. Procedència del Pla	37
3.2 Conveniència i oportunitat del Pla	39
3.3 Objectiu principal del Pla	39
3.4 Descripció i justificació de l'ordenació i de les modificacions que es proposen per assolir l'objectiu principal	39
3.5 Avaluació ambiental estratègica	45
3.6 Avaluació econòmica i financera	45
3.7 Avaluació de la mobilitat generada	45
3.8 Avaluació de la perspectiva de gènere	46
3.9 Observança de l'objectiu de desenvolupament sostenible	47
B. NORMATIVA	48
DISPOSICIONS GENERALS	
DISPOSICIONS PARTICULARS	
C. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	
i-1 Situació e. 1/20.000	
i-2 Emplaçament e. 1/4.000	
i-3 Ortofotoplànol e. 1/1.000	
i-4a Planejament vigent. Identificació Àmbit A e. 1/1.000	
i-4B Planejament vigent. Identificació Àmbit B e. 1/1.000	
i-5 Identificació de les parcel·les dels àmbits e. 1/250	
i-6 Plànol topogràfic e. 1/250	
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ:	
o-1 Planejament proposat. Qualificació e. 1/250	
o-01a Planejament proposat. Planta Baixa e. 1/250	
o-01b Planejament proposat. Planta Pis 1 i 2 e. 1/250	
o-01c Planejament proposat. Planta Coberta e. 1/250	
o-01d Planejament proposat. Planta Soterrani e. 1/250	
o-02 Planejament proposat. Alçats e. 1/250	
D. ANNEX 1 Estudi d'avaluació de la mobilitat generada	
E. ANNEX 2 Certificacions cadastrals	
F. ANNEX 3 Plantes tipus no normatiu.	
G. ANNEX 4. Pla Especial i Catàleg del Patrimoni de La Roca del Vallès, annex 1 – Protecció documental Ajuntament Vell	

A. MEMÒRIA**1. ANTECEDENTS**

El Pla general d'ordenació urbana de La Roca del Vallès va ser aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres públiques de la Generalitat de Catalunya el 8 de maig de 1991. Va ser publicat al DOGC a efectes d'executivitat el 21 de juny de 1991.

El PGOU va preveure a la confluència dels carrers de l'Església, Abadessa Emma de Barcelona i Pau Claris (espai conegut com l'Ajuntament Vell), una superfície de 595,00 metres quadrats amb la classificació de sòl urbà consolidat, clau Ev equipaments comunitaris.

Concretament els usos públics que s'inclouen en aquesta qualificació són: educatiu; sanitari-assistencials; sòcio-culturals; religiosos i públic-administratiu, mercats i abastaments.

Posteriorment la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 21 de juny de 2007, va aprovar definitivament la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de La Roca del Vallès, relativa als sistemes d'equipaments públics i inclusió dels sistemes d'habitatges dotacionals públics. En aquesta modificació del planejament general la qualificació del terrenys passa a ser de clau Hd de sistema d'habitatges dotacionals públics.

En aquest àmbit també es va aprovar el Pla de Millora Urbana del Casc Antic, de 20 de setembre de 2011.

D'altra banda i confrontat amb el terreny anterior, existeix un espai corresponent al carrer Major 2-4, de superfície 152 m2, de propietat municipal i procedent de les cessions obligatòries de sistemes de la Modificació i text refós del Pla Parcial del sector SPR4 "Pla de les Hortes".

La seva qualificació urbanística correspon a la prevista en la dita Modificació i text refós del Pla Parcial del sector SPR4 "Pla de les Hortes, com a sistema d'equipaments comunitaris Ev – eq3, admetent-se els usos següents: culturals, socials i de lleure.

Ambdós espais es troben confrontades i poden constituir una unitat funcional. La confluència d'equipaments públics en aquest espai de gran accessibilitat pels habitants del municipi i les necessitats de fer efectives les previsions urbanístiques sobre dotació de serveis residencials i socials aconsella la formulació del present Pla Especial amb unitat de criteri i d'actuació, amb la delimitació unitària d'un àmbit de planejament únic i integrat, ja que els usos que es volen implantar estan fortament relacionats a nivell funcional.

2. MEMÒRIA INFORMATIVA

2.1 Objecte i finalitat

L'objecte del Pla especial urbanístic de desenvolupament és:

- a) Pel que fa als terrenys situats al carrer de l'Església 1A i 1B i al carrer Abadessa Emma de Barcelona 2-6, actualment qualificats d'Habitatge dotacional, es tracta de l'assignació de nous usos, dins els equipaments comunitaris municipals, com a sanitari-assistencial en planta baixa, a fi de possibilitar-hi la ubicació d'un Centre d'Atenció Diürn, i mantenint el sistema d'habitatges dotacionals públics a les dues plantes pis, encara que adoptant la formulació jurídica actual d'aquest ús com a allotjament dotacional.
Es tracta d'oferir el servei d'acolliment diürn que complementi l'atenció pròpia de l'entorn familiar, per la recuperació i el manteniment de l'autonomia personal; també es tracta de concretar les polítiques municipals d'habitatge per a la funció específica de satisfer de manera urgent i transitòria les necessitats residencials específiques de determinats col·lectius.
- b) D'altra banda, a l'espai situat al carrer Major 2-4, qualificat com a Equipament vari (Ev), es preveu concretar l'ús com a equipament sòcio-cultural, destinat a casal per a la gent gran, amb l'ús compatible i complementari de bar al servei dels usuaris dels equipaments.
- c) Modificació de certs paràmetres d'ordenació de l'edificació, que es tracta de petits ajustos normatius per a fer viable la proposta arquitectònica.

Un altre objectiu del present Pla especial es fer compatible la Modificació puntual del Pla general d'ordenació a la zona d'equipaments Hd i Ev amb el Pla de Millora urbana del Nucli Antic, així com donar coherència als objectius de centralitat d'aquest Pla de Millora, introduint un ús de concurrència pública a la planta baixa del carrer de l'Església 1-4, en comptes de l'ús d'allotjament dotacional, que resta a les plantes superiors.

La Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana (MP-PGOU) de la Roca del Vallès, relativa als sistemes d'equipaments públics i a la inclusió dels sistemes d'habitatges dotacionals públics, aprovada en data 21 de juny de 2007 i publicada el 30/07/2007, va concretar per a la parcel·la situada al carrer de l'Església 1A i 1B l'ús d'habitatge dotacional públic (clau Hd) per a tota la seva edificabilitat, substituint la qualificació anterior d'equipament vari (clau Ev).

El fet de destinar la planta baixa a SAIAR suposa la introducció d'un nou destí concret d'equipament comunitari dins d'aquest àmbit. En conseqüència, i d'acord amb l'article 67.1.d) del *Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme* (TRLUC), és preceptiva la redacció d'un Pla Especial Urbanístic de desenvolupament.

En aquest sentit, l'article 92 del *Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol*, determina el següent:

92.2 Els plans especials urbanístics no previstos pel pla d'ordenació urbanística municipal han de justificar la necessitat de llur formulació i llur compatibilitat amb el planejament urbanístic general. A aquests efectes, es consideren compatibles amb el planejament urbanístic general, i no requereixen la seva modificació prèvia:

c) Els plans especials que modifiquin el destí concret dels terrenys qualificats pel planejament urbanístic general com a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, o el seu caràcter local o general, tot mantenint la qualificació com a sistema d'equipaments comunitaris.

D'altra banda, aquesta concreció d'usos té incidència en el Pla Local d'Habitatge (PLH), aprovat definitivament pel Ple en data 4 de juliol de 2024, atès que el mateix incloïa, d'entre les propostes

d'actuacions del seu pla d'acció, la construcció d'allotjament dotacional a l'antic Ajuntament: (proposta B.07), establint una previsió estimada de 19 habitatges en aquest emplaçament (veure l'apartat 3.4.2 d'aquest Pla Especial).

Pel que fa a la naturalesa jurídica del PLH, l'apartat Introducció del Pla Local d'Habitatge de La Roca del Vallès manifesta el següent: *A diferència de les figures de planejament urbanístic reglades, un Pla Local d'Habitatge és un document viu, amb un òrgan de supervisió i seguiment perfectament establert que podrà redefinir les estratègies d'actuació al llarg del seu període de vigència si la realitat del municipi es desvia considerablement dels objectius fixats inicialment.*

El PLH no formula una determinació vinculant pel que fa al número d'habitatges dotacionals del solar de l'antic Ajuntament. Per tant, en cap cas el PE estaria infringint el PLH atès el seu caràcter no vinculant, merament indicatiu i amb estratègies essencialment revisables.

Ampliant aquests aspectes, cal recordar que la Memòria de la Modificació del Pla General de l'any 2007 que establia la qualificació hd – habitatge dotacional, conté una previsió estimativa de 19 habitatges dotacionals en aquest indret. La Memòria social d'aquest document tant sols conclou el següent:

Conclusions

De les dades analitzades es dedueix que hi ha segment de ciutadans molt ample majors de 65 anys que son la persona principal de la llar i viuen soles i amb rendes baixes que necessiten d'una oferta pública de vivenda de lloguer adequada a les seves necessitats.

La Modificació del Pla General de 2007 tant sols diu que hi ha un segment de ciutadans molt ample majors de 65 anys que viuen sols i amb rendes baixes que necessiten una oferta pública d'habitatge de lloguer. En cap cas es pot parlar que aquest PE de concreció d'usos modifiqui o redueixi la superfície prevista al Pla General per a equipaments de titularitat pública, sense que sigui necessària cap justificació addicional en aquest sentit, doncs no es produeix el supòsit de l'art. 97.2 bis, d) de la TRLUC. Els dos espais que constitueixen l'àmbit del PE es mantenen de titularitat pública i amb qualificació de sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública.

Com s'exposarà més endavant (apartat 3.4.2), la possible proposta de nous emplaçaments per allotjaments dotacionals ha de ser concretada, si és el cas, mitjançant l'aprovació del corresponent Pla Especial d'usos. D'altra banda, la implantació de l'ús d'allotjaments dotacionals ve facilitada per la nova legislació urbanística sobre aquest ús derivada de la nova redacció de l'article 34,5 de la Llei d'urbanisme segons l'article 3,6 de la Llei 11/2025, de 29 de desembre.

2.2 Àmbit d'actuació

La delimitació del present Pla especial urbanístic té caràcter discontinu, ja que ve constituït per dues unitats funcionals independents perfectament delimitades que denominarem àmbits:

- 1) L'àmbit A. Correspon al carrer de l'Església 1A i 1B del casc antic o nucli tradicional de La Roca del Vallès.
- 2) Àmbit B. Correspon al carrer Major 2-4, també integrat al casc tradicional de La Roca del Vallès encara que procedent urbanísticament de la cessió obligatòria com a sistema general d'equipaments públics, segons la Modificació i Text refós del Pla Parcial del sector SPR-4 "Pla de les Hortes" de La Roca del Vallès.

L'àmbit A) es correspon amb les referències cadastrals següents: 3846412DG4034N0001DZ i 3846411DG4034N0001RZ. Constitueixen la finca registral 4985 (antigues Cases Consistorials, Dependències municipals, Jutjat de Pau i casa-habitació del senyor Alguacil), i a la finca registral 2608 (antiga Escola Nacional de Nenes i Parvulari).

L'àmbit B) correspon a la finca registral 11.452 del Registre de la Propietat de Granollers – Tres, i que segons el Cadastre constitueix la referència 3743304DG4034S0001EY

Els dos àmbits estan separats físicament per vial que es troba totalment urbanitzat.

Segons el Cadastre, la superfície de l'àmbit total és de 747 m², corresponent a 595 m² a l'àmbit A) i 152 m² a l'àmbit B).

Segons el Registre de la propietat, les superfícies de les finques són: àmbit A) 589,40 m²; àmbit B) 152,29 m².

Finalment, segons els aixecaments topogràfics desenvolupats per a formalitzar el present planejament, les superfícies reals són: àmbit A), 592,65 m²; àmbit B) 150,29 m².

Per tant, la superfície real de referència de l'àmbit total del present Pla Especial és de 742,94 m².

Parcel·la A)



Vista aèria des del sud-est.

Parcel·la B)



Vista aèria des del nord-oest

2.3 Estructura de la propietat

Els àmbits A i B i que constitueixen la totalitat de la superfície a que es refereix el present Pla especial són propietat de l'Ajuntament de La Roca del Vallès.


L'ÀMBIT A , c/ Esglésis 1A, antigament constituïa l'Ajuntament. Correspon a la inscripció número RC-7/T de l'inventari municipal de l'Ajuntament de La Roca del Vallès amb la qualificació de bé de domini públic. L'edifici de l'Ajuntament vell tenia la referència d'inventari municipal RC/7/E. Es troba inscrita al Registre de la propietat de Granollers-Tres com a finca número 4985.

4985.

F. FINCA N.º 4.985 111

URBANA.= PORCIÓN DE TERRENO , sito en " PLACA DE VILÀ", números uno a cuatro donde hay levantado un edificio destinado a Casas Consistoriales. Dependencias Municipales, Juzgado de Paz y casa-habitación del señor alguacil, com-puesta de planta baja, primer piso y en parte desván, y un patio en la parte de atrás.= La superficie total de la finca es de cuatrocientos cuarenta y un metros cuadrados, de los cuales están edificados doscientos veinte metros cincuenta decímetros cuadrados.= LINDA al Norte con Doña Mercedes Mompert Ll bre y sucesores; al Este con la "Placa de la Vila"; al Sur con los herederos de Don Agustín Alemany; y al Oeste con un edificio, antigua Escuela Nacional de Niñas y Parvulario, actualmente destinado a Archivo Municipal y Almacén de Materiales, también propiedad del Ayuntamiento.=La descrita finca pertenece al Ayuntamiento de La Roca desde tiempo inmemorial, y junto con el edificio contiguo , antigua Escuela Nacional de Niñas y Parvulario , está afectada al censo de pensión anual diez y seis pesetas, pagaderas a Doña Asunción Molina Solá.= Se valora en doscienta setenta y cinco mil pesetas.= Viene comprendida en el Inventario de Bienes de dicho Ayuntamiento y consta entre los continuados en la sección de Propietarios y Derechos, según así resulta de certificación expedida por Don Juan Tenas Forn, Secretario del Ayuntamiento de La Roca, visada por el Alcalde, a veintiseis de Febrero del corriente año a los efectos de inmatriculación de esta finca.= En su virtud INSCRIBO esta finca , a favor del AYUNTAMIENTO DE LA ROCA a título de dominio, sin perjuicio de tercero durante dos años, conforme a los artículos 206 y 207 de la -- Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento.= Así resulta de la referida certificación que fué presentada por duplicado a las 11 y 45 minutos de aye según el asiento nº2.837, al folio 259 del Diario 95. Exento del pago del impuesto . = Granollers, a diez y siete de Marzo de mil novecientos ochenta y uno . = *J. Serra*

FOTOCOPIA A EFECTOS DE NOTARIA. INFORMACIÓN SOLO PARA USO DE LA DIRECCIÓN Y PARA LOS FINES A QUE SE SOLICITA.



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICERRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3846412DG4034N0001DZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PZ VILA DE LA 1 08430 LA ROCA DEL VALLES [BARCELONA]

Clase: Urbano
Uso principal: Oficinas
Superficie construida: 398 m2 **Año construcción:** 1900

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE LA ROCA	P0818008	100,00% de propiedad	CL CALALLUVA 24 08430 LA ROCA DEL VALLES [BARCELONA]

Valor catastral: [2025] 187.094,24 €
Valor catastral suelo: 133.477,56 €
Valor catastral construcción: 53.616,68 €


Construcción

Esc./Pta./Prt. Destino	Superficie m²	Esc./Pta./Prt. Destino	Superficie m²
1/0/0/05 OFICINA	241	1/0/0/05 OFICINA	157

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 416 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
 Solicitante: AYUNTAMIENTO LA ROCA DEL VALLES
 Finalidad: ESTUDI URBANÍSTIC
 Fecha de emisión: 17/12/2025

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: 427M1WZ5P8ADN76 (verifique en <https://www.sindicatocastro.gob.es>) | Fecha de firma: 17/12/2025



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3846412DG4034N0001DZ

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3545411DG4034N0001RZ
Localización: FZ VILA DE LA 4
LA ROCA DEL VALLES (BARCELONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE LA ROCA	P08180008	CL CATALUNYA 24 08480 LA ROCA DEL VALLES (BARCELONA)



Referencia catastral: 3746801DG4034N—
Localización: —

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
—	—	—

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 427811742DZ4034N1DZ (verificable en https://www.sedelectronica.gob.es) | Fecha de firma: 17/12/2025



Hoja 2/2

AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLES INVENTARI DE BENS IMMOBLES

REFERENCIA DE L'IMMOBLE: RC-7/T
NOM DE L'IMMOBLE: AJUNTAMENT VELL (ANTIGA CASA CONSISTORIAL)

- 1.- SITUACIO: Carrer Església-Plaça de la Vila, 1-4
- 2.- DESCRIPCIO:
 - 2.1.- DESCRIPCIO GENERAL: Ocupat per l'edifici RC-7/E
 - 2.2.- SUPERFICIE: 414,00 m²
- 3.- DELIMITANTS:
- 4.- REGIM DE PROPIETAT
 - 4.1.- TIPUS: Us i domini públic
 - 4.2.- AFECTACIO: Us públic
- 5.- TITOL:
 - 5.1.- ADQUISICIO
FORMA:
DATA: De temps immemorial
 - 5.2.- SIGNATURA INSCRIPCIO REGISTRE DE LA PROPIETAT:
17 de març de 1.981. Finca 4985, Foli 111, Tom 1.332
 - 5.3.- DRETS REALS AL SEU FAVOR:
 - 5.4.- DRETS QUE GRAVEN EL BE:
 - 5.5.- FRUITS I RENDES:
- 6.- REGIM URBANISTIC:
 - 6.1.- CLASSIFICACIO JURIDICA DEL SOL: Sòl Urbà
 - 6.2.- QUALIFICACIO URBANISTICA: Sistema general d'equipaments i dotacions públiques
 - 6.3.- CIRCUMSTANCIES ESPECIALS:
- 7.- VALORACIO
 - 7.1.- VALOR D'ADQUISICIO:
 - 7.2.- VALOR COMPTABLE: 6.454.776,- ptes.

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS



INVENTARI DE BENS TROBATS

REFERENCIA DE L'IMMOBLE: RC-G/E
 NOM DE L'IMMOBLE: ANTIGUES ESCOLES DE L'AJUNTAMENT VELL

- 1.- SITUACIO: Part posterior de l'antiga Casa Consistorial
- 2.- DESCRIPCIO:
 - 2.1.- DESCRIPCIO GENERAL: Ocupa la parcel.la RC-6/T
 - 2.2.- SUPERFICIE: Total construït, 155,55 m2
- 3.- DELIMITANTS:
- 4.- REGIM DE PROPIETAT
 - 4.1.- TIPUS: Us i domini públic
 - 4.2.- AFECTACIO: Us públic
- 5.- TITOL:
 - 5.1.- ADQUISICIO
 - FORMA:
 - DATA: De temps immemorial
 - 5.2.- SIGNATURA INSCRIPCIO REGISTRE DE LA PROPIETAT:
 - 5.3.- DRETS REALS AL SEU FAVOR:
 - 5.4.- DRETS QUE GRAVEN EL BE:
 - 5.5.- FRUITS I RENDES:
- 6.- REGIM URBANISTIC:
 - 6.1.- CLASSIFICACIO JURIDICA DEL SOL: Sòl Urbà
 - 6.2.- QUALIFICACIO URBANISTICA: Sistema general d'equipaments i dotacions públiques (E)
 - 6.3.- CIRCUMSTANCIES ESPECIALS: Accés actual a través de l'Ajuntament, donarà front a vial de futura execució
- 7.- VALORACIO
 - 7.1.- VALOR D'ADQUISICIO:
 - 7.2.- VALOR COMPTABLE: 8.500.000.- ptes.

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS




INSCRIPCIONS	FINCA NUM.	204
1.º	2.608.	
<p>Urbanització edificada a l'Escola Nacional de Nines i Parvularis, situada en la part de dalt de la Casa Consistorial, en el poble de La Roca, comprèn 1.º planta baixa solament i una meitat superficial de ciants metres i och metes, cinquants decimitres quadrats; lindant al Nord, en Dona Mercedes, No part lliure; a l'Orient en la herència de Don Agustín Flores Estany, per l'Orient en el pató de la Casa Consistorial, per l'Orient en Don Francisco Molina Sala, herència de Don Francisco Rovira Bionet. Se volca en terreny mitjà pedregós i se dice estar afeta al casó de part pública anual diez y seis ptes, y propondre a Don Francisco Molina Sala, Mo de Roca, a dita finca venuda pertences al Ayuntamiento de La Roca, desde tiempo immemorial, según consta continuada en la Sección de Propiedad y Derechos del Ayuntamiento de Bienes del referido Ayuntamiento, y se expresa en certificación expedida por Don Francisco de H. Laguna Malos, Jefe de la Sección de Bienes del Ayuntamiento de La Roca y visada por el Sr. Alcalde, en diez y siete de mil novecientos veinte y uno, a lo afecto de su inscripción determinada en el art. 2.º de la Ley de Hipotecas y en la Ley de Régimen Local y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, inscrito en el Libro del Registro en escritura sin ningún vicio contrario inscrito esta finca a favor del Ayuntamiento de La Roca a título de dominio y en pago de tercer no sujeta de años, conforme a los artículos 2.º y 3.º de la Ley Hipotecaria. Han concurrido de la referida certificación</p>		

FINCA NÚMERO 11.452 DE LA ROCA DEL VALLÈS

Codi registral únic: 08079000572406

DESCRIPCIÓ

URBANA.- PARCEL.LA adjudicada com a número 3 inclosa en el Polígon d'Actuació de la Modificació del Pla Parcial del Sector SPR-4 Pla de Les Hortes del terme municipal de La Roca del Vallès, destinada pel planejament a equipament, situada a la Plaça I, de figura irregular i superfície cent cinquanta-dos metres vint-i-nou decímetres quadrats. Limita: entrant, amb la Plaça I-Plaça de la Bassa del Molí; per l'esquerra, amb el carrer II; i per la dreta i fons, amb el límit del polígon d'actuació.= Està qualificada urbanísticament com a equipament públic.-----
 Coordinació amb cadastre: no consta.-----
 Referència cadastral: no consta.-----

TITULARITAT

INSCRITA a favor de:-----
 "AJUNTAMENT DE LA ROCA DEL VALLÈS", con CIF P0818000B.
 100% del pleno dominio.-----
 TITULO: Adquirida por títulos de adjudicación por subrogación real y reparcelación, en virtud de los siguientes documentos:
 1.- Certificación expedida el 20 de enero de 2014, por doña Dolores Melero Guirao, Secretaria del Ayuntamiento de La Roca del Vallès; 2.- Ejemplar del Proyecto de Reparcelación del Sector SPR4- "Pla de les Hortes" y terrenos anejos de La Roca del Vallès; 3.- Convenios entre los propietarios del sector SPR-4 y el Ayuntamiento de La Roca del Vallès de fechas 3 de noviembre de 2003 y 19 de marzo de 2004; y 4.- Información planimétrica.
 Inscripción: 1ª Tomo: 2.668 Libro: 244 Folio: 10 Fecha: 27 de enero de 2014.-----

CÀRREGUES, LIMITACIONS I ADVERTIMENTS

Finca sense càrregues.-----

2.4. Promoció

La promoció del present Pla Especial correspon a iniciativa pública, assumint aquesta funció l'Ajuntament de La Roca del Vallès.

2.5 Planejament d'aplicació. Règim urbanístic i qualificacions del sòl

2.5.1 Figures de planejament urbanístic

Planejament general:

- Pla general d'ordenació urbana de La Roca del Vallès, aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres públiques de la Generalitat de Catalunya el 8 de maig de 1991. Va ser publicat al DOGC a efectes d'executivitat el 21 de juny de 1991, amb les seves modificacions puntuals que afecten aquest àmbit.
- Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de La Roca del Vallès, relativa als sistemes d'equipaments públics i inclusió dels sistemes d'habitatges dotacionals públics, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 21 de juny de 2007 i publicat al DOGC el 30 de juliol de 2007.
- Modificació puntual del Pla General d'ordenació del sector SPR-4 "Les Hortes" i terrenys annexes, aprovada definitivament el 16/06/2011 i publicada el 08/09/2011.

Planejament derivat:

- Modificació i text refós del Pla Parcial del sector SPR4 "Pla de les Hortes", aprovada definitivament el 27 d'octubre de 2011 i publicada al DOGC el 13 de gener de 2013.
- Pla de Millora Urbana del Casc Antic de La Roca Centre, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 14 de desembre de 2006.
- Pla Especial i Catàleg de Patrimoni de La Roca del Vallès, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 20 de setembre de 2012.

2.5.2 Instruments de gestió urbanística:

- Projecte de reparcel·lació del sector del Pla Parcial SPR-4 "Pla de les Hortes" i terrenys annexes, aprovat per la Junta de Govern Local el 18 de juliol de 2013.
- Operació Jurídica Complementària del Projecte de reparcel·lació del sector del Pla Parcial SPR-4 "Pla de les Hortes" i terrenys annexes, aprovada per Resolució de l'Alcaldia de 30 d'agost de 2022.

El règim urbanístic del sòl dels terrenys inclosos en aquest Pla Especial urbanístic és el de sòl urbà consolidat.

La qualificació urbanística dels dos terrenys és la següent:

- Àmbit A):
 - Sistema general d'habitatge dotacional públic clau Hd. Ús principal: residencial. S'admeten usos complementaris.
- Àmbit B).

- Sistema general d'equipaments comunitaris d'usos varis clau Ev (usos de tipus social, cultural o de lleure).

2.5.3 Normes reguladores:

Les normes que regulen cadascuna d'aquetes qualificacions són les següents:

Àmbit A) :

- Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de La Roca del Vallès, relativa als sistemes d'equipaments públics i inclusió dels sistemes d'habitatges dotacionals públics, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 21 de juny de 2007 i publicat al DOGC el 30 de juliol de 2007. Qualificació urbanística: sistema d'habitatge dotacional clau Hd.

Art.55. Usos admitidos y asignación de usos.

1. Àmbit preferentement municipal: clau E

TITULO III ORDENACION DE SISTEMAS

Capítol 7

Sistema d'habitatges dotacionals públics (clau Hd)

Art 69-bis.- Regulació del Sistema d'habitatges dotacionals

1.-Definició.

Es correspon amb habitatges destinats a satisfer els requeriments temporals dels col·lectius de persones amb necessitats d'acollida, d'assistència residencial o d'emancipació, de titularitat pública, amb la finalitat de resoldre les necessitats socials.

2.-Usos

L'ús principal és el de residencial.

3.-Condicions d'edificació

- a) L'edificació queda regulada segons l'art. 56 d'aquestes Normes. Vers la densitat i previsió de places d'aparcament s'estarà a les necessitats funcionals de l'equipament.
- b) Les unitats d'habitatge, podran ésser d'un, dos o tres dormitoris com a màxim.
- c) La construcció quedarà regulada per la Normativa sectorial d'aplicació.
- d) Cap habitatge podrà superar un sostre construït superior a 90 m2 de sostre.

- Pla de Millora Urbana del Casc Antic de La Roca Centre, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 14 de desembre de 2006. Es senyalen específicament els articles referents a les CONDICIONS I PARÀMETRES ESPECÍFICS D'EDIFICACIÓ, sens perjudici de l'aplicació de la resta de normes no modificades pel present Pla Especial.

Article 10. Alineació i tractament de façana.

1. Els edificis d'aquesta zona hauran de construir-se seguint les seves façanes l'alineació a vial. No obstant, es mantindran els retranqueigs que així determina el plànol N01 d'ordenació del P.M.U.
2. Les façanes a carrer seran bàsicament planes (admetent, però, cossos sortints segons l'article 22) amb composició vertical dels buits, i predomini del massís sobre el buit. Els acabats seran preferentment estucats en colors terrosos o aplacats de pedra no polida, admetent un arrambador en planta baixa, en un material diferent resistent als cops, amb alçada màxima de 1,20 m.
3. A l'àmbit situat al Nord del carrer Anselm Clavé, hi serà d'aplicació el Capítol V de les presents Normes Reguladores.

Article 11. Alineació posterior de l'edificació.

1. Per a edificació de nova planta i/o substitució de l'edificació existent, és la fondària edificable que determina el plànol N01, d'ordenació.
2. Si l'edificació existent no supera el sostre resultant de l'aplicació dels gàlils del plànol N01 multiplicats pel nombre de plantes corresponent, serà susceptible d'ampliació, la qual haurà de situar-se dintre d'aquell gàlib, i garantint compositivament la imatge de continuïtat amb les edificacions veïnes.

Article 13. Alçada reguladora màxima.

1. En funció del nombre de plantes, serà:

Planta baixa	4,50 m.
Planta baixa i un pis	7,55 m.
Planta baixa i dos pisos	9,00 m.

2. L'alçada reguladora s'amidarà verticalment en el plànol exterior de façana, des de la cota rasant de la vorera fins la línia d'arrancada de la coberta.

Article 14. Alçada lliure mínima entre plantes.

