

# MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL LES MINETES PEL REAJUSTAMENT DELS LÍMITS I LES EDIFICACIONS EXISTENTS EN ELS ÀMBITS D'EQUIPAMENT PRIVAT I DE LA CENTRAL INTEGRADA DE MERCADERIES

SANTA PERPÈTUA DE MOGODA

## APROVACIÓ PROVISIONAL

MEMÒRIA I NORMATIVA

Gener 2025

EDUARD FENOY I ASSOCIATS, SLP  
URBANIST, LEX & SERVICES

39324857D  
EDUARD  
FENOY (R:  
B61122446)

Firmado digitalmente por 39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446)  
Número de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg08005;#HojaB-154507 / Tomo:29258 / Folio:142 / Fecha:16/05/2002 / Inscripción:5; serialNumber=IDCES-39324857D; givenName=EDUARD; sn=FENOY PALOMAS; cn=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446); 2.5.4.97=VATES-B61122446; o=EDUARD FENOY I ASSOCIATS SLP, c=ES  
Fecha: 2025.01.13 19:48:22 +01'00'





## ÍNDEX

pàgina

<b>1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ</b> .....	<b>5</b>
1.1. Objecte de la modificació .....	7
1.2. Promoció .....	10
1.3. Redacció .....	10
1.4. Àmbit de la modificació .....	10
1.5. Estructura de la propietat .....	11
1.6. Marc legal i tramitació .....	13
1.6.1. Marc Legal .....	13
1.6.2. Tramitació .....	14
1.7. Instruments de planificació .....	14
1.7.1. Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) .....	14
1.7.2. Pla director urbanístic de l'ACTUR de Santa Marí de Gallecs .....	16
1.7.3. Pla General Municipal d'Ordenació de Santa Perpètua de Mogoda i Text refós de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Santa Perpètua de Mogoda .....	17
1.7.4. Pla Parcial urbanístic "Les Minetes" .....	21
1.7.5. Modificació del Pla Parcial urbanístic "Les Minetes" .....	24
1.7.6. Estudi de Detall de la Zona d'equipaments privats I .....	26
1.7.7. Modificació de l'Estudi de Detall de la Zona d'equipaments privats I .....	32
1.7.8. Conclusions .....	32
1.8. Estat actual del sòl objecte de la modificació .....	33
1.8.1. Subàmbit 1 .....	33
1.8.2. Subàmbit 2 .....	34
1.8.3. Subàmbit 3 .....	34
1.8.4. Subàmbit 4 .....	35
1.8.5. Llicències .....	35
1.8.6. Quadre de sostres actuals .....	36
1.9. Quadre de superfícies .....	37
<b>2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ</b> .....	<b>39</b>
2.1. Oportunitat, conveniència i justificació de la modificació .....	41
2.2. Descripció de la proposta .....	41
2.3. Gestió i Agenda .....	44
2.4. Avaluació de la mobilitat generada .....	45
2.5. Memòria social .....	46
2.6. Quadre comparatiu del planejament vigent i proposat .....	47
2.7. Estudi econòmic .....	48
2.8. Informe ambiental .....	48
2.9. Canvi climàtic i Igualtat de gènere .....	49
<b>NORMATIVA</b> .....	<b>53</b>
<b>CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS</b> .....	<b>55</b>
Article 1. Àmbit de la modificació .....	55
Article 2. Vigència i aplicació de la modificació .....	55
Article 3. Conveniència i oportunitat de la modificació .....	55
Article 4. Objecte de la modificació .....	55
Article 5. Marc Legal .....	55

Article 6. Contingut .....	56
Article 7. Règim urbanístic del sòl .....	56
<b>CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DE SISTEMES.....</b>	<b>57</b>
Article 8. Sistema viari (clau A1).....	57
<b>CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE ZONES.....</b>	<b>57</b>
Article 9. Zona de Terciari amb espais oberts de les Minetes, clau 4.G1 (denominada Equipament privat I als estudis de detall i al planejament derivat anteriors al PGMO). .....	57
<b>CAPÍTOL 4. GESTIÓ .....</b>	<b>64</b>
Article 10. Cessió del sòl de viari.....	64
<b>DISPOSICIONS ADDICIONALS .....</b>	<b>64</b>
Primera. Regularització de les edificacions i activitats .....	64
Segona. Regularització de la parcel·lació.....	64
<b>DISPOSICIONS FINALS.....</b>	<b>65</b>
Primera. Derogació de l'Estudi de Detall de la Zona d'Equipament privat I (Central de Mercaderies) CIM Vallès i de la seva modificació puntual. ....	65
<b>PLÀNOLS .....</b>	<b>67</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>71</b>
Annex 1. Plànols del Pla parcial "Les Minetes" .....	73
Annex 2. Plànols de la Modificació del Pla Parcial "Les Minetes" .....	75
Annex 3. Plànols de l'Estudi de detall de la Zona d'equipaments privats I .....	77
Annex 4. Plànols de la Modificació de l'Estudi de detall de la Zona d'equipaments privats I .....	79
Annex 5. Unitats de Valor de les diferents àrees .....	81
Annex 6. Proposta de passera de vianants .....	81
Annex 7. Identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, d'acord amb l'article 99 del TRLU (document a part)	
Annex 8. Nomenament de DRIVEN CAPITAL, SL (representada per Antonio Celaya) com a administradora única de ASCIM PATRIMONIO, SL i INVERSIONES CIM VALLÈS, SL (document a part)	
Annex 9. Informe relatiu als informes sectorials emesos amb simultaneïtat al tràmit d'informació pública i a les alegacions rebudes (document a part)	
<b>SEPARATA INFORME MEDIAMBIENTAL .....</b>	<b>91</b>

Modificació del Pla Parcial Les Minetes pel reajustament dels límits i les edificacions existents en els àmbits d'equipament privat I de la Central Integrada de Mercaderies, a Santa Perpètua de Mogoda

- Aprovació Provisional -

## **1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ**



## 1.1. Objecte de la modificació

El planejament vigent al municipi de Santa Perpètua de Mogoda és el Pla General d'Ordenació Urbana de Santa Perpètua de Mogoda, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 18/12/1996 (DOGC 29/01/1997) i el Text refós de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Santa Perpètua de Mogoda, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 20/04/2005 (DOGC 30/08/2005).

El sòl objecte d'aquesta modificació s'emplaça a la Central Integrada de Mercaderies del Vallès (CIM Vallès), que va ser ordenada pel Pla Parcial urbanístic "Les Minetes", que posteriorment va ser modificat, i en concret comprèn els terrenys que aquest va qualificar com a Equipament Privat I.

Aquest pla parcial establia que per al desenvolupament de l'àrea d'Equipament privat I era necessària l'aprovació d'un Estudi de detall, que també va ser redactat i aprovat definitivament i posteriorment modificat.

El sòl objecte de la modificació s'emplaça en 4 illes:

- Illa entre el carrer Calderí, la B-140 i el vial d'accés a la C-59, de superfície 42.523 m<sup>2</sup>.
- Illa entre el carrer Calderí, carrer del Pont Vell i la B-140, de superfície 9.124 m<sup>2</sup>.
- Illa entre el carrer del Lacus, carrer de la Bòbila de Bellsolà (accés al CIM), carrer Cartoixa de Montalegre (sortida del CIM) i rotonda de l'avinguda 11 de setembre, de superfície 8.417 m<sup>2</sup>.
- Illa entre el carrer del Lacus, carrer Cartoixa de Montalegre (sortida del CIM) i avinguda 11 de setembre, de superfície 1.597 m<sup>2</sup>.

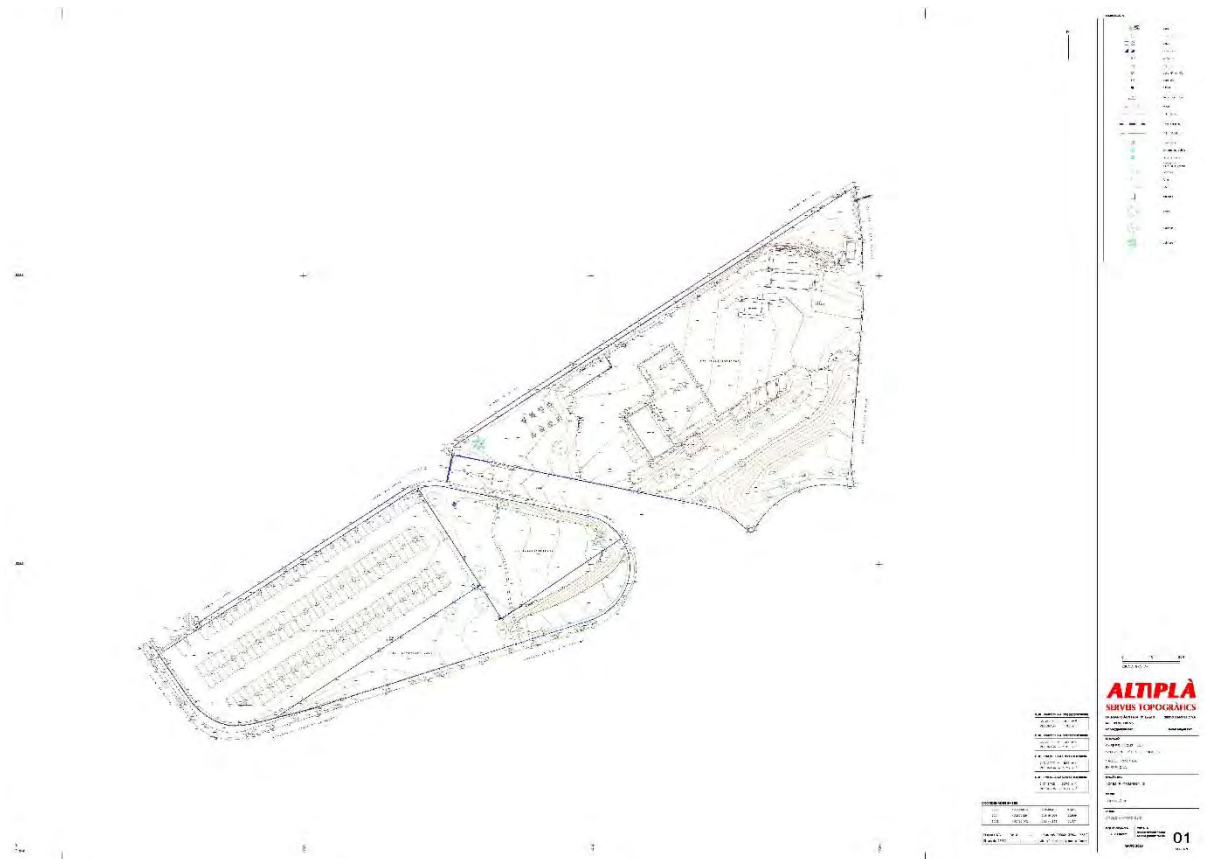
S'ha aixecat un topogràfic de les finques qualificades d'Equipament privat I.



Parcel·la 13 A (setembre 2019)

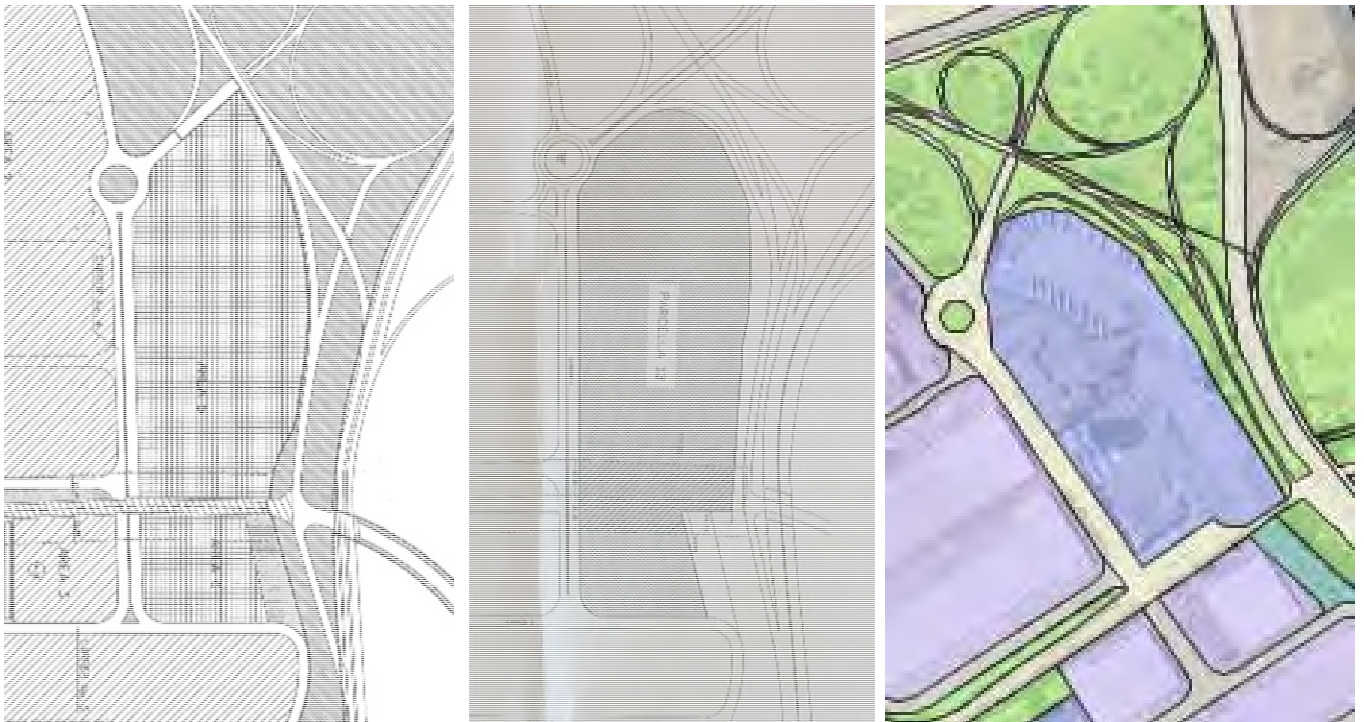
Modificació del Pla Parcial Les Minetes pel reajustament dels límits i les edificacions existents en els àmbits d'equipament privat I de la Central Integrada de Mercaderies, a Santa Perpètua de Mogoda

- Aprovació Provisional -



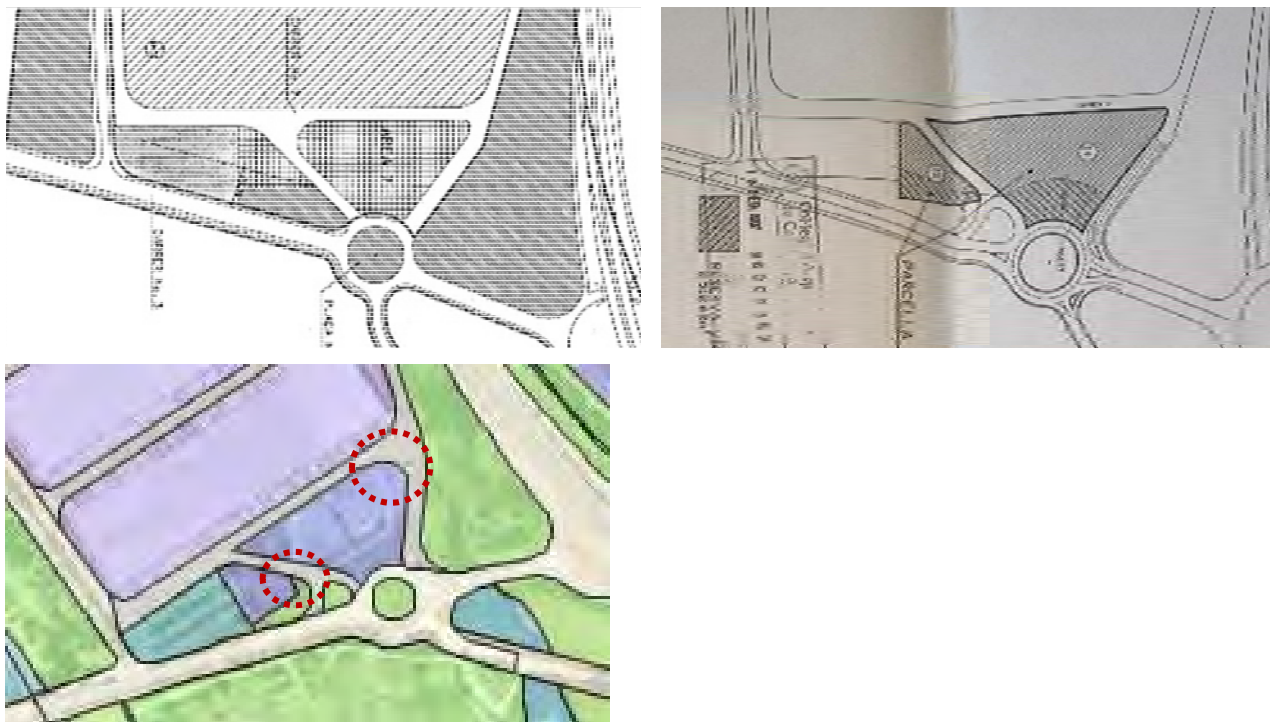
*Parcel·les 14 i 15 (març 2020)*

Els documents del planejament vigent són antics i l'Ajuntament no disposa dels arxius editables. La zonificació continguda al Mapa Urbanístic de Catalunya no es correspon amb el planejament vigent a l'àmbit.



*Parcel·la 13: Zonificació PPU – àrees en l'Estudi Detall - zonificació MUC*

- Aprovació Provisional -



*Parcel·les 14 i 15: Zonificació PPU – àrees en l'Estudi Detall - zonificació MUC*

Es pot observar en les imatges que la zonificació continguda al MUC no és correcta, en les parcel·les 14 i 15 hi ha discrepàncies significatives en les àrees indicades a les imatges.

L'Ajuntament vol obtenir la cessió del sòl colindant a la carretera B-140, prolongació del carrer de Can Banús, per eixamplar aquest vial i millorar la connexió de vianants i bicicletes amb la zona de Gallecs.

La propietat té la necessitat de parcel·lar la finca 13A en tantes unitats com activitats diverses hi ha, considerant la seva heterogeneïtat i la necessitat d'implementar mesures per aconseguir el manteniment de les activitats equipamentals al CIM Vallès; i, al seu torn, aprofitar per reajustar els límits de la zona qualificada d'Equipament privat I i l'ordenació de les edificacions.

La finca 13A podria ser parcel·lada ja que té una superfície superior a la mínima, però alguna de les parts no complirien el paràmetre d'edificabilitat o d'ocupació degut a que l'estudi de detall va preveure la implantació de les edificacions considerant la parcel·la com a única.

Val a apuntar que la introducció de la regulació detallada de l'edificació en les normes i en els plànols del Pla Parcial permeten derogar l'Estudi de detall i la seva modificació posterior. Cal tenir present que aquests instruments de planejament derivat es van formular i aprovar pensant amb una implantació i distribució d'usos molt determinada, de tal forma que tingueren un contingut clarament projectual. Aquesta concreció ha provocat un encorsetament de les activitats admeses i de les seves característiques, la qual cosa no ha permès donar entrada a d'altres possibles activitats (que per altra banda serien compatibles amb el Pla Parcial), ni permetre l'autonomia funcional i jurídica de les distintes activitats en el marc de la peça equipamental de referència.

Es proposa doncs modificar el Pla Parcial urbanístic "Les Minetes" aprovat definitivament en data 21 d'abril de 1992, tenint en compte, però, les determinacions del planejament general vigent, que va ser aprovat en posterioritat i que adapta algunes determinacions del Pla Parcial.

Així la Modificació puntual del PPU Les Minetes es planteja els següents objectius:

- Cedir sòl per vial públic que permeti eixamplar el vial B-140 i millori la connexió de vianants i ciclistes amb la zona de Gallecs. Per aquest motiu, es delimita un polígon d'actuació urbanística a executar per mitjà del sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
- Ajustar l'àmbit qualificat d'Equipament privat I, d'acord amb el topogràfic actual de les finques.
- Modificar l'article 18 de les normes del Pla Parcial per adaptar la parcel·lació, les separacions a parts, eliminar la referència a l'Estudi de detall i regular particularment les edificacions de cada

Modificació del Pla Parcial Les Minetes pel reajustament dels límits i les edificacions existents en els àmbits d'equipament privat I de la Central Integrada de Mercaderies, a Santa Perpètua de Mogoda

- Aprovació Provisional -

àrea. Tot l'anterior mantenint el mateix aprofitament que ja recull el Pla Parcial esmentat, sense increments de cap tipus.

- Modificar el plànol 3.1 de zonificació del Pla parcial.
- Introduir en els plànols d'ordenació de la MP, l'ordenació de l'edificació de l'Equipament privat I.

## 1.2. Promoció

El promotor d'aquesta modificació puntual és la societat DRIVEN CAPITAL, SL, societat amb CIF B65036733 i domiciliada a la Via Augusta, 213, baixos-1a de Barcelona (08021).

## 1.3. Redacció

La present modificació puntual està redactada per l'empresa EDUARD FENOY I ASSOCIATS, SLP i pel despatx URBANIST, LEX & SERVICES.

## 1.4. Àmbit de la modificació

L'àmbit de la modificació puntual comprèn el sòl urbà consolidat qualificat d'Equipament Privat I de la Central Integral de Mercaderies del Vallès. La superfície de l'àmbit és de 61.661 m<sup>2</sup>.



**SUBÀMBIT 1: 42.523 m<sup>2</sup>**

**SUBÀMBIT 2: 9.124 m<sup>2</sup>**



**SUBÀMBIT 3: 8.417 m2**

**SUBÀMBIT 4: 1.597 m2**

Quadre comparatiu de superfícies registrals, cadastrals i reals dels subàmbits:

	PARCEL·LA (número Proj. Reparcel·lació 2013)	FINCA REGISTRAL	SUPERFÍCIE REGISTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRAL	SUPERFÍCIE REAL
<b>SUBÀMBIT 1</b>	Parcel·la 13A	11.172	43.323	38.959	42.523
<b>SUBÀMBIT 2</b>	Parcel·la 13B	Entitats 18.828 a 18.833	9.209	9.114	9.124
<b>SUBÀMBIT 3</b>	Parcel·la 14	11.173	7.665	8.270	8.417
<b>SUBÀMBIT 4</b>	Parcel·la 15	11.173	2.099	1.623	1.597
<b>TOTAL</b>			<b>62.296</b>	<b>57.966</b>	<b>61.661</b>

## 1.5. Estructura de la propietat

L'actual estructura de la propietat és la següent:

PROJ. PARCEL·LACIÓ		FINCA REGISTRAL	CADASTRE					
número	Sòl (m2)	número	Referencia	Sòl (m2)	Sostre (m2)			
<b>SUBÀMBIT 1</b>								
(*2)13A	42.702	11.172	2391801DF3929S0001LD	23.568	40.272	22.816	(*1)	
			2391806DF3929S0001KD	6.545		6.042	(*2)	
			2391805DF3929S0001OD	797		6.561	41.062	(*3)
			2391807DF3929S0001RD	4.329		4.329		
			2391804DF3929S0001MD	1.360		1.238		
			2391803DF3929S0001FD	2.360		76		
			sense referència					
<b>SUBÀMBIT 2</b>								
13B	9.209	18.828	2391802DF3929S0006PK	9.114	1.492	7.580		
		18.829	2391802DF3929S0007AL		2.993			
		18.830	2391802DF3929S0008SB		1.495			
		18.831	2391802DF3929S0009DZ		1.203			
		18.832	2391802DF3929S0010AL		57			
		18.833	2391802DF3929S0011SB		340			

PROJ. PARCEL·LACIÓ		FINCA REGISTRAL	CADASTRE		
número	Sòl (m2)	número	Referència	Sòl (m2)	Sostre (m2)
<b>SUBÀMBIT 3</b>					
14		11.173	2783801DF3928S00011L	8.270	8.053 (*4)
<b>SUBÀMBIT 4</b>					
15		11.173	2883201DF3928S0001XL	1.623	0

(\*1) El cadastre comptabilitza com a superfície construïda d'aparcament 22.752 m<sup>2</sup> quan és ús a l'aire lliure.

(\*2) El cadastre comptabilitza com a superfície construïda d'aparcament 4.973 m<sup>2</sup> quan és ús a l'aire lliure.

(\*3) El cadastre comptabilitza com a superfície construïda d'aparcament 4.329 m<sup>2</sup> quan és ús a l'aire lliure.

(\*4) El cadastre comptabilitza com a superfície construïda d'aparcament 7.547 m<sup>2</sup> quan és ús a l'aire lliure.

L'estructura de la propietat del sòl inclòs dins l'àmbit de la Modificació del Pla Parcial de referència durant els cinc (5) darrers anys, és la que tot seguit s'especifica i s'acredita documentalment:

- a. La finca registral **11.172** pertany a **"INVERSIONES CIM VALLÉS, SL"** en virtut de l'escriptura pública de compravenda autoritzada en escriptura pública per la Notaria Sra. Isabel Molinos Gil, en data 30 de setembre de 2019, sota el número 3196 del seu protocol.

Aquesta finca pertanyia a la societat mercantil "PARC LOGÍSTIC DE LA ZONA FRANCA, SAU", per títol de fusió per absorció autoritzada pel Notari de Madrid, Sr. José Blanco Losada, el dia 5 de setembre de 2019, sota el número 4006 del seu protocol. En virtut de l'esmentada escriptura pública, "MERLIN PARQUES LOGÍSTICOS, SAU" fou absorbida per "PARC LOGÍSTIC DE LA ZONA FRANCA, SAU", i com a conseqüència de la seva extinció per dissolució foren transmesos en bloc, per successió universal a la societat absorbent, la totalitat dels actius immobiliaris de la societat absorbida.

En aquest sentit, amb anterioritat, doncs, al 5 de setembre de 2019, la finca era propietat de "MERLIN PARQUES LOGÍSTICOS, SAU". Aquesta societat mercantil adquirí la finca de referència per títol de compravenda de dret de superfície i obra nova, formalitzat en escriptura pública de data 8 de març de 2012, autoritzada per la Notaria Sra. Maria Isabel Gabarró Miquel, sota el número 418 del seu protocol.