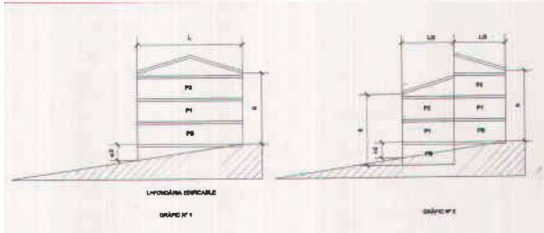
1. L'alçada lliure mínima de les plantes baixes i pis serà de 2,60 m.
2. Els sotacoberta tindran la consideració d'habitables en la part en què la distància vertical entre sobre el darrer forjat i la superfície inferior de la coberta inclinada sigui com a mínim de 1,80 metres, no comptabilitzant en quant al número de plantes i formant part, en qualsevol cas, del total de l'edificabilitat permesa.
3. Aquests espais sotacoberta només seran habitables en edificació de planta baixa i un pis i no es podran constituir com a habitatge separat del pis inferior. L'habitatge vinculat a la planta sotacoberta tindrà programa complet en la planta inferior.
4. A les edificacions en planta baixa o en planta baixa i dos pisos els pendents de coberta arrancaran, tant a la façana a carrer com a la façana a pati d'illa, un màxim de 20 cm. per sobre del darrer forjat.

Article 16. Edificabilitat.

1. És, en cada cas, la resultant d'aplicar els paràmetres de nombre de plantes i fondària definits al plànol N01.
2. Addicionalment s'admet a la prevista en el plànol N01, adossada a l'edificació principal en planta baixa, una intensitat edificatòria de $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ del pati de parcel·la, per a la instal·lació de cossos edificatoris quan l'ús de la planta baixa sigui diferent del d'habitatge, i alçada fins a carener no superior a 3,50 m.
3. Complementàriament s'admet a la prevista en el plànol N01 una intensitat edificatòria de $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ del pati de parcel·la, per instal·lar elements auxiliars en planta baixa.
4. En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa:

a) Respecte de l'edificació principal:

Si entre la cota de PB de l'edificació principal recolzada al front principal i el terreny natural s'estableix una diferència de cota de 2 m. o menys en el punt de profunditat edificable establerta en el plànol N01, l'edificació haurà de seguir l'esquema establert segons gràfic adjunt número 1. Si la diferència de cota supera els 2,00 m., se seguirà l'esquema del gràfic adjunt número 2.

**CAPÍTOL IV. PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL TIPUS D'ORDENACIÓ AL CASC ANTIC DE LA ROCA.****Article 18. Alineació de vial.**

És la línia que estableix al llarg dels vials els límits del sòl privat edificable.

Article 19. Alineació de façana.

És la línia que assenyalava el límit a partir del qual haurà d'aixecar-se la façana de l'edificació. En aquest tipus d'ordenació les alineacions de façana podrà no coincidir amb les alineacions de vialitat.

Article 20. Retranqueig.

1. El retranqueig de la façana serà obligatori quan les edificacions col·lidants o més properes per ambdós costats, o per un en el cas de cantonades, es trobessin reculades. Si les reculades corresponents no fossin iguals, es prendrà la menor de les dues.
2. No s'autoritzen altres tipus de retranqueig, amb l'excepció dels articles 9,2 i 10,1.

Article 21. Alçada reguladora màxima.

1. L'alçada reguladora màxima s'amidarà verticalment en el plànol exterior de la façana, des de la cota rasant de la vorera fins a la línia d'arrancada de la coberta.
2. Quedaran compresos en l'alçada reguladora els espais destinats a golfes i similars ubicats per sobre del forjat corresponent al sostre de la darrera planta habitable de l'edifici, en el cas d'edificis de planta baixa i un pis.
3. La determinació del punt en què s'amidarà l'alçada reguladora es durà a terme de la mateixa manera a l'establerta en l'article 389 de les NNUU del PGO per al tipus d'ordenació segons alineació de vial.

Article 22. Cossos i elements sortints.

1. En aquest tipus d'ordenació queden prohibits els cossos sortints, excepte els balcons que no sobresurtin més de 20 cm. en carrers d'ample igual o inferior als 6 metres, o 45 cm. en carrers d'amplades superiors als 6 m. Els balcons hauran de separar-se sempre de la mitgera una distància no inferior a 0,50 m., i no han de tenir mai una longitud cadascun superior a 2 m. L'alineació exterior dels balcons i baranes haurà de ser sempre paral·lela a la façana.
2. Els elements sortints es permeten en les següents condicions:
 - a) Sortints de ràfecs i cobertes inclinades amb un vol màxim de 0,40 m.
 - b) Sortints de terrats i cobertes planes amb un vol màxim de 0,15 m.

Article 23. Espai lliure interior d'illa.

1. S'entén per espai lliure interior d'illa l'espai lliure d'edificació que resulta de la determinació de l'alineació posterior de l'edificació.
2. Únicament podrà ser ocupat en part, per cossos i elements, en les condicions previstes en l'article 16.

Article 24. Distribució interior de l'habitatge.

1. La distribució dels habitatges en l'edificació haurà de permetre que tots ells disposin de façana a vial o, en el seu cas, al sistema general que defineixi les alineacions de façana de la parcel·la corresponent.
2. En qualsevol cas, s'estarà a l'establert en el vigent Decret de la Generalitat de Catalunya, sobre Nivells d'habitabilitat objectiva exigits als habitatges.

Article 25. Cossos i elements auxiliars.

1. S'entén per cossos i elements auxiliars aquells cossos d'edificació destinats únicament a usos diferents del d'habitatge, com poden ser a títol merament enunciatiu garatges, safareigs, coberts, etc...
2. Aquests elements seran els únics que podran ubicar-se en l'espai lliure interior de parcel·la complint les condicions de l'article 23.

CAPÍTOL V. PARÀMETRES DE COMPOSICIÓ I ESTÈTICA.

Article 26. Condicions compositives, dels materials i instal·lacions.

1. Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les existents, conservant llur tipologia, amb disposició dels buits, no com a resultat del procés constructiu de l'ús intern, sinó de condicions de composició de la façana, i mantenint els ritmes de les obertures justificant-los pels emprats a les edificacions contigües.
2. L'aspecte exterior dels edificis, tant pel que fa als elements constructius com decoratius o informatius, haurà de guardar relació amb l'entorn, seguint les normes tradicionals de composició i prohibint-se els materials o imitacions que desentonin i que no s'adaptin al caràcter del sector.
3. Les sol·licituds de llicència s'acompanyaran de fotografies de l'emplaçament i dels alçats de les cases veïnes.
4. Tractament general de la façana.
 - 4.1. Utilització de l'arc.
 - a) En les obres de reforma, si existeix l'arc, s'haurà de mantenir.
 - b) Es podrà utilitzar l'arc de mig punt o rebaixat en els forats de façana quan hi hagi preexistències en el mateix tram de carrer.
 - 4.2. Relació buit-ple.

Haurà de predominar en superfície el ple sobre el buit, el mur sobre el forat, en una proporció mínima de 3/2. S'exceptuen del compliment d'aquesta normativa les plantes baixes que tinguin entrada de garatge.
 - 4.3. Proporcions.

Les proporcions de les obertures tindran una relació amplada-alçada de 2/3 com a mínim, predominant en superfície de façana el ple sobre el buit. S'exceptuen les entrades a garatge.
 - 4.4. Distància de separació a mitgera dels forats.

Els forats hauran d'estar separats de la mitgera una distància mínima de 60 cm. (seixanta centímetres), àdhuc els de la planta baixa.

5. Tractament de la planta baixa.

5.1. Material i colors.

En les obres de reforma, el tractament de material i color en les plantes baixes serà similar al de la resta de l'edifici, no permetent-se aplicats que desvirtuin els materials que eren característics de l'edifici original.

En el cas que això representa una alteració substancial del tractament de textura i color en els paraments de la planta baixa, s'haurà de tractar la totalitat de la façana amb el mateix tipus d'acabat.

5.2. Botigues i locals comercials.

Es podran mantenir les solucions atípiques o fora de norma quan l'antiguitat i/o la qualitat ho justifiqui.

5.3. Marquesines i tendals.

- a) No s'admeten marquesines fixes.
- b) S'admeten tendals al carrer de més de 4 m. d'amplada, sempre i quan siguin plegables, no sobresurtin més d'un quart de l'amplada del carrer ni més de 2 m., amb una extensió màxima de 3 m.

5.4. Aparadors.

- a) Els aparadors no sobresortiran del pla de façana.
- b) Els aparadors i accessos a locals comercials en contacte directe amb l'exterior, hauran de tractar-se de manera que s'integrin a l'ambient on estan situats i que no desvirtuin el suport arquitectònic (edificació).

6. Balcons i finestres.

- a) Els elements de forat a utilitzar a les plantes pis són els balcons i les finestres. El predomini de l'un sobre l'altre es justificarà en relació a les preexistències del tram de carrer.
- b) Les llosanes dels balcons tindran un gruix màxim, total acabat, de 15 cm. (quinze centímetres).
- c) Les baranes seran calades, de ferro, no admetent-se expressament les d'obra massissa.

7. Coronació.

- a) S'admet el canaló vist i el baixant de pluvials per façana.
- b) S'admet la barana calada amb elements verticals de ferro o d'obra quan sigui una solució de coronació utilitzada en altres façanes dels edificis del tram de carrer.
- c) S'admet la coberta de material ceràmic i colors tradicionals.

8. Mitgeres.

Les mitgeres que hagin de quedar vistes es tractaran en material i color, igual que la façana.

9. Materials.

- a) Seran d'aplicació general l'arrebossat i, preferentment, l'estucat. S'admet la pedra com a solució de sòcol, excepte els marbres i granits d'acabat brillant.
- b) La fusteria, persianes i els detalls d'acabat o ornamentació poden ser de material lliure respecte amb el conjunt i mantenint l'homogeneïtat en tots els elements de façana.

10. Color.

- a) S'admet la gamma dels ocres, terrossos i beix als materials bàsics que determinen l'homogeneïtat de la façana, i d'altres que puguin establir un diàleg cromàtic senzill amb els colors dels edificis preexistents.
- b) En els carrers de menys de 8 m. (vuit metres) hauran d'adoptar-se tonalitats clares de la gamma escollida, a fi de millorar la lluminositat de l'ambient.
- c) Expressament, no s'admeten, com a color de tractament generalitzat, el negre ni les tonalitats bàsiques (blau, vermell, groc).

Àmbit B)

Modificació i Text refós del Pla Parcial Urbanístic del sector SPR4 "Pla de les Hortes" Qualificació urbanística: sistema d'equipaments varis d'àmbit municipal clau Ev

- *Article 2. Marc legal de referència: Aquestes ordenances desenvolupen, dins de l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla general d'Ordenació de La Roca del Vallès. En tot cas, en tot allò que no estigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, se seguiran les determinacions del Pla General d'Ordenació.*

-

Article 17. Determinacions per al sistema d'equipaments públics:**Equipament 3:**

Correspon a la parcel·la sobre la que s'ha previst col·locar un nou edifici d'equipaments municipals, situat al carrer Il, prolongació del carrer Pau Casals, davant de l'antic Ajuntament.

Es qualifica com equipament general (clau Ev), corresponent als equipaments d'àmbit preferentment municipal.

Quant a les seves alineacions, profunditat edificable i alçada aquest equipament s'adaptarà a la mitgera de l'edificació de la parcel·la veïna amb la intenció d'acabar l'illa en la que està inclòs de la manera més correcta possible. Aquests criteris queden grafats en el plànol p13a p04 i p05 de la documentació gràfica.

- Usos: Es permeten els usos de tipus social, cultural o de lleure.

- Cal exposar que l'ordenació de l'edificació d'aquest espai s'adapta a les prescripcions de la sentència recaiguda sobre el llinard de la propietat amb la finca veïna del carrer major 6, segons es recull en el plànol d'ordenació corresponent del present Pla especial, guardant la separació allí indicada.

2.6. Altres disposicions sectorials d'aplicació.**Protecció patrimonial**

L'àmbit discontinu del present Pla Especial es troba íntegrament dins la delimitació de la Zona d'Expectativa Arqueològica ZEA-1, definida pel Pla de Millora Urbana del Casc Antic de La Roca Centre, de La Roca del Vallès, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 14 de desembre de 2006.

La seva normativa determina el següent:

CAPÍTOL VI. REGULACIÓ DELS ELEMENTS DEL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC I ARQUITECTÒNIC.**Article 27. Patrimoni arqueològic i arquitectònic.**

Amb independència dels elements que figuren al PGO, s'identifica:

1. Patrimoni arqueològic:

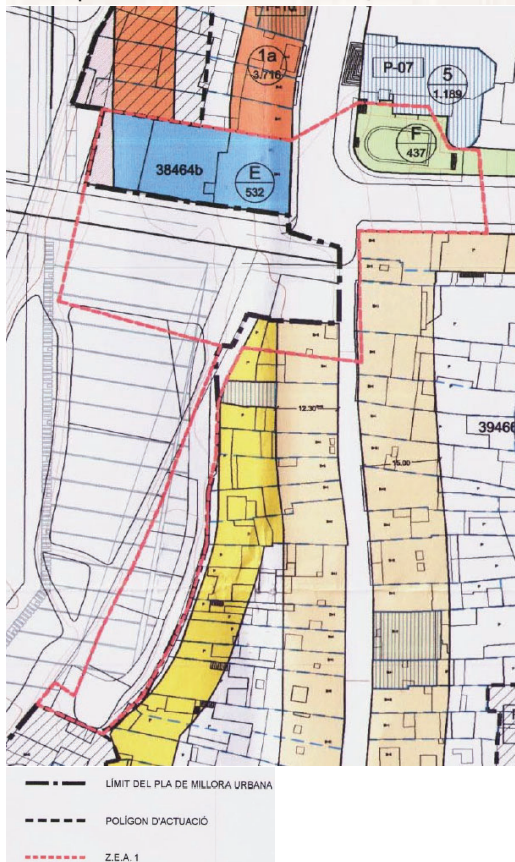
- Església parroquial de La Roca.
- A més, s'identifica una zona d'expectativa arqueològica (ZEA 1) situada a l'entorn de sensibilitat de l'Església parroquial de La Roca. On està documentada la sagrera de l'església de Sant Sadurní, amb informacions arqueològiques d'un assentament romà en aquest indret. En aquest indret caldrà ubicar la zona on el rec del molí s'uneix amb la bassa.

El solar on s'ubicava l'antic Ajuntament, per la potencialitat arqueològica que pot presentar el seu subsòl, a més d'estar ubicat en l'àrea d'influència Z.E.A.1., caldrà tenir-lo present davant de futures intervencions o Projectes que afectin la nova urbanització d'aquest solar.

Els altres elements de patrimoni arquitectònic, caldrà tenir-los en compte i preservar-los de tota afectació derivada d'aquest projecte.

Respecte de la Z.E.A.1., resta afectada directament pel condicionament i ampliació de l'obertura d'un carrer que donarà accés al front posterior del c/ Major. Per tant, s'ha de preveure l'aplicació de mesures correctores intenses que consistiran en:

- ✓ Realització de sondatges arqueològics al llarg de la zona afectada per les obres. D'aquesta manera es determinarà la presència o no d'estructures arqueològiques al subsòl, així com la seva potència estratigràfica, tipologia i grau de conservació.
- ✓ En cas de que els resultats d'aquests sondatges fossin positius es procedirà a realitzar una excavació arqueològica en extensió de les restes documentades, segons el procediment establert pel Decret 78/2002, de 5 de març de 2002, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de la Subdirecció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
- ✓ De les conclusions d'aquestes intervencions arqueològiques se'n derivaran les possibles modificacions del Projecte.



També és d'aplicació l'article 24,h) del Pla Especial i Catàleg del Patrimoni, aprovat definitivament el 20 de setembre de 2012, en allò que fa referència a l'element protegit catalogat amb el número 62, corresponent a determinats elements constructius de la façana de l'Ajuntament Vell, que han estat guardats als magatzems municipals. Aquesta norma determina el següent:

h). Obra nova amb conservació d'elements.

Es tracta de la realització d'obres en parcel·les que tenen l'edificació en un estat molt ruïnós i en les que només és possible la conservació d'elements aïllats i que s'han d'incorporar a la nova edificació. O bé edificis que, per les modificacions posteriors sofertes o grau de degradació, conserva només alguns elements de valor de la seva construcció primitiva i que es considera necessari conservar i incorporar a l'edificació de nova planta.

Els elements a conservar s'hauran d'integrar en el nou disseny, i mantindran, a ser possible, la seva localització actual.

Les condicions de volum de la nova edificació s'ajustaran al que estableixen els articles anteriors d'aquestes normes.

Així com l'article 32 referent al manteniment de les façanes dels elements protegits:

Art. 32.- Manteniment de les façanes dels elements protegits.

En cas de ruïna o enderroc dels edificis catalogats, s'aplicarà les següents regles:

1. Les façanes exteriors s'hauran de repetir íntegrament amb la reposició de tots i cada un dels elements que la formaven. Tanmateix s'hauran de fer servir materials idèntics als que es varen utilitzar en la construcció de les façanes enderrocades, incorporant tots i cada un dels materials i elements que permetin la seva reutilització.
2. Quan la catalogació afecti a altres elements s'aplicarà, per aquests, la mateixa regla anterior, en particular a les galeries nortocades de les golfes.

CATÀLEG I PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI DE LA ROCA DEL VALLÈS

4. JUSTIFICACIÓ DELS ELEMENTS PRESERVATS

Tal com reflecteixen els informes de l'arquitecta municipal es van preservar les peces de les voltes de paredat que emmarcaven les obertures de l'edifici (especialment les peces tallades) amb motiu de la seva antiguitat. Es va introduir un perni i, mitjançant un descalçament del mur perimetral de pedra, aquestes van ser extretes prèvia subjecció mitjançant grua.

Els elements, dovelles, etc, gòtics de les finestres que hi havia a l'edifici (finestrals de la primera planta) van ser numerats i codificats i es troben en dependències municipals.

D'aquests elements destaca l'arc de pedra del que penjen uns arquets de labor gòtica, amb influències plateresques en els caps dels àngels que en penjen, molt corrents al segle XVI. Al damunt de l'arc hi ha dos lleons sostenint un escut amb data inscrita, 1557. A cada extrem del naixement de l'arc hi ha dos caps humans, un de femení, ricament ornat, i un de masculí, amb barba.

La previsió d'aquests elements que mantenen la seva protecció de BCIL és mantenir-los a l'actual espai d'ús exclusiu i protegit a unes dependències municipals on es poden visitar de forma concertada i guiada.



D'altra banda, la fitxa de l'element protegit número 78, corresponent a la zona del Nucli Antic de La Roca, conté una remissió als articles 44 i següents de les Normes Urbanístiques del Pla Especial i catàleg del patrimoni, que seguidament es reproduïxen:

Capítol. 10. Disposicions especials per les àrees d'expectativa arqueològica.

Art. 44.- Les formes d'actuació en aquestes àrees serà:

1. **Excavació de delimitació:** És l'excavació realitzada per comprovar l'existència o la delimitació de vestigis arqueològics o paleontològics en un punt determinat.
2. **Control:** És una tasca de vigilància i/o de coordinació, quan sigui necessari, d'obres o treballs que puguin afectar restes arqueològiques o paleontològiques.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme del Territori i Urbanisme
Consell Insular d'Urbanisme de Barcelona

3. **Excavació:** És la investigació sistemàtica amb la recuperació física del jaciment.
4. **Consolidació:** És la intervenció física que té per finalitat restituir o augmentar la resistència i la solidesa dels components de l'estructura protegida.
5. **Restauració:** És la intervenció física que té per objecte, mitjançant la reparació de parts o elements malmesos, restituir l'estructura al seu estat originari o alguna de les seves etapes d'evolució anterior, tot fent-ne, o no, una interpretació creativa.

Art. 45.- Una excavació de delimitació serà preceptiva en qualsevol intervenció que impliqui modificació de l'estat actual del subsòl o qualsevol sol·licitud de llicència que l'afecti. L'excavació dependrà dels resultats d'aquella. La consolidació i/o restauració dependrà de la destinació o ús de les estructures descobertes, segons la importància o estat de conservació, segons determini la Direcció General del Patrimoni de la Generalitat.

Capítol. 11. Disposicions especials pel Nucli Antic.

Art. 49.- Es delimita una àrea d'expectativa arqueològica de gran interès amb entitat pròpia, definida per la zona que ocupa la part més antiga de la població, centre antic, amb una cronologia que va des de l'època medieval fins als nostres dies, en la qual serà prescriptiu, per la concessió de qualsevol llicència que pugui afectar el subsòl, la realització d'excavacions de delimitació i/o intervencions arqueològiques prèvies.


Art. 50.- Les llicències estaran afectades pel resultat de les prospeccions i, en el cas d'existir estructures arqueològiques, pel que determini el Servei de Patrimoni del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Art. 46.- Es defineixen dos paràmetres per la protecció de les restes arqueològiques no excavades:

1. Es determina una àrea de protecció definida pels límits del jaciment quan aquest és conegut i delimitat.
2. Es determina una àrea de protecció definida per una línia homotètica a 50 m., de distància del bé que, per les característiques, es considera probable l'existència de restes arqueològiques.
3. Es determina una zona d'influència delimitada per una línia homotètica a 100 m., dels punts de referència de l'àrea de protecció, en la qual es considera poc probable l'existència de restes arqueològiques, però que, donada la dificultat d'acotar l'espai de protecció d'un jaciment quan no ha estat excavat, es considera necessari reservar un espai per prevenció davant d'intervencions que puguin modificar el subsòl.

Les excavacions de delimitació, control o intervenció sistemàtica han de tenir la prescriptiva autorització del Servei d'Arqueologia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Art. 51.- La sol·licitud de llicència d'enderroc dels edificis d'aquesta zona implicarà la presentació d'un estudi històric-Arquitectònic de l'element a enderrocar. L'estudi estarà constituït, com a mínim, pels corresponents plànols de planta i alçats a escala de l'edifici, una memòria explicativa dels materials que el conformen, un estudi històric i de cronologia constructiva de l'edifici, que s'acompanyarà d'un reportatge fotogràfic que l'il·lustri àmpliament l'edifici, tant exteriorment com interiorment.

 Generalitat de Catalunya
Presidència de la Generalitat de Catalunya

Art. 52.- Pel que fa als acabats de les cobertes de teules hauran de ser de reposició, tot i que les canals poden ser noves i les cobertores les antigues de recuperació.

Art. 53.- Pel que fa als acabats de les façanes el tractament final dels paraments serà el que es derivi de l'estudi cromàtic i estratigràfic que es porti a terme per part d'un tècnic especialitzat. Amb l'objecte de conèixer amb precisió materials, textures i cromatismes originaris.

2.7. Programa funcional dels equipaments previstos:

Descripció de l'edifici projectat a l'àmbit A (carrer Església 1A i 1B):

L'edifici respon a les necessitats del programa funcional d'un centre d'atenció diürn per a 30 usuaris i allotjaments dotacionals i zones comunes per a gent gran i d'altres col·lectius contemplats a la normativa aplicable, i alhora a la complexa situació urbanística d'enllaç entre el nucli antic de la població, el nou sector del Pla de les Hortes i l'equipament educatiu de l'escola Mogent i la zona verda del Parc del Mogent. El projecte treu avantatge de les visuals cap al paisatge i la llum natural que arriben de les tres façanes, orientades a est, sud i oest, del solar.

La volumetria del nou equipament està formada per dos volums aparents connectats a les plantes 1 i 2, planta baixa totalment edificada (tot i que hi ha la possibilitat de fer-hi arribar el pati interior) i planta soterrani també totalment ocupada amb accés per a vehicles. El Centre d'Atenció Diürn, dimensionat per a 30 usuaris, ocupa la major part de la planta baixa amb accés des de la façana sud orientada al Parc del Mogent i carrer Abadessa Emma de Barcelona 2-6. L'accés s'articula mitjançant l'escletxa entre els dos volums que componen el volum del nou equipament. Tant l'accés com les dependències del centre són accessibles. L'accés al vestíbul i nucli de comunicacions dels allotjaments dotacionals amb serveis ocupen la cantonada nord-est de la planta baixa amb accés directe des del carrer de l'Església. La rampa d'accés vehicular a l'aparcament en la planta soterrani es desenvolupa a la cantonada nord-oest de la parcel·la.

Les dues plantes de pis es destinen als allotjaments dotacionals amb zones comunes per a gent gran i altres col·lectius segons contempla la normativa aplicable, amb un total de 13 unitats i espai polivalent. Els vehicles accedeixen a l'aparcament en planta soterrani a través del vial de prioritat invertida al cantó nord-oest del solar. Trasters, magatzems i espais d'instal·lacions completen el programa funcional de la planta soterrani.

L'articulació de l'edifici en dos volums aparents respon a la voluntat de recuperar la imatge històrica col·lectiva del Vell Ajuntament que ocupava les parcel·les del projecte. Es recupera l'alçada, proporcions i disposició dels buits en la composició volumètrica de la façana principal al carrer de l'Església. Tal com s'indica en el Catàleg i Pla Especial de la Roca del Vallès, el projecte es denomina obra nova amb conservació d'elements patrimonials protegits a conservar.

Els elements a conservar en la façana est, que reproduïxen la façana de l'antic ajuntament, consisteixen en les peces de les voltes de paredat que emmarcaven les obertures de la planta principal de l'edifici. Els elements gòtics de les finestres van ser numerats i codificats i es troben en dependències municipals. Aquests elements s'incorporen al projecte en la seva posició original. Les obertures de la planta baixa corresponen a la tipologia d'edificació original, però adaptades a la funcionalitat que requereix l'edifici actual.

Els dos volums aparents del nou equipament també responen a la tipologia d'edificació de l'entorn del nucli històric del poble, fan de fons al Parc del Mogent i terminació de l'illa a més de facilitar la transició entre el gra urbà del nucli històric i les noves edificacions previstes en el sector del Pla de les Hortes. Conjuntament amb el nou edifici de l'Oficina d'Atenció a la Gent Gran, els tres volums emmarquen l'accés.

La distribució dels espais interiors de l'edifici permeten que les zones d'ús comú estiguin en contacte amb espais exteriors i orientats a les vistes del Parc del Mogent i l'Església de la Parròquia Sant Saturní. L'espai d'ús comú dels allotjaments s'ubica darrere de la nova façana que incorpora els elements patrimonials a conservar. El passadís principal connecta els dos volums i alhora permet l'entrada de llum i ventilació natural per millorar les condicions de confort i vistes al exterior que faciliten l'orientació de les persones. Un pati darrere de la façana permet tots els usuaris accedir al balcó històric de l'edifici del Vell Ajuntament.

El disseny de l'equipament garanteix el màxim control de les condicions de confort i aplicació de criteris de sostenibilitat per assolir la màxima eficiència energètica.

- ☒ Orientació dels espais per garantir l'asseïllament adequat.
- ☒ Aïllament de l'envolupant tèrmic per assolir el màxim confort tèrmic i acústic dels espais.
- ☒ Protecció solar amb estores i persianes motoritzades per control lumínic.
- ☒ Coberta invertida transitable general dels dos volums per un millor funcionament de l'envolupant tèrmic i implementació de sistemes de plaques fotovoltaïques i instal·lacions.
- ☒ Coberta enjardinada en el sostre de la planta baixa per accentuar els dos volums i protegir l'edificació reduint la temperatura superficial, proporcionant un millor aïllament tèrmic i acústic.
- ☒ Calefacció per sòl radiant pels seus beneficis d'estalvi energètic, confort amb una distribució uniforme de la calefacció sense produir corrents d'aire i salut amb la reducció de la propagació d'àcars i al·lèrgens.

Descripció de l'edifici projectat a l'àmbit B (carrer Major 2-4):

Oficina d'atenció a la gent gran. Casal de la gent gran

L'edifici respon a les necessitats del programa funcional d'una Oficina d'Atenció a la Gent Gran i alhora a la complexa situació urbanística d'enllaç entre el nucli antic de la població, el nou sector del Pla de les Hortes i l'equipament educatiu de l'escola Mogent i la zona verda del Parc del Mogent. El projecte treu avantatge de les visuals cap a l'Església i el paisatge construït de l'entorn.

L'edifici s'ajusta als paràmetres urbanístics establerts en la Modificació i Text refós del Pla Parcial del Sector SPR4 – "Pla de les Hortes" i Terrenys Annexos, és a dir, als paràmetres del Pla de Millora Urbana del Nucli Antic. El volum edificat s'alinea en planta amb els límits de l'espai públic del carrer Major, la mitgera de l'edifici veí i el Parc del Mogent en planta baixa. La volumetria està formada per una planta baixa i dues plantes pis. La parcel·la té una profunditat edificable en les plantes pis de 12,30 metres des del carrer Major i s'alinea al Parc del Mogent en planta baixa. El projecte treu avantatge de les visuals cap al paisatge i l'Església i la llum natural que arriba des de les tres façanes, orientades a est, nord i oest, del solar.

La planta baixa de l'edifici s'ocupa amb l'accés principal a l'Oficina d'Atenció a la Gent Gran amb accés des del carrer Major i espai per activitats de bar orientat tan al carrer Major com al Parc del Mogent.