Als efectes acreditatius corresponents, s'adjunta com a Annex al present instrument, còpia del títol de compravenda a favor de la mercantil "INVERSIONES CIM VALLÉS, SL", així com dues notes simples de dates anteriors, acreditatives de les transmissions a "PARC LOGÍSTIC DE LA ZONA FRANCA, SAU" i a "MERLIN PARQUES LOGÍSTICOS, SAU".

Cal indicar que l'Administradora única de la societat "INVERSIONES CIM VALLÉS, SL" és la mercantil "DRIVEN CAPITAL, SL".

- b. La finca registral **11.173** era titularitat de la societat mercantil "DROMOGEST, S.A." per títol d'aportació social formalitzat en data 10 de gener de 2013.

En data 22 de novembre de 2018, també per títol d'aportació social, la titularitat de la finca va recaure en la societat mercantil "MERLIN PARQUES LOGÍSTICOS, SAU".

Posteriorment, en virtut de l'escriptura pública de fusió per absorció autoritzada pel Notari de Madrid, Sr. José Blanco Losada, el dia 5 de setembre de 2019, sota el número 4006 del seu protocol, "MERLIN PARQUES LOGÍSTICOS, SAU" fou absorbida per "PARC LOGÍSTIC DE LA ZONA FRANCA, SAU", i com a conseqüència de la seva extinció per dissolució foren transmesos en bloc, per successió universal a la societat absorbent, la totalitat dels actius immobiliaris de la societat absorbida.

Finalment, la societat **"ASCIM PATRIMONIO, SL"** va adquirir aquesta finca a "PARC LOGÍSTIC DE LA ZONA FRANCA, SAU", per títol de compravenda elevat a públic davant a Notaria Sra. Isabel Molinos Gil, en data 30 de setembre de 2019, sota el número 3195 del seu protocol.

Cal indicar que l'Administradora única de la societat "ASCIM PATRIMONIO, SL" es la mercantil "DRIVEN CAPITAL, SL".

- c. La societat mercantil **"ASCIM PATRIMONIO, SL"** és també actualment la propietària de la finca registral **18.831** així com de la finca registral **18.832**, ambdues per títol de compravenda formalitzat en escriptura pública davant la Notaria de Barcelona, Sra. Isabel Molinos Gil, en

data 30 de setembre de 2019, sota el número de protocol 3.195.

Aquestes finques, amb anterioritat, pertanyien a "PARC LOGÍSTIC DE LA ZONA FRANCA, SAU", en virtut de l'escriptura pública de fusió per absorció autoritzada pel Notari de Madrid, Sr. José Blanco Losada, el dia 5 de setembre de 2019, sota el número 4006 del seu protocol; i amb anterioritat a aquesta i d'ençà 1995, la titular era "MERLIN PARQUES LOGÍSTICOS, SAU".

S'acompanyen adjuntes al present instrument, còpia de dues Notes Simples registrals, informatives de la titularitat i càrregues de les esmentades finques, així com de les successives titularitats esmentades.

Cal indicar que l'Administradora única de la societat "ASCIM PATRIMONIO, SL" és la mercantil "DRIVEN CAPITAL, SL".

- d. Pel que fa les finques registrals **18.828** i **18.833**, aquestes són propietat de "**OCCILAND INVEST, SL**" per títol de compravenda formalitzat en escriptura pública davant el Notari de Barcelona, Sr. Francisco Alejandro Armas Omedes, en data 6 de setembre de 2013, sota el número 2.353 del seu protocol.

S'acompanya adjunta al present instrument, còpia de Nota Simple registral, informativa de la titularitat i càrregues de l'esmentada finca.

- e. La finca registral **18.830** és propietat de la societat mercantil "**ESTELLO 2, SL**" en virtut d'escriptura de compravenda formalitzada en data 25 de juny de 2013, davant el Notari de Barcelona, Sr. Francisco Alejandro Armas Omedes, sota el número 1.710 del seu protocol.

S'acompanya adjunta al present instrument, còpia de Nota Simple registral, informativa de la titularitat i càrregues de l'esmentada finca.

- f. Per últim, la finca registral **18.829** és propietat de "**FUNDACIÓN ANTONI SERRA SANTAMANS**", per títol de compravenda formalitzat mitjançant escriptura pública en data 30 de setembre de 2019, autoritzada per la Notaria de Barcelona Sra. Isabel Molinos Gil, sota el número 3.194 del seu protocol. Aquesta finca, amb anterioritat, pertanyia a "PARC LOGÍSTIC DE LA ZONA FRANCA, SAU", en virtut de l'escriptura pública de fusió per absorció autoritzada pel Notari de Madrid, Sr. José Blanco Losada, el dia 5 de setembre de 2019, sota el número 4006 del seu protocol; i amb anterioritat a aquesta i d'ençà 1995, la titular era "MERLIN PARQUES LOGÍSTICOS, SAU".

S'acompanyen adjuntes al present instrument, còpia de dues Notes Simples registrals, informatives de la titularitat i càrregues de l'esmentada finca, així com de les successives titularitats esmentades. (annex 5).

## 1.6. Marc legal i tramitació

### 1.6.1. Marc Legal

Planejament territorial:

- Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament en data 20 d'abril de 2010.

Planejament urbanístic:

- Pla director urbanístic de l'ACTUR de Santa Maria de Gallecs, aprovat definitivament en data 29 d'abril de 2005.
- Pla General d'Ordenació Urbana de Santa Perpètua de Mogoda, aprovat definitivament en data 18 de desembre de 1996.
- Text refós de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Santa Perpètua de Mogoda, aprovades definitivament en data 20 d'abril de 2005.
- Pla Parcial urbanístic "Les Minetes", aprovat definitivament en data 21 d'abril de 1992.
- Modificació del Pla Parcial "Les Minetes", aprovat definitivament en data 1 de juny de 1995.

- Estudi de Detall de la Zona d'equipaments privats I, aprovat definitivament en data 15 de març de 1997.
- Modificació puntual de l'Estudi de Detall de la Zona d'equipaments privats I, aprovat definitivament en data 27 de setembre de 2005.

Normativa urbanística:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

Aquesta modificació es redacta seguint els criteris establerts en l'article 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. D'acord amb aquest article aquest document inclourà com a mínim els següents aspectes:

- Justificació de la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

La modificació ha d'estar integrada per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. Han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que es sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental i un estudi d'avaluació de la mobilitat generada quan ho estableixi la legislació urbanística.

### **1.6.2. Tramitació**

L'article 96 del TRLU determina que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es regula per les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

- c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

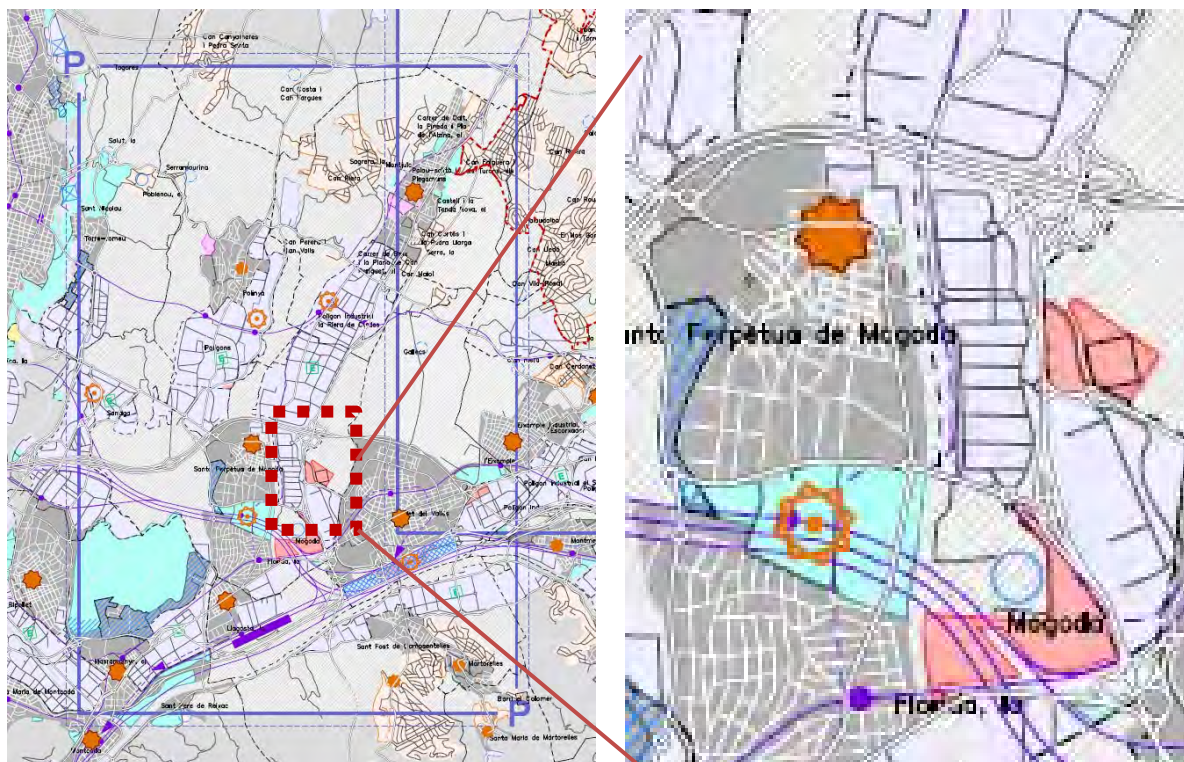
Aquesta modificació no augmenta el sostre admès, la intensitat dels usos ni la transformació dels usos, pel que no li és d'aplicació allò establert a l'article 99 ni 100 del TRLUC.

## **1.7. Instruments de planificació**

### **1.7.1. Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)**

El PTMB va ser aprovat definitivament en data 20 d'abril de 2010 pel Govern de Catalunya. L'acord de Govern i la normativa del Pla van ser publicats en el DOGC núm. 5627, de 15 de maig de 2010.

El Pla territorial metropolità de Barcelona estableix les directrius i normes que han de respectar les actuacions de desenvolupament territorial, en especial el planejament urbanístic general, la creació de les infraestructures de mobilitat, i les derivades de les polítiques de protecció del patrimoni territorial.



Sistema Urbà. Estratègies Urbanes

### **Objectius del Pla Territorial Metropolità de Barcelona**

Els objectius principals del Pla Territorial Metropolità de Barcelona s'estableixen a partir de les estratègies establertes pel Pla Territorial General de Catalunya pel conjunt de l'àrea funcional de les comarques de l'àmbit metropolità, dels objectius generals de la Llei de política territorial i de les premisses establerts pel Programa de planejament territorial.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, té com a voluntat la incorporació de les directrius i continguts de la normativa del Pla Territorial Metropolità de Barcelona. No s'ha d'oblidar l'obligatorietat que estableix la normativa del Pla Territorial d'assumir les directrius, determinacions i disposicions que estableix el Pla.

L'article 1.10 de la normativa estableix el caire de la seva obligatorietat:

#### ***Article 1.10 Obligatorietat.***

*"Les administracions públiques, les entitats que d'elles depenen i els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions que estableix el Pla."*

### **Contingut del PTMB**

D'acord amb el seu caràcter pròpiament territorial la Llei estableix pels plans territorials un contingut temàtic similar al del Pla territorial general que s'expressa en els següents termes:

- a) La definició dels nuclis especialment aptes per a establir-hi equipaments d'interès comarcal.
- b) L'assenyalament dels espais d'interès natural.
- c) La definició de les terres d'ús agrícola o forestal d'especial interès que cal conservar o ampliar per les seves característiques d'extensió, de situació i de fertilitat.
- d) L'emplaçament d'infraestructures.
- e) Les àrees de protecció de construccions i d'espais naturals d'interès històric-artístic.
- f) Les previsions de desenvolupament socioeconòmic.
- g) Les determinacions per a la planificació urbanística.

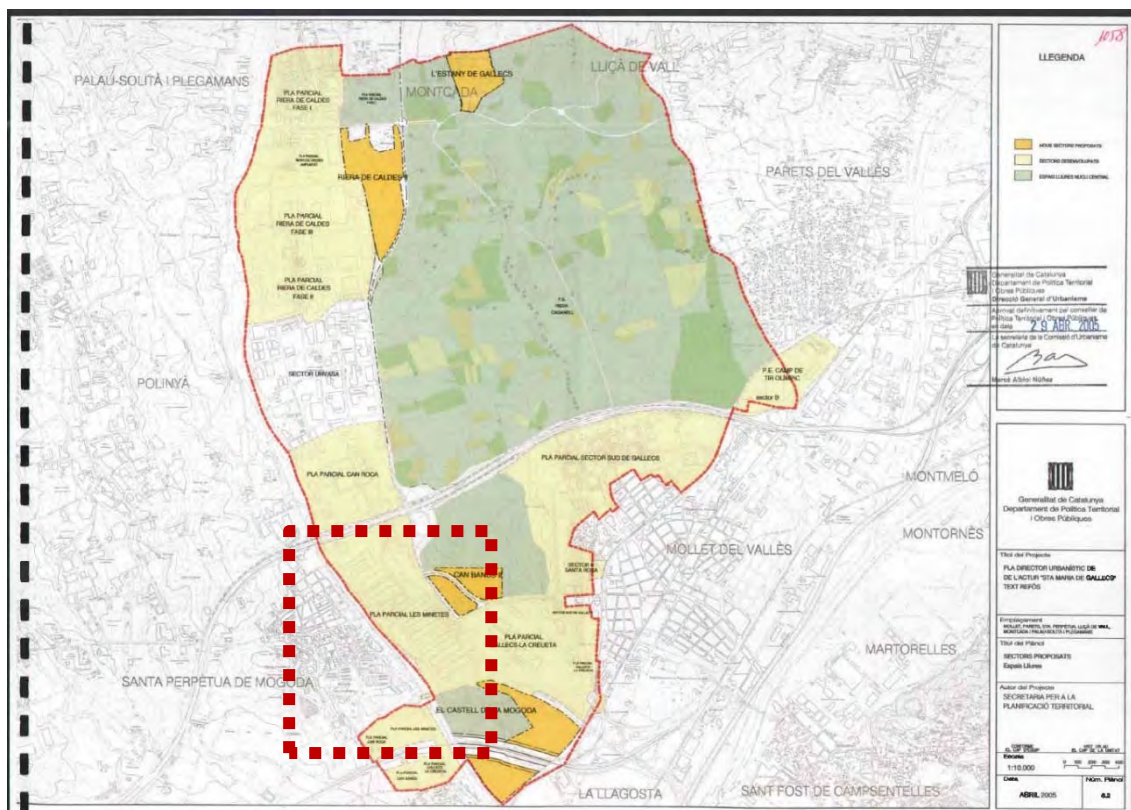
El PTMB proposa l'establiment de tres subsistemes territorials sobre els quals s'estructuren totes les propostes: el sistema d'assentaments, el sistema d'espais oberts i el sistema d'infraestructures de mobilitat.

### Estratègies urbanes

El PTMB inclou el municipi de Santa Perpètua de Mogoda en un àmbit de reforçament nodal metropolità, com a àrea urbana de Polarització. En concret l'àrea del CIM està classificada com a àrea especialitzada industrial.

### 1.7.2. Pla director urbanístic de l'ACTUR de Santa Maria de Gallecs

El Pla director urbanístic de l'ACTUR de Santa Maria de Gallecs va ser aprovat definitivament en data 29 d'abril de 2005 pel Conseller de Política territorial i Obres Públiques i publicat al DOGC de 23 de maig de 2005.



Sectors proposats. Espai lliure

L'àmbit del Pla Director Urbanístic de Gallecs, que coincideix amb l'ACTUR Santa Maria de Gallecs, es troba a la plana del Vallès, concretament en el límit de les comarques del Vallès Occidental i Oriental, i està inclòs en sis termes municipals: Lliçà de Vall, Mollet del Vallès, Montcada i Reixac, Palau-solità i Plegamans, Parets del Vallès, i Santa Perpètua de Mogoda, els quals pertanyen a les comarques del Vallès Occidental i Oriental.

El principal objectiu del PDU consisteix en la creació d'unes bases de planificació que coordinin l'ordenació urbanística de tot l'àmbit de l'ACTUR Santa Maria de Gallecs.

El sector de Les Minetes ja estava executat quan es va redactar el PDU. Respecte als sectors ja executats el PDU proposa que es reculli la realitat física existent, i que el planejament general de cada municipi els incorpori com a resultat de Plans Parcial d'Ordenació executats.

Quant a les concretes determinacions, qualificació i paràmetres urbanístics per a l'edificació, aquest Pla Director proposa que el planejament general corresponent incorpori la totalitat de les prescripcions dels Plans Parcial respectius, doncs s'efectua una remissió al contingut íntegre de cadascun d'ells, en tant que són de plena aplicació.

Es garanteix i manté la vigència i plena eficàcia dels seus respectius planejaments derivats i en la seva totalitat, a tots els àmbits dels sectors ja executats, amb la següent consideració especial pel que fa al PPU Les Moinertes: "Quant al Pla Parcial "Les Minetes" del terme municipal de Santa Perpètua de Mogoda, aquest Pla Director manté l'obligació de redactar un Pla Especial d'equipaments privats i assignació d'usos, a l'àmbit anomenat com a la "Carenaisa", per a les parcel·les d'ús privat resultants del pla parcial esmentat."

### **1.7.3. Pla General Municipal d'Ordenació de Santa Perpètua de Mogoda i Text refós de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Santa Perpètua de Mogoda**

El Pla General Municipal d'Ordenació de Santa Perpètua de Mogoda va ser aprovat definitivament en data 18 de desembre de 1996 pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques i publicat al DOGC de 29 de gener de 1997.

El Text refós de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Santa Perpètua de Mogoda va ser aprovat definitivament en data 20 d'abril de 2005 pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques i publicat al DOGC de 30 d'agost de 2005.

El Pla Parcial de Les Minetes estava en execució quan va ser aprovat el Pla general.

En la memòria del PGOM, en l'apartat 3.3.3 de Motivació raonada dels creixements industrials i terciari, sobre el Sector G de SUP Les Minetes exposa el següent, sobre els objectius d'aquest sector i que afectin a aquesta modificació:

- *Preveure la variant de la carretera de Mollet a Santa Perpètua que creuarà a diferent nivell la carretera de Caldes, donada l'impossibilitat de mantenir l'actual creuament al mateix nivell en el moment del proper desdoblament de l'esmentada carretera de Caldes (B-143).*
- *Crear una zona d'equipament privat que reguli i ordeni la implantació dels serveis complementaris de la Central i també les edificacions existents en la zona al voltant de l'actual cruïlla de la carretera de Caldes (B-143) amb la de Mollet (B-140).*
- *Establir la connexió dels dos sectors de Can Roca i les Minetes mitjançant l'adequació del vial per sota el pont de l'autopista.*

Pel que respecta a la reserva de sistema viari el plànol nº 8 "Qualificació del sòl, zones, sistemes i delimitació d'àmbits de planejament i execució del Pla" determina que aquesta és de 16 metres.



*Qualificació del sòl, zones, sistemes i delimitació d'àmbits de planejament i execució del Pla*

L'article 372 del Títol VI Regulació del sòl urbanitzable de les normes del PGOU estableix:

**Art. 372 – Definició**

(NB)

*El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest Pla General declara aptes per a ser urbanitzats.*

*Es distingeixen els següents sectors:*

*1. Sectors que ja disposen de Pla Parcial aprovat i es troba en vies d'execució:*

*S-F Les Pereres*

*S-G Les Minetes*

*En aquests sectors no cal tramitar una adaptació de Pla Parcial. En el cas de les Minetes (sector S-G) el Pla General adapta algunes determinacions del Pla Parcial Les Minetes pel que fa a dotacions i viari públic, refonent-les en el propi Pla General.*

2. *Sectors pendents d'adaptació de Pla Parcial:*

S-E Ca n'Oller

*Caldrà adaptar el Pla Paarcial a les determinacions del Pla General.*

3. *Sectors de nova creació:*

S-D Can Filuà

S-B Mas Costa – La Florida Oest

S-A La Florida Nord

*Resten pendents de desenvolupament mitjançant Pla Parcial.*

La secció setena del Títol VI de les normes del PGOU estableix les Determinacions del Sector Les Minetes (sector G):

**SECCIÓ SETENA - DETERMINACIONS DEL SECTOR LES MINETES (Sector G)**

**Art 439 - Definició**

(NB)

*Sector en execució destinat a la localització de la Central Integral de Mercaderies del Vallès que comprèn els terrenys inclosos dins l'àmbit de la modificació de Pla Parcial les Minetes aprovat definitivament el 28 de juny de 1995.*

*Els usos globals d'aquest sector són l'industrial i el terciari.*

**Art 440 - Àmbit**

(NB)

1. *Comprèn íntegrament els terrenys inclosos dins l'àmbit del Pla Parcial les Minetes.*

2. *La superfície del sector és de 901.785 m2..*

**Art. 441 - Objectius**

(NB)

*D'acord amb el Pla Parcial els objectius d'aquest sector son:*

1. *Crear una zona industrial, especialitzada en les activitats d'emmagatzematge i distribució (amb l'excepció d'unes indústries existents), destinada a la implantació de la Central Integrada de Mercaderies Barcelona – Vallès. Per tant també ha de permetre totes les activitats complementaries a una instal·lació d'aquest tipus.*

2. *Disposar una xarxa viària racional que completi la xarxa general i garanteixi l'accessibilitat de totes les instal·lacions així com una comunicació directa amb la xarxa viària principal d'autopistes i carreteres.*

3. *Situar les parcel·les d'ús públic, zones verdes i dotacions, de manera respectuosa amb les preexistències compatibles del sector i el seu entorn, d'una manera que es pugui optimitzar el seu ús, tot acomplint les determinacions que assenyalen el planejament i la legislació vigents.*

4. *Ordenar les naus especialitzades de forma aïllada amb els patis de maniobra i els vials de servei corresponents, amb una orientació predeterminada entre unes zones verdes que les envoltaran, jardins i zones d'aparcament i obtenint unes baixes ocupacions de les parcel·les que la conformen.*

5. *Preveure la cessió de la reserva de la variant de la carretera de Mollet a Santa Perpètua que creuarà a diferent nivell la carretera de Caldes, donada la impossibilitat de mantenir l'actual encreuament al mateix nivell en el moment del proper desdoblament de l'esmentada carretera de Caldes (B-143).*

6. *Crear una zona d'equipament privat que reguli i ordeni la implantació dels serveis complementaris de la Central i també les edificacions existents en la zona al voltant de l'actual cruïlla de la carretera de Caldes (B-143) amb la de Mollet (B-140).*

7. *Crear una zona d'equipament d'ús públic respectuosa amb el planejament superior tot aprofitant la masia existent al nord del sector.*

8. Acabar la consolidació de la zona d'ús públic a l'oest de la riera iniciada en el Pla Parcial de Can Roca corresponent a la 1a. etapa de desenvolupament del PAU.

9. Solucionar un nus d'enllaç a l'extrem sud de la primera àrea amb la carretera de Caldes B-143.

10. Establir la millor connexió dels dos sectors mitjançant la construcció d'un nou pont en el vial que els uneix.

#### **Art 442 - Relació de zones i subzones**

(NC)

Les zones i subzones d'aprofitament privat del sector seran les següents:

. Zona industrial amb espais oberts en el sector G.

. Subzona 6.G1.

. Subzona 6.G2.

. Zona terciària amb espais oberts.

. Subzona 4.G1.

. Subzona 4.G2.

#### **Art. 443 - Percentatges**

(NB)

1. Els percentatges de sòl públic i sòl d'aprofitament privat del sector G seran els següents:

a) Sòl públic: 52%

b) Sòl d'aprofitament privat: 48%

(NC)

2. Els percentatges de distribució del sòl públic i del sòl d'aprofitament privat en el sector G seran els establerts en el Pla Parcial aprovat.

(NB)

3. La reserva de sòl per a l'espai lliure de la riera (clau 05) mantindrà 70 m constants en tot el seu recorregut.

#### **Art. 444 - Aprofitament mitjà**

(NB)

L'aprofitament mitjà del sector G serà de 0,38 u.a /m2 sòl.

#### **Art 445 - Índex d'edificabilitat bruta.**

(NB)

L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats del sector G serà de 0,476 m2 de sostre per m2 de sòl.

#### **Art. 446 - Execució**

(NB)

1. Les condicions d'execució seran les establertes en el Pla Parcial.

2. S'observarà le Pla d'Etapes del Pla Parcial.

#### **Art. 447 - Càrregues d'urbanització.**

(NB)

Les que estableix el Pla Parcial.

Art 448 - Determinacions de la zona industrial amb espais oberts en el sector G (clau 6G)

1. Es defineixen les dues subzones següents:

. Subzona 6.G1: es correspon a la zona industrial (Central transport) del Pla Parcial.

. Subzona 6.G2: es correspon a la zona industrial existent del Pla Parcial.

2. No estarà permès l'ús comercial en aquestes zones.

**Art. 449 - Determinacions de la zona terciària amb espais oberts en el sector G (clau 4G).**

1. Es defineixen les dues subzones següents:

. Subzona 4.G1: es correspon a la zona d'equipaments privat I (central de transport) del Pla Parcial.

. Subzona 4.G2: es correspon a la zona d'equipament privat II del Pla Parcial.

2. No estarà permès l'ús comercial en grans superfícies.

Així el Pla general transcriu el PPU en el planejament general sense derogar-lo i especifica que no cal tramitar una adaptació de Pla Parcial. Pel que fa al sòl objecte d'aquesta modificació puntual li assigna la clau 4.G1, però no la regula específicament sinó que determina que és correspon a la zona d'equipaments privat I (central de transport) del Pla Parcial.

**1.7.4. Pla Parcial urbanístic "Les Minetes"**

El Pla Parcial urbanístic "Les Minetes" va ser aprovat definitivament en data 21 d'abril de 1992 pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques i publicat al DOGC de 20 de maig de 1992.

L'objectiu principal de l'actuació pel que fa referència als terrenys situats a l'Est de la Riera de Caldes i al Sud de la A-7, és la creació d'una zona industrial especialitzada principalment en les activitats de magatzematge-distribució que s'ajusti, en línies generals, a les directrius establertes al planejament superior. La zona situada a l'Oest en la Riera de Caldes seguirà en la seva totalitat la destinació a sistemes generals, d'espais lliures i equipaments.