Les dos plantes pis es destinen a desenvolupar el programa de l'Oficina d'Atenció a la Gent Gran. El nucli de comunicacions de l'edifici comunica tots els nivells i inclou un servei higiènic que compleix la normativa d'accessibilitat en cada planta on accedeixen els usuaris.

La planta primera disposa d'una sala d'activitats, espais d'emmagatzematge i un despatx per al personal de l'Oficina d'Atenció a la Gent Gran. En la planta segona s'ubica una gran sala d'activitats, divisible en dos espais. Els espais comuns i alhora més grans de l'edifici, l'espai per activitats de lleure i sales d'activitats, s'orienten cap al Parc del Mogent, la plaça de la Vila i el nou equipament del Centre d'Atenció Diürn i Allotjaments per a Gent Gran. S'aprofita la totalitat de la parcel·la amb la urbanització de l'àrea lliure d'edificació amb zones pavimentades i enjardinades.

El disseny de l'equipament garanteix el màxim control de les condicions de confort i aplicació de criteris de sostenibilitat per assolir la màxima eficiència energètica.

- ☒ Orientació dels espais per garantir l'asseïllament adequat.
- ☒ Aïllament de l'envolupant tèrmic per assolir el màxim confort tèrmic i acústic dels espais.
- ☒ Protecció solar amb estores i persianes motoritzades per control lumínic.
- ☒ Coberta invertida transitable general plana per un millor funcionament de l'envolupant tèrmic i implementació de sistemes de plaques fotovoltaïques i instal·lacions.

El programa funcional de l'Oficina d'Atenció a la Gent Gran està format per:

- Espais comuns: Accés i Vestíbul, Punt d'informació i Sales d'activitats.
- Espais de suport: Despatx per al ús dels professionals de l'Oficina d'Atenció a la Gent Gran.

3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

3.1 Marc legal. Procedència del Pla

3.1.1 Marc legal

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i modificacions posteriors (en endavant, TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i modificacions posteriors (en endavant, RLU).
- Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- Modificació de la Llei del dret a l'habitatge, operada per l'article 3 del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Decret llei 50/2020 de 9 de desembre, de mesures urgents sobre habitatge.
- Llei 11/25 de 29 de desembre, de mesures urgents d'habitatge i urbanisme
- Llei 16/2017, d'1 d'agost, del canvi climàtic

3.1.2 Procedència del Pla especial urbanístic

L'article 92 del Reglament de la Llei d'Urbanisme estableix el següent:

92.2 Els plans especials urbanístics no previstos pel pla d'ordenació urbanística municipal han de justificar la necessitat de llur formulació i llur compatibilitat amb el planejament urbanístic general. A aquests efectes, es consideren compatibles amb el planejament urbanístic general, i no requereixen la seva modificació prèvia:

- Els plans especials urbanístics que estableixin determinacions de protecció del patrimoni cultural, del paisatge i dels valors ambientals concurrents, o que estableixin les limitacions d'usos necessàries per ordenar la incidència i els efectes urbanístics, ambientals i sobre el patrimoni urbà que les activitats produeixen sobre el territori, sempre que no alterin els usos principals establerts pel planejament general.*
- Els plans especials que tinguin per objecte la implantació, en sòl no urbanitzable, de nous sistemes urbanístics de caràcter general o local, o de qualsevol dels altres usos admissibles d'acord amb l'article 47 de la Llei d'urbanisme, sempre que no entrin en contradicció amb les previsions establertes pel pla d'ordenació urbanística municipal.*
- Els plans especials que modifiquin el destí concret dels terrenys qualificats pel planejament urbanístic general com a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, o el seu caràcter local o general, tot mantenint la qualificació com a sistema d'equipaments comunitaris.*
- Els plans especials per a la implantació d'infraestructures previstes en un pla director urbanístic o en un projecte aprovat d'acord amb la legislació sectorial.*
- Els plans especials per a la implantació i execució dels serveis urbanístics bàsics, de les infraestructures de telecomunicacions i altres infraestructures d'interès local.*

92.3 En cap cas els plans especials urbanístics no poden substituir el pla d'ordenació urbanística municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, pel què no poden alterar la classificació del sòl.

Per tant, segons l'apartat c) transcrit, els plans especials poden tenir per objecte establir o modificar el destí concret dels terrenys qualificats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, tot mantenint aquesta qualificació.

D'altra banda, l'article 93 del mateix Reglament determina el següent:

93.7 Els plans especials que tenen per objecte concretar la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris poden establir, si s'escau, les condicions d'ordenació i edificació de l'equipament.

Als efectes de les limitacions a les modificacions del planejament que imposa l'article 97 de la Llei d'urbanisme, cal manifestar que en el present Pla Especial no es redueix la superfície de sòls d'equipament de titularitat pública.

L'article 55,3 de les Normes Urbanístiques del PGOU de La Roca del Vallès estableix que és funció dels plans especials urbanístics la concreció dels usos per a equipaments comunitaris d'entre els admesos en aquesta qualificació del sòl.

3.2 Conveniència i oportunitat del Pla

D'acord amb els antecedents exposats en l'apartat 1 d'aquesta memòria, la implantació als terrenys proposats qualificats de sistema d'equipaments comunitaris, d'un centre que ofereixi un servei de Centre d'atenció diürn integral o centre de dia permet atendre el servei d'acolliment diürn que complementa l'atenció pròpia de l'entorn familiar. L'objectiu és afavorir la recuperació i el manteniment de l'autonomia personal i social, mantenir la persona en el seu entorn personal i familiar en les millors condicions i proporcionar suport a les famílies en l'atenció a les persones grans amb prou autonomia per viure soles però amb necessitat d'un cert grau d'assistència o suport.

Pel que fa a l'equipament com a allotjaments dotacionals públics, el Pla especial compleix l'objectiu de l'article 2, de la Llei del dret a l'habitatge, que estableix que són finalitats de les polítiques públiques d'habitatge, afavorir el desenvolupament, la gestió i el manteniment dels parcs públics d'habitatge per assegurar una oferta significativa i estable d'habitatges dignes i adequats als sectors socials amb més dificultats d'accés a un habitatge en el mercat, mitjançant la inversió necessària en cada exercici pressupostari i atenen les característiques i necessitats de tots els àmbits territorials, afectats per diferents dinàmiques de creixement o de pèrdua de població.

Es tracta també d'assegurar l'habitabilitat dels allotjaments, entesa com el conjunt dels requisits mínims de qualitat, funcionalitat i accessibilitat universal que, atenent la normativa aplicable, han de complir els allotjaments per garantir la dignitat i la salut de les persones, per satisfer les seves necessitats d'habitatge en les diferents etapes de la seva vida.

Cal recordar que la modificació de l'article 18 de la Llei del dret a l'habitatge, operada per l'article 3 del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, determina el següent:

Els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional

1. Els municipis que estan obligats segons la legislació urbanística a fer reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública també han d'efectuar-ne per al sistema urbanístic d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional de titularitat pública que estableix la dita legislació, d'acord amb la memòria social.

Finalment, l'oficina d'atenció a la gent gran (casal de la gent gran) es basa en portar a terme accions de suport als serveis socials bàsics i altres serveis que treballen amb persones grans per complementar els recursos existents, així com per establir canals de coordinació per millorar l'atenció integral a la persona gran.

La conveniència i oportunitat del Pla especial urbanístic es justifica per la disponibilitat i adequació dels terrenys de propietat municipal proposats caracteritzats per:

- La bona comunicació a nivell viari, tant amb la resta del municipi de La Roca del Vallès, com amb els municipis i les comarques veïnes, que facilitarà les visites de familiars i el trasllat dels usuaris en cas de necessitat.

- La integració dels terrenys en el casc antic de La Roca del Vallès, la qual cosa permet la interacció immediata amb els serveis del municipi, en un entorn naturalitzat de gran confort ambiental i amb nombrosos itineraris accessibles, que poden suposar un complement al propi equipament per a les persones residents.
- La superfície dels terrenys, adequada als requisits previs i als programes funcionals de l'equipament, segons queda demostrat en el plànol de distribució que integra la documentació gràfica del Pla Especial..
- La posició i orientació dels terrenys, que gaudeixen d'un assoliment privilegiat.

3.3 Objectiu principal del Pla

L'objecte del pla és concretar en els terrenys que componen l'àmbit territorial els usos d'equipament comunitari claus Ad (allotjament dotacional públic) i Ev (equipament sanitari-assistencial i sòcio-cultural), de manera que l'ús dominant d'allotjament dotacional a l'àmbit A sigui compatible amb l'ús sanitari-assistencial en planta baixa com a Centre d'atenció diürn. Pel que fa a l'àmbit B, es tracta de concretar l'ús sòcio-cultural i el complementari de bar. També es tracta de definir els paràmetres de l'ordenació i l'edificació propis per atendre degudament aquets usos.

3.4. Descripció i justificació de l'ordenació i de les modificacions que es proposen per assolir l'objectiu principal

3.4.1 Propostes del PE

El Pla especial urbanístic proposa:

- Mantenir l'ús com allotjament dotacional públic a la parcel·la A) com a ús principal. Els motius són els requeriments d'aquesta mena d'allotjament per la població de La Roca del Vallès. També es tracta de facilitar l'accés a aquests habitatges a la gent gran i per altres col·lectius en situació de necessitat habitacional. Aquets requeriments ja estaven justificats i reservats al planejament vigent però ara es tracta de concretar els tipus de col·lectius que preferentment en serà l'usuari. Aquest objectiu es completa amb la directriu referent a la recuperació dels elements arquitectònics protegits que composaven la façana principal de l'Antic Ajuntament de La Roca, i que han estat guardats des del seu enderroc. S'adjunta com Annex 4 la fitxa corresponent del catàleg de Patrimoni de La Roca del Vallès.
- Implantar a la planta baixa de l'edifici A) l'ús de centre d'atenció diürn com a equipament sanitari-assistencial, que permet atendre el servei d'acolliment diürn i que complementa l'atenció pròpia de l'entorn familiar. L'objectiu és afavorir la recuperació i el manteniment de l'autonomia personal i social, mantenir la persona en el seu entorn personal i familiar en les millors condicions i proporcionar suport a les famílies en l'atenció a les persones grans.
- Assignar l'ús socio-cultural com a ús principal a la parcel·la B), per a portar a terme accions de suport als serveis socials bàsics i altres serveis que treballen amb persones grans, per complementar els recursos existents, així com per establir canals de coordinació per millorar l'atenció integral a la persona gran. Com a ús complementari i compatible es defineix el de bar en planta baixa.
- Aquestes previsions es concreten mitjançant la modificació dels paràmetres edificatoris dels dos àmbits com a ajustos per encabir la proposta, i el manteniment dels paràmetres edificatoris essencials (alineacions, número de plantes) i del tipus d'ordenació previstos al planejament del

municipi, ajustant-se els límits de l'edificació dins la parcel·la segons el pot veure al plànol d'ordenació del Pla Especial.

3.4.2. Coherència del Pla Especial amb els objectius i criteris generals d'altres actuacions i estudis municipals.

Les determinacions del present Pla Especial s'ajusten en tot als criteris i objectius del planejament general i derivat del municipi, així com als programes i estudis sectorials realitzats per l'Ajuntament, amb els que són absolutament coherents. Aquesta coherència es basa en les consideracions següents:

- **Pel que fa al Pla Local de l'Habitatge de la Roca del Vallès**, aprovat l'any 2022, cal esmentar: L'apartat B del document de síntesi preveu un seguit d'actuacions per a la creació d'habitatges assequibles en el teixit construït. Concretament l'actuació B-07 preveu la construcció d'habitatge dotacional al solar de l'antic Ajuntament.

El Pla Local de l'Habitatge recull aquesta actuació en els termes següents:

4. Calendari de desplegament

	Pressupost (€)					TOTAL (€)	Htg creus
	2024	2025	2026	2027	2028		
Incrementar la capacitat municipal de desenvolupar polítiques d'habitatge							
B.07. Construcció d'allotjament dotacional a l'antic Ajuntament		555.940	555.940	555.940			1.667.820
							19

R21/17 Pla Local d'Habitatge de La Roca del Vallès

ACTUACIÓ	B.07. Construcció d'allotjament dotacional a l'antic Ajuntament													
DESCRIPCIÓ														
FINALITAT	Obtenir un nou edifici d'allotjament dotacional.													
CONTINGUT	Dur a terme les obres necessàries per a la construcció de 19 nous allotjaments dotacionals a l'antic Ajuntament. Sostre residencial previst: 1.596 m ² st Nous HPO: 19 allotjaments dotacionals (84 m ² st/allotjament)													
BENEFICIARIS	Població amb problemes d'exclusió social													
EXECUCIÓ														
CALENDARI	<table border="1"> <tr> <td>2024</td> <td>2025</td> <td>2026</td> <td>2027</td> <td>2028</td> <td>2029</td> </tr> <tr> <td></td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		2024	2025	2026	2027	2028	2029		x	x	x		
2024	2025	2026	2027	2028	2029									
	x	x	x											
FONTS DE FINANÇAMENT	Ajuntament de La Roca del Vallès Recurs DIBA: Espai Promovem: Impuls per a la promoció d'obra nova i gran rehabilitació https://www.diba.cat/es/web/plaxgl/programa-general-d-inversions													
ESTIMACIÓ ECONÒMICA	Construcció dels allotjaments: 1.516.200 € (1.596 m ² st x 950 €/m ²) Despeses de gestió: 151.620 € (10%) TOTAL = 1.667.820 €													
AGENTS	Municipals	Àrea de territori i sostenibilitat Àrea de servei i atenció a les persones												
	Altres	Promotor construcció HPO Diputació de Barcelona. Possibilitat de recurs: Estratègies sectorials: Estudi de viabilitat obra nova Espai Promovem: impuls per a la promoció d'obra nova i gran rehabilitació												
ACTUACIONS VINCULADES	A.02. Destinar recursos humans i econòmics a habitatge													
INDICADORS	Procés	Nombre actual d'habitatges assequibles												
	Resultat	Nombre final d'habitatges assequibles												
OBSERVACIONS	Nombre estimatiu d'allotjaments dotacionals: 19													

R21/17 Pla Local d'Habitatge de La Roca del Vallès

En data setembre 2006 s'ha redactat el projecte "Proposta de Modificació Puntual del Pla General de La Roca del Vallès, en relació amb els sistemes d'equipaments públics i inclús dels sistemes d'habitatges dotacionals públics", que va ser aprovat definitivament el 21 de juny de 2007.

L'objectiu d'aquesta modificació va ser, entre d'altres, la creació dins de la normativa del PGOU d'un nou sistema "Sistema d'habitatges dotacionals públics" amb la clau Hd, destinant-hi un àmbit dels equipaments existents.

Definint aquesta nova clau Hd, es requalificaria l'àmbit identificat en la documentació gràfica (plànol núm. 1.0) de Ev per la nova clau Hd (Sistema d'habitatges dotacionals públics)



Segons informació facilitada pels serveis tècnics municipals, l'Ajuntament disposa d'algunes propietats que es poden destinar a habitatge protegit.

- Una de les dues parcel·les al sector SPR-4 Les Hortes, (finca FR19.3) amb un potencial de 44 habitatges. L'altre és privada, malgrat estar destinada a HPP segons planejament derivat amb un potencial de 16 habitatges.
- L'antic Ajuntament, amb referència cadastral 3846412DG4034N0001DZ. El 2007 es va aprovar una MPPGOU que a més d'incorporar la clau d'allotjament dotacional, va qualificar l'antic ajuntament de dotacional, l'únic que hi ha al municipi. Actualment, és un solar i està pendent de definició de projecte.
- La parcel·la a Roca Centre del Grup Saturnino, amb referència cadastral 3637318DG4033N0001ER. Es tracta de l'antiga Escola Bressol, parcel·la que dona a dos carrers. Està qualificada d'habitatge (Clau 2) però no compta amb projecte aprovat, malgrat es podrien arribar a encabir 12 habitatges en l'edificació susceptible de construcció a la parcel·la (amb façana al C/ Catalunya i a Rambla Jaume Mestre Torrents).
- La caserna de la Guàrdia Civil a la Roca Centre, que està qualificada d'equipament vari. Està pendent de projecte.
- La parcel·la municipal a la UA-9, amb referència cadastral 3538101DG4033N0001BR, que preveu 10 habitatges.

Sobre la determinació de l'article 97,2 del TRLUC, cal recordar que estableix la prohibició que es redueixin les superfícies qualificades per a equipaments comunitaris al planejament urbanístic, reducció que no es produeix en el cas del present Pla Especial.

La MPPGOU de 2007 va incorporar com a clau urbanística diferenciada el sistema Hd (habitatge dotacional públic) perquè, en aquell moment, aquest no es considerava integrat dins dels equipaments comunitaris. Aquesta integració no es va produir fins a l'aprovació del Decret llei 17/2019, posteriorment incorporat al TRLUC. D'aquí deriva la diferenciació Hd/Ev introduïda l'any 2007 en la MPPGOU. Des del 2019 la clau Ev pot incloure l'habitatge dotacional, en considerar-se allotjament dotacional, integrat dins dels equipaments comunitaris.

Tanmateix, tenint en compte que l'article 54.4 de la NNUU MPPGOU ja permetia la substitució parcial o total d'àmbits qualificats com a Ev per Hd, prèvia redacció d'un pla especial, en cap cas es pot parlar d'una reducció de la superfície de sòls qualificats com a equipaments de titularitat pública. Serà, en tot cas, un futur PE per a l'àmbit de qualsevol espai qualificat d'Ev el que determini els paràmetres i usos concrets de l'equipament i la reubicació de les unitats d'allotjament dotacional previstos indicativament al PLH de La Roca del Vallès.

En aquest sentit, la normativa vigent permet que qualsevol àmbit qualificat com a Ev pugui incloure allotjament dotacional, sense necessitat de restringir-lo a un àmbit específic. Per tant, la major flexibilitat de la normativa actual sobre equipaments permet que un futur pla especial urbanístic ubiqui allotjament dotacional a qualsevol espai qualificat d'Ev.

Com ja s'ha expressat anteriorment, segons l'article 92 del Reglament de la Llei d'urbanisme, *no requereixen modificació del planejament general els plans especials que modifiquin el destí concret dels terrenys qualificats pel planejament urbanístic general com a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, o el seu caràcter local o general, tot mantenint la qualificació com a sistema d'equipaments comunitaris.*

En aquest sentit, cal recordar que el present planejament especial no comporta modificació del planejament general, per la qual cosa no li és d'aplicació l'article 97,2bis c) del TR de la Llei d'urbanisme, que es refereix a les modificacions del planejament general i que determina el següent: *c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.*

Si de cas, caldrà tenir en compte la conveniència de mantenir les previsions globals del Pla local d'Habitatge de La Roca del Vallès pel que fa a l'ús d'allotjament dotacional públic, preveient en el seu moment la localització dels espais corresponents en altres terrenys de propietat municipal, especialment l'emplaçament de la Caserna de la Guàrdia Civil, ja que no té assignat un número concret d'unitats ni de superfície, i per la seva capacitat d'ampliació de l'edificabilitat.

- **Pel que fa a l'estudi de SUMAR encarregat per l'Ajuntament** anomenat "Estudi tècnic, arquitectònic i de gestió d'un centre d'atenció diürn, habitatges i una oficina d'atenció a la gent gran", s'incorpora a l'expedient del Pla Especial a efectes de justificació de la necessitat i conveniència dels objectius i dels mecanismes per assolir-los.
- **Pel que fa al Pla de Millora Urbana del Casc Antic**, es justifica l'establiment de serveis de pública concurrència en plantes baixes aprofitant la centralitat d'aquest espai del municipi, en els termes següents:

Així, es creu important incentivar els baixos comercials al c. Major i també al c. de l'Església. Amb aquesta finalitat i a l'objecte de potenciar usos diferents als d'habitatge en la planta baixa, es proposa entre d'altres les següents actuacions: alliberar de l'obligació de pàrquing per aquelles edificacions no destinades a vivenda plurifamiliar per permetre la implantació de locals comercials o d'activitats industrials i de serveis en planta baixa; i permetre una intensitat edificatòria complementària en planta baixa de 0,5 m²/m² de pati, en cas de que la mateixa es destini a usos diferents dels d'habitatge.

- **Pel que fa al Pla Especial i Catàleg del Patrimoni de La Roca del Vallès**, que determina la protecció dels elements de la façana de l'Ajuntament Vell que consten a l'annex corresponent del dit Catàleg, cal insistir en que la justificació dels elements preservats (apartat 4 de la fitxa 62) especifica que *"es van preservar les peces de les voltes de paredat que emmarcaven les obertures de l'edifici (especialment les peces tallades) amb motiu de la*

seva antiguitat. Es va introduir un perni, mitjançant un descalçament del mur perimetral de pedra, aquestes van ser extrems prèvia subjecció mitjançant grua". D'acord amb allò que determina l'article 24, lletra h) de les Normes del Pla Especial, aquestes peces s'han d'incorporar a la nova edificació, atès que es tracta d'una construcció de nova planta.

Això permet ajustar els paràmetres corresponents principalment a l'alçada de l'edifici a fi d'aconseguir la major funcionalitat dels nous usos d'equipaments comunitaris contemplats a aquest Pla Especial Urbanístic.

3.4.3. Justificació dels principals paràmetres de l'edificació que es modifiquen:

	PARÀMETRE DE L'ORDENACIÓ	PLANEJAMENT VIGENT	NOVA DETERMINACIÓ segons Pla Especial	JUSTIFICACIÓ
1	Superfície edificable màxima	Àmbit A 1.526,25 Àmbit B 453,00	Àmbit A 1.487,34 Àmbit B 346,07	Es respecta l'edificabilitat màxima del planejament vigent fins a la data d'aprovació del present Pla Especial
2	Altura reguladora màxima ARM	9,00 metres	9,60 m	Es manté el número màxim de plantes en PB+2. Es tracta de millorar les condicions constructives per a la instal·lació dels serveis als habitatges i especialment a la planta baixa per a usos d'equipaments comunitaris.
3	Coberta	Inclinada	Plana	Es tracta de poder instal·lar estructures per a energies solars i espais comunitaris amb pergola, així com per bugaderia i per estendre la roba.
4	Alineacions de l'edificació	Segons profunditats de zona casc antic	Segons el perímetre de la parcel·la en planta baixa i reculada en plantes pis a la façana est de carrer Església 1-4. L'alineació posterior de l'edificació no es manté, ja que s'edifica tota la parcel·la, i en comptes de ventilar/il·luminar pel pati d'illa, s'introdueixen dos patis de llums	Es tracta d'ocupar la totalitat de la parcel·la en planta baixa i planta soterrani, preservant l'espai a l'oest qualificat de vial i, en plantes pis, amb una separació de l'edificació principal en plantes pis respecte de la Plaça de la Vila, a fi de reconstruir la façana original de l'antic ajuntament. El projecte constructiu podrà ajustar l'alineació de la façana oest, per millorar la funcionalitat i l'accessibilitat de l'equipament, sense ocupar en cap cas l'espai vial.
5	Relació dels allotjaments amb vial	Els allotjaments han de donar façana a vial	No obligatorietat que l'allotjament doni façana a vial. Possibilitat que confrontin amb pati interior de	La forma de la parcel·la i la necessitat de maximitzar el nombre d'allotjaments aconsellen que al menys un habitatge per planta hagi de donar a pati interior que compleixi amb els requeriments normatius per aquesta finalitat (4,00 metres).

			dimensions adequades.	
6	Reserva d'aparcaments	1 aparcament per habitatge	Total de 9 places d'aparcament per vehicles	El número màxim que permet la planta soterrani és de 9 places per a vehicles. La previsió d'aparcament del PGM (una plaça per habitatge) corresponia a l'ús propi dels habitatges de casc antic. El present Pla Especial té en compte el perfil dels usuaris dels allotjaments dotacionals i de l'equipament de la planta baixa, quins usuaris seran els usuaris dels aparcaments
7	Proporció buits /plens	Proporció del ple sobre el forat del mur de 3/2	Es podrà prescindir d'aquesta limitació, però mantenint una coherència estètica	Necessitat d'adaptar aquest paràmetre als requeriments dels usos d'allotjament dotacional atesa la menor superfície dels allotjaments

3.5 Avaluació ambiental estratègica

D'acord amb l'article 6 "Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica", de la *Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental*, llei que s'ha d'interpretar de conformitat amb les regles introduïdes per la disposició addicional vuitena de la *Llei 16/2015 de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels Governos Locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica*, mentre no es dugui a terme l'adaptació de la *Llei 6/2009, de 28 d'abril d'avaluació ambiental de plans i programes* a la normativa bàsica continguda a la Llei estatal 21/2013, aquest pla especial no és objecte d'avaluació ambiental estratègica per:

- La manca d'efectes significatius que produeix sobre el medi ambient. L'objectiu principal del Pla especial urbanístic no modifica l'ús dominant de l'àmbit per tal de possibilitar la construcció de l'equipament previst.
- Tractar-se de planejament derivat que no estableix cap marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural, i només es refereix a sòl urbà.

D'altra banda, amb l'entrada en vigor de la *Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental*, la consideració de la mitigació i l'adaptació al canvi climàtic en l'avaluació ambiental estratègica de plans i programes esdevé un mandat legal. Aquest mandat queda rubricat amb la *Llei 16/2017, d'1 d'agost, de canvi climàtic* aprovada pel Parlament de Catalunya i amb el *Decret 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables*.

És així que en relació amb el dispost amb l'article 27 de la *Llei 16/2017*, cal assenyalar que les disposicions derivades d'aquest pla no suposen una modificació en termes d'impacte climàtic respecte el planejament vigent. No obstant això, en el projecte tècnic que desenvolupi l'equipament es tindran en compte totes aquelles mesures per a mitigar i adaptar-se al canvi climàtic.

3.6 Avaluació econòmica i financera

Atès el caràcter i la finalitat del Pla especial urbanístic, és innecessari cap estudi de viabilitat econòmica, ja que el Pla especial urbanístic no suposa cap càrrega urbanística de les que es detallen a l'article 120 del *TRLU*, ni informe de sostenibilitat econòmica, ja que la simple aprovació del Pla Especial no té efectes significatius en les finances públiques de l'administració local. Tant la construcció com el manteniment

dels equipaments aniran a càrrec de l'ajuntament, sens perjudici de la possible concessió de l'explotació dels serveis que es puguin implantar com a complementaris a la planta baixa de l'edifici B).

La gestió dels serveis es pot du a terme mitjançant qualsevol forma d'acord admesa a la legislació aplicable amb altres administracions o entitats privades que persegueixin els objectius segons el tipus d'equipament.

3.7 Avaluació de la mobilitat generada

D'acord amb el marc normatiu d'aplicació, la *Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat*, així com el *Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada*, aquest Pla especial urbanístic ha de ser objecte d'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

En concret, d'acord amb l'article 3.1c del *Decret 344/2006*, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats hauran d'incloure l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada com a document independent.

Com és el cas d'aquest Pla especial urbanístic, s'incorpora en aquest document, com a annex, l'*Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) per la implantació d'uns equipaments d'habitatges dotacionals, Centre d'atenció diürn i Oficina d'atenció a la gent gran*.

En aquest document s'avalua la incidència en la mobilitat deguda a la implantació de l'equipament previst, parant atenció a les seves característiques específiques. També inclou la definició de les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar una mobilitat ambiental i econòmicament sostenible i el seu cost. És per tot això, que es remet a la justificació detallada realitzada en aquest Estudi. Cal tenir en compte, pel que fa a les propostes de reserves d'aparcaments per a cotxes i motocicletes, que el present Pla Especial conté la reserva de places màximes que permet el reduït espai de l'àmbit en el que s'actua.

3.8 Avaluació de la perspectiva de gènere

La incorporació de la perspectiva de gènere es troba recollida en la legislació urbanística a la Disposició Addicional Divuitena del *TRLU*. Aquesta estableix que el Departament de Política Territorial i Obres Públiques ha d'incorporar la perspectiva de gènere en el desplegament d'aquesta llei per tal de garantir la promoció de la representació paritària en la composició dels òrgans urbanístics col·legiats i de l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere.

També a l'article 69.5 del *RLU* es determina que ha de formar part de la memòria social una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, amb l'objecte que les decisions del planejament, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir els altres col·lectius mereixedors de protecció.

Aquestes dues disposicions normatives no afecten aquest pla. L'establerta al *TRLU*, atès que es refereix a actuacions a du a terme pel Departament de la Generalitat de Catalunya competent en matèria d'urbanisme i la que fa referència a l'article 69.5 del *RLU*, en tant que no és necessari la inclusió de memòria social en aquest document.

D'altra banda, quant a la legislació sectorial en matèria d'igualtat de gènere que fa referència a l'urbanisme, d'acord amb allò que es deriva de l'establert en l'article 53 de la *Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva entre dones i homes*, es realitzen les següents consideracions respecte a aquest document.

En primer lloc, cal aclarir que aquest pla per la seva naturalesa i objecte té capacitat d'incidència molt limitada en aquesta matèria, com ja s'ha explicat anteriorment en altres apartats d'aquest document — no modifica l'ús dominat de terrenys qualificats de sistema— i que aquesta, en tot cas, s'ha d'entendre indirecta, atès que el Pla:

- No afecta l'espai públic. L'abast es limita a sòl qualificat de sistema urbanístic.
- És de naturalesa instrumental, no formalitza, qüestió que correspondrà al projecte arquitectònic posterior.

No obstant això, es realitzen consideracions en matèria de perspectiva de gènere en relació amb la mobilitat. Aquestes es recullen en l'Estudi de la mobilitat generada que s'incorpora com annexa aquest document. Es remet a les consideracions realitzades en l'esmentat estudi per a no duplicar-les.

Finalment, cal fer èmfasi en què l'objectiu final del present pla és el de permetre el desenvolupament d'un equipament en el que s'hi desenvolupi un projecte que s'adapti al pla de vida i a les necessitats d'aquestes persones. Les dades actuals evidencien que l'acompanyament i les cures a les persones amb aquestes característiques van majoritàriament a càrrec de les dones, per la qual cosa es pot concloure que l'impacte del present instrument va en el sentit de contribuir al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com d'afavorir els altres col·lectius mereixedors de protecció.

3.9. Observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible

L'adscripció dels espais públics que constitueixen l'àmbit del present planejament a usos d'allotjament dotacional, centre d'atenció diürn i oficina d'atenció a la gen gran contribueix a garantir el dret de tots els habitants a gaudir de condicions de vida urbana i d'habitat, amb els serveis adequats de caràcter socio-assistencial, evitant la segregació espacial de col·lectius més febles i avançant cap a un territori més cohesionat.

Els nous serveis permeten recuperar finalment els espais centrals del municipi en aquest indret, afavorint l'ús eficient d'àrees urbanes i disminuint les necessitats d'expansió fora de les mateixes. La situació dels serveis i dotacions afavoreix la funcionalitat dels centres previstos. Per tant, el Pla Especial garanteix el desenvolupament sostenible del territori.

B. NORMATIVA

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Denominació i àmbit d'aplicació.

1.1 La present normativa regeix en el Pla especial urbanístic per a la concreció i l'ampliació d'usos i de les condicions d'ordenació als sòls d'equipament comunitari del carrer de l'Església 1A i 1B i del carrer Major 2-4, de La Roca del Vallès.

1.2 El Pla especial urbanístic abasta un sector discontinu integrat per dues porcions que en aquestes normes s'anomenen àmbit A i àmbit B, qualificades d'equipaments al planejament vigent.

1.3 L'àmbit A es situa a confluència dels carrers de l'Església i Pau Claris, (espai ocupat anteriorment per l'Ajuntament de La Roca), d'una superfície de 515,08 metres quadrats.

1.4 L'àmbit B correspon al carrer Major 2-4, de superfície 128,16 m², de propietat municipal i procedent de les cessions obligatòries de sistemes del Pla Parcial del sector SPR 4 "Pla de les Hortes".

1.5 L'àmbit total és el que es grafia al Plànol d'Ordenació o-01 del present Pla Especial. La seva superfície total és de 643,24 m².

Article 2. Objecte i finalitat del pla

L'objecte del Pla especial urbanístic és la concreció dels usos principals i compatibles o complementaris així com l'ajust dels paràmetres de les condicions de l'ordenació dels terrenys situats a l'àmbit d'aplicació definit a l'article 1, per a permetre la implantació de centre d'atenció diürn, allotjament dotacional i oficina d'atenció a la gent gran.

Article 3. Contingut

3.1 Els documents que constitueixen el Pla especial urbanístic són els següents:

- A. MEMÒRIA
- B. NORMATIVA
- C. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació
- D. ANNEX 1. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- E. ANNEX 2. Certificacions cadastrals
- F. ANNEX 3. Avantprojecte d'arquitectura (no normatiu)
- G. ANNEX 4. Catàleg i Pla Especial del Patrimoni de La Roca del Vallès, annex 1, protecció documental, fitxa protecció 62, Ajuntament Vell.

3.2 Tenen caràcter normatiu: la normativa i els plànols d'ordenació o-01.

Article 4. Relació amb el Pla General i el planejament derivat

Aquestes normes modifiquen, si és el cas, les contingudes en:

- a) El Pla general vigent en el moment de la seva aprovació, amb especial rellevància a les modificacions introduïdes per la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de La Roca del

Vallès, relativa als sistemes d'equipaments públics i inclús dels sistemes d'habitatges dotacionals públics.

- b) La modificació puntual del Pla general d'ordenació del sector SPR-4 "Les Hortes" i terrenys annexes, aprovada definitivament el 16/06/2011.
- c) Pla de Millora Urbana del Casc Antic de La Roca Centre, de La Roca del Vallès, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 14 de desembre de 2006, pel que fa a la regulació de la ZEA1 del Patrimoni del municipi.
- d) La Modificació i text refós del Pla Parcial del sector SPR4 "Pla de les Hortes", aprovada definitivament el 27 d'octubre de 2011 i publicada al DOGC el 13 de gener de 2013.
- e) El Pla especial i catàleg de Patrimoni de La Roca del Vallès, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 20 de setembre de 2012.

Article 5. Vigència i aplicació directa del pla especial urbanístic

El Pla especial urbanístic serà executiu un cop publicat l'acord de la seva aprovació definitiva, i les seves determinacions seran, llavors, d'aplicació directa i immediata.

DISPOSICIONS PARTICULARS

Article 6. Qualificació del sòl

- 6.1 Els sòls de l'àmbit es qualifiquen de la següent forma.
 - 6.1.1 L'àmbit A, del carrer de l'Església 1-4, planta baixa, com a Sistema d'equipaments comunitaris, sanitari-assistencial Clau Ev
 - 6.1.2 L'àmbit A, del carrer de l'Església 1-4, plantes 1a i 2a, com a sistema d'equipaments comunitaris allotjament dotacional públic clau Ad
 - 6.1.3 Una porció de l'oest de l'àmbit A del carrer de l'Església 1A i 1B, (el que sobre de l'alineació de la façana a vial) resta qualificada com a sistema viari.
 - 6.1.4 L'àmbit B del carrer Major 2-4, com a sistema d'equipaments comunitaris socio-cultural (Clau Ev).
 - 6.1.5 Una porció a l'oest de l'àmbit B del carrer Major 2-4, com a sistema de parcs i jardins urbans.
- 6.2 La delimitació de la qualificació queda representada gràficament en els plànol d'ordenació: "o-01. Planejament proposat – ordenació".

Article 7. Condicions d'ús

- 7.1 L'ús principal de l'equipament municipal d'allotjament dotacional és el residencial per allotjament plurifamiliar dotacional públic i s'admet a les plantes pis de l'àmbit A, amb accés des del carrer de l'Església 1-4.
- 7.2 L'ús sanitari-assistencial s'admet a la planta baixa de l'àmbit A, amb accés des del Carrer de l'Abadessa Emma de Barcelona 2-6
- 7.3 L'ús socio-cultural s'admet a l'àmbit B del carrer Major 2-4. Com a ús complementari s'admet el de bar en planta baixa al servei dels usuaris dels equipaments.
- 7.4 Els usos es regularan segons s'estableix amb caràcter general per als equipaments comunitaris a les normes urbanístiques del Pla General Municipal d'Ordenació, amb les especialitats derivades del present Pla Especial.

Article 8. Condicions de l'ordenació i l'edificació

- 8.1 Les condicions d'ordenació i edificació seran les que amb caràcter general s'estableixen per als equipaments comunitaris de caràcter local a les normes urbanístiques del Pla General Municipal d'Ordenació i en el Pla de Millora Urbana del Nucli Antic, així com les que es contenen en els plànols d'ordenació d'aquest Pla Especial o-01, pel que fa alçades, número màxim de plantes, edificabilitat, patis i alineacions de l'edificació.
- 8.2 Els paràmetres d'edificació definits als plànols d'ordenació o-01 del present Pla Especial prevalen sobre els paràmetres dels instruments de planejament esmentats, en allò que puguin oposar-s'hi.
- 8.3 Els paràmetres específics de l'ordenació segons el present Pla Especial a l'àmbit A són:
 - 8.3.1 Altura reguladora màxima: 9,60 metres corresponents a PB+2PP. Per sobre de l'ARM (planta coberta) es podran construir les instal·lacions tècniques de l'edifici així com un espai per bugaderia i per estendre la roba. L'ARM es mesura per a tota l'edificació des de la cota de la parcel·la a la cruïlla dels carrers de l'Església i Abadessa Emma de Barcelona, que és la cota +123.18. La planta baixa així definida podrà situar-se com a màxim 1 metre per sota d'aquesta cota.
 - 8.3.2 Tipus d'ordenació: Casc antic amb les especialitats del present Pla Especial.
 - 8.3.3 Ocupació: en planta baixa i planta soterrani s'ocupa tota la parcel·la qualificada d'Ad. En plantes pis, l'ocupació es reclusa a la façana del carrer de l'Església 1-4, i respecte dels patis interiors segons el perímetre definit als plànols d'ordenació o-1. Opcionalment, els patis interiors de les plantes superiors es podran també fer arribar a la planta baixa.
 - 8.3.4 El projecte d'arquitectura podrà fer petits ajustos a l'alineació de la façana oest, per millorar la funcionalitat i l'accessibilitat de l'equipament, de manera que l'alineació de la façana podrà no coincidir amb l'alineació del vial, sense ocupar en cap cas l'espai destinat a vial.
- 8.4. Els paràmetres específics de l'ordenació a l'àmbit B són:
 - 8.4.1 Altura reguladora màxima: 9,60 metres corresponents a PB+2PP. Per sobre de l'ARM (planta coberta) es podran construir les instal·lacions tècniques de l'edifici.
 - 8.4.2 Tipus d'ordenació: Casc antic amb les especialitats del present Pla Especial.
 - 8.4.3 Ocupació: en planta baixa s'ocupa la totalitat de la parcel·la qualificada d'Ev. aplicant la profunditat edificable respecte el carrer Major. A les plantes pis s'aplica l'ocupació que resulta del perímetre definit als plànols d'ordenació o.01. Es respectarà especialment la separació de la fina veïna del carrer Major 6 segons es detalla als plànols d'ordenació corresponents.
- 8.5. Es podrà no aplicar la proporció de 3/2 del ple sobre el forat del mur però mantenint la coherència estètica.
- 8.6. D'acord amb allò que estableix l'article 27 del Pla de Millora Urbana del Casc Antic de La Roca Centre, i per estar ubicat l'àmbit del present Pla Especial a la Zona d'Expectatives Arqueològiques ZEA1, caldrà que el projecte arquitectònic que es refereixi a l'edificació prevegi l'aplicació de mesures correctores intenses, que consistiran en:
 - a) Realització de sondatges arqueològics prèviament a l'inici de les obres d'edificació, per a determinar la presència o no d'estructures arqueològiques al subsòl així com la seva potència estratigràfica, tipologia i grau de conservació. Aquesta actuació correspondrà a l'excavació de delimitació de l'article 44.1 de les Normes Urbanístiques del Pla Especial i Catàleg del Patrimoni de La Roca del Vallès.
 - b) En cas que es resultats d'aquets sondatges fossin positius, es procedirà a realitzar una excavació arqueològica en extensió de les restes documentades.
 - c) De les conclusions d'aquestes intervencions arqueològiques se'n derivaran les possibles modificacions del projecte arquitectònic.

- d) Aquestes actuacions han de ser desenvolupades sota el seguiment i, si és el cas, les autoritzacions dels serveis corresponents del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
- 8.7. El projecte constructiu de l'edificació del carrer de l'Església 1A i 1B incorporarà els elements de la façana de la planta primera de l'Ajuntament Vell que es descriuen al Pla Especial i Catàleg del Patrimoni de La Roca del Vallès, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme el 20 de setembre de 2012, procurant acostar-se en la mesura del possible a la disposició original, segons l'annex a del present Pla especial.
- 8.8. El projecte constructiu haurà de donar compliment a allò que determinen els articles 49 i següents de les Normes Urbanístiques del Pla Especial i Catàleg de Patrimoni de La Roca del Vallès així com a la fitxa número 78 del dit Catàleg, corresponent a la zona de Nucli Antic.

Article 9. Condicions de gestió

Atès que tots els terrenys inclosos en el present Pla Especial Urbanístic són de propietat pública no s'escau cap procediment de gestió posterior. Un cop aprovar el present Pla Especial caldrà realitzar les operacions registrals i cadastrals necessàries per ajustar les parcel·les del carrer Església 1A i 1B a la nova situació, mitjançant l'agrupació de les dues parcel·les actuals i la segregació de la porció qualificada de vial.

La Roca del Vallès, febrer 2026

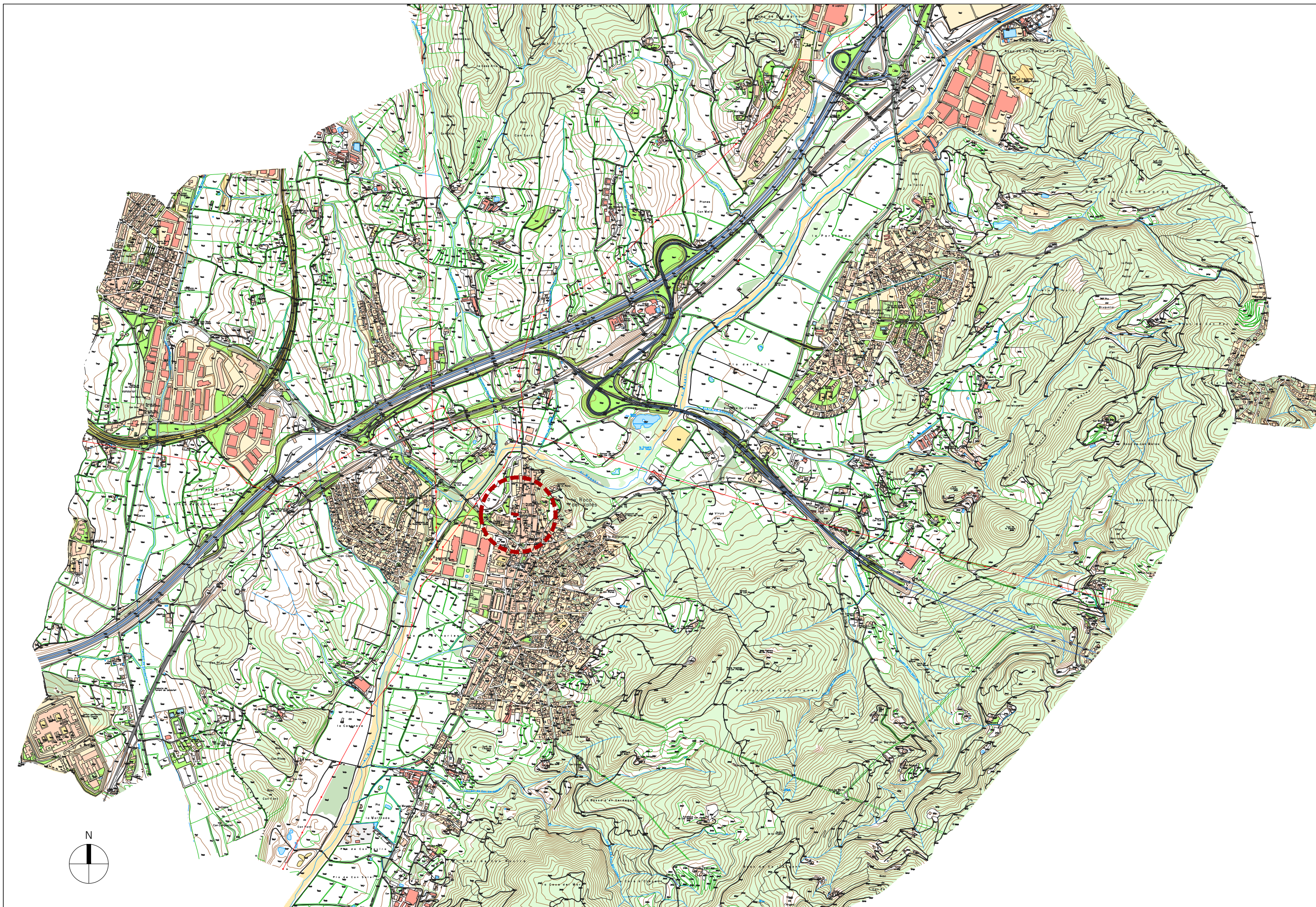
C. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- i-1 Situació e. 1/20.000
- i-2 Emplaçament e. 1/4.000
- i-3 Ortofotoplànol e. 1/1.000
- i-4a Planejament vigent. Identificació Àmbit A e. 1/1.000
- i-4b Planejament vigent. Identificació Àmbit B e. 1/1.000
- i-5 Identificació de les parcel·les dels àmbits e. 1/250
- i-6 Plànol topogràfic e.1/250

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ:

- o-1 Planejament. Ordenació e. 1/500
- o-1a Planejament. Ordenació. Planta Baixa. e. 1/250
- o-1b Planejament. Ordenació. Planta Pis 1 i 2 e. 1/250
- o-1c Planejament. Ordenació. Planta Coberta. e. 1/250
- o-1d Planejament. Ordenació. Planta Soterrani. e. 1/250
- o-02 Planejament. Ordenació. Alçats e. 1/250



TERME MUNICIPAL DE LA ROCA DEL VALLÈS



Ajuntament de la Roca del Vallès



Autor del projecte
Elena Nedelcu
Arquitecta
COAC 55375-1

DIN A3
E 1/20.000

Data

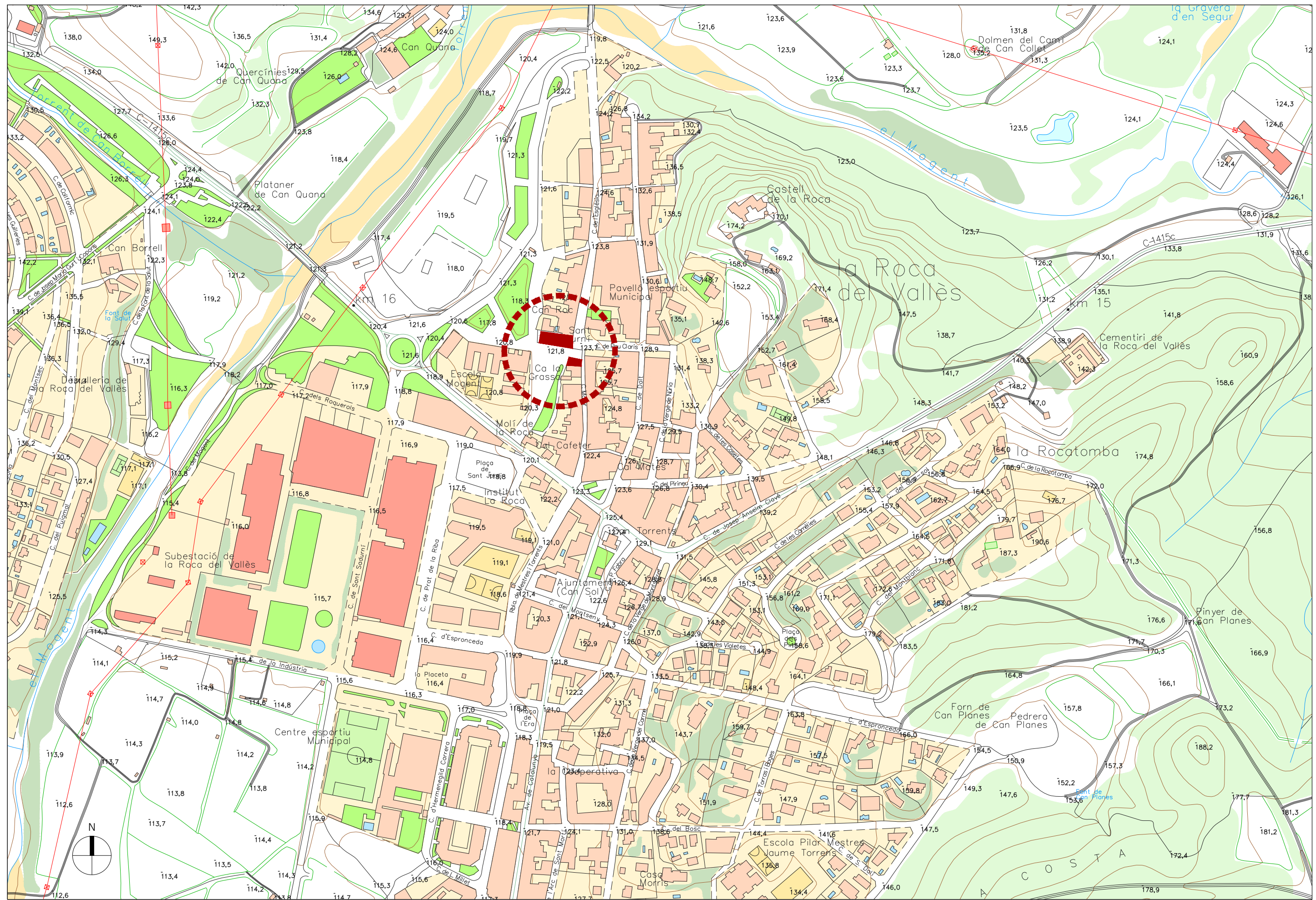
Febrer 2026

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER A LA CONCRECIÓ I L'AMPLIACIÓ D'USOS I PER A LA MODIFICACIÓ DE PARÀMETRES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ, ALS SÒLS DESTINATS A EQUIPAMENTS COMUNITARIS PER A LA GENT GRAN, SITUATS AL CARRER DE L'ESGLÉSIA 1A I 1B I AL CARRER MAJOR 2-4, DE LA ROCA DEL VALLÈS, BARCELONA

SITUACIÓ

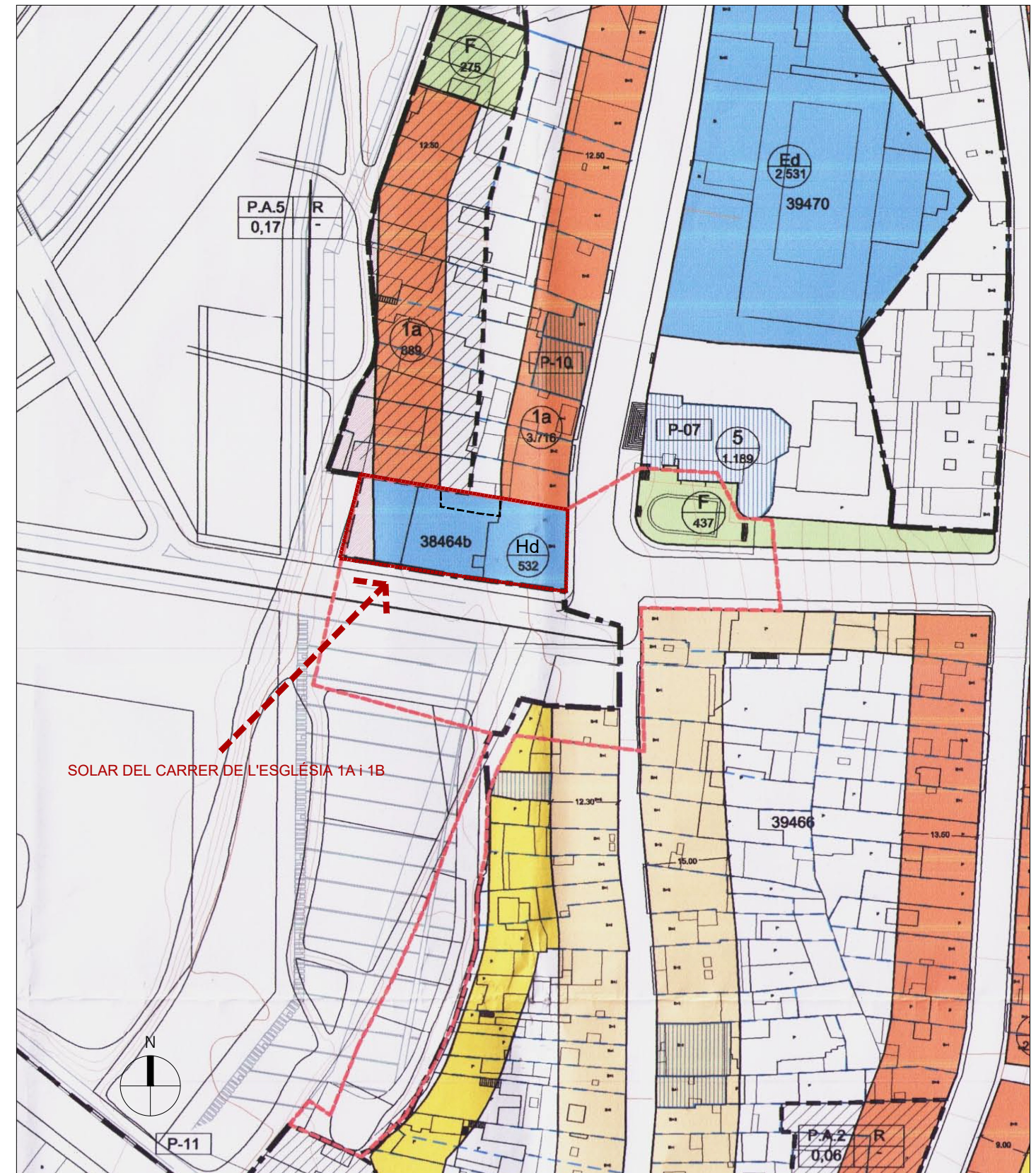
i-01

2558-PEURBANISTIC-INFORMACIO.dwg



E: 1/4.000





SISTEMAS GENERALS

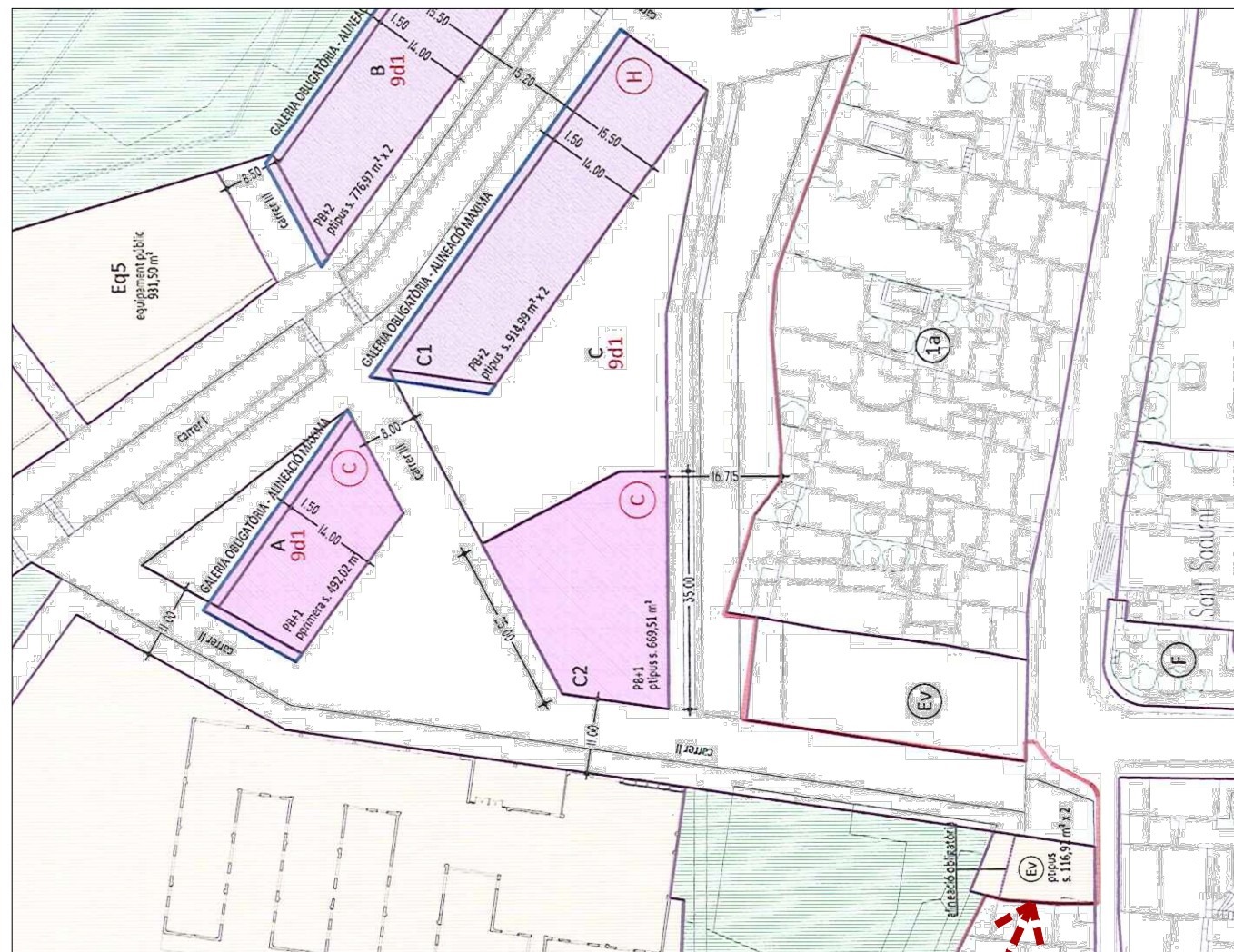
- A- SISTEMA VIARI
- B- SISTEMA D'INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS TÈCNICS
- C- SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS D'ÀMBIT SUPRAMUNICIPAL
 - Ce EDUCATIU
 - Cp PENITENCIARI
 - Cc CEMENTIRI
 - Cv EDUCATIU, SANITARI-ASSISTENCIAL, ESPORTIU, PUBLIC-ADMINISTRATIU
- D- SISTEMA DE PARCS NATURALS
- E- SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS D'ÀMBIT MUNICIPAL
 - Ee US ESCOLAR
 - Ed US ESPORTIU
 - Ev US VARIS
- F- SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS
- G- SISTEMA FERROVIARI
- Hd- SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS

ZONES SÒL URBÀ

- 1- CASC ANTIC
 - Subzona 1a:
 - Subzona 1b:
- 2- EIXAMPLE
- 3- RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ OBERTA
 - Subzona intensitat 1, clau 3a:
 - Subzona intensitat 2, clau 3b:
 - Subzona intensitat 3, clau 3c:
 - Subzona intensitat 4, clau 3d:
 - Subzona intensitat 5, clau 3e:
 - Subzona intensitat 6, clau 3f:
- 4- COMERCIAL
- 5- DE CONSERVACIÓ
- 6- INDUSTRIAL
 - Subzona 6a:
 - Subzona 6b:
- 7- DE REMODELACIÓ
 - Subzona 7a:
 - Subzona 7b:
- 8- SUBJECTE A ANTERIOR ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
- 20- DE VERD PRIVAT PROTEGIT.