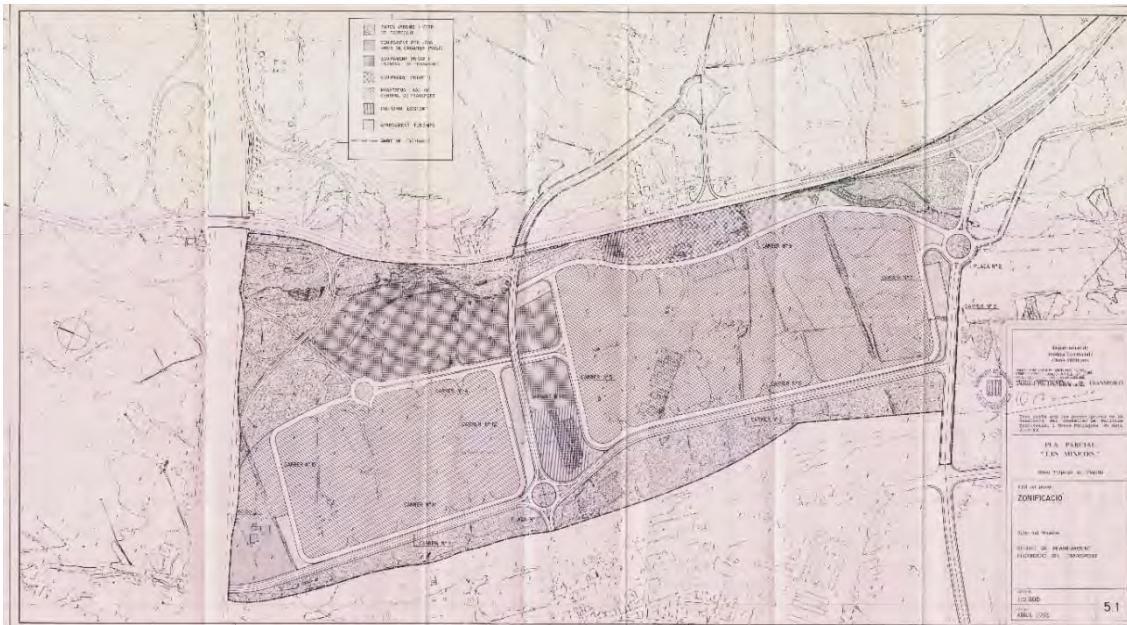
Els criteris generals de l'ordenació són el següents:

1. Crear una zona industrial, especialitzada en les activitats de magatzematge-distribució, (amb l'excepció d'unes indústries existents), destinada a la implantació de la Central Integrada de Mercaderies Barcelona- Vallés. Per tant també ha de permetre totes les activitats complementaries a una instal·lació d'aquest tipus.
2. Disposar una xarxa viària racional que completi la xarxa general i garanteixi l'accessibilitat de totes les instal·lacions així com una comunicació directa amb la xarxa viària principal d'autopistes i carreteres.
3. Situar les parcel·les d'ús públic, zones verdes i dotacions, de manera respectuosa amb les preexistències compatibles del sector i el seu entorn, d'una manera que es pugui optimitzar el seu ús, tot acomplint amb escriure les determinacions que assenyalen el planejament i la legislació vigents.
4. Ordenar les naus especialitzades de forma aïllada amb els patis de maniobra i els vials de servei corresponents, amb una orientació predeterminada entre unes zones verdes que les envoltaran, jardins i zones d'aparcament i obtenint unes baixes ocupacions de les parcel·les que la conformen.
5. Preveure la variant de la carretera de Mollet a Santa Perpètua que creuarà a diferent nivell la carretera de Caldes, donada l'impossibilitat de mantenir l'actual creuament al mateix nivell en el moment del proper desdoblament de l'esmentada carretera de Caldes (B-143).
6. Crear una zona d'equipament privat que reguli i ordeni la implantació dels Serveis complementaris de la Central i també les edificacions existents en la zona al voltant de l'actual cruïlla de la carretera de Caldes (B-143) amb la de Mollet (B-140).
7. Crear zona d'equipament d'ús públic respectuosa amb el planejament superior tot aprofitant la masia existent al nord del sector.
8. Acabar la consolidació de la zona d'ús pública l'oest de la Riera iniciada en el Pla Parcial de Can Roca corresponent a la 1a. etapa de desenvolupament del PAU.
9. Solucionar un nus d'enllaç a l'extrem sud de la primera àrea amb la carretera de Caldes B-143.

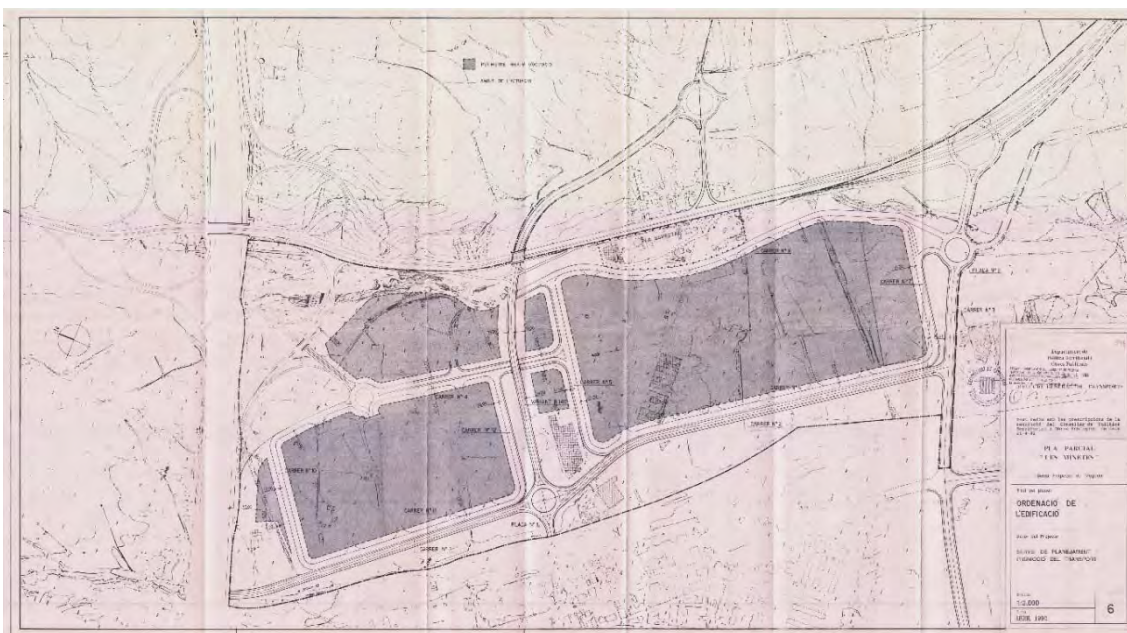
Modificació del Pla Parcial Les Minetes pel reajustament dels límits i les edificacions existents en els àmbits d'equipament privat I de la Central Integrada de Mercaderies, a Santa Perpètua de Mogoda

- Aprovació Provisional -

10. Establir la millor connexió dels 2 sectors mitjançant la construcció d'un nou pont en el vial que els uneix.



Zonificació



Ordenació de l'edificació

La normativa, pel que fa al sòl d'Equipament privat I, estableix:

**Art .18 Determinacions per a la zona d 'equipament privat I (Central de Mercaderies)**

1. Parcel·lació.

Quedarà determinada per les 2 parcel·les numerades 4 i 5 al planol 8 del Pla Parcial i que seran desenvolupades a l'Estudi de Detall. Aquestes parcel·les seran inscrites com a indivisibles en el Registre de la Propietat.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació.

*L'ordenació de l'edificació serà segons edificació de volumetria lliure.*

*3. Tipus edificatori.*

*El tipus edificatori serà el de volumetria lliure.*

*4. Separacions a les partions.*

*Les separacions mínimes a carrer seran de 10,00 m, entre altres zones seran de 5,00 m i entre edificis de 10 m.*

*5. Ocupació màxima de parcel·la.*

*L'ocupació màxima de l'edificació serà del 50% de la superfície de la parcel·la. La resta de la parcel·la es destinarà a jardí i aparcament.*

*6. Intensitat per parcel·la.*

*La intensitat neta per a cada parcel·la serà de 1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sól.*

*7. Alçada reguladora màxima.*

*L'alçada reguladora màxima es fixa en 15,00 m. corresponents a planta baixa i tres plantes pis.*

*8. Planta soterrani.*

*Es permesa planta soterrani sempre i quan el seu perímetre no sobresurti del que defineix la planta baixa.*

*9. Edifici singular.*

*Dintre de la zona d'equipaments privats es permet la construcció d'un edifici singular fins a 25 m. d'alçada amb una ocupació màxima en planta de 500 m<sup>2</sup>. sense que això representi augment de l'edificabilitat de la zona.*

*10. Espais no edificables.*

*Els espais lliures a l'interior de les parcel·les podran ésser utilitzats per a estacionament tot sistematitzant-se amb arbrat i jardineria.*

*El projecte d'ajardinament haurà d'acompanyar el d'edificació per demanar la preceptiva llicència.*

*Es prohibeix en aquests espais l'ernrnagatzernatge de qualsevol tipus de material, producte o substància.*

*11. Usos.*

*Es permeten els usos de restauració, hoteler, esportiu, cultura, oficines, estació de servei, comercial, recreatiu i estacionament.*

*12. Determinacions per l'edificació.*

*1. Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. Una vegada realitzat l'Estudi de Detall el projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització els espais lliures de la parcel·la.*

*2. Els espais lliures de la parcel·la no destinats a aparcaments o accés, seran ajardinats o arbrats i requeriran un projecte que acompanyarà al d'edificació.*

*3. En el còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.*

*4. Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts a totes bandes que no impliquin una obra permanent d'edificació.*

*13. Determinacions per a l'Estudi de Detall.*

*Prèviament a l'edificació, caldrà tramitar un Estudi de Detall del conjunt amb els objectius i les condicions següents:*



metres amb línia discontinua. Segons es desprèn de la llegenda del plànol la línia discontinua és "pas connexió vianants", però es grafia sobre sòl qualificat d'Equipament privat I.

#### **Art.18 Determinacions per a la zona d'equipament privat I (Central de Mercaderies)**

##### *1. Parcel·lació.*

*Quedarà determinada per les 3 parcel·les numerades 5, 6 i 7 al plànol 3.1 del Pla parcial i que seran desenvolupades en l'Estudi de detall. Aquestes parcel·les seran segregables respectant la parcel·la mínima.*

*Parcel·la mínima: 2.400 m<sup>2</sup>*

*Front mínim de la parcel·la: 30m*

*Haurà de permetre la inscripció en el seu interior d'un cercle de 30 m. de diàmetre.*

##### *2. Tipus d'ordenació de l'edificació.*

*L'ordenació de l'edificació serà segons edificació de volumetria lliure.*

##### *3. Tipus edificatori.*

*El tipus edificatori serà el de volumetria lliure.*

##### *4. Separacions a les partions.*

*Les separacions mínimes a carrer seran de 10,00 m, entre altres zones seran de 5,00 m i entre edificis de 10 m.*

##### *5. Ocupació màxima de parcel·la.*

*L'ocupació màxima de l'edificació serà del 50% de la superfície de la parcel·la. La resta de la parcel·la es destinarà a jardí i aparcament.*

##### *6. Intensitat per parcel·la.*

*La intensitat neta per a cada parcel·la serà de 1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sól.*

##### *7. Alçada reguladora màxima.*

*L'alçada reguladora màxima es fixa en 15,00 m. corresponents a planta baixa i tres plantes pis.*

##### *8. Planta soterrani.*

*Es permesa planta soterrani sempre i quan el seu perímetre no sobresurti del que defineix la planta baixa.*

##### *9. Edifici singular.*

*Dintre de la zona d'equipaments privats es permet la construcció d'un edifici singular d'alçada a determinar a l'Estudi de Detall, sense que això representi augment de l'edificabilitat de la zona.*

##### *10. Espais no edificables.*

*Els espais lliures a l'interior de les parcel·les podran ésser utilitzats per a estacionament tot sistematitzant-se amb arbrat i jardineria.*

*El Projecte d'enjardinament haurà d'acompanyar el d'edificació per demanar la preceptiva llicència.*

*Es prohibeix en aquests espais l'emmagatzematge de qualsevol tipus de material, producte o substància.*

##### *11. Usos.*

*Es permeten els usos de restauració, hotel, esportiu, cultural, oficines, estació de servei, comercial, recreatiu i estacionament.*

##### *12. Determinacions per l'edificació.*

*1. Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. Una vegada realitzat l'Estudi de detall el projecte de l'edificació serà*

- Aprovació Provisional -

*unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització els espais lliures de la parcel·la.*

*2. Els espais lliures de la parcel·la no destinats a aparcaments o accés, seran enjardinats o arbrats i requeriran un projecte que acompanyarà al d'edificació.*

*3. En el còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.*

*4. Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts a totes bandes que no impliquin una obra permanent d'edificació.*

### 13. Determinacions per a l'Estudi de detall.

*Prèviament a l'edificació, caldrà tramitar un Estudi de detall del conjunt amb els objectius i les condicions següents:*

*Localitzar i ordenar un espai per a estacionament de vehicles pesants amb capacitat de 200 unitats.*

*Distribuir els volums d'edificació i els usos admesos.*

*Tractar de forma específica el front d'edificació més proper a l'autopista de manera que configuri una correcta façana arquitectònica de l'àrea.*

Quadre de dades segons la modificació del Pla Parcial:

. Superfície de zona d'Equipament privat I:	67.314 m2	
. Ocupació màxima:	50%	(33.657 m2)
. Edificabilitat màxima:	1 m2st/m2s	(67.314 m2)

#### 1.7.6. Estudi de Detall de la Zona d'equipaments privats I

L'Estudi de detall de la Zona d'equipaments privats I va ser aprovat definitivament en data 15 de març de 1997 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

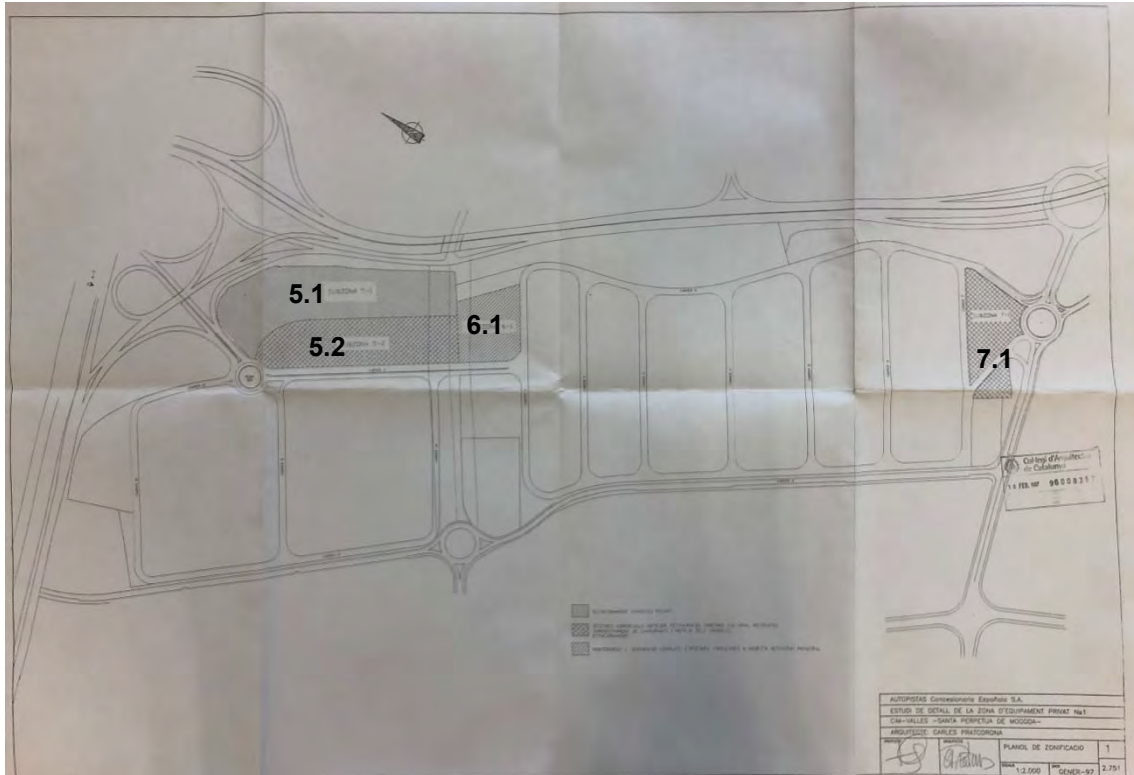
A l'efecte de donar més claredat a l'estudi, es divideix la zona d'equipament en varies subzones segons els usos a que es poden destinar. Aquestes subzones es grafien en el plànol nº 1 de zonificació.

En el plànol de zonificació de l'Estudi de detall i en els quadres s'exposa que la qualificació de tot el sòl és la d'Equipament privat I. L'estudi de detall, quan exposa la regulació de la subzona 5.2 i 6.1, diu "està afectada per la reserva de vialitat assenyalada al plànol de zonificació del Pla Parcial, i per la prohibició d'edificar als dos costats de la mateixa en franges de l'amplada que la legislació oportuna assigni al moment de l'edificació. Aquesta mida d'amplada en aquest moment és de vint-i-cinc metres", però no indica res per la subzona 7.1.

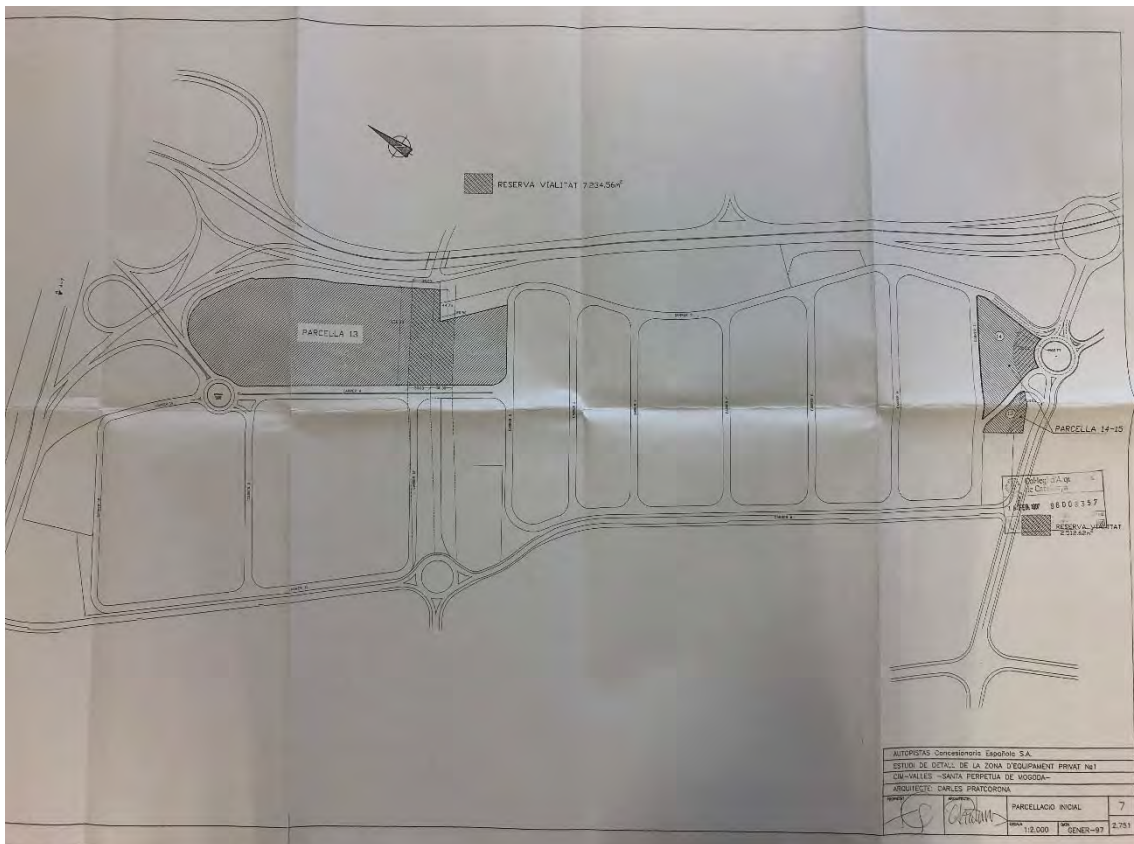
El plànol 7 de parcel·lació inicial de l'estudi de detall grafia una reserva de vialitat que inclou la totalitat de les franges de 30 metres que delimitava el pla parcial.

Modificació del Pla Parcial Les Minetes pel reajustament dels límits i les edificacions existents en els àmbits d'equipament privat I de la Central Integrada de Mercaderies, a Santa Perpètua de Mogoda

- Aprovació Provisional -



Plànol 1- zonificació



Plànol 7- parcel·lació inicial

Aquest plànol aporta confusió ja que no es correspon amb la descripció que en el document escrit es fa de la reserva viària i de la línia límit d'edificació, que s'exposa que és l'assenyalada al pla parcial.

L'Estudi de detall estableix la següent regulació per a cada subzona:

#### **Subzona 5-1**

##### **· USOS-**

*L'ús fonamental d'aquesta subzona es l'estacionament de vehicles pesats. També s'admetran usos complementaris del fonamental: Dependències per la vigilància i control de l'entrada i sortida, cobertes lleugeres per a vehicles i estacionament auxiliar de vehicles lleugers.*

##### **· CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICACIÓ-**

*L'Ordenació de tipus edificatori serà el de volumetria lliure.*

*L'alçada màxima es fixa en 6,5 m. Corresponent a planta baixa .*

*No es considerarà edificació a aquests efectes les marquesines o cobertes lleugeres i obertes a totes bandes per a vehicles.*

*La coberta dels edificis podrà ser plana o bé amb pendent del 10%.*

*L'acabat de la coberta plana serà amb grava petita suelta o amb peces prefabricades de morter amb gravilla de riu petita o similar.*

*Les cobertes amb pendent s'acabaran amb xapa metàl·lica lacada color gris.*

*En cap cas es deixaran les aigües amb caiguda lliure.*

*Els paraments de façana es construiran amb plafons de formigó prefabricats o bé de xapa metàl·lica lacada. La fusteria serà d'alumini lacat.*

#### **Subzona 5-2 i 7-1**

##### **· USOS-**

*Es permetrà en un sentit ampli els usos i activitats que atenguin les necessitats de les empreses de transports i les del seu personal i dels vehicles. En particular: oficines, comercial, hotelier, restauració, sanitari, cultural, recreatiu, subministrament de carburants i neteja dels vehicles, i estacionament.*

*En els plànols 3,4 i 9 s'han localitzat els usos que es permeten en cada zona dels edificis.*

*En la subzona 5.2, i en el espai ocupat pels edificis A,B i e, es permetrà la construcció de soterranis per l'ús d'aparcament i instal·lacions.*

##### **· RASANTS I ALINEACIONS-**

*Les alineacions i rasants dels diferents cossos d'edificació s'assenyalen en els plànols 5 i 6, on es grafien els alçats acotats, referits a les cotes del carrers propers i les plantes determinades per les cotes referides als límits de subzona.*

*Els projectes d'edificació s'hauran de completar amb el projecte d'urbanització dels espais lliures de la parcel·la, amb detall de jardins, arbrats, pèrgoles, mobiliari urbà, etc.*

*La subzona 5-2 està afectada per la reserva de vialitat assenyalada al plànol de zonificació del Pla Parcial, i per la prohibició d'edificar als dos costats de la mateixa en franges de l'amplada que la legislació oportuna assigni al moment de l'edificació. Aquesta mida d'amplada en aquest moment és de vint-i-cinc metres.*

##### **· VOLUMETRIA SUBZONA 5.2-**

*El cos d'edificació assenyalat en el plànol n°5, amb la lletra A, tindrà una alçada màxima de 15 metres, corresponent a planta baixa i tres pisos. La cota de nivell de la planta baixa, determinada en el mateix plànol n ° 5 servirà d'origen per a la mida de la alçada que arribarà fins a la part superior del forjat de l'última planta.*

*El cos d'edificació assenyalat en el plànol n°5, amb la lletra C, tindrà una alçada màxima de 44,25 metres, corresponent a planta baixa i dotze pisos. La cota de nivell de la planta baixa, determinada en el mateix plànol n° 5 servirà d'origen per a la mida de l'alçada que arribarà fins a la part superior del forjat de l'última planta.*

*El cos d'edificació assenyalat en el plànol nº5 amb la lletra B, tindrà una alçada màxima de 15 metres, corresponent a planta baixa i tres pisos.*

*Dintre de les plantes baixes d'aquests cossos es podran construir passatges peatonals i espais aporticats per aconseguir l'accés als establiments i serveis que s'ubicaran en aquestes zones.*

*Les marquesines assenyalades amb la lletra F, per cobrir els espais dedicats a venda de carburants i neteja de vehicles, tindran una alçada màxima de 6,5 metres.*

*La cota de nivell de la planta baixa, determinada en el mateix plànol nº 5 servirà d'origen per a la mida de l'alçada que arribarà fins a la part superior del forjat de l'última planta.*

· **VOLUMETRIA SUBZONA 7.1-**

*El cos d'edificació assenyalat en el plànol nº 6, amb la lletra H tindrà una alçada màxima de 15 metres, corresponent a planta baixa i tres pisos. La cota de nivell de la planta baixa, determinada en el mateix plànol nº 6 servirà d'origen per a la mida de l'alçada que arribarà fins a la part superior del forjat de l'última planta.*

*El cos d'edificació assenyalat en el plànol nº6 amb la lletra G, tindrà una alçada màxima de 4,5 metres, corresponents a planta baixa.*

*La cota de nivell de la planta baixa, determinada en el mateix plànol nº 6 servirà d'origen per a la mida de l'alçada que arribarà fins a la part superior del forjat de l'última planta.*

*Les marquesines assenyalades amb la lletra F per cobrir els espais dedicats a venda de carburants i neteja de vehicles, tindran una alçada màxima de 6,5 (sis i mig) metres.*

· **CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICACIÓ-**

*Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic unitari, amb independència de la seva possible construcció per fases. En aquest últim cas, en cada una de les fases els acabats de tots el paraments visibles des del carrer tindran les característiques dels acabats de façana que es definiran més endavant.*

*La coberta podrà ser plana o bé amb pendent del 10% .*

*L'acabat de la coberta plana serà amb grava petita suelta o amb peces prefabricades de morter amb gravilla de riu petita o similar.*

*Les cobertes amb pendent s'acabaran amb xapa metàl·lica lacada color gris.*

*En cap cas es deixaran les aigües amb caiguda lliure.*

*Els paraments de façana es construiran amb plafons de formigó prefabricats o bé de xapa metàl·lica lacada. La fusteria serà d'alumini lacat.*

*També s'admetran les façanes tipus "muro cortina".*

**Subzona 6-1**

· **USOS-**

*Es permetrà en un sentit ampli els usos i activitats relacionats amb el vehicle. En particular: reparació, neteja, manteniment, estacionament, exposició i venda de vehicles i els seus accessoris.*

*També es permetrà l'ús d'oficines directament vinculades a aquestes activitats, fet que vindrà prèviament consensuat amb l'Ajuntament, amb les especificacions següents:*

*En el cos d'edificació assenyalat en el plànol nº 6 amb la lletra D, el mòdul mínim de nau serà de dimensions 15,50x30,00 (465,00) m<sup>2</sup>, i es podran agrupar entitats superiors amb una crugia mínima de 15,50 m entre paraments laterals. El percentatge de petites oficines, en planta baixa o altell, per cada mòdul esmentat serà de 50 m<sup>2</sup>: (15,50x30,00) = 10,75%, tenint de ser per a ús propi i vinculades estrictament a l'activitat principal del mòdul concret.*

*En el cos d'edificació assenyalat en el plànol nº 6 amb la lletra E, es permetrà l'ús d'oficines en les plantes pis.*

*En el plànol nº 4 s'han localitzat els usos que es permeten en cada zona dels edificis.*

· RASANTS I ALINEACIONS-

Les alineacions i rasants dels diferents cossos d'edificació s'assenyalen en el plànol nº 6, on es grafien alçats acotats, referits a les cotes del carrers propers i les plantes determinades per les cotes referides als límits de subzona.