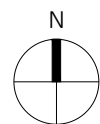


QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Habitatges dotacionals (clau Hd)

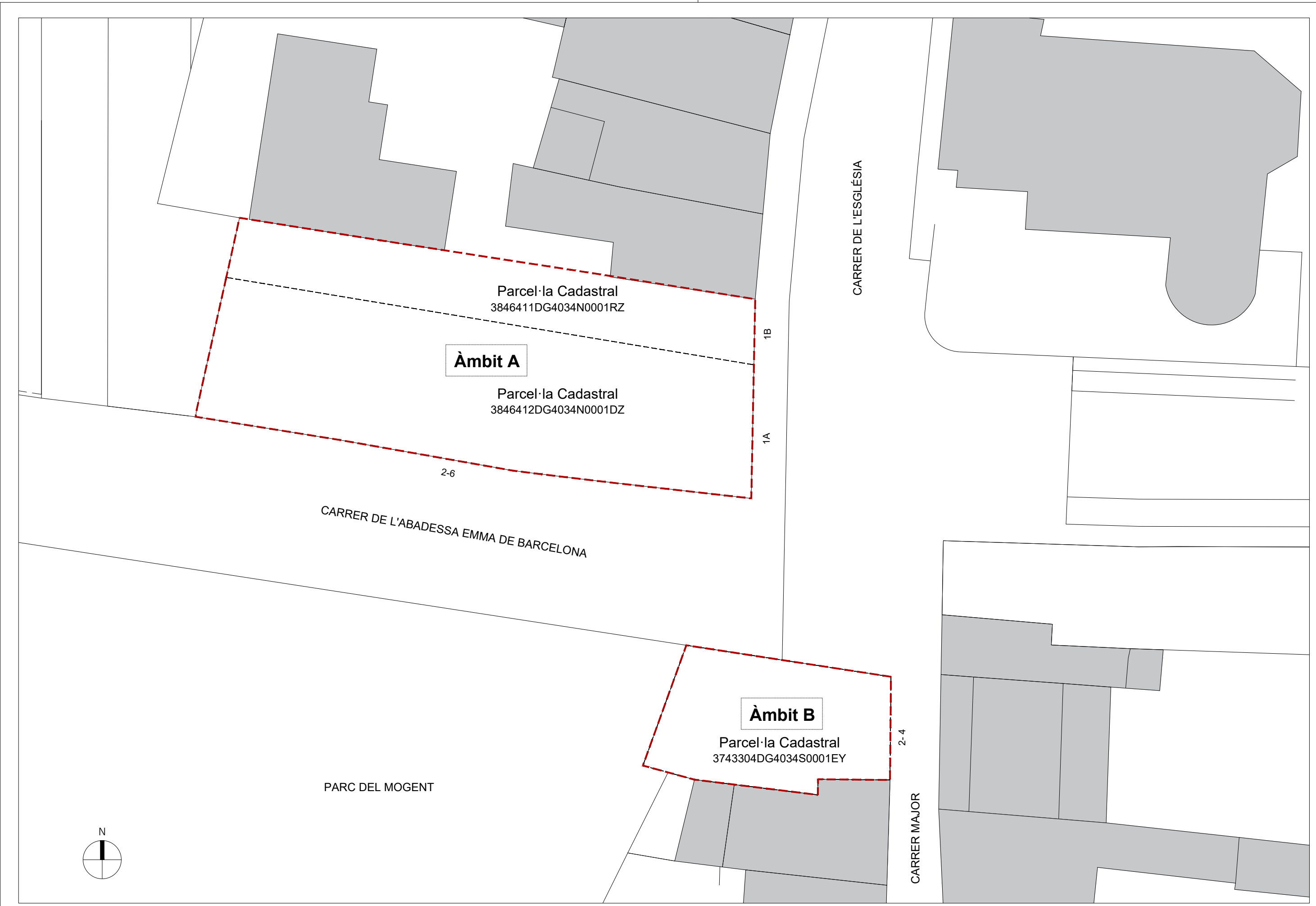


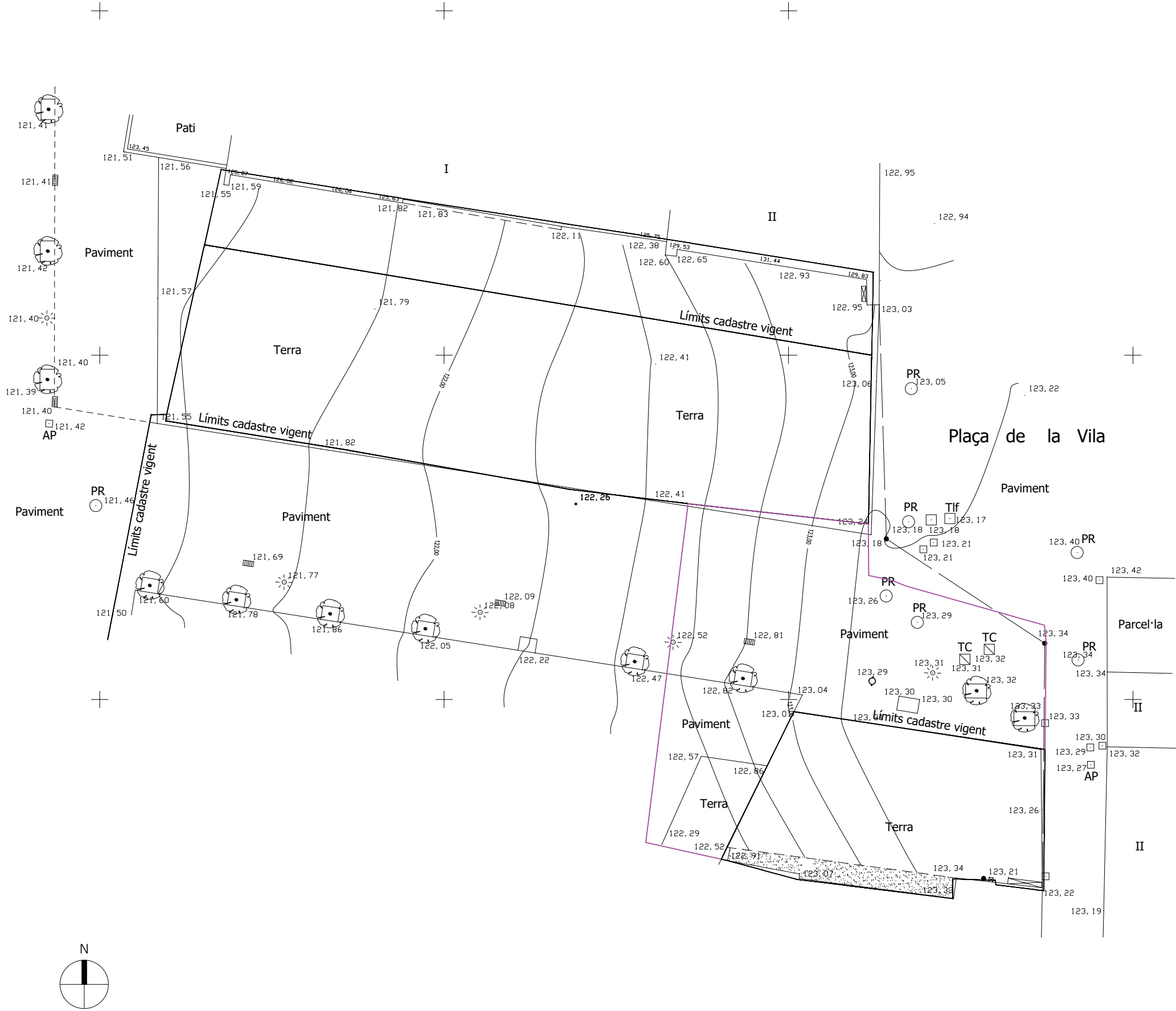
SOLAR DEL CARRER MAJOR 2-4

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Equipaments varis (clau Ev)



DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES	
LÍMIT DEL SECTOR DE SÒL URBANITZABLE - SPR4 Superfície total del sector: SPR-4: 23.014,78 m ²	
EN SÒL URBANITZABLE	
46	Sistema d'edificació i ordenació de parcel·les i edificis
8	Sistema de parcs i jardins urbans
26	SISTEMA VIARI
50	Subsecció residencial habitatge
33	DE SERVEIS I ACTIVITATS
8	Sistema d'infraestructura de serveis i activitats
C	US COMERCIAL PREFERENT - US HABITATGE NO ADAPTAT
H	US HABITATGE PREFERENT
A	US D'APARCAMENT





PLÀNOL TOPOGRÀFIC DE DUES PARCEL·LES SITUADES AL COSTAT DE LA PLAÇA DE LA VILA, AL NÚCLI ANTIC DEL POBLE DE LA ROCA DEL VALLÈS

taller de topografia granollers		CIF: B-65015745 - Telèfon: 616 40 97 34 www.tallertopografia.com · info@tallertopografia.com
Títol del Plànol:	ESTAT ACTUAL	Escala: 1/250
Data:	DESEMBRE DE 2023	Signatura:
Situació:	LA ROCA DEL VALLÈS	
Sistema de Coordenades:	UTM ETRS89	Referència: 10.735B
Equip de treball utilitzat:	Estació Total model LEICA GPS model LEICA GS18	Número de Plànol: 1 de 1

LLEGENDA

- 
 SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. ALLOTJAMENTS DOTACIONALS (CLAU AD). EQUIPAMENTS VARIS (CLAU Ev), ÚS SANITARI-ASSISTENCIAL
- 
 EQUIPAMENTS VARIS (CLAU Ev). ÚS SÒCIO-CULTURAL I DE LLEURE
- 
 LÍMIT PARCEL·LA
- 
 ALINEACIÓ DE FAÇANA
- 
 EQUIPAMENTS
- 
 SISTEMA VIARI
- 
 SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS
- 
 LÍMIT PARCEL·LA A LA PROPIETAT VEÏNA



Punt de referència per mesurar l'alçada reguladora màxima (ARM). En tot l'edifici correspon a la cota +123.18m. Vàlid fins a 36,00 mt al llarg de la façana. Veure apartat 8.3.1 de la normativa del PEU

*PLÀNOL SEGONS TOPOGRÀFIC APORTAT

LLEGENDA

- Ev
*àmbit A EQUIPAMENTS VARIS (CLAU Ev), ÚS SANITARI-ASSISTENCIAL
- Ev
*àmbit B EQUIPAMENTS VARIS (CLAU Ev). ÚS SÒCIO-CULTURAL I DE LLEURE
- LÍMIT PARCEL·LA
- ALINEACIÓ DE FAÇANA
- EQUIPAMENTS
- A SISTEMA VIARI
- F SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS
- LÍMIT PARCEL·LA A LA PROPIETAT VEÏNA



Punt de referència per mesurar l'alçada reguladora màxima (ARM). En tot l'edifici correspon a la cota +123.18m. Vàlid fins a 36,00 mt al llarg de la façana. Veure apartat 8.3.1 de la normativa del PEU

*PLÀNOL SEGONS TOPOGRÀFIC APORTAT

LLEGGENDA

- AD ALLOTJAMENTS DOTACIONALS (CLAU AD).
- Ev EQUIPAMENTS VARIS (CLAU Ev). ÚS SÒCIO-CULTURAL I DE LLEURE
- LÍMIT PARCEL·LA
- ALINEACIÓ DE FAÇANA
- EQUIPAMENTS
- A SISTEMA VIARI
- F SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS
- LÍMIT PARCEL·LA A LA PROPIETAT VEÏNA



Aquesta façana també arriba a P1
Reconstrucció façana de l'antic Ajuntament amb elements patrimonials

Alineació P1 i P2
Mitgera veïna segons MF-PP Les Hortes

*PLÀNOL SEGONS TOPOGRÀFIC APORTAT

LLEGGENDA

- AD ALLOTJAMENTS DOTACIONALS (CLAU AD).
- Ev EQUIPAMENTS VARIS (CLAU Ev). ÚS SÒCIO-CULTURAL I DE LLEURE
- LÍMIT PARCEL·LA
- ALINEACIÓ DE FAÇANA
- EQUIPAMENTS
- A SISTEMA VIARI
- F SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS
- ÀMBIT PER LOCALITZAR ZONA DE SERVEIS I ACCESSOS A LA COBERTA
- LÍMIT ÀMBIT LOCALITZACIÓ PÈRGOLES FOTOVOLTAIQUES (3M ≥ DISTÀNCIA A FAÇANA)
- LÍMIT PARCEL·LA A LA PROPIETAT VEÏNA



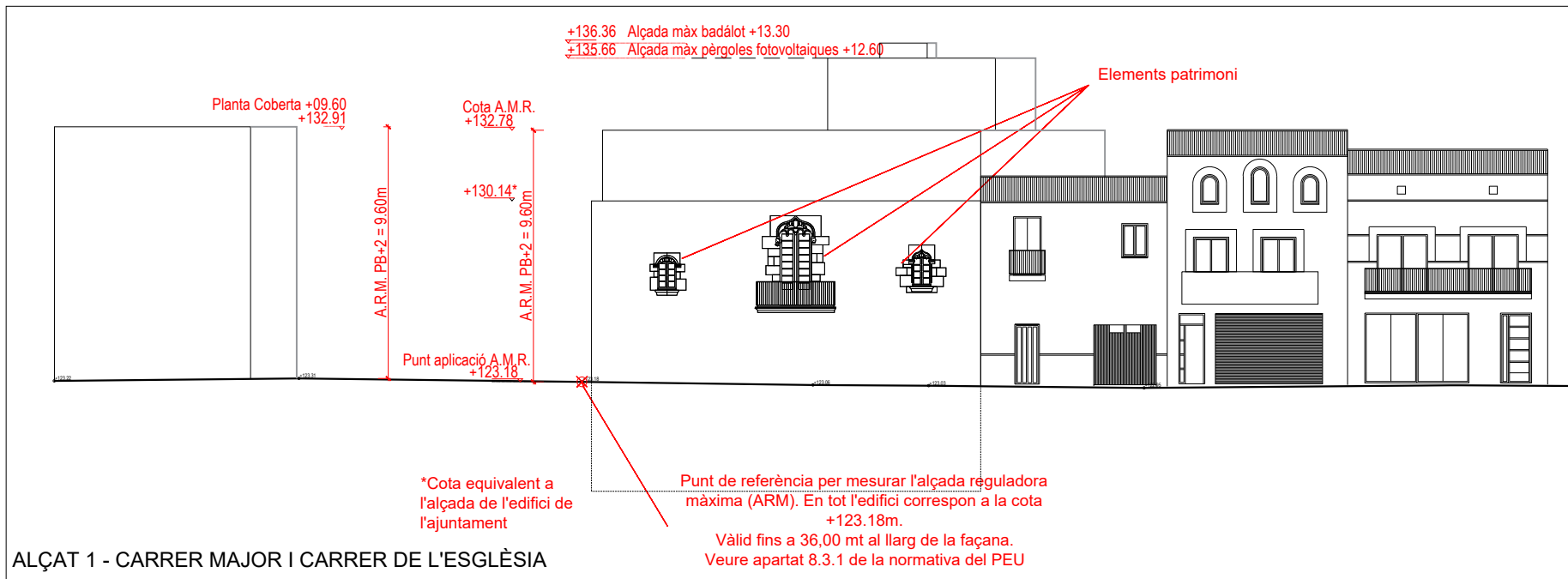
*PLÀNOL SEGONS TOPOGRÀFIC APORTAT

LLEGGENDA

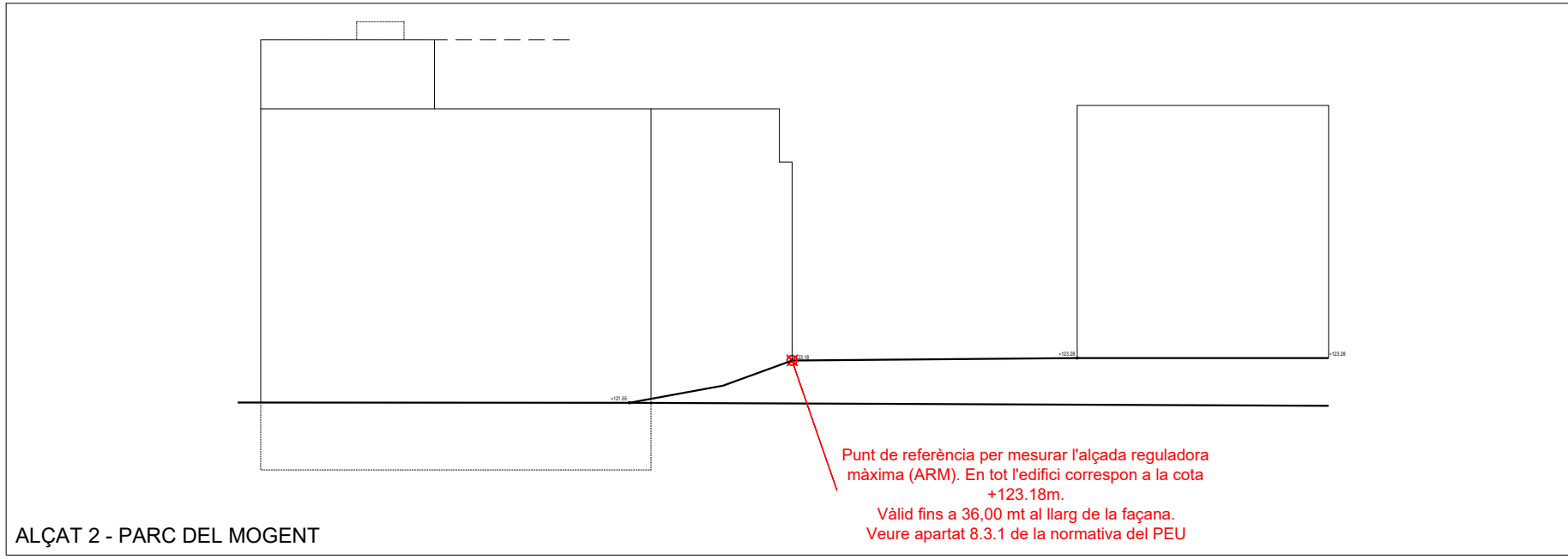
- 
 SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. ALLOTJAMENTS DOTACIONALS (CLAU AD). EQUIPAMENTS VARIS (CLAU Ev), ÚS SANITARI-ASSISTENCIAL
- 
 EQUIPAMENTS VARIS (CLAU Ev). ÚS SÒCIO-CULTURAL I DE LLEURE
- 
 LÍMIT PARCEL·LA
- 
 ALINEACIÓ DE FAÇANA
- 
 EQUIPAMENTS
- 
 SISTEMA VIARI
- 
 SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS
- 
 LÍMIT PARCEL·LA A LA PROPIETAT VEÏNA



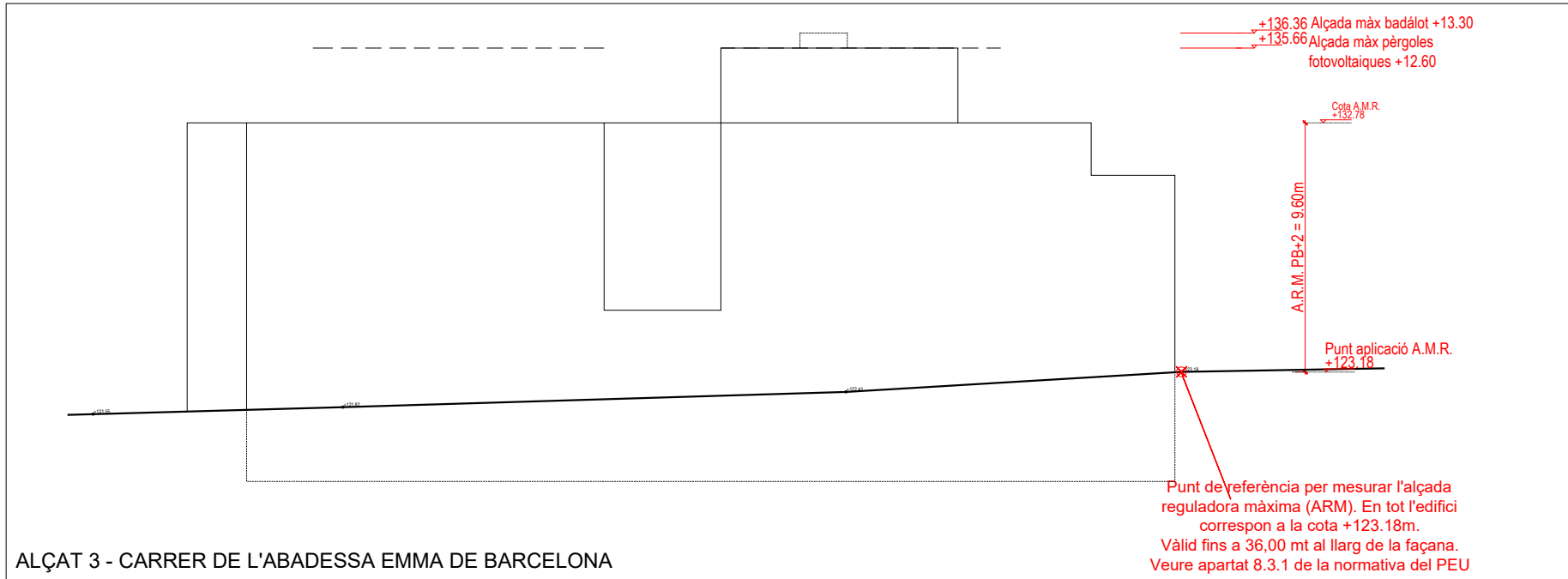
*PLÀNOL SEGONS TOPOGRÀFIC APORTAT



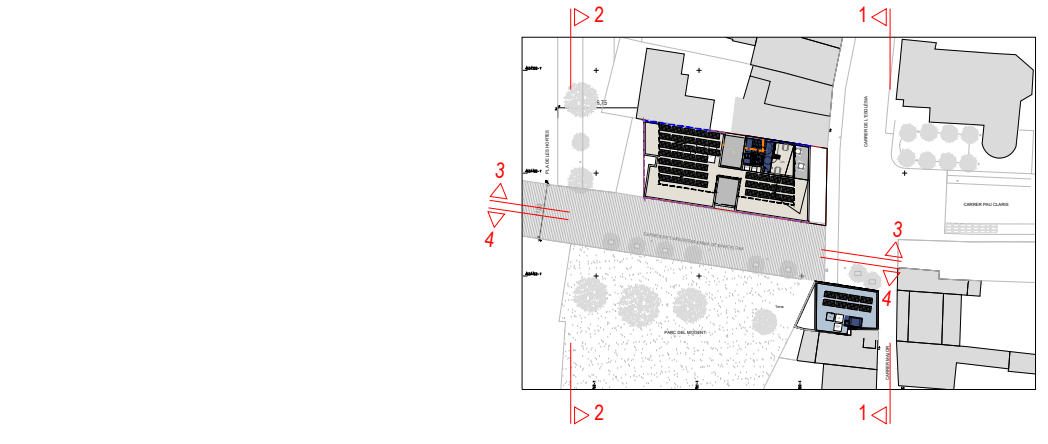
ALÇAT 1 - CARRER MAJOR I CARRER DE L'ESGLÈSIA



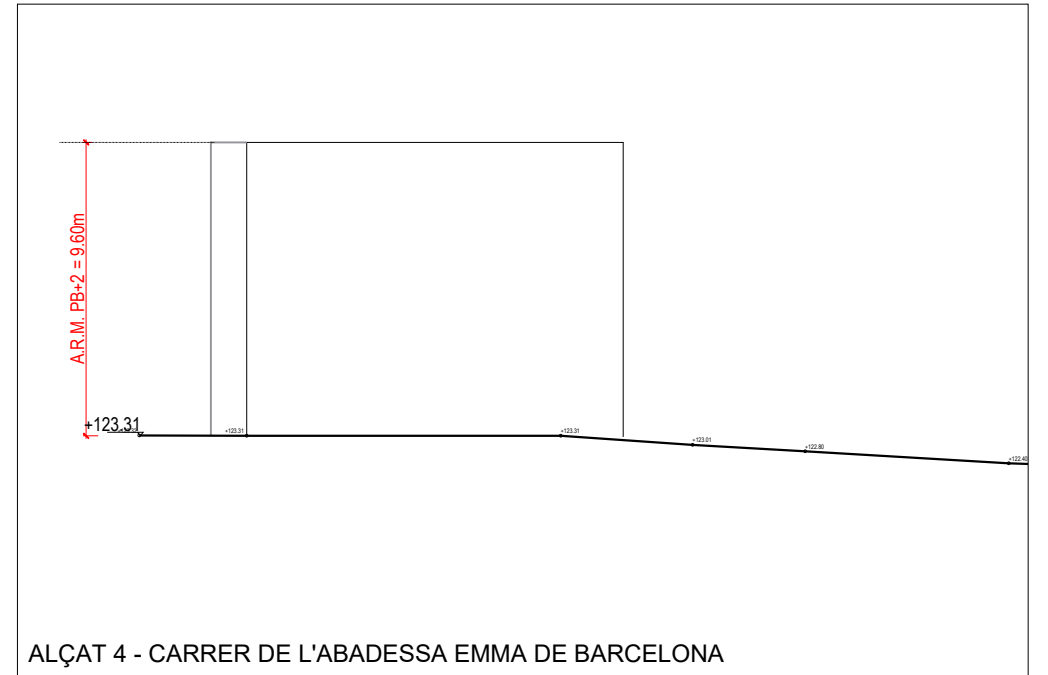
ALÇAT 2 - PARC DEL MOGENT



ALÇAT 3 - CARRER DE L'ABADESSA EMMA DE BARCELONA



*Proporció buits/plens: proporció del ple sobre forat del mur de 3/2



ALÇAT 4 - CARRER DE L'ABADESSA EMMA DE BARCELONA

D. ANNEX 1 Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

E. ANNEX 2 Certificacions cadastrals



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3846411DG4034N0001RZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PZ VILA DE LA 4

08430 LA ROCA DEL VALLES [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 167 m²

Año construcción: 1900

CONSTRUCCIÓN

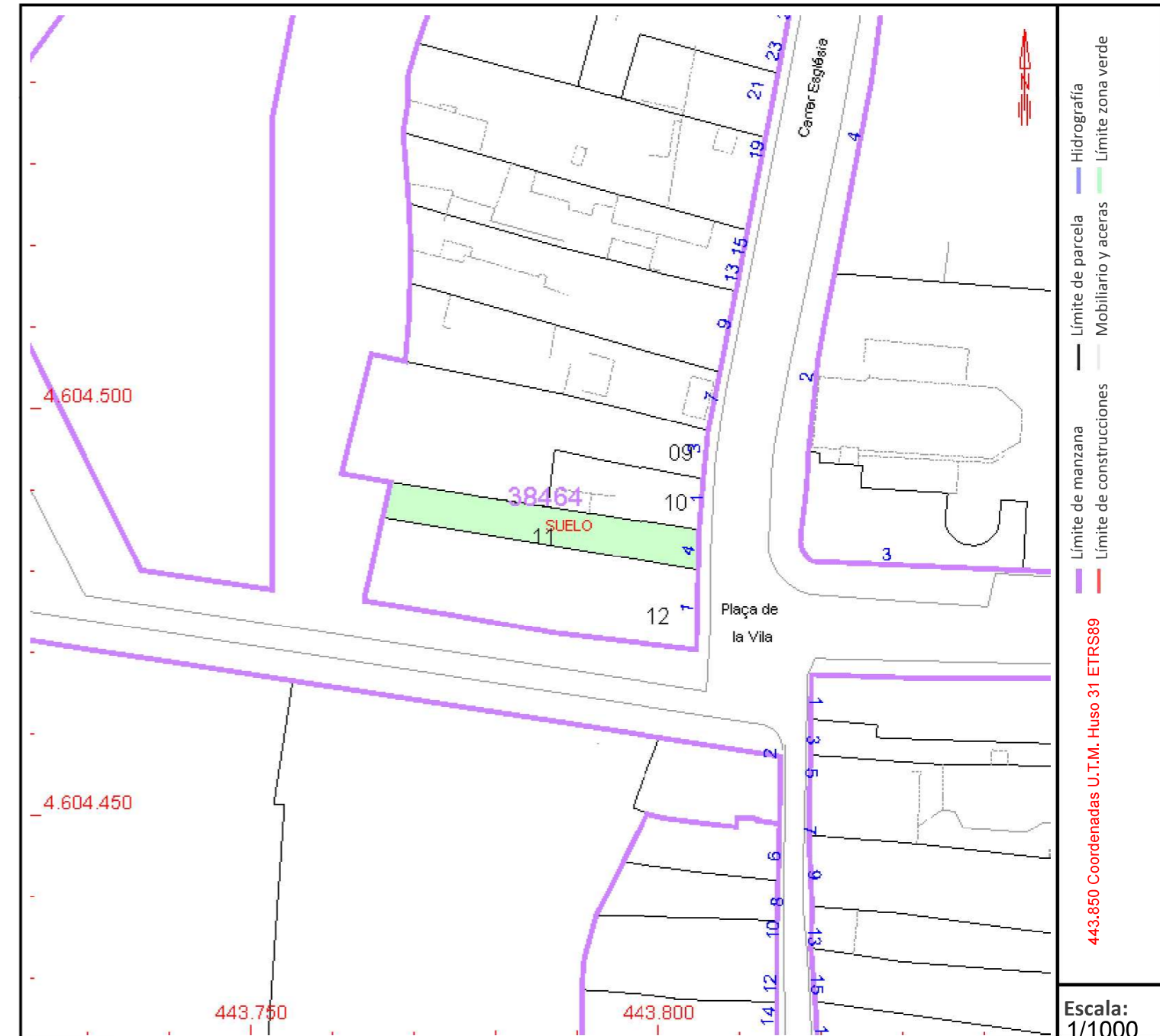
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA		102
VIVIENDA		65

PARCELA

Superficie gráfica: 179 m²

Participación del inmueble: 99,999900 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3846412DG4034N0001DZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PZ VILA DE LA 1

08430 LA ROCA DEL VALLES [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Oficinas

Superficie construida: 398 m²

Año construcción: 1900

CONSTRUCCIÓN

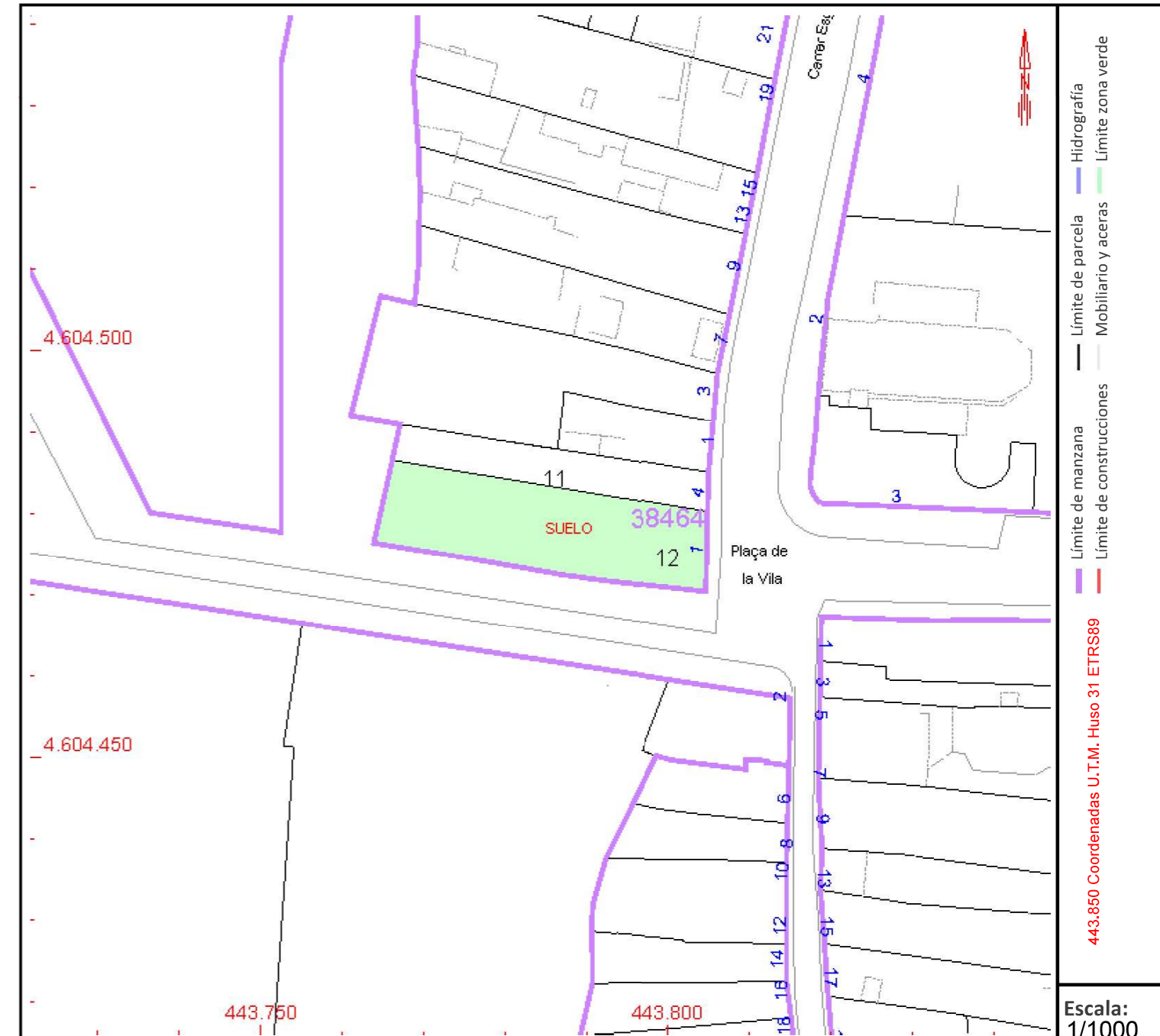
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
OFICINA		241
OFICINA		157

PARCELA

Superficie gráfica: 416 m²

Participación del inmueble: 99,999900 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3743304DG4034S0001EY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PZ VILA DE LA 2 Suelo

08430 LA ROCA DEL VALLES [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

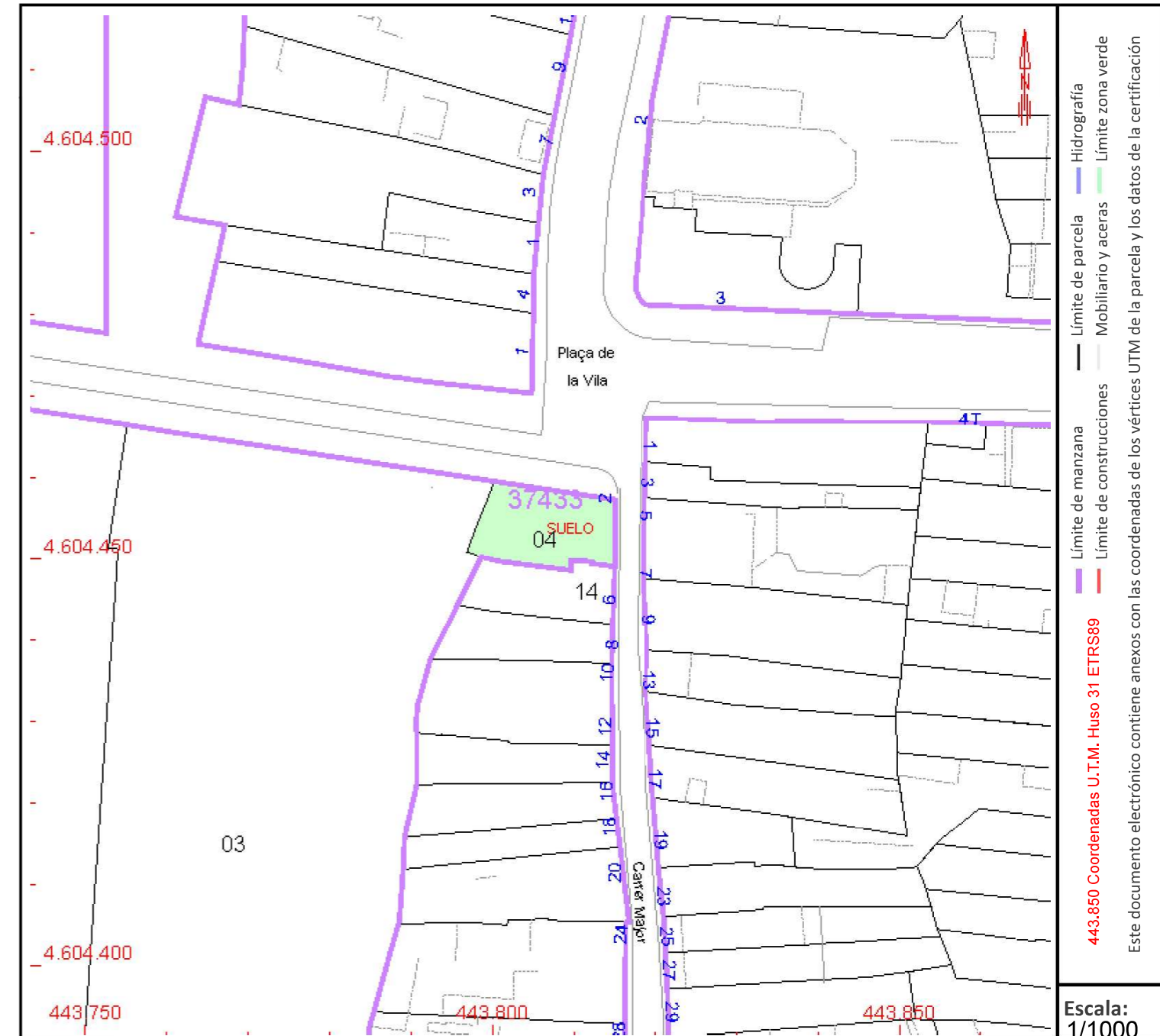
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 152 m2

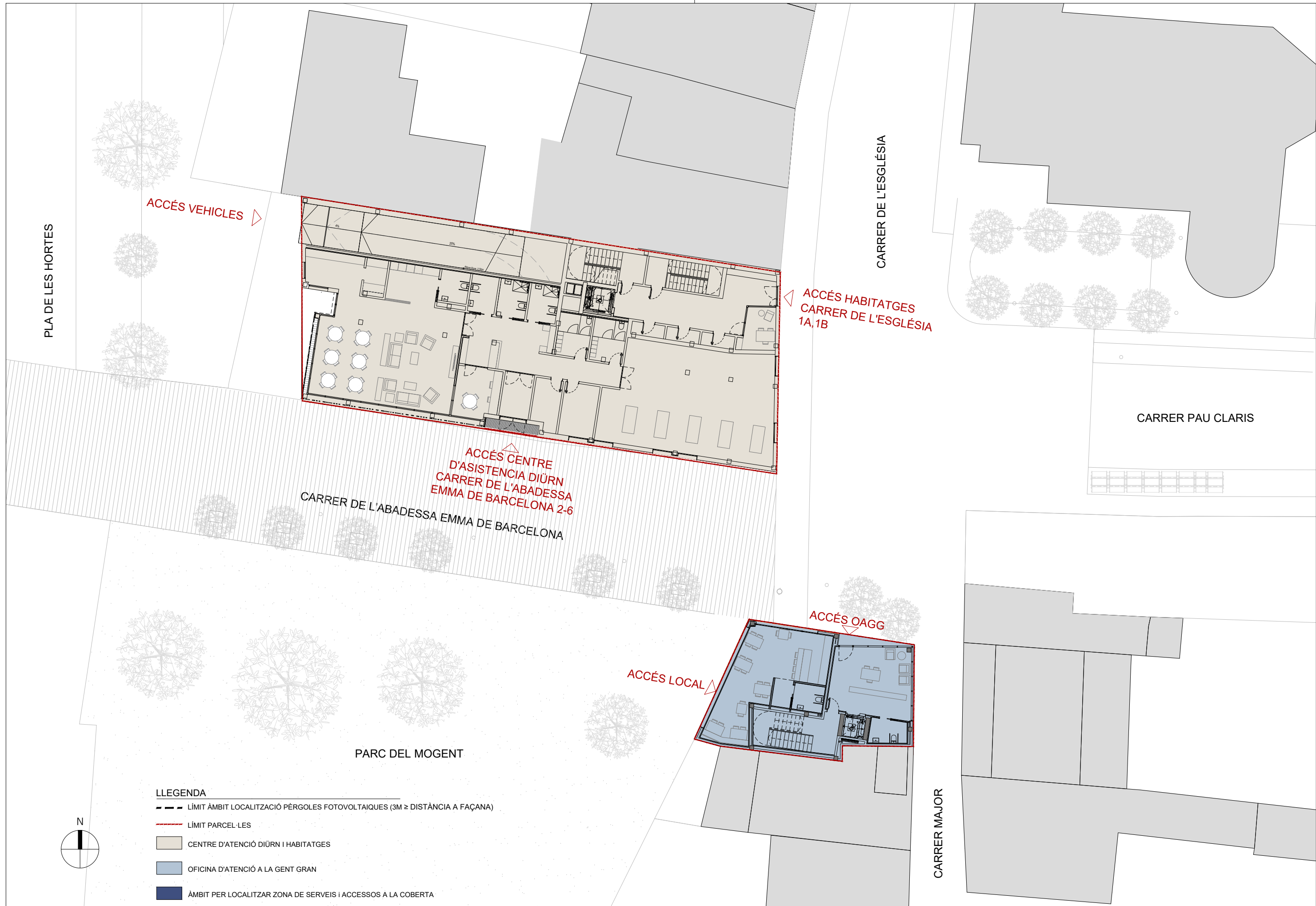
Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

F. ANNEX 3 Plantes tipus no normatiu



PLA DE LES HORTES

ACCÉS VEHICLES

CARRER DE L'ESGLÉSIA

ACCÉS HABITATGES
CARRER DE L'ESGLÉSIA
1A,1B

CARRER PAU CLARIS

ACCÉS CENTRE
D'ASISTÈNCIA DIÛRN
CARRER DE L'ABADESSA
EMMA DE BARCELONA 2-6
CARRER DE L'ABADESSA EMMA DE BARCELONA

ACCÉS OAGG

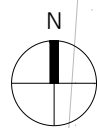
ACCÉS LOCAL

PARC DEL MOGENT

CARRER MAJOR

LLEGENDA

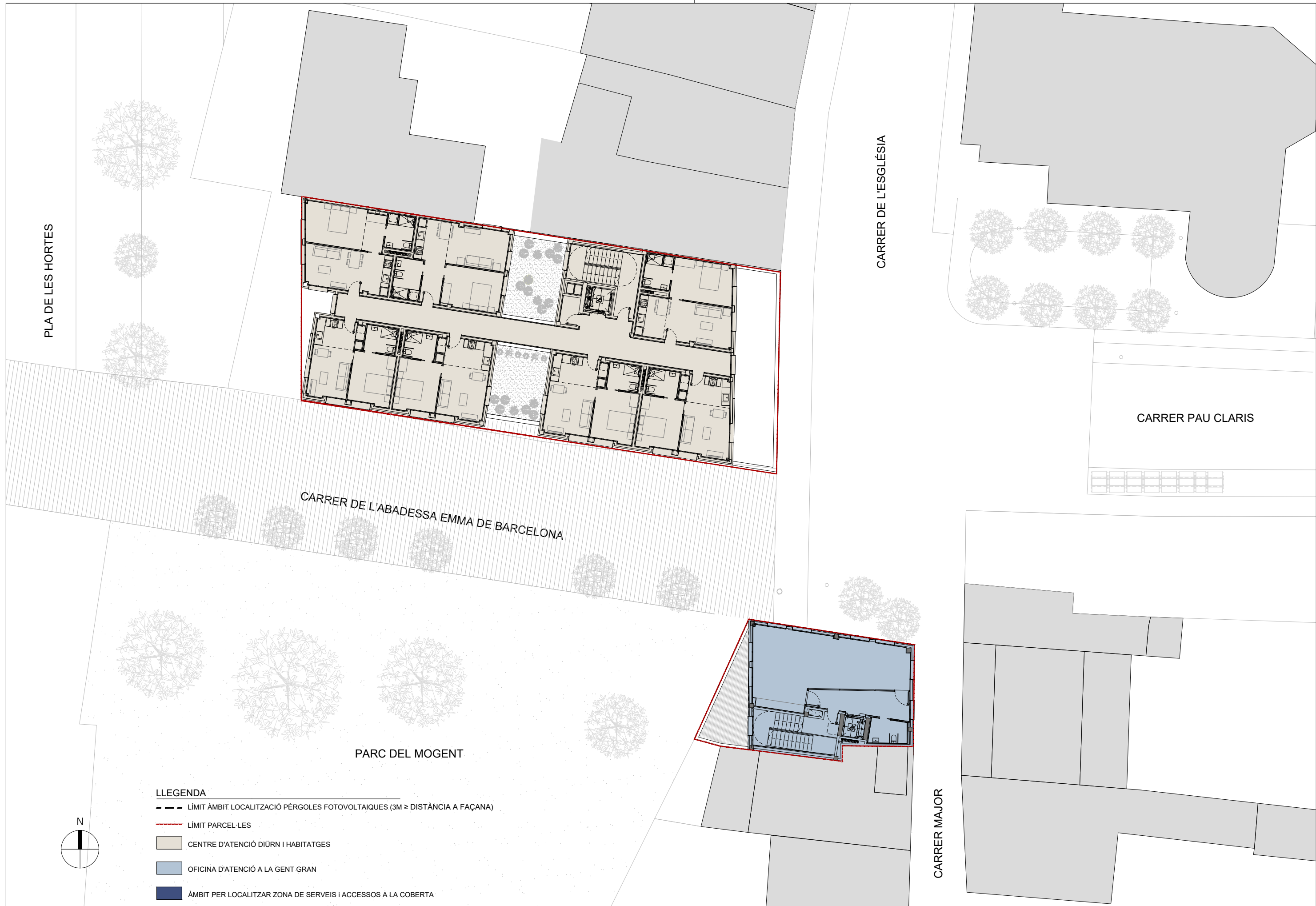
- LÍMIT ÀMBIT LOCALITZACIÓ PÈRGOLES FOTOVOLTAIQUES (3M ≥ DISTÀNCIA A FAÇANA)
- LÍMIT PARCEL·LES
- CENTRE D'ATENCIÓ DIÛRN I HABITATGES
- OFICINA D'ATENCIÓ A LA GENT GRAN
- ÀMBIT PER LOCALITZAR ZONA DE SERVEIS I ACCESSOS A LA COBERTA



<p>Ajuntament de la Roca del Vallès</p>	<p>TDA ARQUITECTURA URBANISMO</p>	Autor del projecte	Col·laboradors del projecte	Data	CENTRE D'ATENCIÓ DIÛRN, HABITATGES DOTACIONALS I OFICINA D'ATENCIÓ A LA GENT GRAN LA ROCA DEL VALLÈS, VALLÈS ORIENTAL, BARCELONA	02-01
		<p>Elena Nedelcu Arquitecta COAC 55375-1</p>	<p>Joan Figueras Enginyer Phi Partners 22 S.L.</p> <p>Alfredo Pérez 38006-7 Josep Nel·lo 29951-0 Arquitectes COAC</p>	<p>DIN A3; 1/250 DIN A1; 1/500</p>	<p>Febrer 2026</p>	



		Autor del projecte Elena Nedelcu Arquitecta COAC 55375-1		Col·laboradors del projecte Instal·lacions: Joan Figueras Estructura: Alfredo Pérez 38006-7 Enginyer: Josep Nel·lo 29951-0 Phi Partners 22 S.L. Arquitectes COAC		DIN A3; 1/250 DIN A1; 1/500	Data Febrer 2026	CENTRE D'ATENCIÓ DIÛRN, HABITATGES DOTACIONALS I OFICINA D'ATENCIÓ A LA GENT GRAN LA ROCA DEL VALLÈS, VALLÈS ORIENTAL, BARCELONA	02-02 2446-PBE-ROC-02-(01-07).dwg
		CONJUNT D'EQUIPAMENTS PLANTA PRIMERA							



PLA DE LES HORTES

CARRER DE L'ESGLÉSIA

CARRER PAU CLARIS

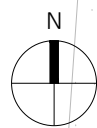
CARRER DE L'ABADESSA EMMA DE BARCELONA



PARC DEL MOGENT

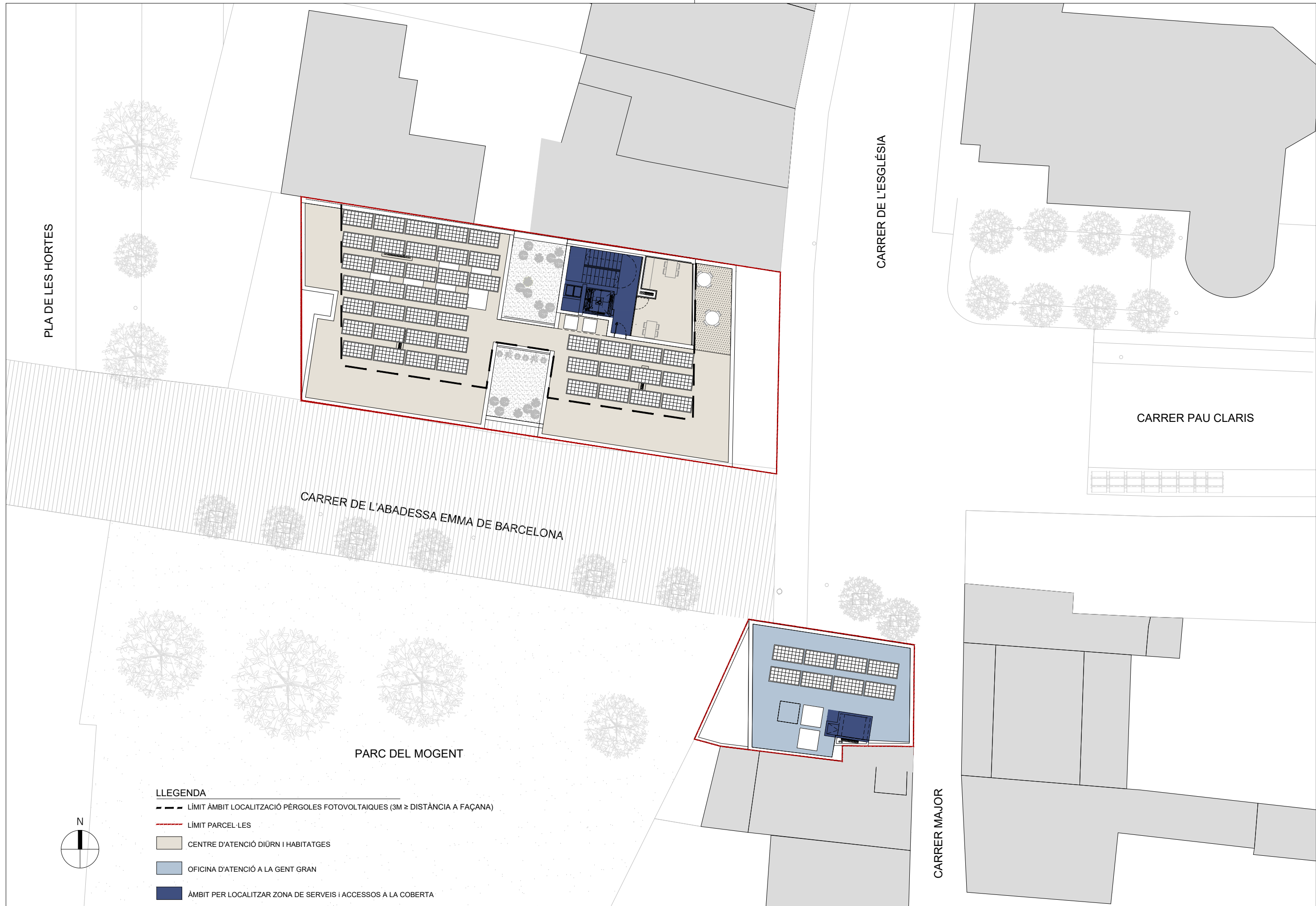
CARRER MAJOR

LLEGENDA

- LÍMIT ÀMBIT LOCALITZACIÓ PÈRGOLES FOTOVOLTAIQUES (3M ≥ DISTÀNCIA A FAÇANA)
- LÍMIT PARCEL·LES
- CENTRE D'ATENCIÓ DIÛRN I HABITATGES
- OFICINA D'ATENCIÓ A LA GENT GRAN
- ÀMBIT PER LOCALITZAR ZONA DE SERVEIS I ACCESSOS A LA COBERTA

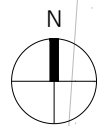




 Ajuntament de la Roca del Vallès	 TDA ARQUITECTURA URBANISMO	Autor del projecte Elena Nedelcu Arquitecta COAC 55375-1	Col·laboradors del projecte Instal·lacions: Joan Figueras Estructura: Alfredo Pérez 38006-7 Enginyer: Josep Nello 29951-0 Phi Partners 22 S.L. Arquitectes COAC	DIN A3; 1/250 DIN A1; 1/500	Data Febrer 2026	CENTRE D'ATENCIÓ DIÛRN, HABITATGES DOTACIONALS I OFICINA D'ATENCIÓ A LA GENT GRAN LA ROCA DEL VALLÈS, VALLÈS ORIENTAL, BARCELONA CONJUNT D'EQUIPAMENTS PLANTA SEGONA	02-03
	2446-PBE-ROC-02-(01-07).dwg						

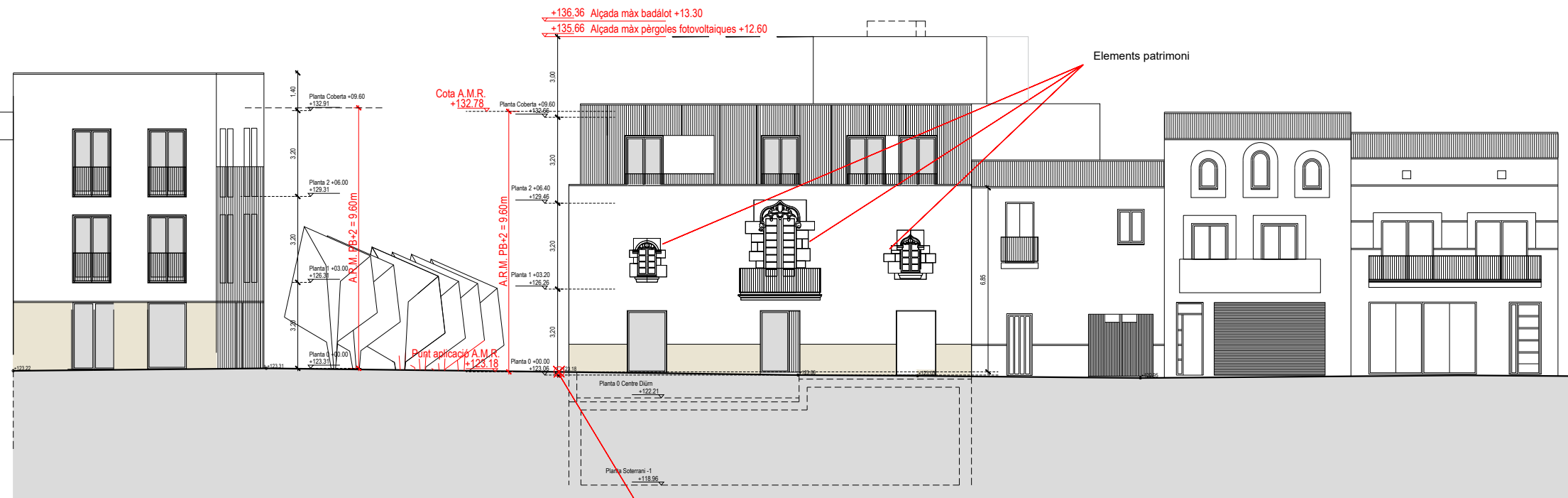


LLEGENDA

- LÍMIT ÀMBIT LOCALITZACIÓ PÈRGOLES FOTOVOLTAIQUES (3M ≥ DISTÀNCIA A FAÇANA)
- LÍMIT PARCEL·LES
- CENTRE D'ATENCIÓ DIÛRN I HABITATGES
- OFICINA D'ATENCIÓ A LA GENT GRAN
- ÀMBIT PER LOCALITZAR ZONA DE SERVEIS I ACCESSOS A LA COBERTA