Els projectes d'edificació s'hauran de completar amb el projecte d'urbanització dels espais lliures de la parcel·la.

La subzona 6-1 esta afectada per la reserva de vialitat assenyalada al plànol de zonificació del Pla Parcial, i per la prohibició d'edificar als dos costats de la mateixa en franges de l'amplada que la legislació oportuna assigni al moment de l'edificació. Aquesta mida d'amplada en aquest moment es de vint-i-cinc metres.

En el mateix plànol s'assenyala la posició del carener de coberta i el cossos de l'edificació amb coberta plana.

· VOLUMETRIA-

El cos d'edificació assenyalat en el plànol nº6 amb la lletra D, tindrà una alçada màxima de 9,5 metres corresponent a planta baixa .

El cos de l'edificació assenyalat en el plànol nº 6 amb la lletra E, tindrà una alçada màxima de 15 metres corresponent a planta baixa i tres pisos.

La cota de nivell de la planta baixa, determinada en el plànol nº 6, servirà d'origen per a la mida de la alçada que arribarà fins a la part superior del forjat de l'última planta.

· CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICACIÓ-

Tota l'edificació de aquesta subzona constituirà sempre un conjunt arquitectònic unitari, amb independència de la seva possible construcció per fases. En aquest últim cas, i en cadascuna de les fases, els acabats de tots el paraments visibles des de el carrer tindran les característiques dels acabats de façana que es definiran més endavant.

La coberta plana es rematarà amb peces prefabricades de morter amb graveta de riu o similar.

Els paraments de façana es construiran de formigó prefabricats o bé amb xapa metàl·lica lacada. En les façanes que donen als carrers 4 i 5, es podran alternar les zones cegues i zones amb vidre, dintre dels 3 primers metres d'alçada.

També s'admetran les façanes tipus "muro cortina" en el cos de l'edificació assenyalat en el plànol nº 6 amb la lletra E.

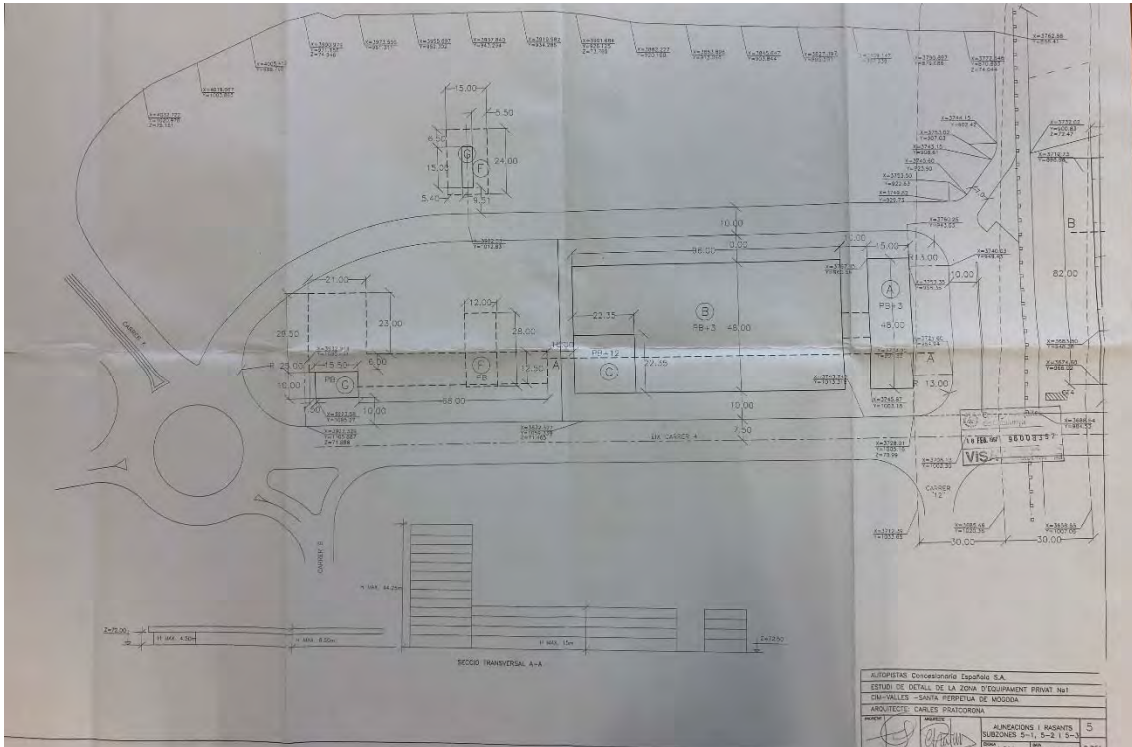
Quadre de dades segons L'Estudi de Detall:

· Superfície de zona d'Equipament privat I:	66.980 m2	
· Subzona 5.1	27.803 m2	parcel·la 13
· Subzona 5.2	19.870 m2	
· Subzona 6.1	9.543 m2	
· Subzona 7.1	9.764 m2	
· Ocupació màxima:	12.797 m2	parcel·la 14-15
· Subzona 5.1	360 m2	
· Subzona 5.2	7.096 m2	
· Subzona 6.1	4.720 m2	
· Subzona 7.1	621 m2	

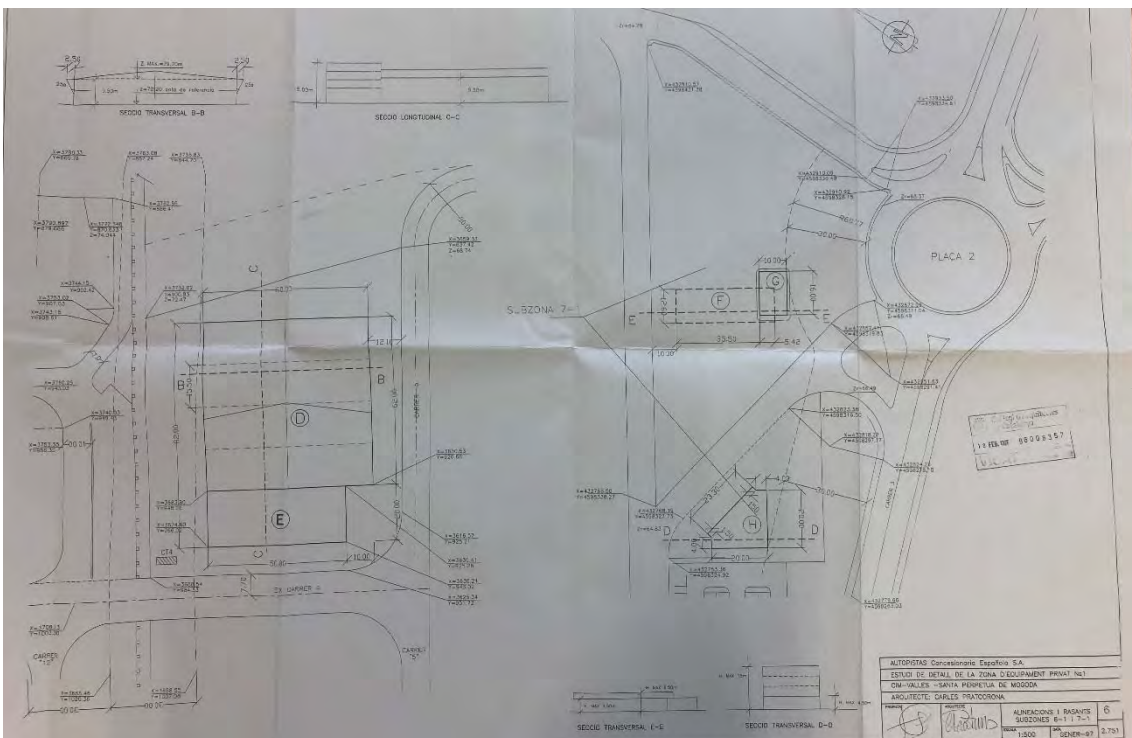
Modificació del Pla Parcial Les Minetes pel reajustament dels límits i les edificacions existents en els àmbits d'equipament privat I de la Central Integrada de Mercaderies, a Santa Perpètua de Mogoda

- Aprovació Provisional -

. Edificabilitat màxima:	37.517 m2	
. Subzona 5.1	360 m2	parcel·la 13
. Subzona 5.2	27.588 m2	
. Subzona 6.1	7.720 m2	parcel·la 14-15
. Subzona 7.1	1.849 m2	



Plànol 5 - Alineacions i rasants subzones 5-1 i 5-2



Plànol 6 - Alineacions i rasants subzones 6-1 i 7-1



## 1.8. Estat actual del sòl objecte de la modificació

### 1.8.1. Subàmbit 1

#### Límits

El subàmbit 1 es correspon amb la parcel·la 13A, que és la delimitada pel carrer Calderí, la B-140 i el vial d'accés a la C-59. Es correspon amb les àrees 5.1 i 5.2 de l'Estudi de Detall.

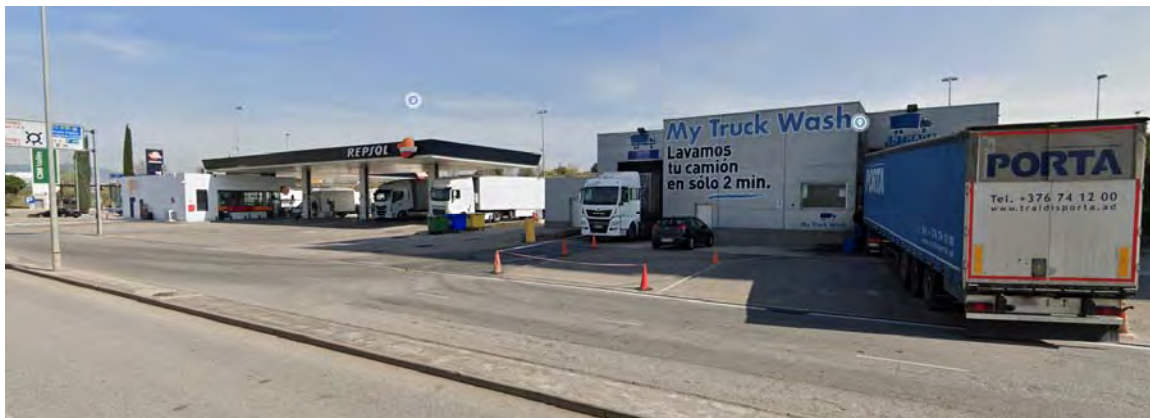
#### Superfície

Té una superfície, segons medició en topogràfic actual, de 42.523 m<sup>2</sup>.

#### Edificacions i activitats

Hi ha les següents edificacions i activitats:

. Benzineria i rentat de camions:



. Edifici d'oficines



. Hotel i restaurant



## . Aparcament de camions



### 1.8.2. Subàmbit 2

#### Límits

El subàmbit 2 es correspon amb la parcel·la 13B, que és la delimitada pel carrer Calderí, carrer del Pont Vell i la B-140. Es correspon amb l'àrea 6.1 de l'Estudi de Detall.

#### Superfície

Té una superfície, segons medició en topogràfic actual, de 9.124 m2.

#### Edificacions i activitats

Hi ha les següents edificacions i activitats:

. Edificació amb activitats relacionades amb el vehicle.



### 1.8.3. Subàmbit 3

#### Límits

El subàmbit 3 es correspon amb la parcel·la 14, que és la delimitada pel carrer del Lacus, carrer de la Bòbila de Bellsolà (accés al CIM), carrer Cartoixa de Montalegre (sortida del CIM) i rotonda de l'avinguda 11 de setembre. Es correspon amb part de l'àrea 7.1 de l'Estudi de Detall.

#### Superfície

Té una superfície, segons medició en topogràfic actual, de 8.417 m2.

#### Edificacions i activitats

Hi ha les següents edificacions i activitats:

#### . Estació de servei



En aquesta estació de servei s'hi accedeix des de l'exterior del recinte de la CIM.

#### 1.8.4. Subàmbit 4

##### Límits

El subàmbit 4 es correspon amb la parcel·la 15, que és la delimitada pel carrer del Lacus, carrer Cartoixa de Montalegre (sortida del CIM) i avinguda 11 de setembre. Es correspon amb part de l'àrea 7.1 de l'Estudi de Detall.

##### Superfície

Té una superfície, segons medició en topogràfic actual, de 1.597 m<sup>2</sup>.

##### Edificacions i activitats

No hi ha edificacions ni activitats.



#### 1.8.5. Llicències

Amb caràcter general, les edificacions que actualment s'erigeixen en l'àmbit de la Modificació puntual del Pla Parcial de referència foren executades sota l'emparament de la corresponent llicència urbanística municipal d'obres. Tanmateix, no consten legalment implantades les instal·lacions i construccions següents: terrassa sense llicència a la gasolinera (parcel·la cadastral 2391806DF3929S); edifici annex al túnel de rentat cadastral (parcel·la cadastral 2391806DF3929S); aparcament i marquesines (parcel·la cadastral 2391807DF3929S); pèrgola coberta de comunicació entre hotel i antic restaurant (parcel·les cadastrals 2391804DF3929S i 2391803DF3929S); tres edificis auxiliars prefabricats de serveis sanitaris a l'entrada de l'aparcament de camions (parcel·la cadastral 2391801DF3929S).

En tot cas, cal indicar que ha prescrit l'acció de restauració de la legalitat urbanística respecte totes les actuacions indicades. En el benentès que aquestes actuacions són legalitzables (perquè no s'extralimiten de les determinacions del planejament vigent), caldrà doncs procedir a llur legalització.

#### 1.8.6. Quadre de sostres actuals

El sostre actualment construït en les diferents àrees és el següent, segons certificat aportat al procés de declaració d'obra nova per antiguitat, a la parcel·la 13A:

	SUPERFÍCIE	PARÀMETRES	
	m2	sostre (m2)	edificabilitat
<b>SUBÀMBIT 1</b>	<b>42.523</b>	<b>11.783</b>	<b>0,28</b>
ÀREA 5.1	22.961	140	0,01
ÀREA 5.2	6.437	1.125	0,17
ÀREA 5.3	3.967	6.731	1,70
ÀREA 5.4	5.046	3.788	0,75
VIAL PRIVAT	3.306	0	0,00
VIAL PÚBLIC	806	0	0,00
<b>SUBÀMBIT 2</b>	<b>9.124</b>	<b>4.746</b>	<b>0,52</b>
ÀREA 6	9.124	4.746	0,52
<b>SUBÀMBIT 3</b>	<b>8.417</b>	<b>153</b>	<b>0,02</b>
ÀREA 7.1	8.417	153	0,02
<b>SUBÀMBIT 4</b>	<b>1.597</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
ÀREA 7.2	1.597	0	0,00

## 1.9. Quadre de superfícies

Quadre comparatiu de superfícies de sòl, sostre i ocupació dels diversos planejaments aprovats:

	PLA PARCIAL			MODIFICACIÓ PLA PARCIAL			ESTUDI DETALL		
	SUPERFÍCIE	SOSTRE	OCUPACIÓ	SUPERFÍCIE	SOSTRE	OCUPACIÓ	SUPERFÍCIE	SOSTRE	OCUPACIÓ
<b>TOTAL</b>	<b>68.840</b>	<b>68.840</b>	<b>34.420</b>	<b>67.314</b>	<b>67.314</b>	<b>33.657</b>	<b>66.980</b>	<b>37.517</b>	<b>12.797</b>
<b>PARCEL·LA 13</b>							<b>57.216</b>	<b>35.668</b>	<b>12.176</b>
SUBZONA 5.1							27.803	360	360
SUBZONA 5.2							19.870	27.588	7.096
SUBZONA 6.1							9.543	7.720	4.720
<b>PARCEL·LA 14-15</b>							<b>9.764</b>	<b>1.849</b>	<b>621</b>
SUBZONA 7.1							9.764	1.849	621

Quadre de superfícies de sòl, sostre i edificabilitat per subzona en l'estudi de detall (amb medicció sobre topogràfic actual):

	SUPERFÍCIE (m2)	PARÀMETRES	
		SOSTRE (m2)	EDIFICABILITAT (m2st/m2s)
<b>SUBÀMBIT 1</b>	<b>42.523</b>	<b>27.948</b>	<b>0,66</b>
ÀREA 5.1	25.368	360	0,01
ÀREA 5.2	17.155	27.588	1,61
<b>SUBÀMBIT 2</b>	<b>9.124</b>	<b>7.720</b>	<b>0,79</b>
ÀREA 6	9.124	7.720	0,79
<b>SUBÀMBIT 3</b>	<b>8.417</b>	<b>629</b>	<b>0,07</b>
ÀREA 7.1	8.417	629	0,07
<b>SUBÀMBIT 4</b>	<b>1.597</b>	<b>1.220</b>	<b>0,76</b>
ÀREA 7.2	1.597	1.220	0,76
<b>TOTAL</b>	<b>61.661</b>	<b>37.517</b>	<b>0,60</b>



Modificació del Pla Parcial Les Minetes pel reajustament dels límits i les edificacions existents en els àmbits d'equipament privat I de la Central Integrada de Mercaderies, a Santa Perpètua de Mogoda

- Aprovació Provisional -

## **2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ**



## 2.1. Oportunitat, conveniència i justificació de la modificació

L'article 97 del TRLU, "Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic", obliga a raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

El planejament vigent al municipi de Santa Perpètua de Mogoda és el Pla General d'Ordenació Urbana de Santa Perpètua de Mogoda, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 18/12/1996 (DOGC 29/01/1997) i el Text refós de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Santa Perpètua de Mogoda, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 20/04/2005 (DOGC 30/08/2005).

El sòl objecte d'aquesta modificació s'emplaça a la Central Integrada de Mercaderies del Vallès (CIM Vallès), que va ser ordenada pel Pla Parcial urbanístic "Les Minetes", que posteriorment va ser modificat, i en concret comprèn els terrenys que aquest va qualificar com a Equipament Privat I.

Aquest pla parcial establia que per al desenvolupament de l'àrea d'Equipament privat I era necessària l'aprovació d'un Estudi de detall, que també va ser redactat i aprovat definitivament i posteriorment modificat.

L'Ajuntament vol obtenir la cessió del sòl colindant a la carretera B-140, prolongació del carrer de Can Banús, per eixamplar aquest vial i millorar la connexió de vianants i bicicletes amb la zona de Gallecs.

Al seu torn, la propietat té la necessitat de parcel·lar la finca 13A en tantes unitats com activitats diverses hi ha i aprofitar per reajustar els límits de la zona qualificada d'Equipament privat I i l'ordenació de les edificacions.

Es vol refondre l'ordenació de la zona d'Equipament privat I en un sòl document, modificant el Pla parcial per tal que contingui la totalitat de l'ordenació, eliminant les divergències entre les diferents figures de planejament vigents. Es proposa doncs modificar el Pla Parcial urbanístic "Les Minetes" aprovat definitivament en data 21 d'abril de 1992, tenint en compte, però, les determinacions del planejament general vigent, que va ser aprovat en posterioritat i que adapta algunes determinacions del Pla Parcial.

L'oportunitat i conveniència de la present modificació ve justificada per la voluntat de cedir part de la parcel·la 13A com a vial públic (ampliació de la B-140), per la necessitat d'aclarir l'ordenació de l'edificació de la zona d'Equipament privat I, eliminant les divergències entre els diversos document de planejament que s'han aprovat al llarg dels anys, i per possibilitar la parcel·lació de l'actual parcel·la 13A, per crear una parcel·la per a cadascuna de les activitats existents, que faciliti poder donar impuls a la zona amb la millora de les activitats existents o la implantació de noves. Tot l'anterior sense incrementar l'aprofitament urbanístic.

L'interès públic d'aquesta modificació ve justificada pel fet que es cedeix el sòl per vial públic que ha de permetre ampliar el vial B-140, millorant la connexió de vianants i ciclistes amb la zona de Gallecs, així com pel fet que s'aclareix l'ordenació de l'edificació de la zona d'Equipament privat I, fet que s'espera que doni impuls a la zona amb la millora de les activitats existents i la implantació de noves activitats, que afavorirà a la dinamització del CIM Vallès.

## 2.2. Descripció de la proposta

L'àmbit de la modificació puntual està configurat per 4 parcel·les, de les quals 3 estan edificades i s'hi estan desenvolupant activitats diverses.

Pel que fa al límit de la zona d'Equipament privat, vist que no es disposa del planejament vigent en format digital, aquesta modificació concreta els límits de la zona d'acord amb la realitat física existent. A tal fi s'ha aixecat un topogràfic de les parcel·les en data setembre 2019 i març 2020.

Aquesta concreció de la zona d'Equipament privat I no suposa un increment del sòl d'aprofitament privat. La superfície de sòl així qualificada ha anat disminuint en cada figura de planejament que s'ha aprovat, així la superfície de sòl d'Equipament privat I tenia les següents superfícies:

. Pla Parcial Les Minetes .....	68.840 m2
. Modificació del Pla Parcial Les Minetes .....	67.314 m2
. Estudi de detall de la zona d'Equipaments privats I.....	66.980 m2
. Modificació de l'Estudi de detall de la zona d'Equipaments privats I.....	66.980 m2

L'àmbit d'aquesta modificació és de 61.661 m2, pel que en cap cas la concreció de la zona d'Equipament privat I d'acord amb la realitat existent comporta un augment de l'aprofitament.

Es proposa modificar les àrees en que l'Estudi de detall va subdividir les diferents zones d'Equipament privat I per tal de regular de forma diferenciada cadascuna de les àrees, possibilitant que puguin ser parcel·lades independentment ja que s'adequa en cadascuna d'elles els paràmetres d'edificabilitat, ocupació, separacions a llindars i usos, mantenint la parcel·la i façana mínima fixada pel pla parcial.

Així mateix es preveu la cessió d'una part de la parcel·la 13A la qual restarà afectada de vialitat pública, a fi i efecte de permetre regularitzar l'amplada del vial prolongació del carrer de Can Banús que connecta amb la B-140. A aquests efectes, es delimita un polígon d'actuació urbanística a executar per sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Es proposa crear una àrea destinada a vial privat (el que actualment creua transversalment la parcel·la 13A), que reconeix el vial intern existent i que dona accés a les diferents àrees, garantint-se en tot cas el seu ús públic, com en l'actualitat. Totes les àrees disposen de façana mínima a vial públic.

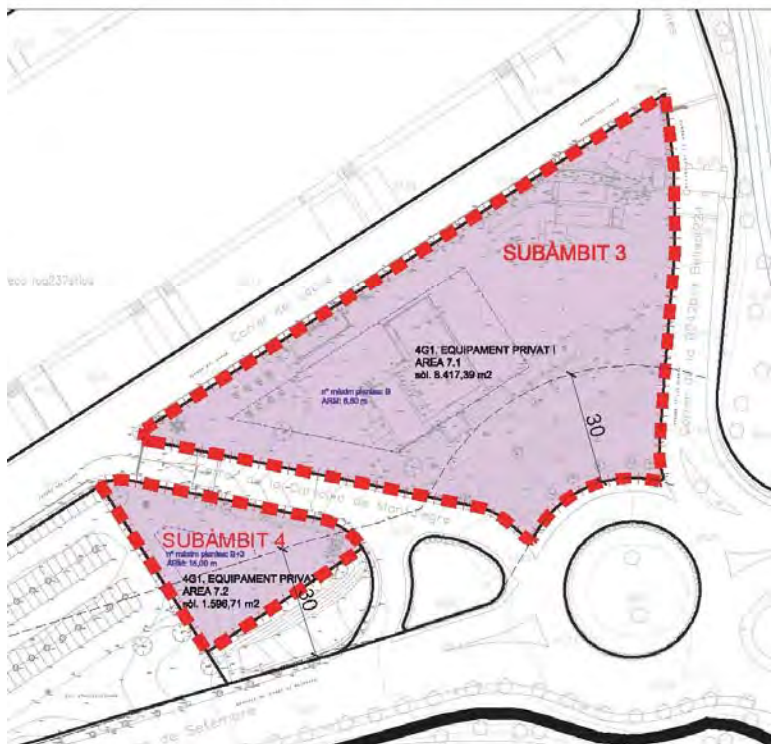
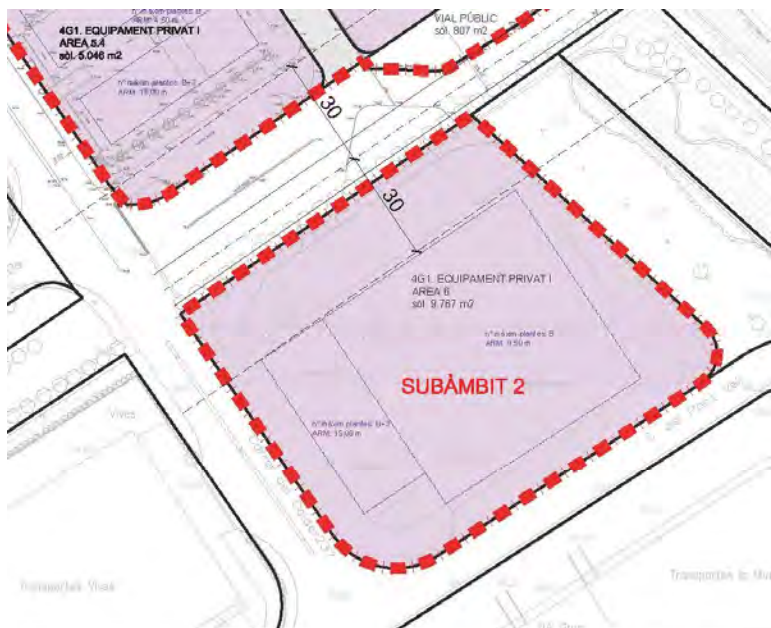
Els plànols d'ordenació grafien per a cada àrea el gàlib edificable, el número de plantes i l'alçada reguladora màxima, refonent en el document del pla parcial la regulació que contenia l'Estudi de detall, de tal manera que es pot derogar aquesta figura de planejament.