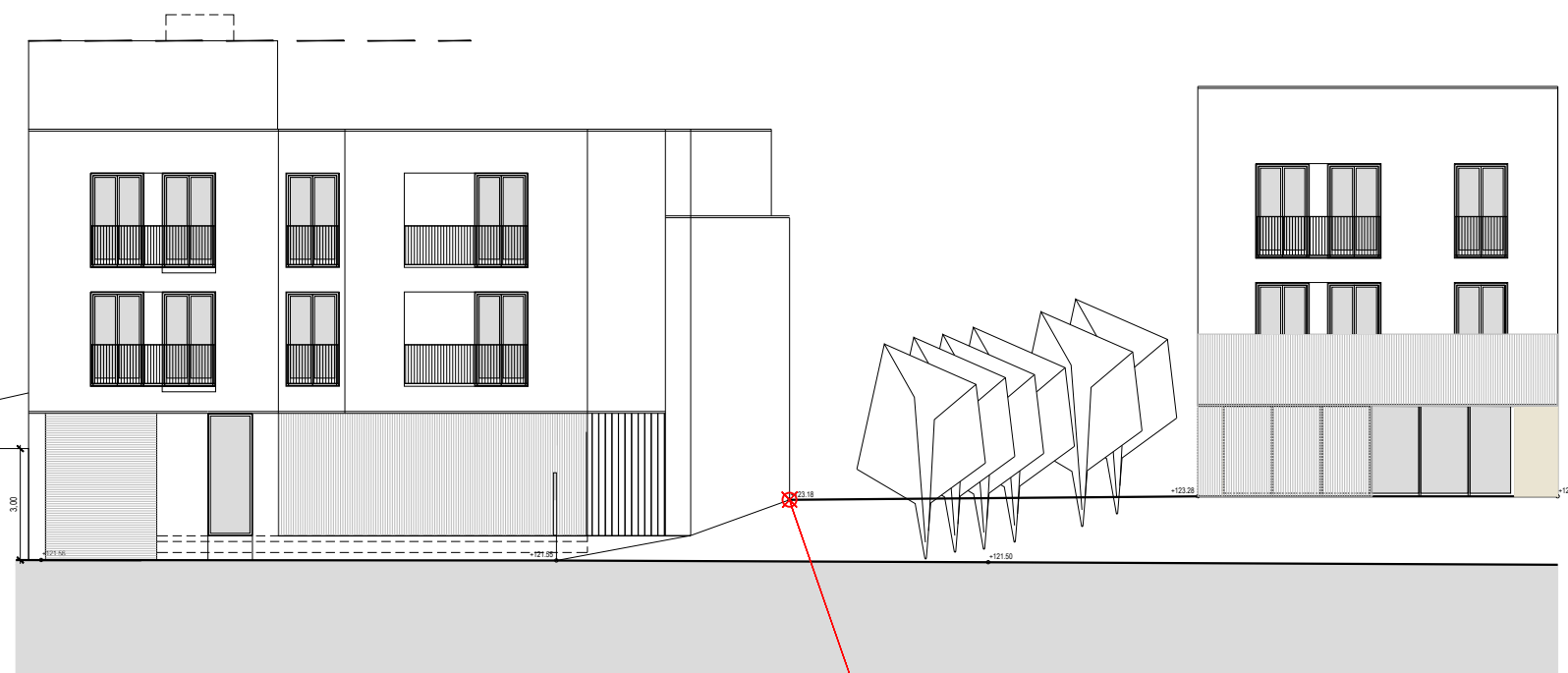


 Ajuntament de la Roca del Vallès	 TDA ARQUITECTURA URBANISMO	Autor del projecte Elena Nedelcu Arquitecta COAC 55375-1	Col·laboradors del projecte Instal·lacions: Joan Figueras Estructura: Alfredo Pérez 38006-7 Enginyer: Josep Nel·lo 29951-0 Phi Partners 22 S.L. Arquitectes COAC	DIN A3; 1/250 DIN A1; 1/500	Data Febrer 2026	CENTRE D'ATENCIÓ DIÛRN, HABITATGES DOTACIONALS I OFICINA D'ATENCIÓ A LA GENT GRAN LA ROCA DEL VALLÈS, VALLÈS ORIENTAL, BARCELONA CONJUNT D'EQUIPAMENTS PLANTA COBERTA	02-04 <small>2446-PBE-ROC-02-(01-07).dwg</small>
	<small>2446-PBE-ROC-02-(01-07).dwg</small>						



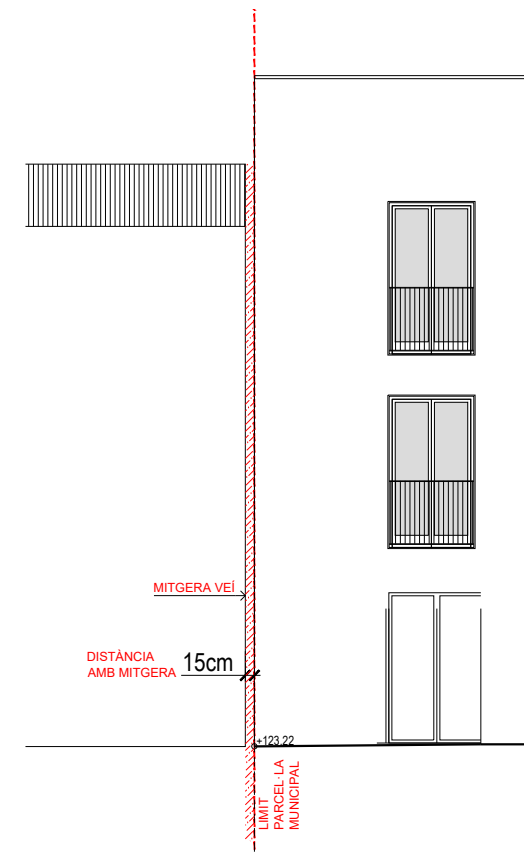
ALÇAT 1 - CARRER MAJOR I CARRER DE L'ESGLÈSIA

Punt de referència per mesurar l'alçada reguladora màxima (ARM). En tot l'edifici correspon a la cota +123.18m.
 Vàlid fins a 36.00 mt al llarg de la façana.
 Veure apartat 8.3.1 de la normativa del PEU



ALÇAT 2 - PARC DEL MOGENT

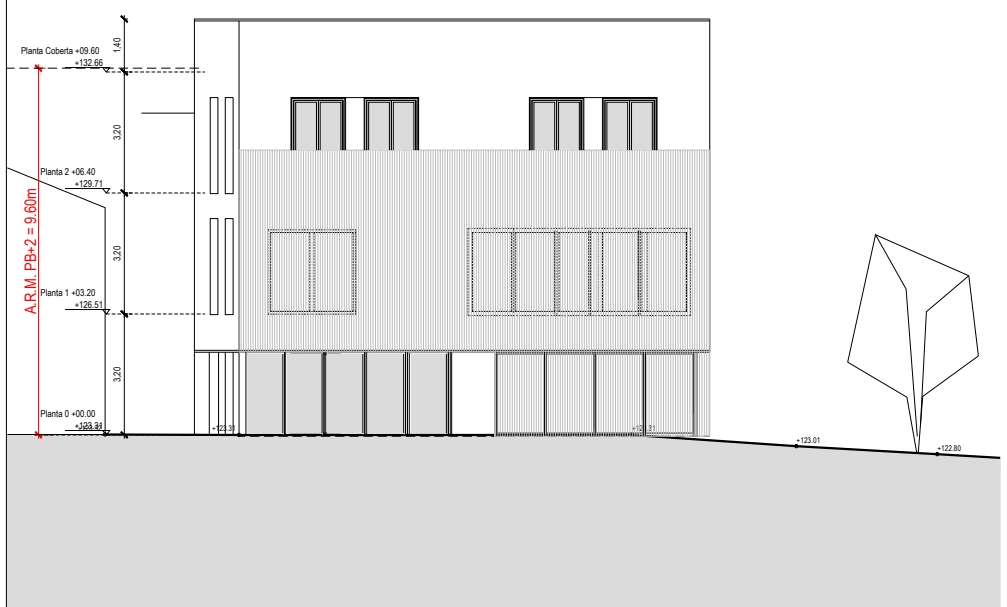
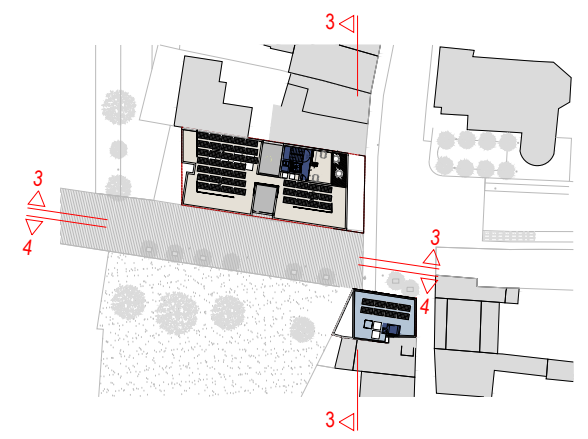
Punt de referència per mesurar l'alçada reguladora màxima (ARM). En tot l'edifici correspon a la cota +123.18m.
 Vàlid fins a 36,00 mt al llarg de la façana.
 Veure apartat 8.3.1 de la normativa del PEU



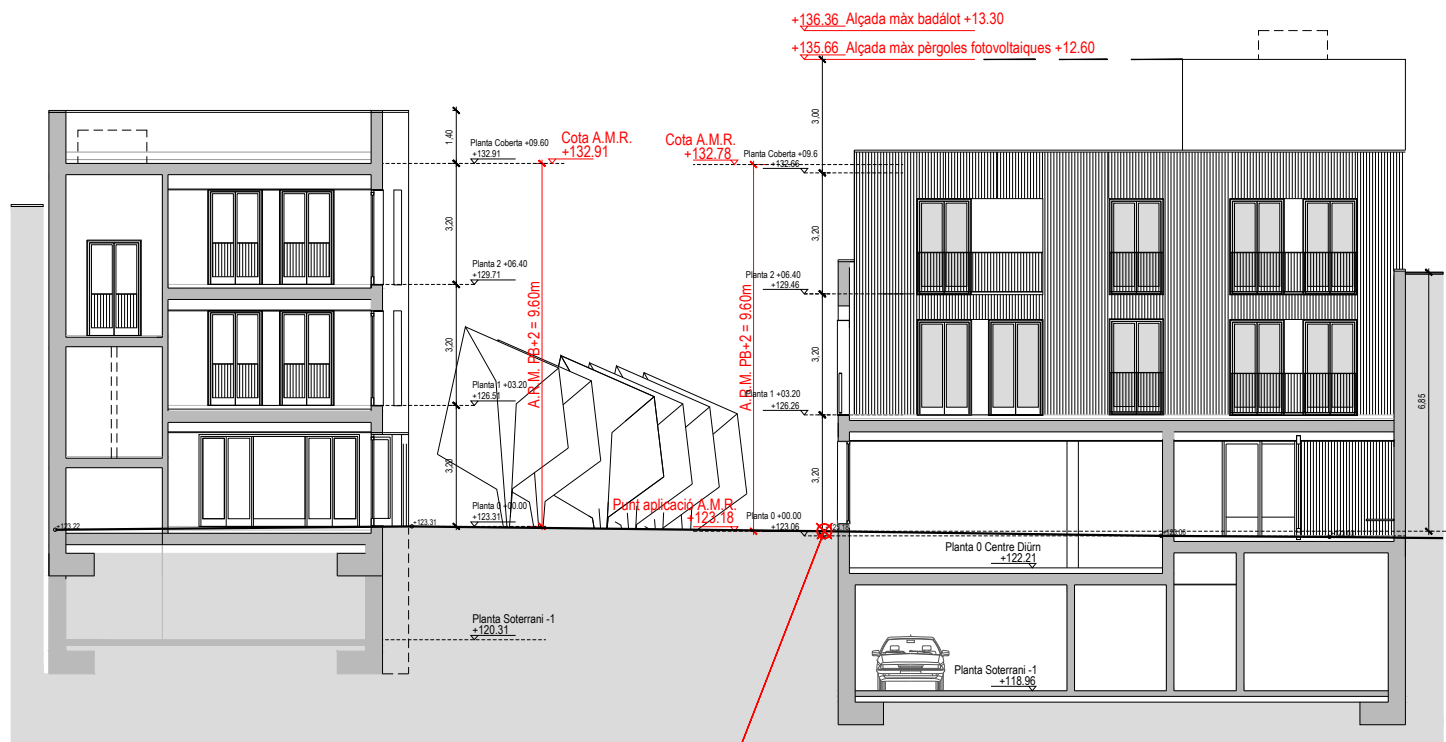


ALÇAT 3 - CARRER DE L'ABADESSA EMMA DE BARCELONA

Punt de referència per mesurar l'alçada reguladora màxima (ARM). En tot l'edifici correspon a la cota +123.18m. Vàlid fins a 36,00 mt al llarg de la façana. Veure apartat 8.3.1 de la normativa del PEU





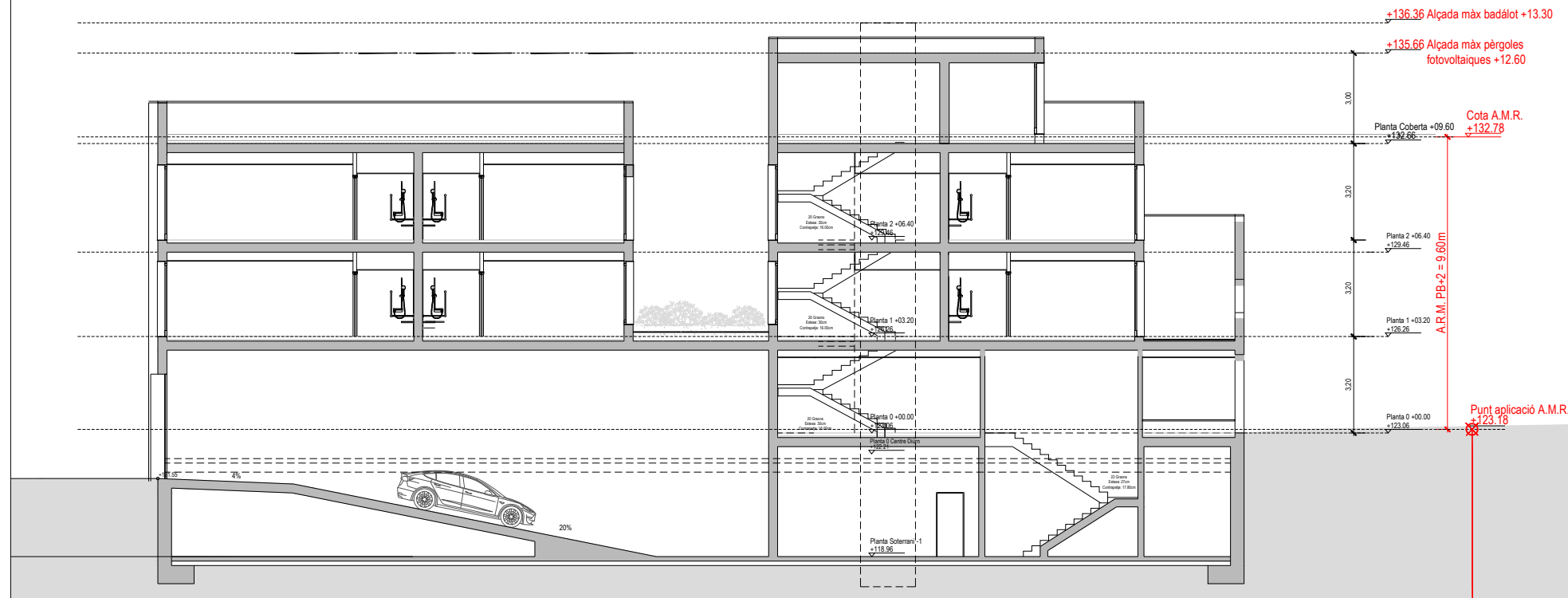
ALÇAT 4 - CARRER DE L'ABADESSA EMMA DE BARCELONA



03 SECCIÓ TRANSVERSAL

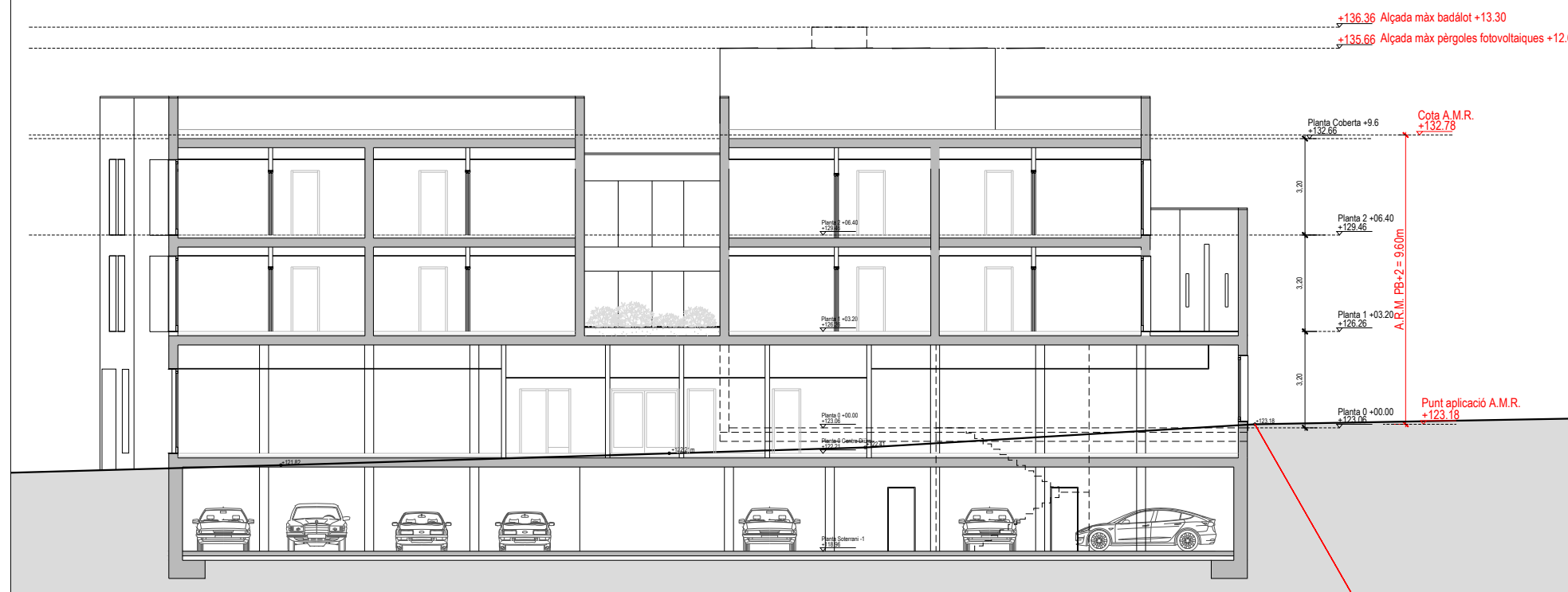
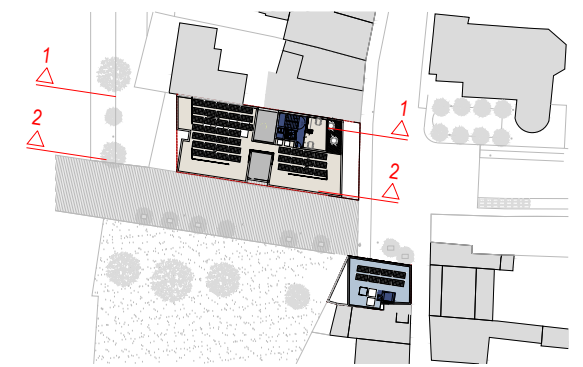
Punt de referència per mesurar l'alçada reguladora màxima (ARM). En tot l'edifici correspon a la cota +123.18m. Vàlid fins a 36,00 mt al llarg de la façana. Veure apartat 8.3.1 de la normativa del PEU

 Ajuntament de la Roca del Vallès	 TDA ARQUITECTURA URBANISMO	Autor del projecte	Col·laboradors del projecte	DIN A3; 1/200 DIN A1; 1/100	Data	CENTRE D'ATENCIÓ DIÛRN, HABITATGES DOTACIONALS I OFICINA D'ATENCIÓ A LA GENT GRAN LA ROCA DEL VALLÈS, VALLÈS ORIENTAL, BARCELONA	02-06
		Elena Nedelcu Arquitecta COAC 55375-1	Instal·lacions Joan Figueras Enginyer Phi Partners 22 S.L.		Estructura Alfredo Pérez 38006-7 Josep Nel·lo 29951-0 Arquitectes COAC		



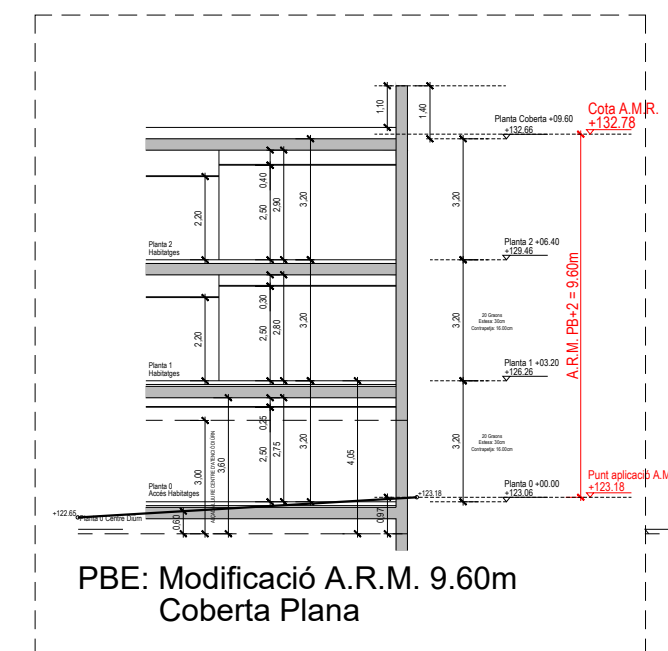
01 SECCIÓ LONGITUDINAL

Punt de referència per mesurar l'alçada reguladora màxima (ARM). En tot l'edifici correspon a la cota +123.18m.
Vàlid fins a 36,00 mt al llarg de la façana.
Veure apartat 8.3.1 de la normativa del PEU





02 SECCIÓ LONGITUDINAL

Punt de referència per mesurar l'alçada reguladora màxima (ARM). En tot l'edifici correspon a la cota +123.18m.
Vàlid fins a 36,00 mt al llarg de la façana.
Veure apartat 8.3.1 de la normativa del PEU

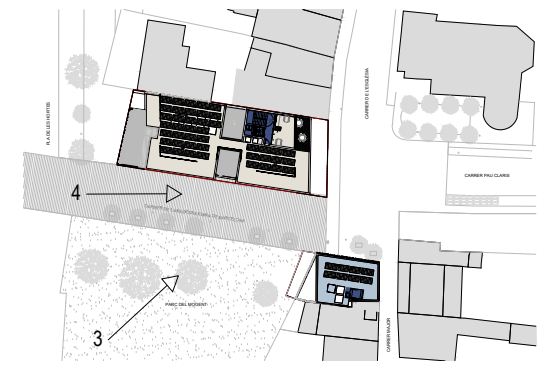


PBE: Modificació A.R.M. 9.60m
Coberta Plana



 Ajuntament de la Roca del Vallès	 TDA ARQUITECTURA URBANISMO	Autor del projecte	Col·laboradors del projecte	DIN A3; 1/200 DIN A1; 1/100	Data Febrer 2026	CENTRE D'ATENCIÓ DIÛRN, HABITATGES DOTACIONALS I OFICINA D'ATENCIÓ A LA GENT GRAN LA ROCA DEL VALLÈS, VALLÈS ORIENTAL, BARCELONA	CENTRE D'ATENCIÓ DIÛRN, HABITATGES I OAGG SECCIONS	2446-PBE-ROC-02-(01-07).dwg	02-07
		Elena Nedelcu Arquitecta COAC 55375-1	Instal·lacions Joan Figueras Enginyer Phi Partners 22 S.L.						



VISTA 3

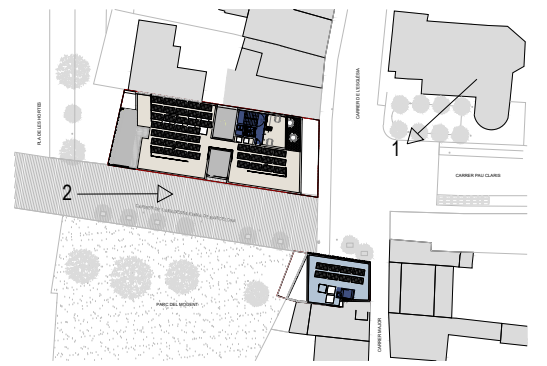


VISTA 4



 <p>Ajuntament de la Roca del Vallès</p>	 <p>TDA ARQUITECTURA Y URBANISMO</p>	<p>Autor del projecte</p> <p>Elena Nedelcu Arquitecta COAC 55375-1</p>		<p>Col·laboradors del projecte</p> <p>Instal·lacions: Joan Figueras Enginyer Phi Partners 22 S.L.</p> <p>Estructura: Alfredo Pérez 38006-7 Josep Nel·lo 29951-0 Arquitectes COAC</p>		<p>DIN A3; 1/250 DIN A1; 1/500</p>	<p>Data</p> <p>Febrer 2026</p>	<p>CENTRE D'ATENCIÓ DIÛRN, HABITATGES DOTACIONALS I OFICINA D'ATENCIÓ A LA GENT GRAN LA ROCA DEL VALLÈS, VALLÈS ORIENTAL, BARCELONA</p>	<p>03-02</p>
		<p>CONJUNT D'EQUIPAMENTS VISTES</p>							



VISTA 1



VISTA 2

 <p>Ajuntament de la Roca del Vallès</p>	 <p>Autor del projecte Elena Nedelcu Arquitecta COAC 55375-1</p>	<p>Col·laboradors del projecte</p> <p>Instal·lacions: Joan Figueras Enginyer Phi Partners 22 S.L.</p> <p>Estructura: Alfredo Pérez 38006-7 Josep Nel·lo 29951-0 Arquitectes COAC</p>	<p>DIN A3; 1/250 DIN A1; 1/500</p>	<p>Data</p>	<p>CENTRE D'ATENCIÓ DIÛRN, HABITATGES DOTACIONALS I OFICINA D'ATENCIÓ A LA GENT GRAN LA ROCA DEL VALLÈS, VALLÈS ORIENTAL, BARCELONA</p>	<p>2446-PBE-ROC-03-(01-02).dwg</p>
				<p>Febrer 2026</p>		

**G. ANNEX 4. Fitxa de l'element 62 del Catàleg de protecció del Patrimoni
(Ajuntament Vell)**

1355



ANNEX 1: PROTECCIÓ DOCUMENTAL
Fitxa Protecció 62: AJUNTAMENT VELL



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona




1356

ÍNDEX

- 1. MEMÒRIA HISTÒRICA DE L'ELEMENT
- 2. RECURS PLÀNOLS
- 3. RECURS FOTOGRÀFIC
- 4. ELEMENTS PRESERVATS

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



1. MEMÒRIA HISTÒRICA DE L'ELEMENT**1.1. DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI**

L'edifici, conegut com a l'Ajuntament Vell, es trobava localitzat al nucli antic, entre els carrers de l'església, Pau Casals i cr. Major. Estava ubicat en una parcel·la plana de forma rectangular limitant al nord amb edificació veïna, al sud amb terrenys de cultiu (posteriorment amb la urbanització de Les Hortes), a l'est amb el carrer de l'església i a l'oest amb la riera i terrenys de cultiu (posteriorment amb la urbanització de Les Hortes).

A la parcel·la es trobaven 2 edificis separats per un pati central:

- L'edifici principal era de planta regular, amb accés pel carrer de l'església i compost per planta baixa i planta pis. Tenia una superfície construïda de 440m². La coberta de l'edifici era a dues aigües, de teula ceràmica i amb pendents cap al carrer i el pati interior.
- L'edifici secundari era també de planta rectangular, amb accés interior des del pati central i compost per una sola planta. Tenia una superfície construïda de 148,40m². La coberta era a dues aigües, de teula ceràmica i amb pendents cap al pati interior i la riera (posteriorment la urbanització del Pla de les Hortes).



Plànol ubicació

L'edifici era municipal i precatalogat al PGOU de La Roca del Vallès com P-9, amb una qualificació urbanística de sistema general d'equipaments i dotacions públiques, Ev (equipaments variis), situat al C/ Església, ja presentava una manca de conservació i de deficiències estructurals i de conservació evidents abans de l'esllavissament de la façana. Així ho indicava l'Arquitecte Sr. Xavier Guitart Tarrés, en el projecte que va presentar a l'Ajuntament en data 19 de gener de 2004 per la "rehabilitació integral de l'edifici de l'antiga casa consistorial de La Roca del Vallès", indicava que l'edifici presentava un estat de conservació bastant deficient, així com una degradació dels



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

revestiments de façana, podriment de la fusteria de finestres de la façana, deficient evacuació de les aigües pluvials de la coberta, trencament de teules, esquerdes en la façana, podriment de les bigues de fusta, manca de secció resistent suficient en els sostres per suportar les sobrecarregues, etc.