Modificació del Pla Parcial Les Minetes pel reajustament dels límits i les edificacions existents en els àmbits d'equipament privat I de la Central Integrada de Mercaderies, a Santa Perpètua de Mogoda

- Aprovació Provisional -



- Aprovació Provisional -



### 2.3. Gestió i Agenda

Aquesta modificació puntual delimita un polígon d'actuació urbanística (PAU) que inclou el sòl del subàmbit 1, a executar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica; en aquest sentit, caldrà redactar el corresponent projecte de reparcel·lació per a cedir el sòl afectat de vial públic a l'Administració actuant.

En els subàmbits 2, 3 i 4 les determinacions d'aquesta modificació puntual seran d'execució directa.

Modificació del Pla Parcial Les Minetes pel reajustament dels límits i les edificacions existents en els àmbits d'equipament privat I de la Central Integrada de Mercaderies, a Santa Perpètua de Mogoda

- Aprovació Provisional -

Els paràmetres del PAU esmentat són:

PAU parcel·la 13A Minetes		
Superfície	42.523	100,00%
Sistemes	806	1,90%
Vial públic	806	1,90%
Zones	41.717	98,10%
Terciari amb espais oberts de les Minetes (clau 4G1)	41.717	98,10%

Sostre màxim	Segons plànols d'ordenació
--------------	----------------------------

S'iniciarà l'execució del desenvolupament del Polígon d'Actuació Urbanística (PAU parcel·la 13A Minetes) delimitat tan bon punt s'aprovi definitivament aquesta modificació puntual, amb la redacció i tramitació del corresponent projecte de reparcel·lació.



Aquesta cessió s'entén sens perjudici de perfeccionar jurídicament la cessió a l'Ajuntament de la superfície de 4.684 m<sup>2</sup> de sòl prevista en el marc de la parcel·lació de la finca 13 (registral 11172), en virtut de l'expedient administratiu 0209-4/2012.

## **2.4. Avaluació de la mobilitat generada**

L'article 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, pel que d'acord amb l'article 59.3.c la memòria ha d'integrar les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers i viatgeres.

Segons l'establert a l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, han d'incloure estudis d'avaluació de la mobilitat generada els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

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

Aquesta modificació puntual no classifica nou sòl i les seves determinacions no provocaran un augment de la mobilitat, pel que no és exigible que contingui un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

## **2.5. Memòria social**

L'article 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, pel que d'acord amb l'article 59.1.h ha d'incorporar una memòria social que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents.

Al ser una modificació puntual que afecta només sòls industrials no esdevé necessària la incorporació dels estudis sobre els aspectes socials en matèria d'habitatge.

- Aprovació Provisional -

## 2.6. Quadre comparatiu del planejament vigent i proposat

	VIGENT			PROPOSTA			REAL ACTUAL		
	SUPERFÍCIE m2	PARÀMETRES SOSTRE m2	EDIFICABILITAT m2st/m2s	SUPERFÍCIE m2	PARÀMETRES SOSTRE m2	EDIFICABILITAT m2st/m2s	SUPERFÍCIE m2	PARÀMETRES SOSTRE m2	EDIFICABILITAT m2st/m2s
<b>SUBÀMBIT 1</b>	<b>42.523</b>	<b>27.948</b>	<b>0,66</b>	<b>42.523</b>	28.235	<b>0,66</b>	<b>42.523</b>	<b>11.783</b>	<b>0,27</b>
ÀREA 5.1	25.368	360	0,01	22.961	2.296	0,10	22.961	140	0,01
ÀREA 5.2	17.155	27.588	1,61	6.437	2.575	0,40	6.437	1.125	0,17
ÀREA 5.3				3.967	14.281	3,60	3.967	6.731	1,70
ÀREA 5.4				5.046	9.083	1,80	5.046	3.788	0,75
VIAL PRIVAT				3.306	0	0	3.306	0	0
VIAL PÚBLIC				806	0	0	806	0	0
<b>SUBÀMBIT 2</b>	<b>9.124</b>	<b>7.720</b>	<b>0,79</b>	<b>9.124</b>	<b>7.716</b>	<b>0,85</b>	<b>9.124</b>	<b>4.746</b>	<b>0,52</b>
ÀREA 6	9.124	7.720	0,79	9.124	7.716	0,85	9.124	4.746	0,52
<b>SUBÀMBIT 3</b>	<b>8.417</b>	<b>629</b>	<b>0,07</b>	<b>8.417</b>	<b>926</b>	<b>0,11</b>	<b>8.417</b>	<b>153</b>	<b>0,02</b>
ÀREA 7.1	8.417	629	0,07	8.417	926	0,11	8.417	153	0,02
<b>SUBÀMBIT 4</b>	<b>1.597</b>	<b>1.220</b>	<b>0,76</b>	<b>1.597</b>	<b>639</b>	<b>0,40</b>	<b>1.597</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
ÀREA 7.2	1.597	1.220	0,76	1.597	639	0,40	1.597	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>61.661</b>	<b>37.517</b>	<b>0,61</b>	<b>61.661</b>	<b>37.516</b>	<b>0,61</b>	<b>61.661</b>	<b>16.682</b>	<b>0,27</b>

## 2.7. Estudi econòmic

S'adjunta com a annex 7 un estudi de les Unitats de Valor de les diferents àrees que genera la Modificació puntual del pla parcial d'acord amb els nous paràmetres d'edificació i d'ús.

## 2.8. Informe ambiental

D'acord amb la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, aquesta modificació no està sotmesa a avaluació ambiental.

En la Disposició Addicional vuitena, en el seu apartat 6 diu:

*6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:*

*a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:*

*Primer. Els plans d'ordenació urbanística municipal.*

*Segon. Els plans parcials urbanístics de delimitació.*

*Tercer. El planejament urbanístic que estableixi el 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 en els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*

*Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*

*Cinquè. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

*Sisè. Els instruments de planejament urbanístic inclosos en l'apartat b, si així ho determina l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic o a sol·licitud del promotor.*

*b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:*

*Primer. Els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic.*

*Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.*

*Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

*Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

*c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:*

*Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.*

*Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.*

Aquesta modificació s'inclou en l'apartat segon de la lletra c, ja que és una modificació sobre sòl urbà i no comporta la implantació d'activitats sotmeses a avaluació d'impacte ambiental.

## 2.9. Canvi climàtic i Igualtat de gènere

El pla parcial de Les Minetes va ser aprovat l'any 1992, amb una modificació posterior aprovada l'any 1995, pel que el pla no va ser sotmès a avaluació ambiental i no disposava de perspectiva de gènere ni de perspectiva de lluita contra el canvi climàtic.

Tota classe de vulnerabilitat es pot donar en ambdós sexes, però en dones es duplica qualsevol tipus de vulnerabilitat. Segons "Informe especial sobre la gestió de riscos de fenòmens meteorològics extrems i desastres per millorar l'adaptació al canvi climàtic" del Grup intergovernamental d'experts sobre el canvi climàtic de 2013, l'exposició i la vulnerabilitat a fenòmens meteorològics, tecnològics, o climàtics determinen els impactes i la probabilitat d'ocurrència de desastres (riscos de desastre). Així mateix hi ha influència de la variabilitat natural del clima i el canvi climàtic antropogen sobre fenòmens climàtics extrems i altres fenòmens que poden contribuir als desastres, així com l'exposició i la vulnerabilitat de la societat humana i els ecosistemes naturals. La gestió dels riscos de desastre i l'adaptació al canvi climàtic poden reduir-ne l'exposició.

Segons el document "Escenaris Climàtics regionalitzats a Catalunya (ESCAT-2020) projeccions estadístiques regionalitzades a 1 km de resolució espacial (1971-2050)" Del Servei Meteorològic de Catalunya, el municipi de Santa Perpètua de Mogoda es localitza a la zona geogràfica litoral i prelitoral.

En aquest document citat, es realitzen les projeccions per a Catalunya entre els anys 2021 i 2050, que es resumeixen en el següent quadre:

Catalunya		RCP45	RCP45	RCP85	RCP85
		p50 [min ; max]	p50 [min ; max]	p50 [min ; max]	p50 [min ; max]
Variable (unitats)	Període	2021-2030	2021-2050	2021-2030	2021-2050
TM (°C)	Anual	+1,7 [+0,3 ; +3,5]	+2,1 [+0,7 ; +3,9]	+1,7 [+0,4 ; +3,6]	+2,1 [+0,9 ; +3,7]
TM (°C)	Hivern: DGF	+1,4 [-0,2 ; +3,5]	+1,5 [+0,0 ; +3,6]	+1,5 [+0,1 ; +3,7]	+1,7 [+0,1 ; +3,8]
TM (°C)	Primavera: MAM	+0,9 [-0,6 ; +2,9]	+1,6 [+0,1 ; +3,6]	+1,6 [+0,3 ; +3,4]	+1,7 [+0,1 ; +3,6]
TM (°C)	Estiu: JJA	+1,7 [+0,6 ; +3,7]	+2,0 [+0,8 ; +4,0]	+1,7 [+0,6 ; +3,5]	+2,0 [+0,8 ; +3,9]
TM (°C)	Tardor: SON	+2,7 [+1,2 ; +4,0]	+2,8 [+1,3 ; +4,1]	+2,3 [+0,8 ; +3,6]	+2,8 [+1,4 ; +4,2]
TX (°C)	Anual	+1,9 [+0,1 ; +4,0]	+2,2 [+0,5 ; +4,5]	+1,9 [+0,3 ; +4,1]	+2,4 [+0,7 ; +4,3]
TX (°C)	Hivern: DGF	+1,4 [-0,5 ; +3,9]	+1,5 [-0,2 ; +3,8]	+1,5 [-0,2 ; +4,0]	+1,7 [+0,0 ; +4,1]
TX (°C)	Primavera: MAM	+0,9 [-1,0 ; +3,1]	+1,6 [-0,2 ; +3,9]	+1,7 [-0,1 ; +3,7]	+1,7 [-0,2 ; +3,9]
TX (°C)	Estiu: JJA	+1,9 [-0,4 ; +4,5]	+2,3 [-0,2 ; +4,9]	+2,0 [-0,3 ; +4,5]	+2,3 [-0,2 ; +4,8]
TX (°C)	Tardor: SON	+3,1 [+0,8 ; +4,8]	+3,2 [+0,8 ; +4,9]	+2,5 [+0,7 ; +4,5]	+3,2 [+0,7 ; +5,1]
TN (°C)	Anual	+1,5 [-0,3 ; +3,1]	+1,9 [+0,7 ; +3,5]	+1,5 [+0,3 ; +3,1]	+1,9 [+0,8 ; +3,4]
TN (°C)	Hivern: DGF	+1,5 [+0,0 ; +3,5]	+1,5 [+0,0 ; +3,6]	+1,5 [-0,1 ; +3,6]	+1,7 [+0,3 ; +3,8]
TN (°C)	Primavera: MAM	+1,0 [-0,4 ; +2,8]	+1,6 [+0,2 ; +3,6]	+1,6 [+0,4 ; +3,5]	+1,6 [+0,2 ; +3,6]
TN (°C)	Estiu: JJA	+1,4 [+0,3 ; +2,9]	+1,8 [+0,6 ; +3,2]	+1,5 [+0,3 ; +2,9]	+1,7 [+0,6 ; +3,1]
TN (°C)	Tardor: SON	+2,2 [+0,8 ; +3,4]	+2,4 [+1,2 ; +3,6]	+2,0 [+0,9 ; +3,2]	+2,4 [+1,2 ; +3,7]
PPT (%)	Anual	-2,7 [-16,7 ; +17,6]	-5,3 [-16,0 ; +7,8]	-5,6 [-16,1 ; +5,9]	-9,4 [-20,3 ; -2,0]
PPT (%)	Hivern: DGF	-4,5 [-30,4 ; +23,0]	-5,9 [-23,3 ; +16,3]	-8,2 [-26,6 ; +22,9]	-3,9 [-18,0 ; +11,7]
PPT (%)	Primavera: MAM	+8,6 [-11,3 ; +35,3]	-2,8 [-16,5 ; +9,9]	+0,9 [-14,9 ; +24,2]	-2,1 [-10,7 ; +12,4]
PPT (%)	Estiu: JJA	-8,3 [-27,3 ; +19,7]	-18,7 [-37,8 ; +6,4]	-15,6 [-39,0 ; +12,9]	-25,8 [-46,2 ; -10,8]
PPT (%)	Tardor: SON	-9,7 [-33,8 ; +29,5]	-5,7 [-22,5 ; +9,7]	-10,2 [-28,2 ; +19,5]	-12,4 [-30,6 ; +9,4]
DG (dies)	Anual	-16,0 [-66,6 ; +9,6]	-17,8 [-74,2 ; +7,0]	-16,0 [-66,6 ; +9,6]	-18,0 [-72,8 ; +7,8]
DFR (dies)	Anual	-26,8 [-56,5 ; +3,2]	-31,7 [-63,9 ; +1,2]	-27,5 [-58,4 ; +4,0]	-33,3 [-63,3 ; +1,1]
DLG (dies)	Anual	+20,9 [-9,6 ; +61,6]	23,9 [-8,7 ; +69,4]	+21,5 [-9,8 ; +64,1]	+24,6 [-7,9 ; +67,4]
TR (dies)	Anual	+6,8 [-3,9 ; +50,3]	+8,9 [-1,9 ; +58,2]	+7,2 [-1,4 ; +53,6]	+9,6 [-1,2 ; +58,8]
TO (dies)	Anual	+0,1 [-1,0 ; +11,1]	+0,1 [-0,5 ; +13,2]	+0,1 [-0,4 ; +11,5]	+0,1 [-0,2 ; +14,1]
DC (dies)	Anual	+22,5 [-3,0 ; +49,6]	+27,0 [-1,5 ; +53,9]	+22,1 [-2,4 ; +47,4]	+28,6 [-0,1 ; +55,5]
DT (dies)	Anual	+4,6 [-1,1 ; +27,5]	+6,0 [-0,5 ; +31,6]	+4,7 [-0,5 ; +26,2]	+6,8 [-0,2 ; +33,0]
LMRS (dies)	Anual	+0,5 [-7,1 ; +12,9]	+1,3 [-6,0 ; +9,6]	+1,5 [-5,2 ; +13,2]	+2,7 [-4,3 ; +12,6]
n5PPT (dies)	Anual	-1,7 [-10,5 ; +6,0]	-3,5 [-8,9 ; +2,2]	-4,6 [-12,2 ; +4,7]	-6,1 [-11,8 ; +1,3]
n50PPT (dies)	Anual	+0,1 [-0,8 ; +1,4]	+0,0 [-0,8 ; +1,0]	+0,1 [-0,8 ; +1,1]	+0,0 [-0,7 ; +0,6]
p95PPT (%)	Anual	-3,9 [-22,1 ; +18,0]	-6,9 [-21,0 ; +6,3]	-7,8 [-27,4 ; +12,3]	-10,7 [-25,7 ; +0,9]

TM - Temperatura mitjana

TX - Temperatura màxima

TN - Temperatura mínima

PPT - precipitació acumulada

DG - Dies de Glaçada, aquells que  $TN \leq 0 \text{ °C}$

DFR - Dies de Fredor, aquells que  $TM \leq 10 \text{ °C}$

DLG - Dies Lliures de Glaçada, aquells que  $TN \geq 2 \text{ °C}$

TR - Nits Tropicalls, aquelles que  $TN \geq 20 \text{ °C}$

TO - Nits Tòrrides, aquelles que  $TN \geq 25 \text{ °C}$

DC - Dies de Calor, aquells que  $TX \geq 30 \text{ °C}$

DT - Dies Tòrrids, aquells que  $TX \geq 35 \text{ °C}$

LMRS - Longitud màxima de la ratxa seca

RCP - Representative Concentration Pathways, Trajectòries Representatives de Concentracions. Nom dels escenaris d'emissions utilitzats al 5è Informe d'Avaluació de l'IPCC (2014)

La Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes estableix :

**Article 53- Planificació de les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat**

1. Per a fer efectius els principis a què fa referència l'article 3, les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat han de:

a) Incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanística, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.

b) Promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els processos de disseny urbanístic, i fer-ne el corresponent retorn.

2. Les administracions públiques de Catalunya, per a complir les mesures a què fa referència l'apartat 1, han de garantir:

a) La formació en perspectiva de gènere del personal tècnic i polític que es dedica a la planificació urbanística i en els àmbits de la mobilitat, l'habitatge i el medi ambient.

b) La planificació en els àmbits de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat basada en estudis amb estadístiques segregades per sexe, que permetin de detectar les desigualtats mesurables.

c) Els estudis d'impacte de gènere i les mesures correctores pertinents per a minimitzar els impactes diferencials en tota actuació urbanística, d'habitatge, de mobilitat o de medi ambient.

d) L'aplicació d'una política urbanística que tendeixi a crear ciutats compactes, mixtes i pròximes, que mantinguin la relació amb la natura, on es redueixi la presència i la prioritat del vehicle privat i s'introdueixin mesures per a millorar i densificar les àrees monofuncionals residencials. En aquest sentit, la política urbanística ha de preveure la descentralització de serveis, de manera que la construcció d'infraestructures i l'ordenació del sòl donin resposta a les necessitats de conciliació de la vida personal, familiar i laboral, disminuint els temps de desplaçament i garantint l'accessibilitat dels serveis en igualtat d'oportunitats.

e) Equipaments públics amb instal·lacions que facilitin els usos i cobreixin les necessitats de tothom. En aquest sentit, i en la mesura que sigui possible, cal habilitar zones per a l'atenció d'infants, especialment per a disposar de canviadors de bolquers, accessibles tant per a homes com per a dones.

f) L'elaboració de programes actius i dotats de recursos suficients per a la promoció de l'accés a l'habitatge de col·lectius en risc d'exclusió social, amb una atenció especial a les famílies monoparentals.

g) La creació de mecanismes per a promoure que, en cas d'arrendament d'habitatges, quan sigui per a parelles o famílies, els contractes es facin a nom de tots dos membres de la parella.

h) En la concessió d'ajuts públics per a rehabilitació o reformes d'habitatges, la inclusió com a beneficiaris de tots dos membres de la parella, sempre que així ho vulguin els interessats.

*i) Una planificació de la mobilitat que doni prioritat als temps dels desplaçaments i que tingui en compte l'accessibilitat en els itineraris quotidians relacionats amb l'organització de la vida personal, associativa, familiar, domèstica i laboral.*

#### **Article 55- Seguretat**

(...)

2. El departament competent en matèria d'urbanisme ha de:

*a) Promoure un model de seguretat que incorpori la perspectiva de les dones en el planejament urbanístic. Amb aquesta finalitat el planejament ha de vincular el disseny urbà i la violència masclista, per a evitar entorns i elements que puguin provocar situacions d'inseguretat per a les dones.*

*b) Eradicar la percepció d'inseguretat en els espais públics, per mitjà de mesures que en garanteixin a la visibilitat, la correcta il·luminació i l'alternativa de recorreguts, i que els dotin d'usos i activitats diversos, intergeneracionals i que fomentin la presència de gent diversa.*

L'urbanisme s'ha considerat durant molts anys com a neutre, entenent que el disseny dels espais no beneficia ni perjudica a cap persona o col·lectiu. Recentment la percepció ha canviat, l'urbanisme feminista posa al centre de les decisions urbanes la vida quotidiana de les persones, conformada per les activitats que es realitzen en un espai i en un temps finit. Les activitats de la vida quotidiana es poden classificar en quatre esferes:

- . productiva (activitats de treball remunerat),
- . reproductiva (activitats i tasques domèstiques i de cura, majoritàriament no remunerades),
- . comunitària (activitats de participació política i comunitària) i
- . pròpia (de cura pròpia, d'oci de descans).

L'urbanisme feminista aborda els diferents aspectes que conformen una ciutat: mobilitat, espai públic, equipaments i serveis, habitatge, participació comunitària i seguretat. Aquesta última, la seguretat, ha sigut un dels temes de més preocupació de l'urbanisme feminista, a causa de com influeix, condiona i limita la violència masclista al dret de les dones a la ciutat.

L'urbanisme estableix l'ordenació del sòl i determina la ubicació dels sòls públics i privats i la relació que s'estableix entre ells. En la configuració dels espais lliures i en la relació d'aquests amb les edificacions, la vialitat i els equipaments es condiona la percepció de l'espai i la forma en que la ciutadania el transita, afectant en la sensació de seguretat.

Influeix de forma determinant en la configuració d'un entorn segur el projecte d'urbanització.

Les 6 característiques que es consideren que ha de tenir un entorn segur des de la perspectiva de gènere són:

1. Senyalització: saber on ets i on vas (Entorn senyalitzat).
2. Visibilitat: veure/percebre i ser vista/percebuda (Entorn visible).
3. La concurrència de persones: escoltar/percebre i ser escoltada/percebuda (Entorn vital).
4. Vigilància informal i accés a l'ajuda: Poder escapar i obtenir auxili (Entorn vigilat).
5. La planificació i el manteniment dels espais (Entorn equipat).
6. La participació comunitària de les dones (Entorn comunitari).

La urbanització dels espais condiona la forma d'utilitzar-lo i transitar-lo: la implantació d'elements vegetals amb alçada que dificulten la visibilitat de l'entorn, la creació d'espais poc il·luminats, els passos estrets... fan percebre l'espai com a insegur.

D'entre els objectius d'aquesta modificació únicament l'ampliació del vial prolongació del carrer de Can Banús que enllaça amb la carretera B-140 afecta a la zonificació i per tant l'ordenació que es proposa te repercussió en la igualtat de gènere. La resta de paràmetres que es modifiquen són paràmetres edificatoris o de parcel·lació que no tenen incidència en l'espai públic.

Aquesta actuació permetrà eliminar l'estrangulament que hi ha actualment a la via, donant continuïtat a la vorera que comunica amb el Parc agrari de Gallecs, millorant la visibilitat de l'espai públic i millorant la mobilitat de vianants i bicicletes. El projecte d'urbanització d'aquest espai haurà de contemplar les 6 característiques abans citades per aconseguir un espai segur.

Aquesta actuació, al millorar la mobilitat a peu i en bicicleta, contribueix a fomentar una mobilitat més sostenible enfront a l'emergència climàtica.

Modificació del Pla Parcial Les Minetes pel reajustament dels límits i les edificacions existents en els àmbits d'equipament privat I de la Central Integrada de Mercaderies, a Santa Perpètua de Mogoda

- Aprovació Provisional -

**NORMATIVA**



## **CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS**

(el text que es modifica respecte a articles del PPU està subratllat)

### **Article 1. Àmbit de la modificació**

L'àmbit de la modificació puntual comprèn el sòl qualificat de Terciari amb espais oberts clau 4.G1 (denominada Equipament privat I de la Central Integrada de Mercaderies als estudis de detall i al planejament derivat anteriors al Pla general). La superfície de l'àmbit és de 61.991 m<sup>2</sup>.

### **Article 2. Vigència i aplicació de la modificació**

D'acord amb el que estableix l'article 106 del TRLU, aquesta modificació entrarà en vigor el dia següent a la seva publicació al diari oficial de la Generalitat de Catalunya i la seva vigència serà indefinida en tant no es procedeixi a la seva modificació.

### **Article 3. Conveniència i oportunitat de la modificació**

L'oportunitat i conveniència de la present modificació ve justificada per la voluntat de cedir part de la parcel·la 13A com a vial públic (ampliació de la B-140), per la necessitat d'aclarir l'ordenació de l'edificació de la zona d'Equipament privat I, eliminant les divergències entre els diversos documents de planejament que s'han aprovat al llarg dels anys, i per possibilitar la parcel·lació de l'actual parcel·la 13A, per crear una parcel·la per a cadascuna de les activitats existents, que faciliti poder donar impuls a la zona amb la millora de les activitats existents o la implantació de noves.

### **Article 4. Objecte de la modificació**

Es modifica el Pla Parcial urbanístic "Les Minetes" aprovat definitivament en data 21 d'abril de 1992, tenint en compte, però, les determinacions del planejament general vigent, que va ser aprovat en posterioritat i que adapta algunes determinacions del Pla Parcial, refonent en la normativa del Pla parcial la totalitat de l'ordenació de la zona d'Equipament privat I, eliminant les divergències entre les diferents figures de planejament ara vigents.

Així la Modificació puntual del PPU Les Minetes es planteja els següents objectius:

- Cedir sòl per vial públic que permeti eixamplar el vial B-140 i millori la connexió de vianants i ciclistes amb la zona de Gallecs.
- Ajustar l'àmbit qualificat d'Equipament privat, d'acord amb el topogràfic actual de les finques.
- Modificar l'article 18 de les normes del Pla Parcial per adaptar la parcel·lació, les separacions a parts, eliminar la referència a l'Estudi de detall i regular particularment les edificacions de cada àrea.
- Modificar el plànol 3.1 zonificació del Pla parcial.
- Introduir en els plànols d'ordenació de la MP l'ordenació de l'edificació de l'Equipament privat I.
- La introducció de la regulació detallada de l'edificació en les normes i en els plànols del Pla Parcial permeten derogar l'Estudi de detall i la seva modificació posterior.

### **Article 5. Marc Legal**

Aquesta Modificació té els efectes propis de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic previstes a la normativa urbanística vigent.

#### Planejament territorial:

- Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament en data 20 d'abril de 2010.

#### Planejament urbanístic:

- Pla director urbanístic de l'ACTUR de Santa Maria de Gallecs, aprovat definitivament en data 29 d'abril de 2005.
- Pla General d'Ordenació Urbana de Santa Perpètua de Mogoda, aprovat definitivament en data 18 de desembre de 1996.
- Text refós de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Santa Perpètua de Mogoda, aprovades definitivament en data 20 d'abril de 2005.
- Pla Parcial urbanístic "Les Minetes", aprovat definitivament en data 21 d'abril de 1992.
- Modificació del Pla Parcial "Les Minetes", aprovat definitivament en data 1 de juny de 1995.
- Estudi de Detall de la Zona d'equipaments privats I, aprovat definitivament en data 15 de març de 1997.
- Modificació puntual de l'Estudi de Detall de la Zona d'equipaments privats I, aprovat definitivament en data 27 de setembre de 2005.

#### Normativa urbanística:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

#### **Article 6. Contingut**

Aquesta modificació està integrada pels següents documents:

1. Memòria d'informació.
2. Memòria d'ordenació.
3. Normativa.
4. Plànols.
5. Annex 1. Plànols del Pla parcial "Les Minetes"
6. Annex 2. Plànols de la Modificació del Pla Parcial "Les Minetes"
7. Annex 3. Plànols de l'estudi de detall de la Zona d'equipaments privats I
8. Annex 4. Plànols de la modificació de l'Estudi de detall de la Zona d'equipaments privats I
9. Annex 5. Identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, d'acord amb l'article 99 del TRLU
10. Annex 6. Nomenament de DRIVEN CAPITAL, SL (representada per Antonio Celaya) com a administradora única de ASCIM PATRIMONIO, SL i INVERSIONES CIM VALLÈS, SL
11. Annex 7. Unitats de Valor de les diferents àrees

#### **Article 7. Règim urbanístic del sòl**

El règim urbanístic del sòl i, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent, es defineix a través de la classificació del sòl i de la qualificació del sòl.

La modificació, d'acord amb el TRLU, classifica el sòl d'urbà i qualifica el sòl en zones i sistemes.

## CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DE SISTEMES

### Article 8. Sistema viari (clau A1)

1. El vial públic que es cedeix a l'Ajuntament es regularà d'acord amb l'establert a la Secció segona (Sistema Viari) del Capítol segon (Sistema d'infraestructes de comunicació) del Títol IV (Regulació dels sistemes) del Text refós de les normes del Pla General Municipal d'Ordenació de Santa Perpètua de Mogoda.

2. L'ample del carrer del Calderí és de 22 m. amb mitjana central i dues calçades de 7 m. La cessió efectuada l'any 2012 per part de SABA a nom de l'Ajuntament va incloure una franja de 1,60 m. d'ample al llarg de tot el carrer per assolir els 22 m de tanca a tanca del Carrer del Calderí. S'inscriurà al registre tenint en compte aquestes cessions.

3. L'ample del carrer sense nom entre la parcel·la 13A i 13B a nivell de rasant és de 30 m. La cessió efectuada l'any 2012 per part de SABA a nom de l'Ajuntament configura un vial sense nom de 30 m d'amplada entre la parcel·la 13A i la parcel·la 13B que va des del carrer del Calderí al límit de la CIM amb la C-59. S'inscriurà al registre tenint en compte aquestes cessions.

## CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE ZONES

### Article 9. Zona de Terciari amb espais oberts de les Minetes, clau 4.G1 (denominada Equipament privat I als estudis de detall i al planejament derivat anteriors al PGMO).

Es modifica el redactat de l'article 18 del Pla Parcial Les Minetes que queda com segueix:

#### **Art.18 Determinacions per a la zona de Terciari amb espais oberts de les Minetes, clau 4.G1 (denominada Equipament privat I als estudis de detall i al planejament derivat anteriors al PGMO).**

##### 1. Parcel·lació.

Quedarà determinada per les parcel·les numerades 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, vial privat, 6, 7.1 i 7.2 als plànols d'ordenació. Aquestes parcel·les seran segregables respectant la parcel·la mínima.

Parcel·la mínima: 2.400 m<sup>2</sup>

Front mínim de la parcel·la: 30m, excepte per les parcel·les que es constitueixin com a vial privat.

Haurà de permetre la inscripció en el seu interior d'un cercle de 30 m. de diàmetre, excepte per les parcel·les que es constitueixin com a vial privat.

##### 2. Tipus d'ordenació de l'edificació.

L'ordenació de l'edificació serà segons edificació de volumetria específica.

El plànol d'ordenació fixa els gàlibs dins dels quals s'ha de situar l'edificació, el número màxim de plantes admès i l'alçada reguladora màxima.

##### 3. Tipus edificatori.

El tipus edificatori serà el de volumetria lliure.

El plànol d'ordenació fixa els gàlibs dins dels quals s'ha de situar l'edificació, el número màxim de plantes admès i l'alçada reguladora màxima.

##### 4. Separacions a les partions.

Separacions a la reserva de vialitat: 30 metres a eix de reserva.

Separacions mínimes al Carrer del Calderí 6,5 m.

Separacions al vial interior privat: 5 m.

Separacions a d'altres vials públics: 10 m.

Separacions a aparcaments: 5 m.

#### 5. Ocupació màxima de parcel·la.

L'ocupació màxima de l'edificació serà del 50% de la superfície de la parcel·la. La resta de la parcel·la es destinarà a jardí i aparcament.

#### 6. Intensitat per parcel·la.

La intensitat neta per a cada parcel·la és la següent:

Àrea 5.1: 0,10 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Àrea 5.2: 0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Àrea 5.3: 3,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Àrea 5.4: 1,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Vial privat: 0 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Àrea 6: 0,85 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Àrea 7.1: 0,11 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Àrea 7.2: 0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

#### 7. Alçada reguladora màxima.

L'alçada reguladora màxima i el número de plantes màxim es fixa en els plànols d'ordenació.

#### 8. Planta soterrani.

És permesa planta soterrani sempre i quan el seu perímetre no sobresurti del que defineix la planta baixa.

#### 9. Espais no edificables.

Els espais lliures a l'interior de les parcel·les podran ésser utilitzats per a estacionament tot sistematitzant-se amb arbrat i jardineria.

El Projecte d'enjardinament haurà d'acompanyar el d'edificació per demanar la preceptiva llicència.

Es prohibeix en aquests espais l'emmagatzematge de qualsevol tipus de material, producte o substància.

#### 10. Usos.

##### • Usos admesos:

En les àrees 5.2, 5.3, 5.4, 7.1 i 7.2 es permeten els usos de restauració, hotel, esportiu, cultural-associatiu, oficines i serveis, estació de servei, comerç, recreatiu i aparcament.

En l'àrea 5.1 es permeten els usos d'aparcament i els usos complementaris a aquest (dependències de vigilància i control, banys, espais d'estada i descans dels conductors...)

En l'àrea 6 es permetran, en un sentit ampli, els usos i activitats relacionats amb el vehicle. En particular: reparació, neteja, manteniment, emmagatzematge, estacionament, exposició i venda de vehicles, oficines i els seus accessoris.

En l'àrea de vial privat només es permet l'ús de viari.

##### • Limitacions als usos admesos:

En les àrees 5.1 i 5.2 els usos estan limitats pels paràmetres d'admissió de vulnerables de la Zona d'indefensió ZIF.

En les àrees 5.2, 5.3, 5.4, 6 i 7 els usos estan limitats pel mapa de protecció civil i per la zona inundable per l'avinguda de 500 anys.

##### • Usos prohibits:

Es prohibeix l'ús comercial en grans superfícies.

##### • Condicions relatives a l'ús de comerç:

Els únics establiments que es poden implantar en aquest àmbit de planejament, situat fora de la TUC vigent de Santa Perpètua de Mogoda són, d'acord amb l'article 9.5 del Decret Llei 1/2009, els establiments comercials singulars detallats en l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, els quals es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT.

A banda, atesa l'admissió d'usos comercials complementaris dins l'ús d'estació de servei, esdevé aplicable la limitació establerta en la Disposició Addicional vuitena del Decret Llei 1/2009, en el sentit que les noves implantacions d'establiments dedicats a la venda de carburants "poden incorporar un establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 m2, com a servei complementari de la benzineria, amb la comunicació corresponent a la direcció Generalitat de Catalunya Departament d'Empresa i Treball Direcció General de Comerç general competent en matèria de comerç. Qualsevol altra implantació comercial resta subjecta a les determinacions de l'esmentat Decret Llei, o norma que el substitueixi.

#### 11. Determinacions per l'edificació.

1. Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.

2. Els espais lliures de la parcel·la no destinats a aparcaments o accés, seran enjardinats o arbrats i requeriran un projecte que acompanyarà al d'edificació. Es vetllarà perquè els espais enjardinats creïn refugis climàtics per mitjà de la plantació d'arbres frondosos que generin ombra, i la ubicació de bancs i fonts d'aigua.

3. En el còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

4. Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts a totes bandes que no impliquin una obra permanent d'edificació. Les cobertes d'aquests espais destinats a aparcament podran estar formats per plaques fotovoltaïques.

5. S'admetrà la instal·lació de plaques fotovoltaïques a les cobertes de les edificacions, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

6. Es podran crear comunitats energètiques, d'acord amb l'establert a la legislació sectorial vigent, com són el Decret Llei 16/2019 de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables i el Decret Llei 24/2021, de 26 d'octubre, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades, o legislació que les substitueixi.

#### 12. Determinacions particulars de l'edificació en cada àrea.

##### • Àrea 5.1

a. Les marquesines i porxos oberts a tots els costats no es consideren a efectes d'edificabilitat. Quan estiguin tancats entre 1 i 3 costats es considerarà al 50% i als 4 costats al 100% de la seva superfície a efectes d'edificabilitat.

b. La coberta dels edificis podrà ser plana o bé amb pendent del 10%.

c. Els paraments de façana es construiran amb plafons de formigó prefabricats o bé de xapa metàl·lica lacada. La fusteria serà d'alumini lacat.

d. Les plataformes de formigó o asfalts per a aparcament tindran un sistema de recollida d'aigua d'escorrentia i un filtre previ que s'haurà de mantenir net abans de la connexió al clavegueram.

##### • Àrea 5.2, 5.3 i 5.4

a. Els projectes d'edificació s'hauran de completar amb el projecte d'urbanització dels espais lliures de la parcel·la, amb detall de jardins, arbrats, pèrgoles, mobiliari urbà, etc.

b. Les rasants de referència dels vials existents marquen les rasants dels solars als efectes de definició de l'Altura reguladora màxima en els punt d'entrada de cada recinte i desplaçades horitzontalment.

c. Dins les plantes baixes d'aquests cossos es podran construir passatges de vianants i espais porxats per aconseguir l'accés als establiments i serveis, amb predomini de jardineria i permeabilitat del terreny i efecte refugi de calor (50%).

d. Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic unitari, amb independència de la seva possible construcció per fases. En aquest últim cas, en cada una de les fases els acabats de tots el paraments visibles des del carrer tindran les característiques dels acabats de façana que es definiran més endavant i les rasants anteriors.

e. La coberta podrà ser plana o bé amb pendent del 10% amb les corresponents proteccions per a la seguretat i el manteniment.

f. Els paraments de façana es construiran amb plafons de formigó prefabricats o bé de xapa metàl·lica lacada. La fusteria serà d'alumini lacat. S'admetran també les façanes tipus mur cortina i garantiran l'eficiència energètica nivell A .

g. Les plantes soterrades no podran sobresortir de l'àmbit ocupat de la planta baixa.

#### • Vial privat

a. Es configura un vial privat asfaltat i amb protecció de pas de vianants de 1,20 m. d'ample, que separa l'àrea 5.1. de l'aparcament de les àrees 5.2, 5.3 i 5.4, d'un ample total de 10 m. La seva titularitat privada comporta que el manteniment s'haurà de portar a terme per en una entitat de conservació de caràcter indefinit i establir un règim de propietat horitzontal complexa o conjunt immobiliari, que permeti establir un coeficient de participació en aquest element que passaria a ser procomunal de la resta de les finques que conformen la parcel·la de serveis, d'acord amb el que preveuen els arts 553-53 ss del Codi Civil Català (Llei 5/2006, de 10 maig) i 26 de la Llei de sòl (RDL 7/2015) .

#### • Àrea 6

a. Les marquesines i porxos oberts a tots els costats no es consideren a efectes d'edificabilitat. Quan estiguin tancats entre 1 i 3 costats es considerarà al 50% i als 4 costats al 100% de la seva superfície a efectes d'edificabilitat.

b. Els projectes d'edificació s'hauran de completar amb el projecte d'urbanització dels espais lliures de la parcel·la.

c. Les rasants de referència dels vials existents marquen les rasants dels solars als efectes de definició de l'Altura reguladora màxima en els punt d'entrada del recinte i desplaçades horitzontalment.

d. Tota l'edificació d'aquesta subzona constituirà sempre un conjunt arquitectònic unitari, amb independència de la seva possible construcció per fases. En aquest últim cas, i en cadascuna de les fases, els acabats de tots el paraments visibles des de el carrer tindran les característiques dels acabats de façana que es definiran més endavant.

e. Els paraments de façana es construiran de formigó prefabricats o bé amb xapa metàl·lica lacada. En les façanes que donen als carrers del Pont Vell i del Calderí, es podran alternar les zones cegues i zones amb vidre, dins dels 3 primers metres d'alçada.

f. Les plataformes de formigó o asfaltats per a aparcament tindran un sistema de recollida d'aigua d'escorrentia i un filtre previ de laminació que s'haurà de mantenir net abans de la connexió al clavegueram.

g. Les plantes soterrades no podran sobresortir de l'àmbit ocupat de la planta baixa.

h. Caldrà sol·licitar autorització a l'Agència Catalana de l'Aigua per a qualsevol obra o activitat en estar incloses en la zona inundable de l'AVINGUDA de 500 anys.

#### • Àrea 7.1 i 7.2-

a. Les marquesines i porxos oberts a tots els costats no es consideren a efectes d'edificabilitat. Quan estiguin tancats entre 1 i 3 costats es considerarà al 50% i als 4 costats al 100% de la seva superfície a efectes d'edificabilitat.

b. Els projectes d'edificació s'hauran de completar amb el projecte d'urbanització dels espais lliures de la parcel·la, amb detall de jardins, arbrats, pèrgoles, mobiliari urbà, etc, amb permeabilitat al 50% de l'espai lliure i creant refugis de calor.

c. La cota de referència de la planta baixa s'establirà per a cada edifici l'Agència Catalana de l'Aigua atès que estem en zona inundable i els accessos s'hauran de resoldre amb rampes sense barreres arquitectòniques. Les rasants de referència dels vials existents marquen les rasants dels solars als efectes de definició de l'Altura reguladora màxima en els punt d'entrada de cada recinte i desplaçades horitzontalment.

d. Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic unitari, amb independència de la seva possible construcció per fases. En aquest últim cas, en cada una de les fases els acabats de tots el paraments visibles des del carrer tindran les característiques dels acabats de façana que es definiran més endavant.

e. La coberta podrà ser plana o bé amb pendent del 10% amb les corresponents proteccions per a la seguretat i el manteniment.

f. Els paraments de façana es construiran amb plafons de formigó prefabricats o bé de xapa metàl·lica lacada. La fusteria serà d'alumini lacat. S'admetran també les façanes tipus mur cortina.

g. Les plataformes de formigó o asfalts per a aparcament tindran un sistema de recollida d'aigua d'escorrentia i un filtre previ de laminació que s'haurà de mantenir net abans de la connexió al clavegueram.

h. Les plantes soterrades no podran sobresortir de l'àmbit ocupat de la planta baixa.

i. Caldrà sol·licitar autorització a l'Agència Catalana de l'Aigua per a qualsevol obra o activitat en estar incloses en la zona inundable de l'AVINGUDA de 500 anys.

• Determinacions comunes a les Àrees 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6, 7.1, 7.2 i vial privat:

a. En les zones d'aparcament, es recomana preveure espais tous, amb paviments filtrants i amb presència de diferents elements vegetals que permetin l'aflorament del verd dins el continu urbà.

b. Caldrà que la vegetació a plantar en els espais lliures i zones enjardinades estigui formada per espècies autòctones o adaptades bioclimàticament, amb baixos requeriments hídrics. En cap cas es podran plantar espècies exòtiques invasores.

c. Per tal de minimitzar l'emissió de partícules durant les obres, caldrà incorporar diverses mesures preventives, com cobrir el material replegat per evitar la dispersió i dur a terme el manteniment adequat dels vehicles.

### 13. Ordenança Complementaria d'Acabats

Per assolir una coherència formal i arquitectònica entre els edificis que s'edifiquin en la zona d'equipament i els projectats i construïts en la resta del CIM, cal establir aquesta Ordenança que regula els acabats de façanes i cobertes, que son els elements exteriors que poden contribuir a donar una imatge unitària i global del conjunt.

#### • Façanes

Els materials per l'acabat exterior de les façanes seran:

Planxa metàl·lica lacada, plafons de formigó prefabricats o elaborats in situ amb encofrat de fusta (preferentment per sòcols), mòduls rectangulars amb acabat de fragments de pedra o marbre i vidrieres d'alumini amb suport vist o amagat.

La composició dels forats (portes i finestres) es farà dintre de la retícula dels elements modulars de la façana. Les finestres es col·locaran enrasades amb el parament exterior de la façana.

Es podran construir pèrgoles per a la protecció de vianants en els passos de comunicació entre edificis.

També es podran construir, en les façanes de vidre molt solejades, marquesines lleugeres i perforades.

• Cobertes

L'acabat de la coberta plana serà amb grava petita solta o amb peces prefabricades de morter amb gravilla de riu petita o similar.

Les cobertes amb pendent s'acabaran amb xapa metàl·lica lacada color gris.

En cap cas es deixaran les aigües amb caiguda lliure.

Les instal·lacions d'aire condicionat i altres similars es podran situar en la coberta però envoltades per una construcció lleugera, metàl·lica acabada amb xapa lacada. En aquest cas s'inclouran totes les sortides de fum, ventilacions, etc.

14. Mesures addicionals en zona inundable per període de retorn de 500 anys, aplicables a les àrees 5.2, 5.3 i 5.4:

D'acord amb el Reglament del Domini Públic Hidràulic i l'IRP 971/2010, la previsió d'implantació d'elements vulnerables (edificació residencial, edificis de pública concurrència o àmbits d'oci en general) en zona inundable per període de retorn de 500 anys resten supeditades a la previsió de mesures estructurals concretes que permeten garantir l'autoprotecció i que seran, com a mínim, les següents:

A. Sistemes de drenatge específicament dissenyats pels cabals previstos o altres sistemes de mitigació o prevenció dels efectes de les inundacions.

B. No construcció de baixos, garatges ni zones en general a cotes inferiors a la cota de carrer.

C. Existència de, com a mínim, dues vies d'evacuació independents en els elements nous urbans unitaris previstos.

15. Mesures addicionals en matèria de carreteres:

a) Legislació sectorial de carreteres:

S'ha de garantir l'aplicació de la legislació sectorial en matèria de carreteres, és a dir, s'ha de donar compliment al RGC i al TRLC.

La legislació de carreteres és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a aquest tipus de vialitat. De produir-se contradicció entre el present instrument urbanístic i la legislació de carreteres esmentada, prevaldrà el que determina aquesta legislació.

b) Domini públic i zones de protecció:

S'ha de respectar la delimitació del domini públic viari i les zones de protecció derivades de les carreteres esmentades, segons TÍTOL QUART (Regim d'ús i protecció) definits al TRLC.

Aquest instrument urbanístic defineix (amb línies i valors numèrics), la delimitació del domini públic viari i les zones de protecció derivades de la citada carretera, segons TÍTOL QUART (Regim d'ús i protecció) definits al TRLC.

On les zones de domini públic, servitud i afectació se superposin en funció que es mesurin des d'un vial o un altre, preval la condició de zona de domini públic sobre la de servitud, i la d'aquesta sobre la d'afectació, qualsevulla sia la via o element determinant de la mesura, segons l'article 72 punt 3, del TRLC.

Aquest instrument urbanístic grafia en els seus plànols el domini públic i les zones de protecció de les carreteres esmentades.

Al respecte cal remarcar:

Es prohibeix qualsevol tipus d'activitat en la zona de domini públic, tal i com queda definida a l'article 34 del TRLC. En la zona de servitud, s'han de respectar totes les restriccions en els usos segons l'article 37 del TRLC.

c) Línia d'edificació:

La línia d'edificació genèrica establerta a la legislació sectorial de carreteres es situa a 25 i 50 metres de l'aresta exterior de calçada (línia blanca exterior) de les carreteres B-140 i C-59 respectivament. La línia d'edificació es mesura segons la línia blanca exterior del tronc.

Les zones de domini públic, servitud i afectació també han de situar-se paral·leles a la geometria en planta, però mesurades des de l'aresta exterior de l'esplanació (inclòs ramals o vies d'enllaços).

Totes les edificacions, incloses les subterrànies, s'han de situar, com a mínim, per darrera de la línia d'edificació.

El present instrument urbanístic grafia la línia d'edificació en els plànols.

**d) Conduccions subterrànies:**

A la zona de servitud es poden autoritzar les conduccions subterrànies que corresponguin a la prestació d'un servei públic o d'aquells que hagin estat declarats d'interès públic, sempre i quan se situïn al més lluny possible de la carretera, segons article 104 punt c del RGC.

**e) Aparcaments:**

En referència als aparcaments, només es pot autoritzar de bell nou la utilització de la zona de servitud per a destinar-la a aparcament de vehicles, sempre que se situïn en terrenys de titularitat pública, no estigui vinculat a cap concessió administrativa i es garanteixi la seguretat viària i l'explotació adequada de la carretera, segons l'article 37 TRLC. En cas contrari, s'hauran de situar fora de la zona de servitud.

**f) Contaminació acústica:**

El promotor ha de prendre totes les mesures oportunes per tal de donar compliment al Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i s'adapten els seus annexos (DOGC núm. 5506, de 16 de novembre de 2009), així com d'altres normatives d'aquest caire. El costos derivats de qualsevol mesura de protecció aniran a càrrec del promotor (o promotors) i en qualsevol cas, hauran de ser compatibles amb la legislació sectorial de carreteres. En tot cas, hauran d'obtenir l'autorització corresponent per part del Servei Territorial de Barcelona del Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya.

**g) Publicitat:**

Amb caràcter general, es prohibeix instal·lar publicitat en una franja de 100 metres mesurada des de l'aresta exterior de la calçada, i es prohibeix, en qualsevol cas, la publicitat visible des de la zona de domini públic de la carretera, segons l'article 42 del TRLC.

**h) Residus:**

No es permeten activitats en el sector que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària. Totes les activitats han de complir amb tot allò que estableix la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

**i) Enllumenat:**

El promotor haurà de donar compliment a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. Els sistemes d'il·luminació no han d'afectar negativament als usuaris de les carreteres afectades. Si es produís enlluernament en la via, els promotors hauran d'executar les mesures adients per a solucionar-ho.

**j) Noves infraestructures:**

Les ocupacions definitives per establir les noves infraestructures i les seves zones de protecció de les diferents vies seran les definides en els corresponents estudis informatius, projectes de traçat i/o projectes constructius. Un cop aprovats definitivament, tenen la condició de xarxa viària bàsica, als efectes de planejament urbanístic, i prevalen sobre les determinacions d'aquest. Així, el planejament urbanístic s'haurà d'ajustar a la nova situació segons article 33.1 del RGC i segons article 14.2 del TRLC.

**k) Autorització prèvia del Servei Territorial de Carreteres:**

Prèviament a l'execució de qualsevol obra o actuació, en franges de protecció de la carretera C-59, B-140 (franja de terreny a cada costat de la via de 100 i 30 metres, respectivament, mesurats des de l'aresta exterior de l'esplanació), s'ha de sol·licitar i ésser concedida la preceptiva autorització i/o informe del Servei Territorial de Carreteres, d'acord amb allò que disposen els

articles 38, 39 i 47 del Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres.

## CAPÍTOL 4. GESTIÓ

### Article 10. Paràmetres del PAU parcel·la 13A Minetes

1. El Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) "Parcel·la 13A Minetes" comprèn el sòl delimitat pel carrer Calderí, la B-140 i el vial d'accés a la C-59, amb una superfície 42.523 m<sup>2</sup>.
2. L'objectiu del PAU és la cessió a l'Ajuntament del sòl afectat de vial públic.
3. Els sòl d'aprofitament privat es qualifica amb la clau 4G1, Terciari amb espais oberts de les Minetes.
4. Els paràmetres bàsics del PAU són:
  - . superfície total de l'àmbit..... 42.523 m<sup>2</sup>
  - . sòl públic: vial públic..... 806 m<sup>2</sup>
  - . sòl privat: Terciari amb espais oberts de les Minetes (clau 4G1) ..... 41.717 m<sup>2</sup>
  - . sostre màxim: segons els plànols d'ordenació
5. El PAU "Parcel·la 13A Minetes" s'executarà per mitjà del sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
6. L'execució del PAU "Parcel·la 13A Minetes" ha de permetre portar a terme les cessions de sòl previstes pel planejament en aquest àmbit, tot garantint la inalterabilitat del coeficient procomunal.

### Article 11. Agenda

S'iniciarà el desenvolupament del PAU "Parcel·la 13A Minetes" tan bon punt s'aprovi definitivament aquesta modificació puntual, amb la redacció i tramitació del corresponent projecte de reparcel·lació.

Les determinacions d'aquesta modificació puntual en els subàmbits 2, 3 i 4 seran d'execució directa.