En data 18 d'octubre de 2005, es va despendre part de la façana de l'edifici, i segons l'informe emès en data 19 d'octubre de 2005 per l'arquitecta municipal, l'esllavissament de la façana es va produir molt probablement a causa de les humitats infiltrades des de la coberta i per l'estat deficient de la canal de recollida d'aigües, que van fer que el material de construcció (terra en la seva gran part), en ser un material higròfil, absorbís l'humitat perdent la seva resistència als esforços inclús al del seu propi pes, provocant el seu desplomament.

Un cop van poder accedir a l'interior de l'edifici, van comprovar l'estat precari de tota l'estructura de la coberta i la part de la façana restant, i així ho recalrava l'Arquitecte tècnic sr. Francesc Xavier Vilaró i Pastor en el seu informe de data 2 de novembre de 2005 en el que constata el següent:

- Col·lapse de part de la façana principal front al carrer de l'església, quedant la resta de la façana sense estabilitat i amb un fort desplom.
- Desplom irregular de la façana front l'escola municipal, afectant la zona del pati de jocs de la canalla (actual zona verda un cop desmuntats els mòduls prefabricats de l'escola provisional).
- Coberta general amb greu guerxament i en molt mal estat general.
- Bigues de fusta dels forjats amb pèrdua quasi total de la secció resistent, podrides i sense suport als caps.

Per tant això, des de l'Ajuntament es va considerar que els danys comportaven una veritable reconstrucció de l'edifici perquè no eren reparables tècnicament pels mitjans normals.

Davant els costos d'aquesta reparació que superaven àmpliament el 50% del valor de construcció, i la perillositat per noves esllavissades que poguessin provocar perill a les persones i béns, així com la perillositat que la zona d'esbarjo del CEIP Mogent es trobava al costat de l'edifici en qüestió, es va proposar l'enderroc de la totalitat de l'antic Ajuntament amb caràcter d'urgència.

Per tant l'edifici es va declarar en ruïna per Resolució d'Alcaldia de data 19 d'octubre del 2005 i s'ordenà l'enderroc total del mateix.

Degut a l'esllavissada de part de la façana principal de l'edifici anomenat "Antic Ajuntament", i la constatació d'estat de ruïna del mateix tal com va quedar constància en els informes emesos per l'arquitecta municipal de data 18 d'octubre de 2005 i 19 d'octubre de 2005, en els que deia la impossibilitat d'assegurar l'edificació i tornar a utilitzar la mateixa com a equipament públic, es va decidir procedir a l'enderroc de l'edifici per tal d'evitar problemes de seguretat a les persones i edificis veïns.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

1359

CATÀLEG I PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI DE LA ROCA DEL VALLÈS

L'enderroc de l'edifici es va dur a terme per l'empresa Construcmara mitjançant el projecte executiu que va presentar el Sr. Francesc Xavier Vilaró Pastor, arquitecte tècnic.

Actualment el solar sobre el que s'edificava l'edifici de l'antic Ajuntament es troba sense cap edificació i s'utilitza d'aparcament.

1.2. PROGRAMA FUNCIONAL DE L'EDIFICI AL LLARG DEL TEMPS

L'antic edifici de l'Ajuntament, consta com a construcció a partir del S-XVI, era un edifici unifamiliar i segons alguns autors, durant el S-XVII va ser destinat a hostal, tot i que aquesta informació no es compartida per tothom que ha estudiat l'edifici.

Inicialment era una casa unifamiliar entre mitgeres de tres cossos i dues plantes. De composició inicial simètrica, en modificacions posteriors es va trencar la simetria obrint un portal al cos dret. Les finestres de la planta pis són d'estil conopial realitzades en pedra granítica, la de la planta baixa és rectangular. Els portals són d'arc rebaixat fet amb dovelles. El central va ser transformat entre els segles XIX i XX, tot i que van quedar, de l'anterior, pedres encastades al mur.

A la llinda de la finestra/balcó central hi ha la inscripció "Francesch Lansa 1557", data que ens pot indicar un inici de l'edifici, el qual, però, seria amb coberta de dues aigües i de carener perpendicular a la façana i que, més tard, entre els segles XVIII i XIX, hauria sofert una forta transformació, en la qual li haurien canviat el sentit dels pendents de la coberta i s'hauria anivellat el coronament de la façana. Les obertures de la planta baixa van ser modificades i la finestra central del pis va ser transformada en balcó.

Al fogatge de 1553 figura el cognom, Lança.

Segons Carreras i Candi aquest edifici va ser l'antic hostal d'en Torrens, tot i que, en Mn. Sales, no hi està d'acord i el situa entre can Roc i can Ridameya, del carrer de l'Església, (Sales, 1971b) o, més tard, a cal Costalaira, casa que iniciava el carrer Major i era situada al costat de la de l'Ajuntament Vell, (Sales, 1978).

Durant el S XX entre la dècada dels anys 20-30 l'edifici va ser utilitzat com a escola i al darrer quart de S-XX, va ser destinat a casa consistorial, i un cop l'Ajuntament es va traslladar a l'actual ubicació (Can Sol), l'edifici va ser destinat una part a oficina de correus, i l'altra a casal de Joves (ocupant parcialment la planta baixa, 60 m² aproximadament) i espais per a entitats culturals i esportives municipals (ocupant la primera planta de l'edifici accedint-hi pel nucli de comunicació vertical interior)

En el moment del seu enderroc per l'esllavissament de la façana principal i per tant en la situació en ruïna que es trobava, l'edifici estava totalment desocupat des del 2004.



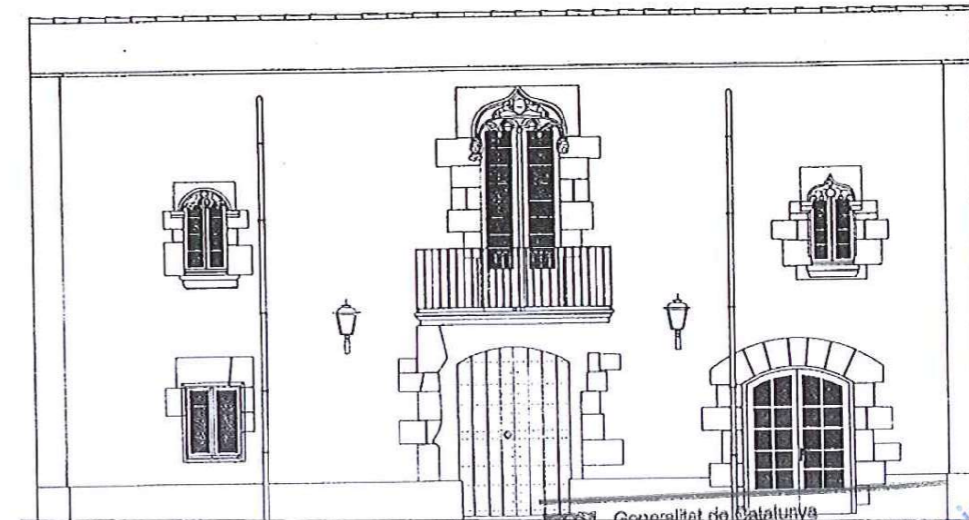
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



1360

CATÀLEG I PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI DE LA ROCA DEL VALLÈS

2. RECULL PLÀNOLS



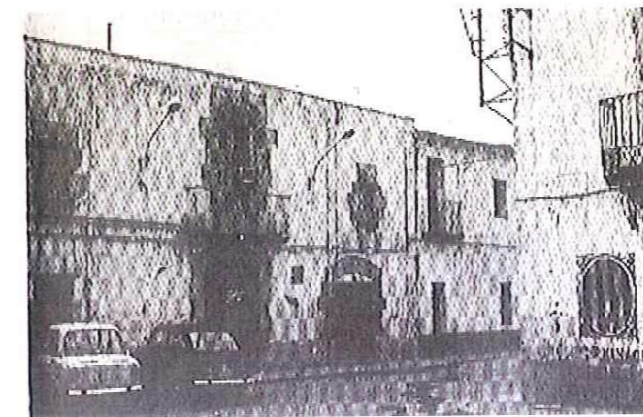
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



3. RECURS FOTOGRAFIC



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona





Fotografia de l'any 2011



Fotografia de l'any 2011

4. JUSTIFICACIÓ DELS ELEMENTS PRESERVATS

Tal com reflecteixen els informes de l'arquitecta municipal es van preservar les peces de les voltes de paredat que emmarcaven les obertures de l'edifici (especialment les peces tallades) amb motiu de la seva antiguitat. Es va introduir un perni i, mitjançant un descalçament del mur perimetral de pedra, aquestes van ser extretes prèvia subjecció mitjançant grua.

Els elements, dovelles, etc, gòtics de les finestres que hi havia a l'edifici (finestrals de la primera planta) van ser numerats i codificats i es troben en dependències municipals.

D'aquests elements destaca l'arc de pedra del que pengen uns arquets de labor gòtica, amb influències plateresques en els caps dels àngels que en pengen, molt corrents al segle XVI. Al damunt de l'arc hi ha dos lleons sostenint un escut amb data inscrita, 1557. A cada extrem del naixement de l'arc hi ha dos caps humans, un de femení, ricament ornat, i un de masculí, amb barba.

La previsió d'aquests elements que mantenen la seva protecció de BCIL és mantenir-los a l'actual espai d'ús exclusiu i protegit a unes dependències municipals on es poden visitar de forma concertada i guiada.

Fotografies del dia de l'esllavissament:



octubre de 2005

CATÀLEG I PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI DE LA ROCA DEL VALLÈS



octubre de 2005



CATÀLEG I PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI DE LA ROCA DEL VALLÈS

octubre de 2005



octubre de 2005



CATÀLEG I PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI DE LA ROCA DEL VALLÈS

octubre de 2005



octubre de 2005

3



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

ANNEX



CATÀLEG I PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI DE LA ROCA DEL VALLÈS

Fotografies dels elements preservats:



març 2012



març 2012



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



1369

CATÀLEG I PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI DE LA ROCA DEL VALLÈS



març 2012



1370

CATÀLEG I PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI DE LA ROCA DEL VALLÈS




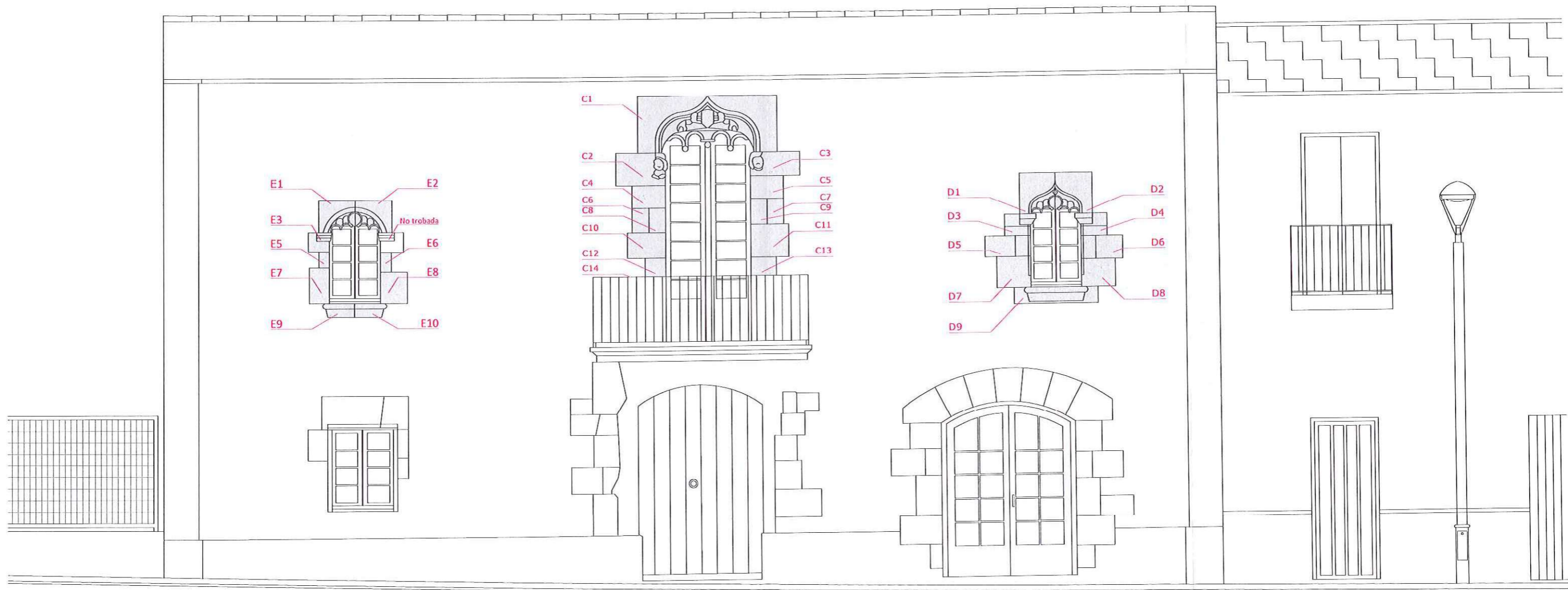
març 2012






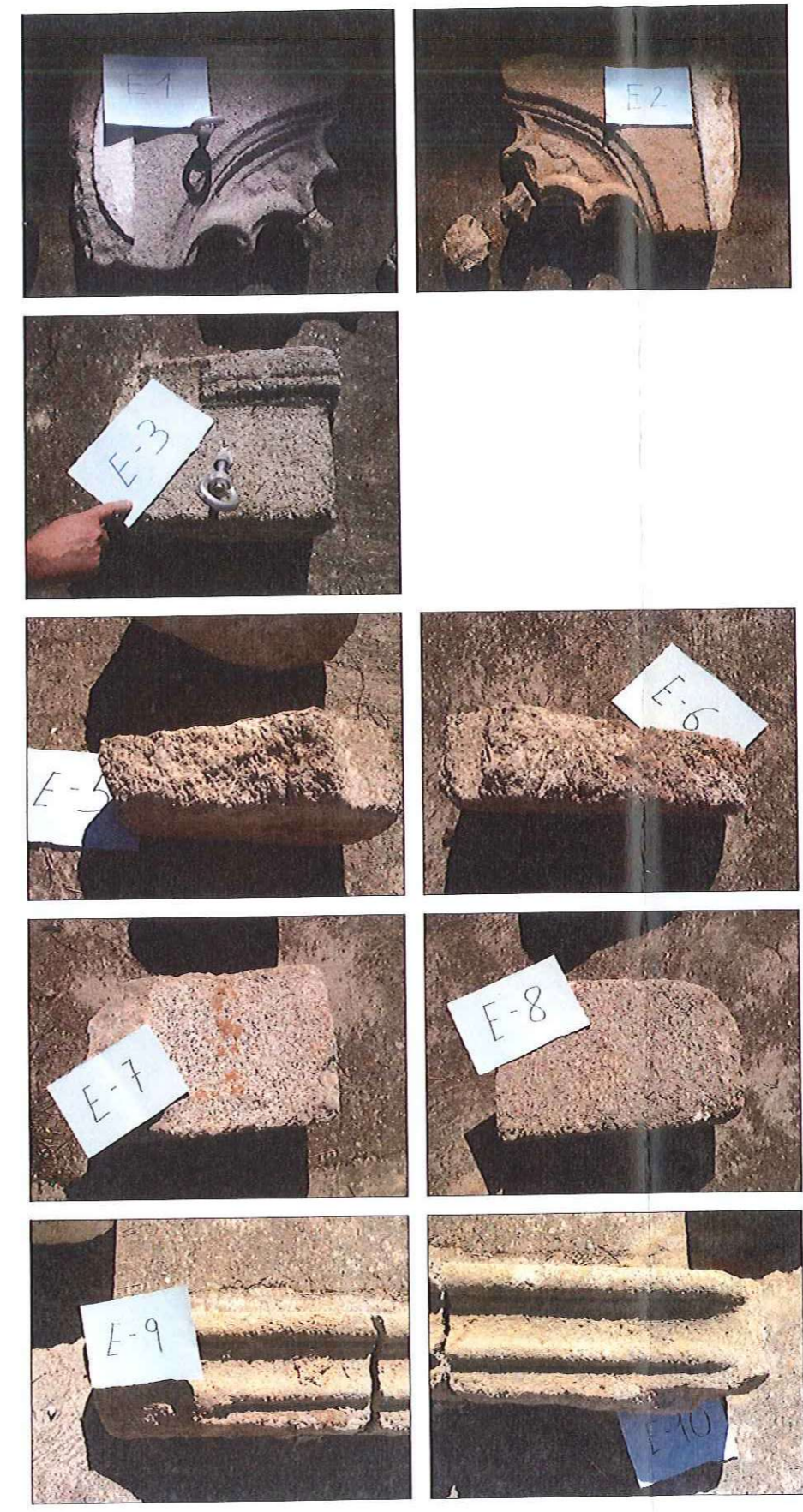
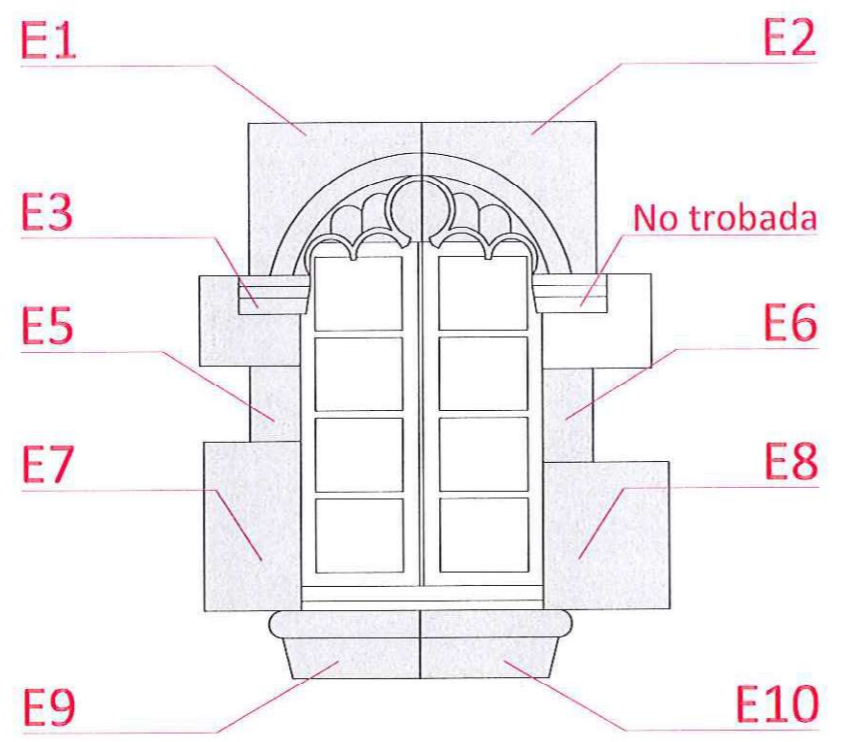

 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

AIXECAMENT PLÀNOL FAÇANA ANTIC AJUNTAMENT	
FAÇANA CARRER ESGLÉSIA	12009 1
Març 2012	din A3 1/100
Serveis Tècnics Municipals	 Ajuntament de la Roca del Vallès



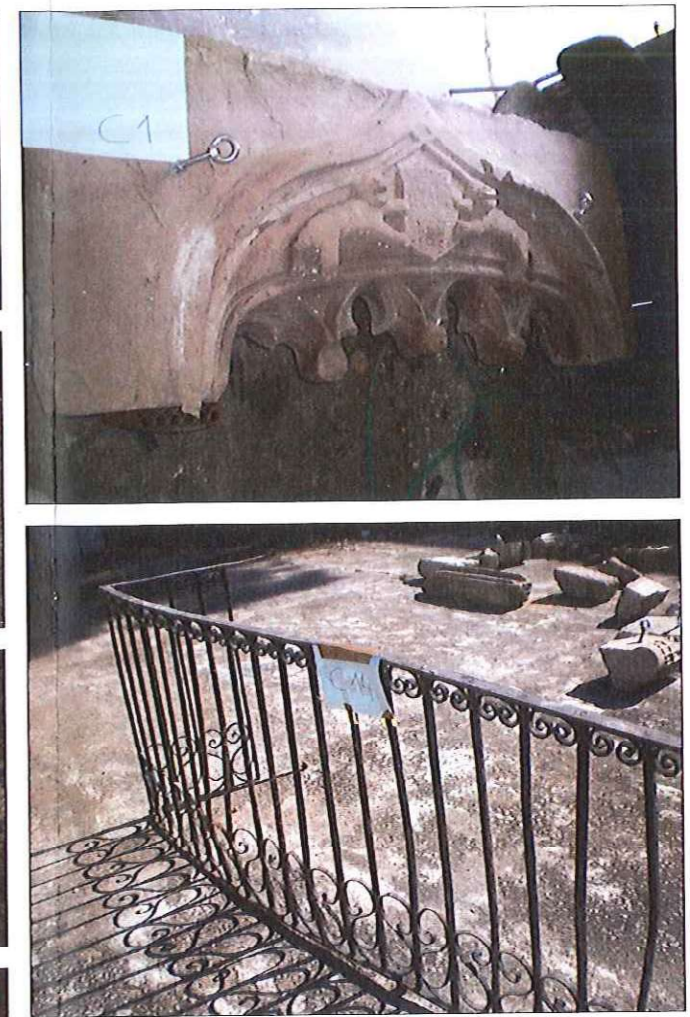
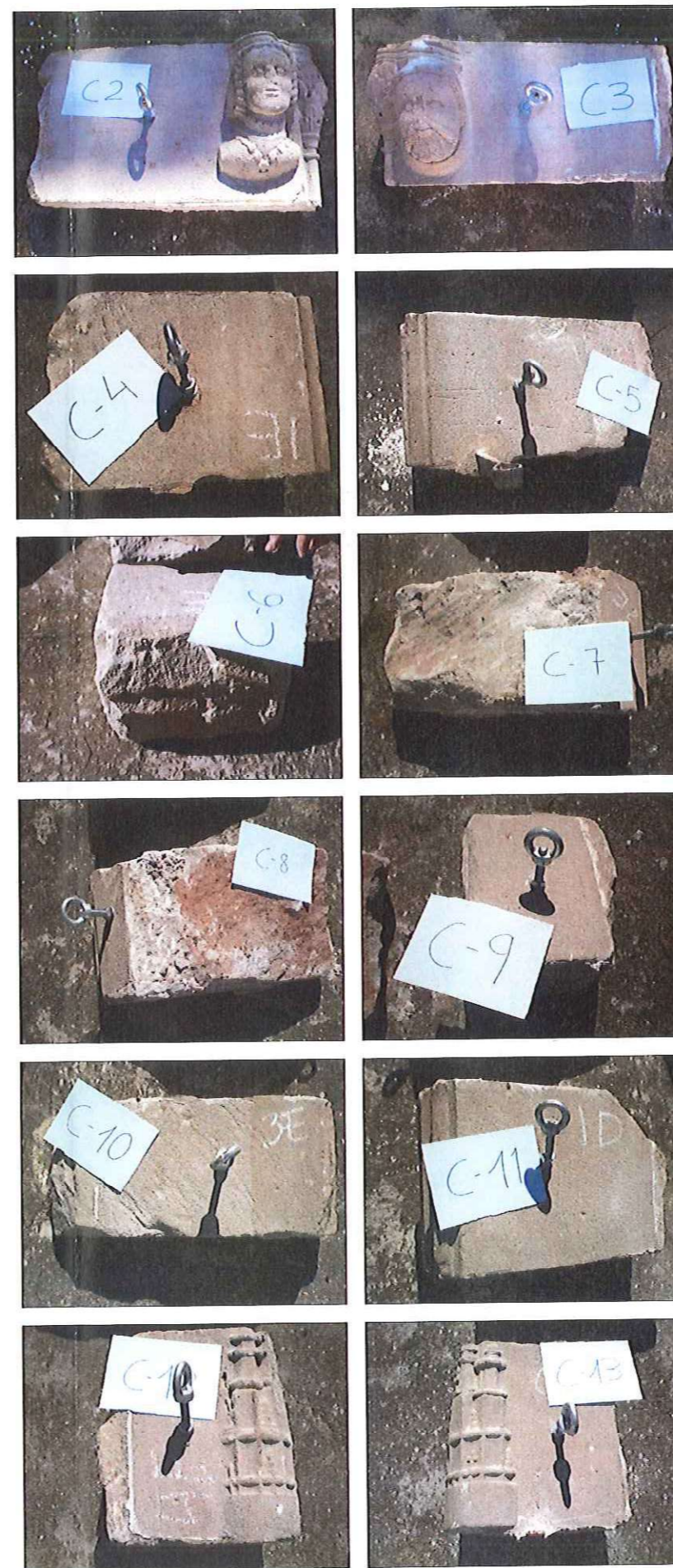
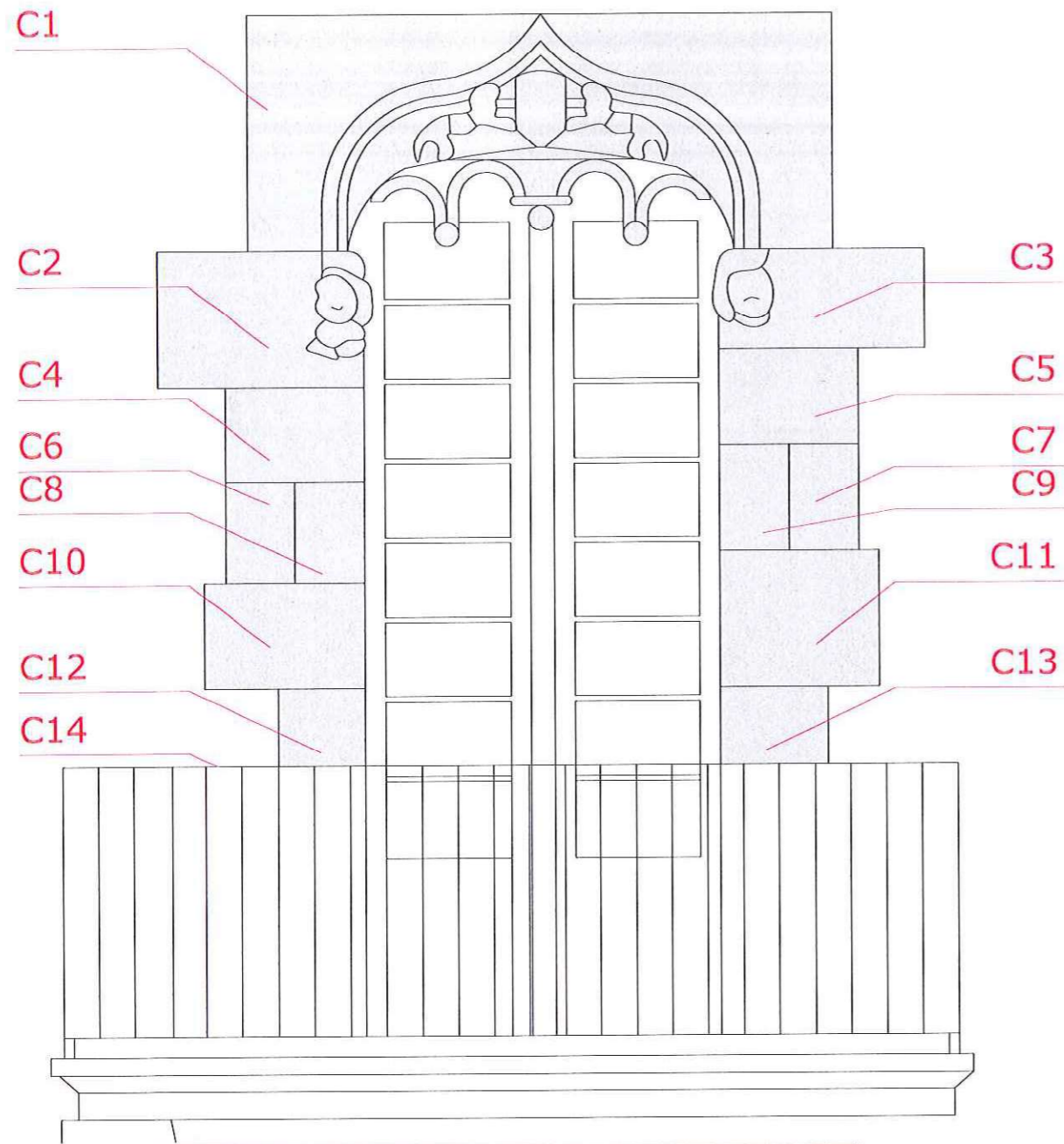

 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

AIXECAMENT PLÀNOL FAÇANA ANTIC AJUNTAMENT			
FAÇANA I CODIFICACIÓ DELS ELEMENTS PATRIMONIALS		12009	2
Març 2012		din A3	1/50
Serveis Tècnics Municipals	 Ajuntament de la Roca del Vallès		



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

AIXECAMENT PLÀNOL FAÇANA ANTIC AJUNTAMENT			
FINESTRA ESQUERRA		12009	3
Març 2012		din A3	1/20
Serveis Tècnics Municipals	Ajuntament de la Roca del Vallès		



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

AIXECAMENT PLÀNOL FAÇANA ANTIC AJUNTAMENT		
FINESTRA CENTRAL	12009	4
Març 2012	din A3	1/20
Serveis Tècnics Municipals	Ajuntament de la Roca del Vallès	