### Article 12. Cessió del sòl de viari

En el desenvolupament del PAU "Parcel·la 13A Minetes" es cediran 806 m<sup>2</sup> de sòl per a sistema viari que tindrà un ample de 30 m. Tot l'espai cedit es configurarà com a voravia amb vora inclosa de separació amb la calçada actual i se substituirà la senyalització horitzontal actual amb senyalització que indicarà el caràcter de vianants de l'àmbit, sens perjudici de senyalitzar correctament el gual de sortida de camions.

## DISPOSICIONS ADDICIONALS

### Primera. Regularització de les edificacions i activitats

Aquelles activitats i/o instal·lacions i construccions que a l'entrada en vigor d'aquesta Modificació del Pla Parcial de referència no disposin dels corresponents títols administratius habilitants i que siguin legalitzables, disposaran d'un termini màxim de dos (2) mesos per a sol·licitar-los en forma per tal de regularitzar-ne llur situació.

### Segona. Regularització de la parcel·lació

L'adequació de l'estructura parcel·laria del Subàmbit 1 a les determinacions d'aquesta Modificació de Pla Parcial es podrà portar a terme en el marc del mateix Projecte de Reparcel·lació que es formuli en execució del PAU "Parcel·la 13A Minetes" o, altrament, per mitjà de la corresponent llicència urbanística de parcel·lació.

## DISPOSICIONS FINALS

**Primera. Derogació de l'Estudi de Detall de la Zona d'Equipament privat I (Central de Mercaderies) CIM Vallès i de la seva modificació puntual.**

La Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 15 de març de 1997 va aprovar definitivament l'Estudi de Detall de la Zona d'Equipament privat I (Central de Mercaderies) CIM Vallès i en sessió de 27 de setembre de 2005 va aprovar definitivament la modificació puntual de l'Estudi de Detall de la Zona d'Equipaments privat I.

L'estudi de Detall i la seva modificació queden derogats amb l'aprovació de la present modificació puntual.

Sabadell, gener 2025

EDUARD FENOY I ASSOCIATS, SLP

Eduard Fenoy Palomas, arquitecte

URBANIST, LEX & SERVICES

Roger Comas Fradera, advocat



Modificació del Pla Parcial Les Minetes pel reajustament dels límits i les edificacions existents en els àmbits d'equipament privat I de la Central Integrada de Mercaderies, a Santa Perpètua de Mogoda

- Aprovació Provisional -

**PLÀNOLS**



### **Plànols d'informació**

i_01	Situació	1/15.000
i_02	Ortofoto	1/5.000
i_03	Planejament vigent	1/5.000
i_04	Planejament vigent / topogràfic	1/1.500
i_05	Planejament vigent / ortofoto	1/1.500
i_06	Proposta de numeració postal de les parcel·les que resultin de la parcel·lació de la 13A	1/1.500

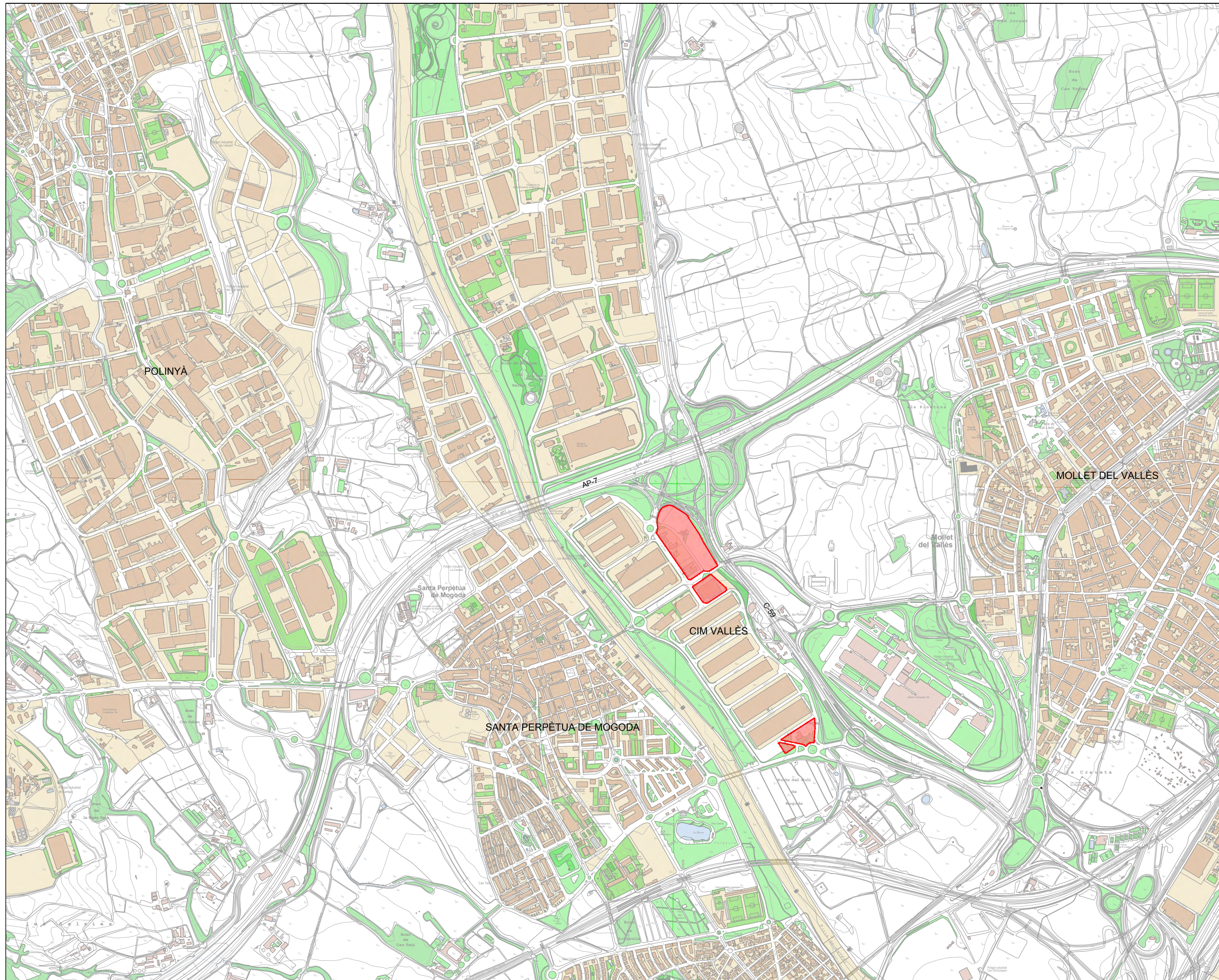
### **Plànols d'ordenació**

o_01	Planejament proposat	1/5.000
o_02	Planejament proposat / topogràfic	1/1.500
o_03	Planejament proposat / ortofoto	1/1.500
o_04	Gestió – Delimitació “PAU Parcel·la 3 Minetes”	1/1.500

### **Plànols comparatius**

p_01	Planejament vigent / proposat. Subàmbit 1	1/1.500
p_02	Planejament vigent / proposat. Subàmbit 2 i 3	1/1.500





■ ■ ■ ■ ■ Àmbit MPPPU



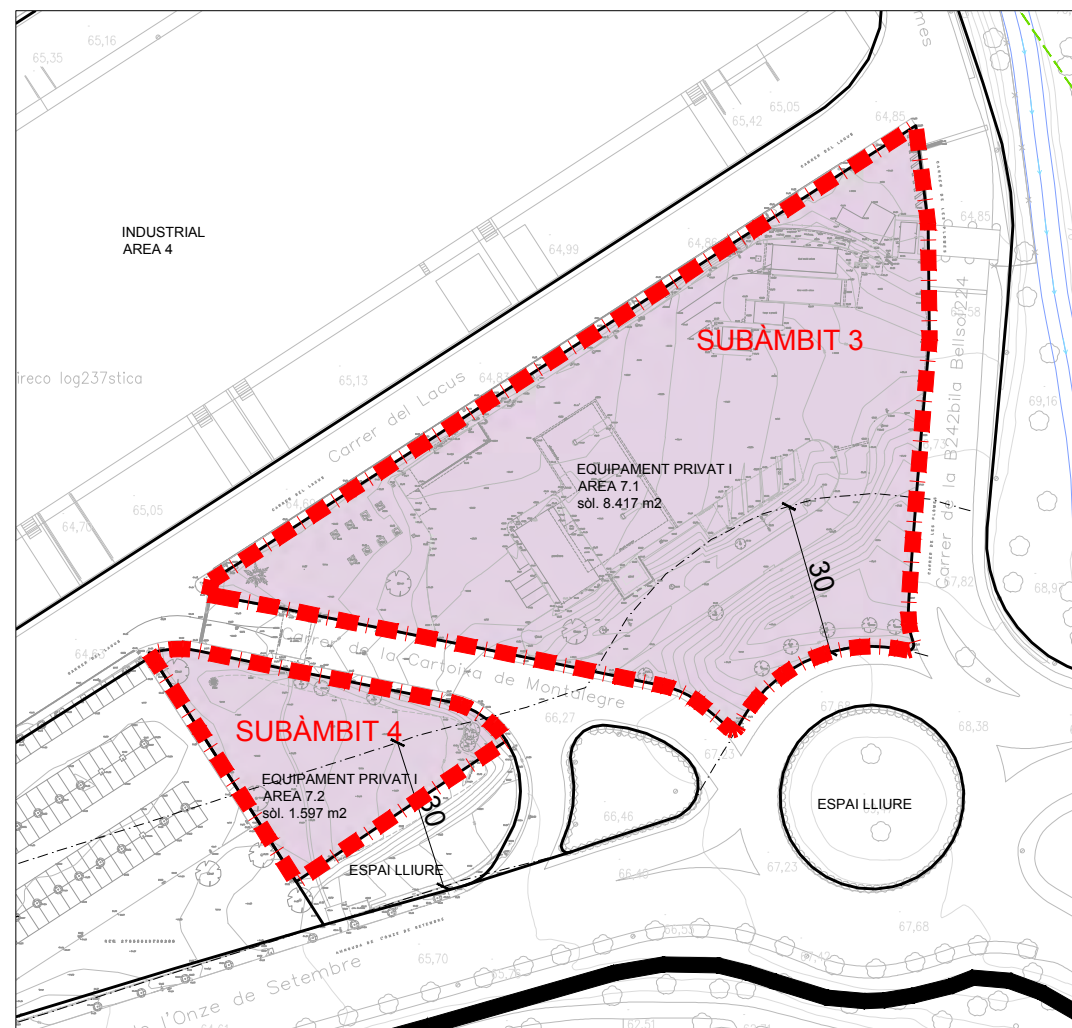
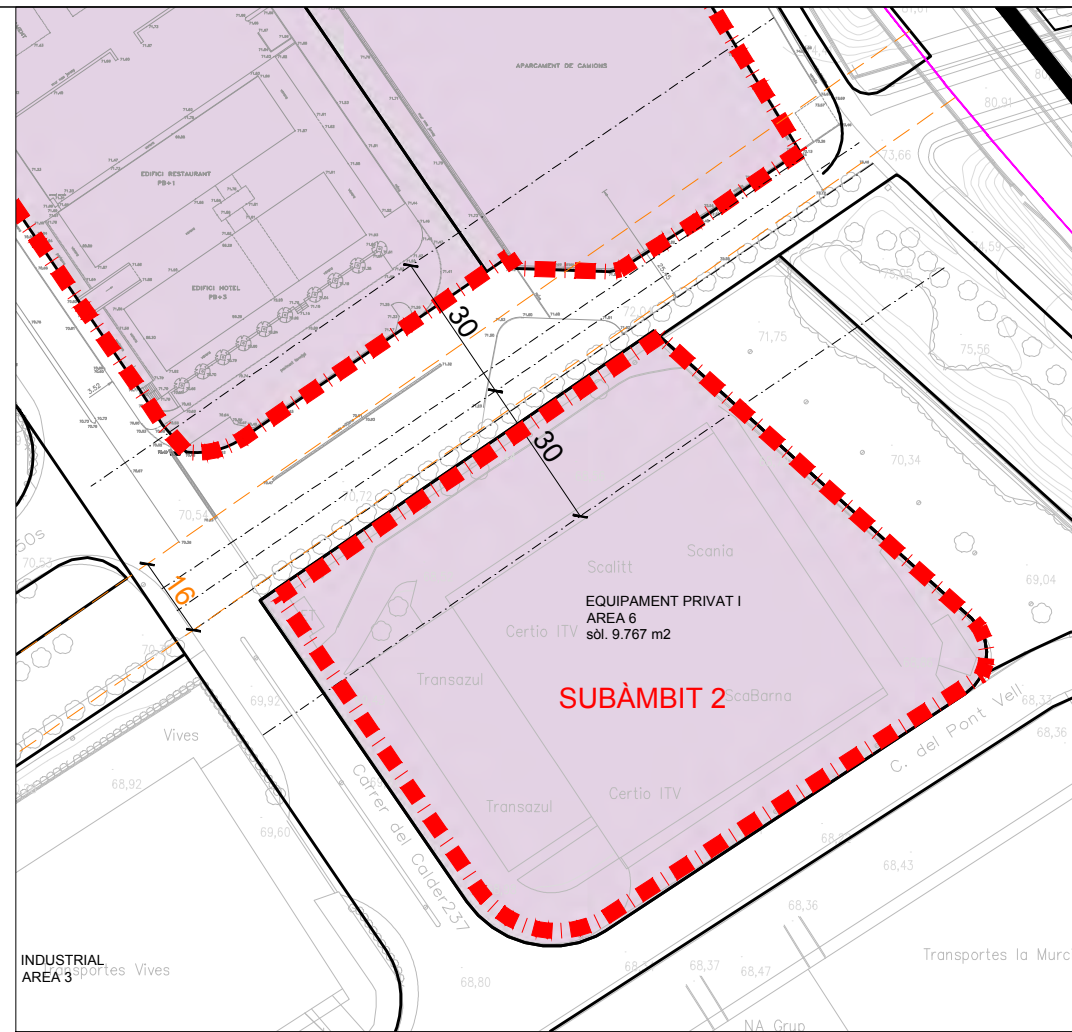
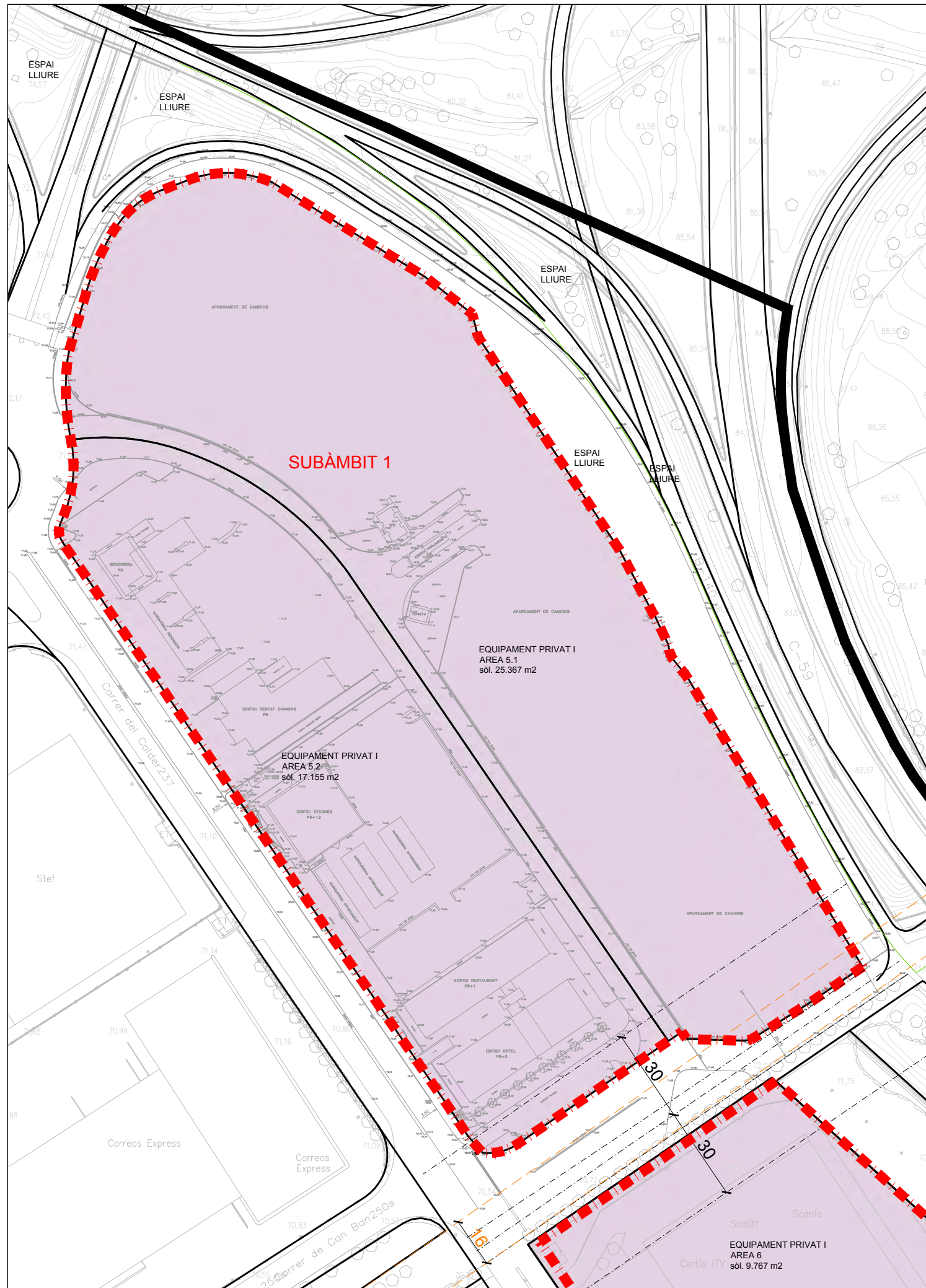


Àmbit MPPU

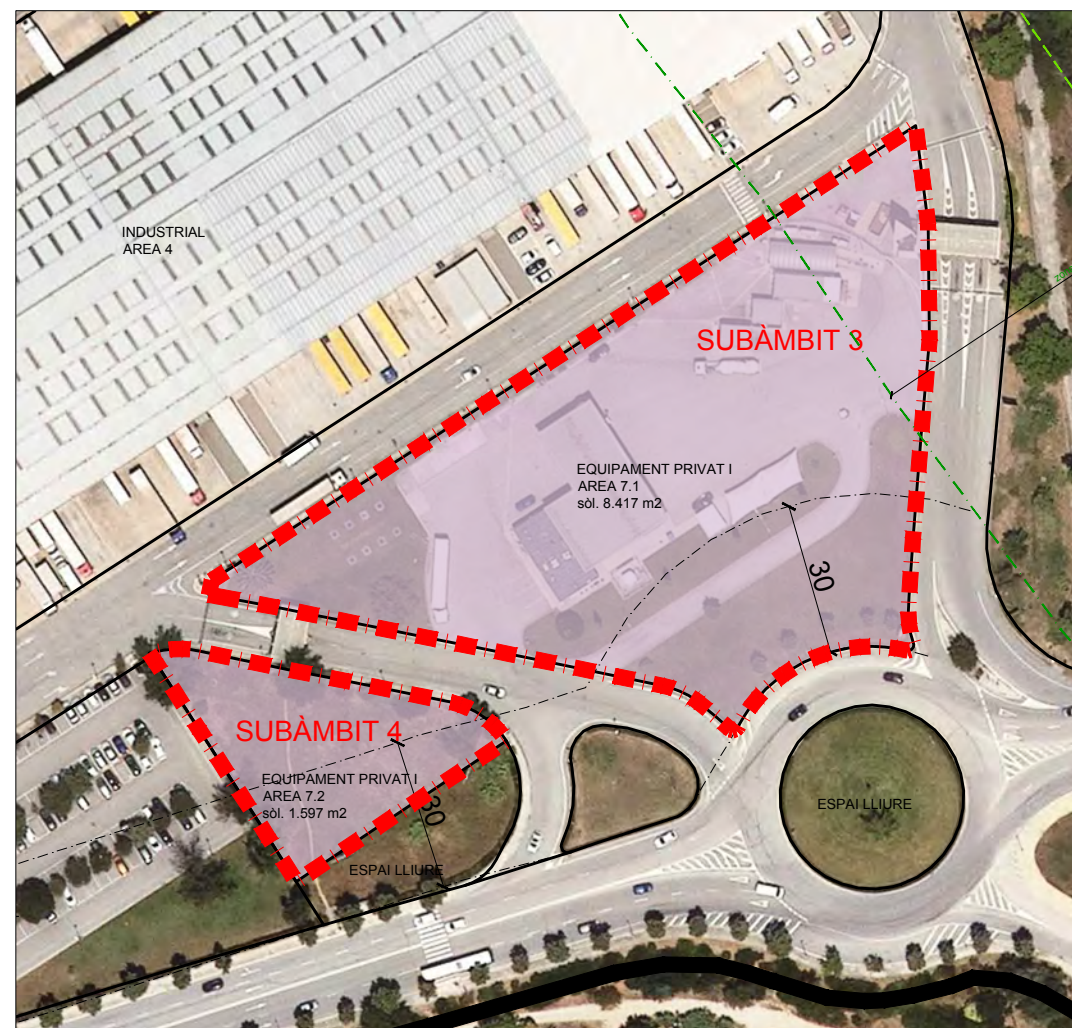




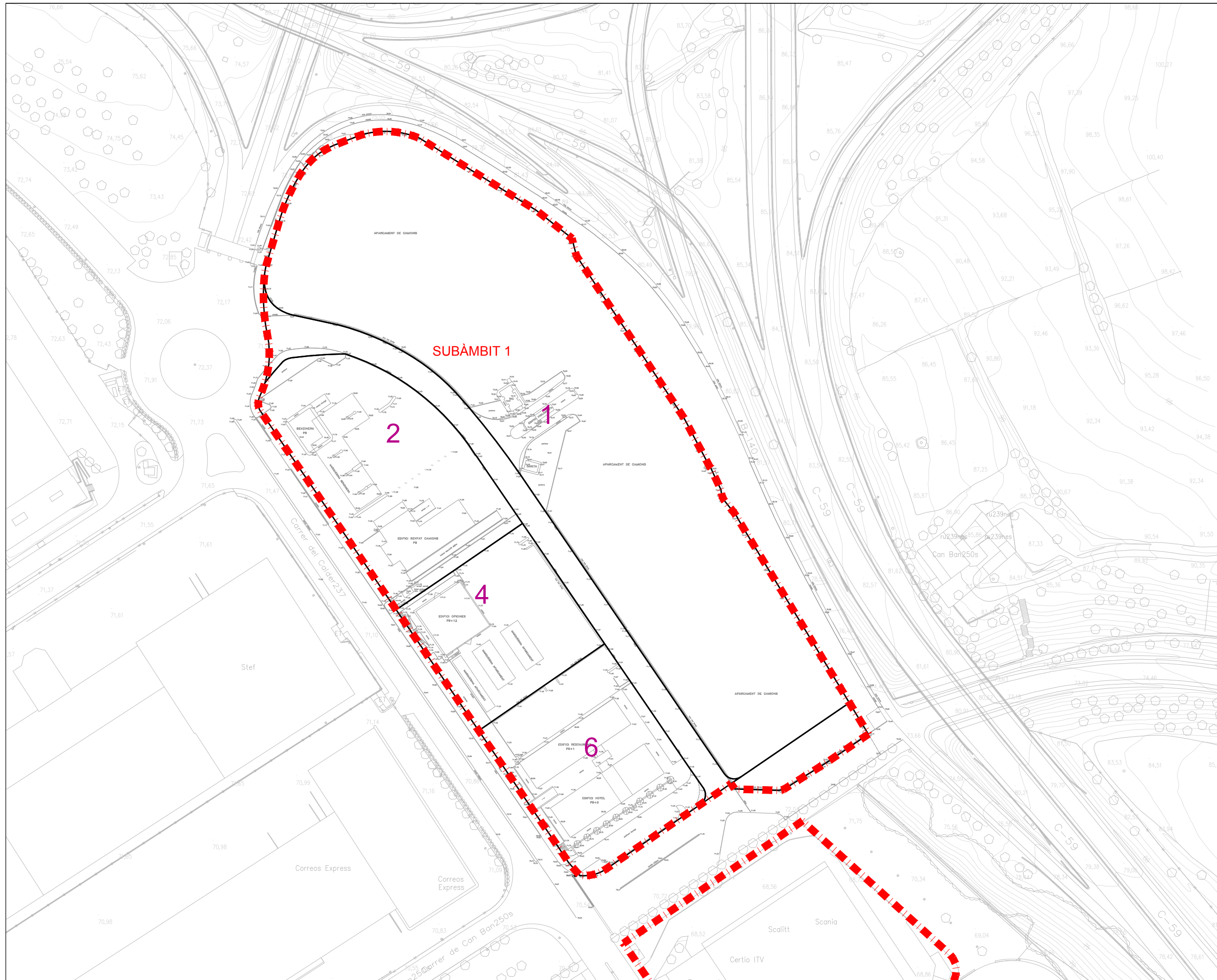
- - - - Àmbit MPPPU
- Zonificació
- 4G1. Equipment privat I



- Àmbit MPPPU
- Zonificació
- X Qualificació
- 4G1. Equipament privat I



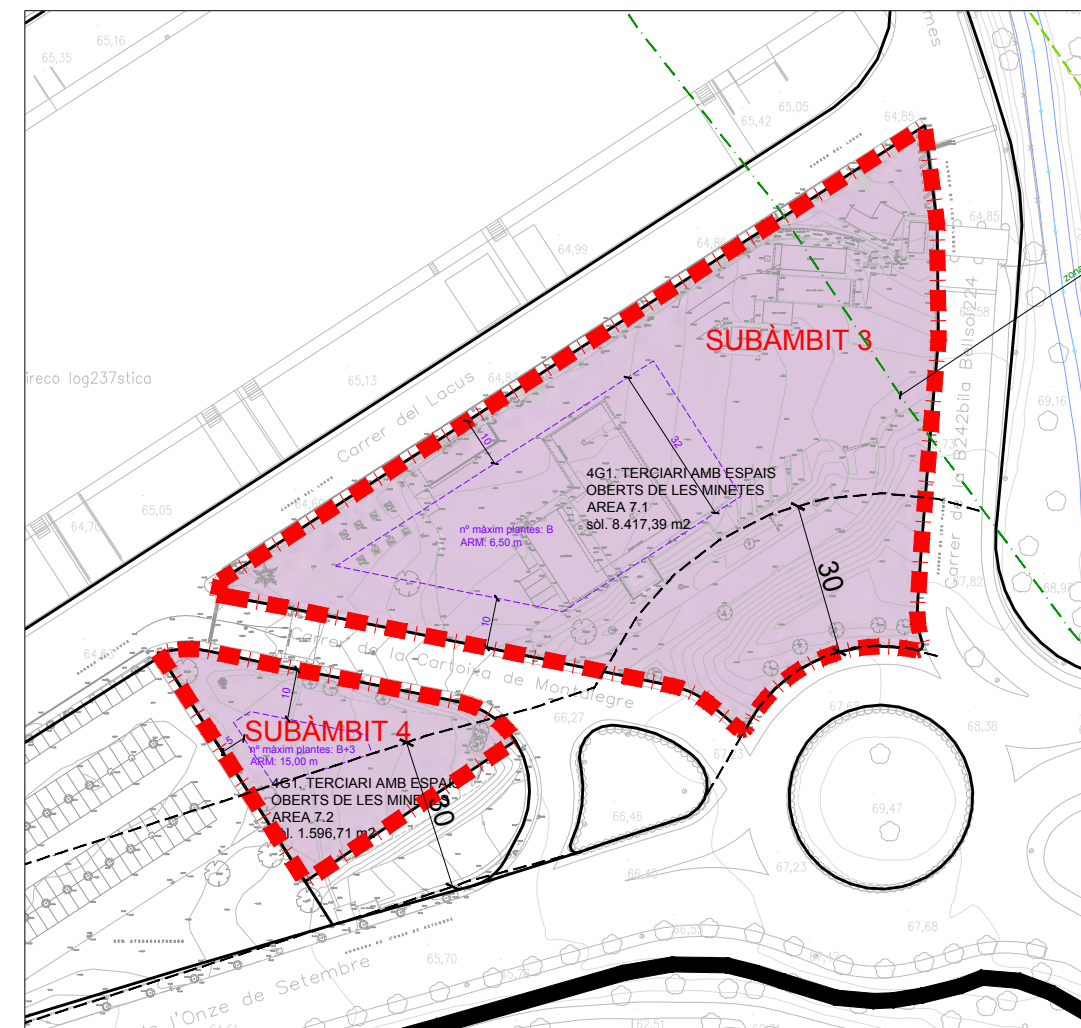
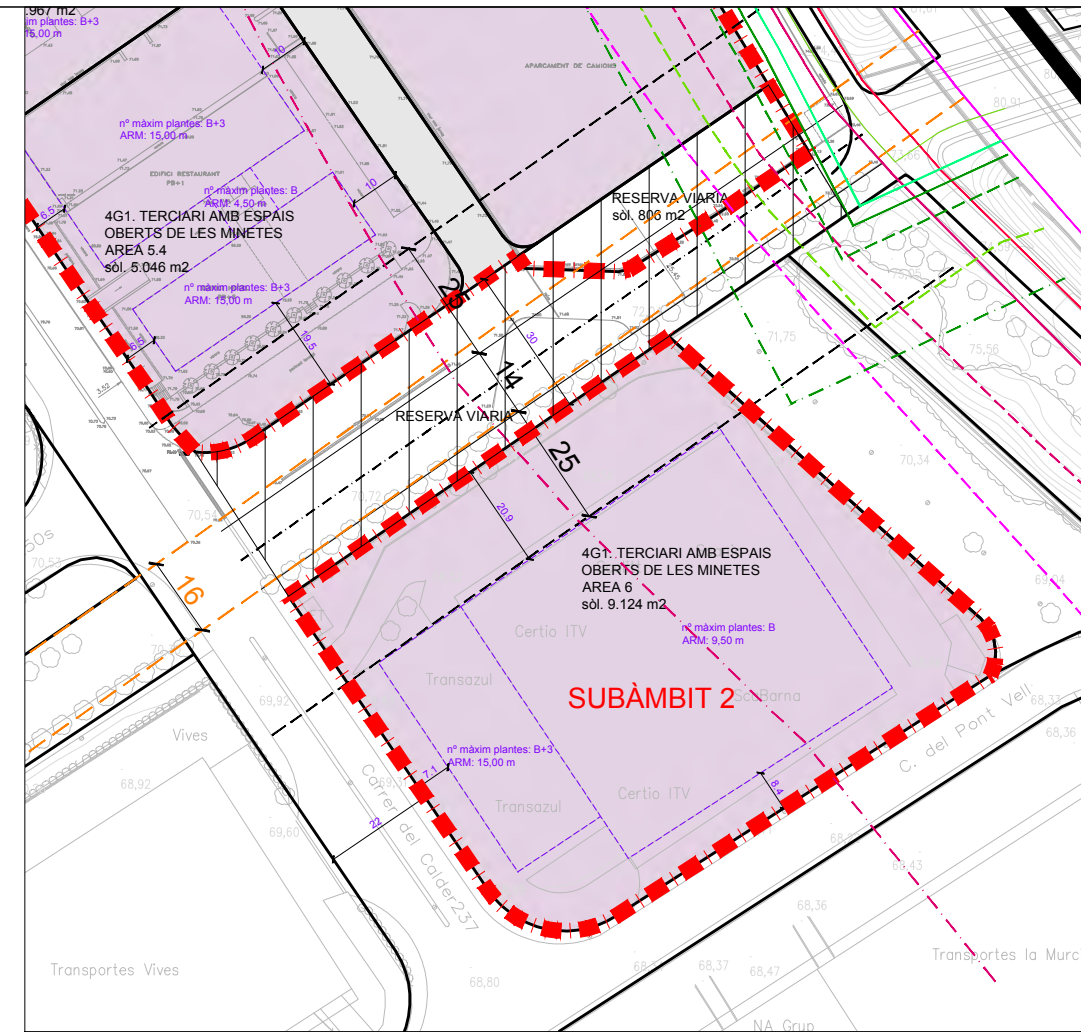
- - - - Àmbit MPPPU
- Zonificació
- X Qualificació
- 4G1. Equipament privat I



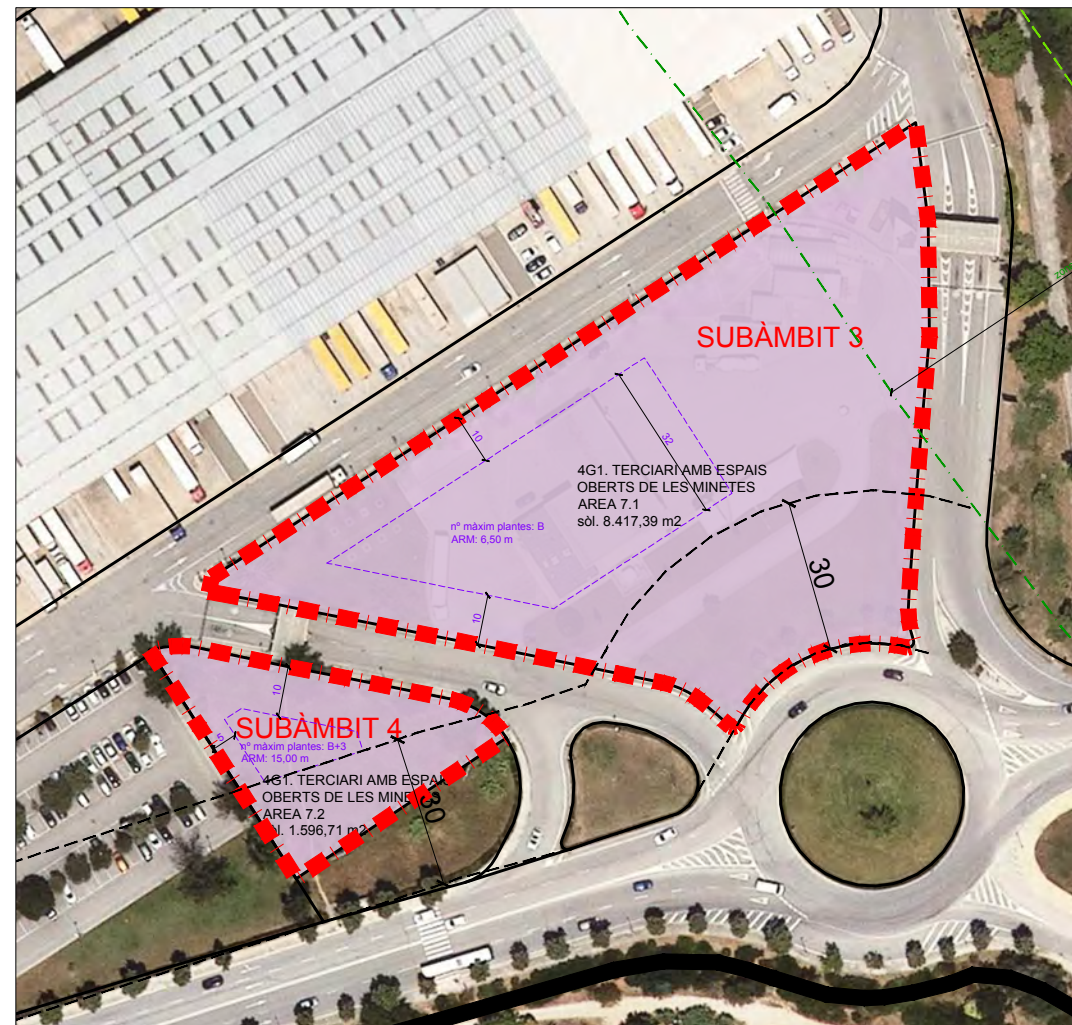
- - - Àmbit MPPPU  
X Proposta de numeració postal



- - - - Àmbit MPPPU
  - Zonificació
  - 4G1. Terciari amb espais oberts de les Minetes (denominada Equipament privat i als estudis de detall i al planejament derivat anteriors al pla general) Area \_
  - 4G1. Terciari amb espais oberts de les Minetes (denominada Equipament privat i als estudis de detall i al planejament derivat anteriors al pla general) Vial privat
  - Reserva viària (sòl sense aprofitament)
  - Sistema viari aeri amb carril bici (segons plànol de Qualificacions de sòl, zones, sistemes i delimitació d'àmbits de planejament i execució del Pla, sèrie N2 escala 1/2000 full 8 del Pla general vigent (indicatiu))
- Legislació sectorial carreteres
- Peu de talús (C-59)
  - Zona domini públic (C-59): 8 m
  - Zona de servitud (C-59): 25 m
  - Zona d'afectació (C-59): 100 m
  - Línia blanca carretera (C-59)
  - Línia d'edificació (C-59): 50 m
  - Peu de talús (B-140)
  - Zona domini públic (B-140): 3 m
  - Zona de servitud (B-140): 8 m
  - Zona d'afectació (B-140): 30 m
  - Línia blanca carretera (B-140)
  - Línia d'edificació (B-140): 25 m

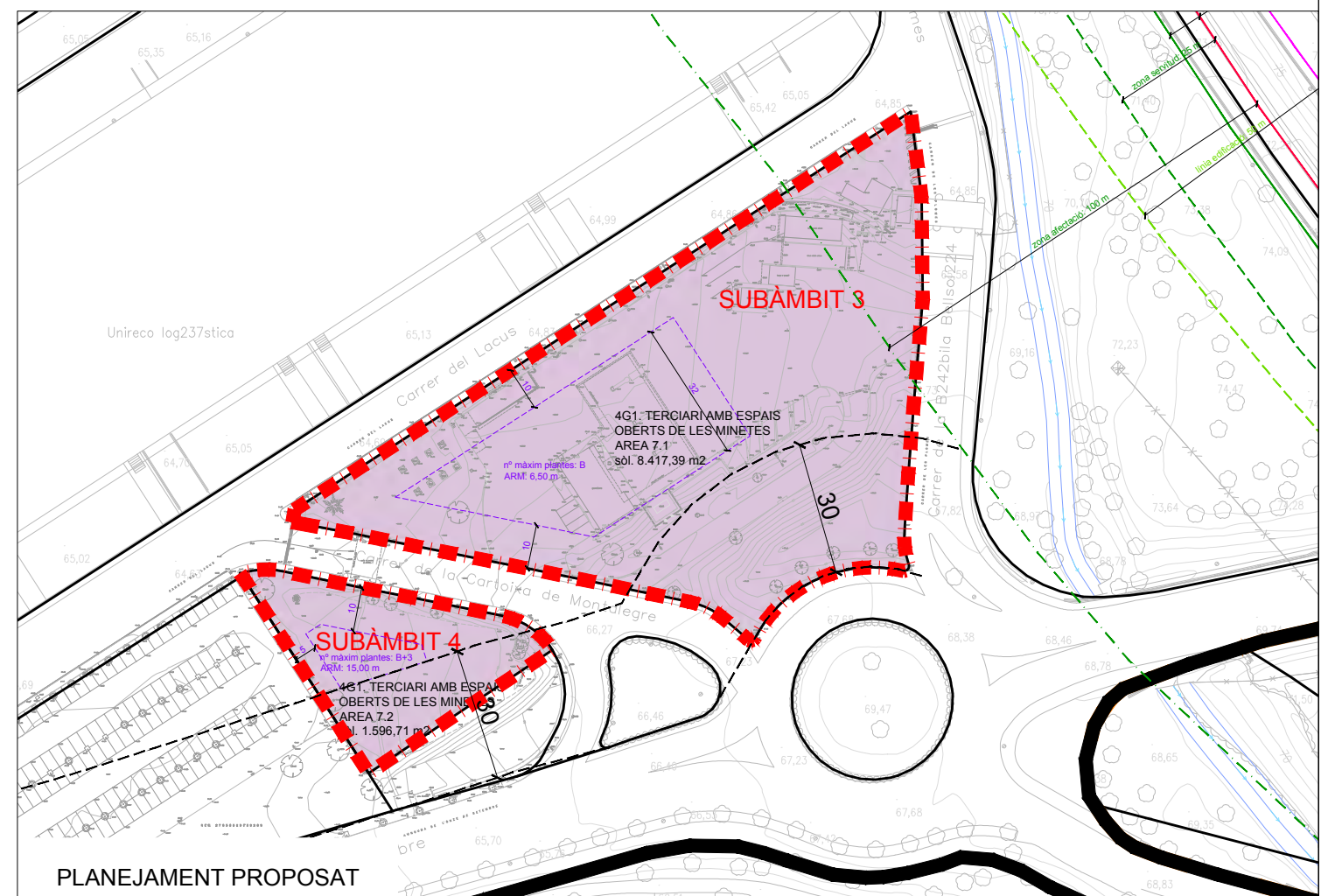
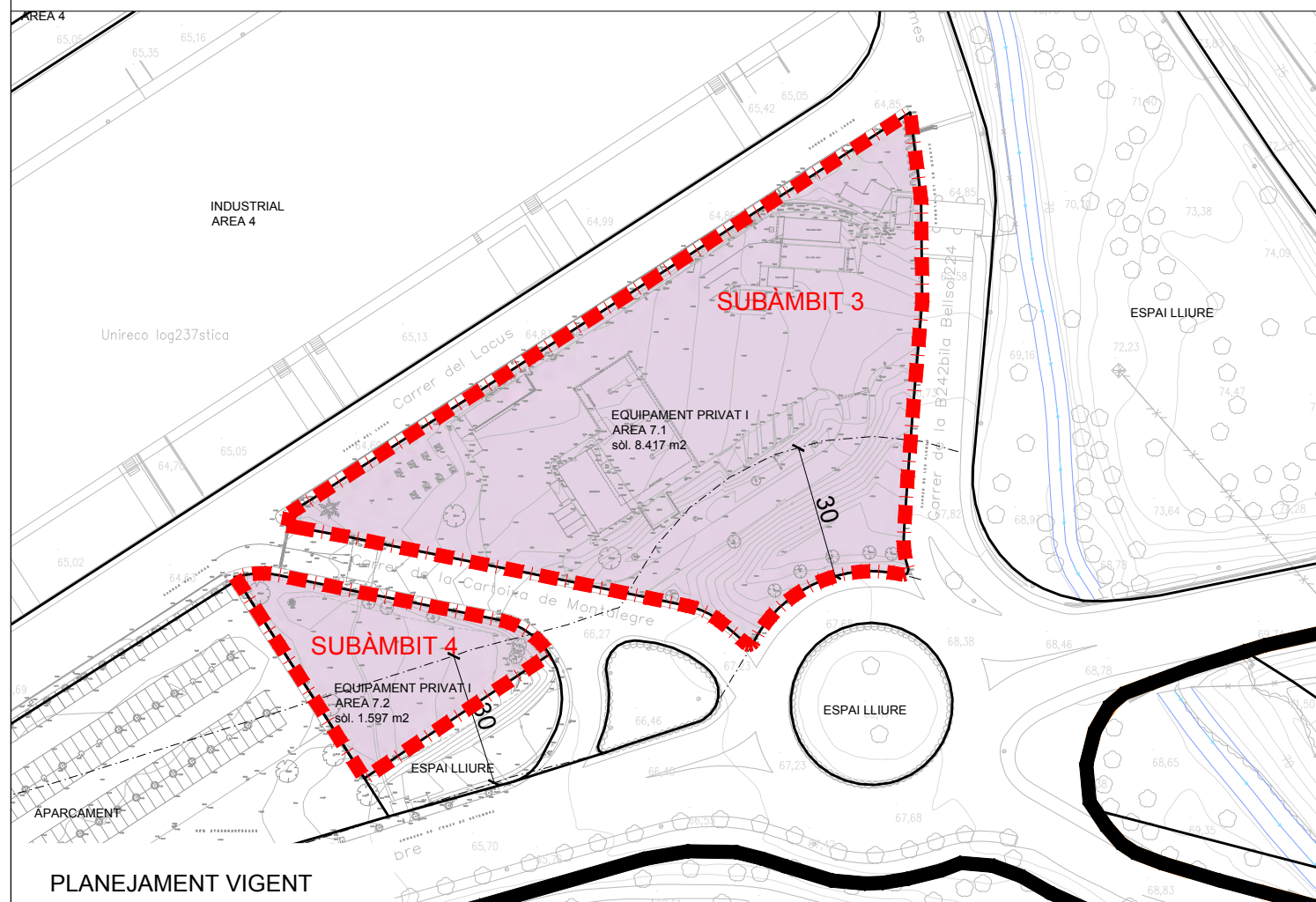
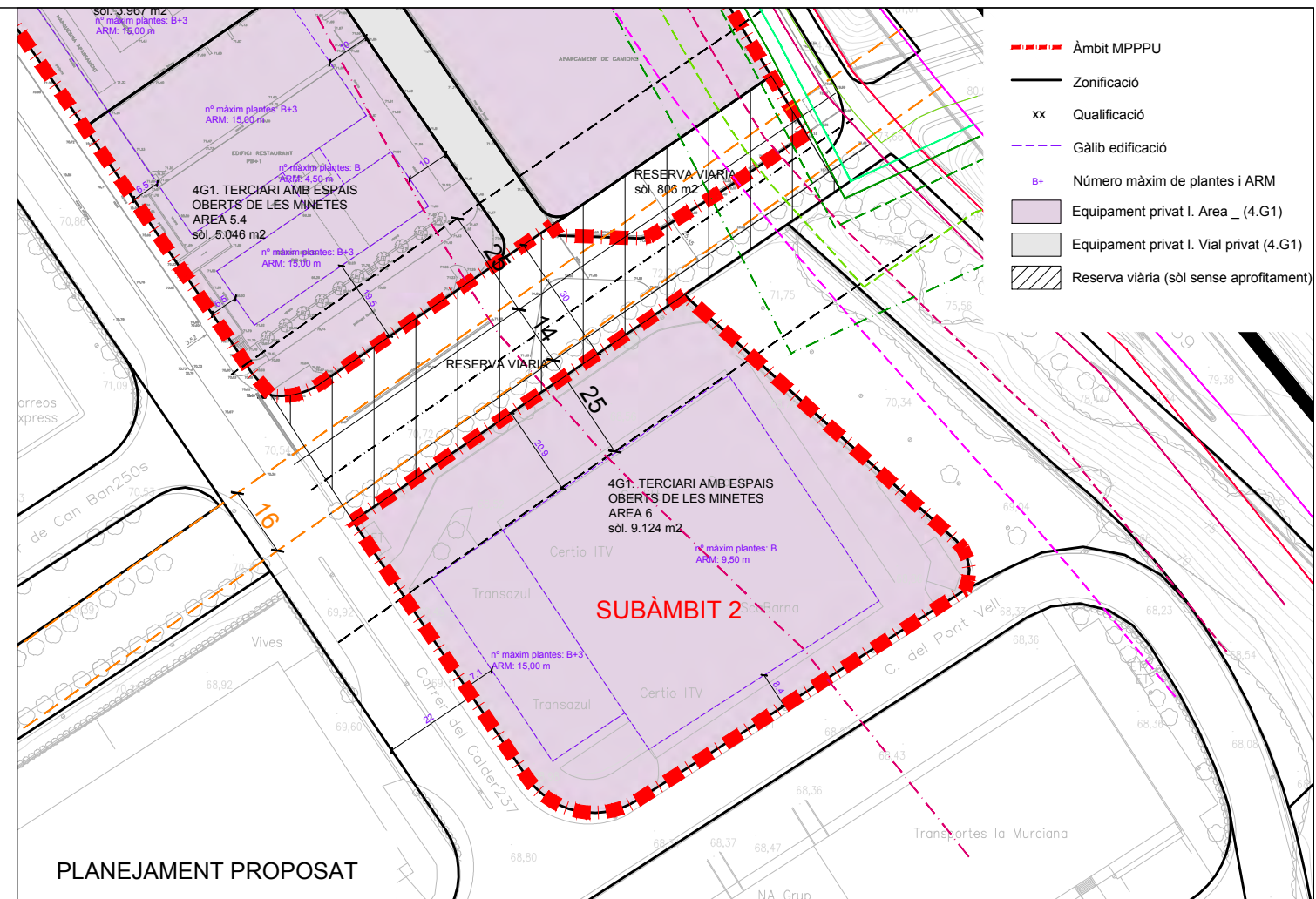
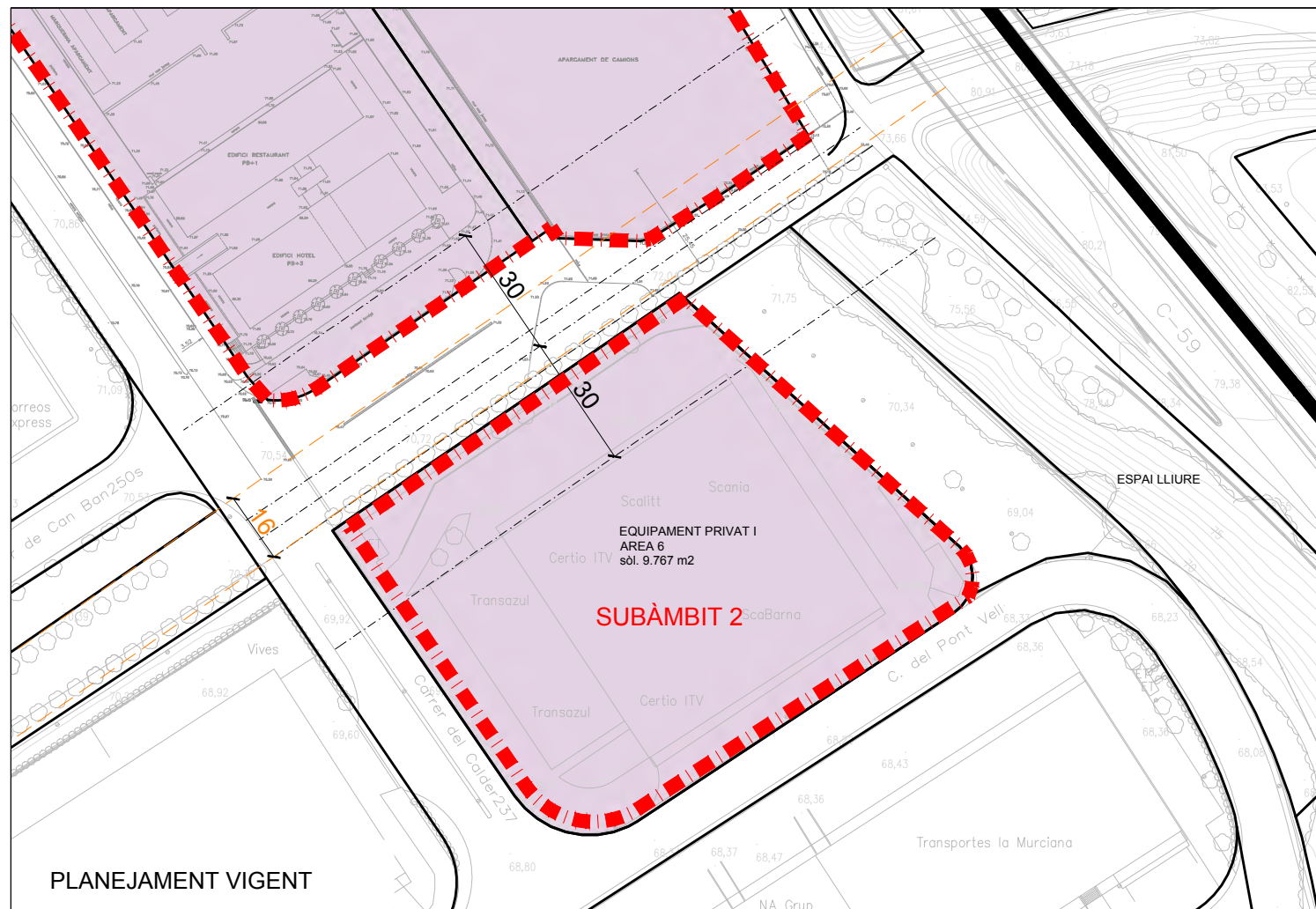


- - - - Àmbit MPPPU
  - Zonificació
  - xx Qualificació
  - - - - Gàlib edificació
  - B+ Número màxim de plantes
  - 4G1. Terciari amb espais oberts de les Minetes (denominada Equipament privat i als estudis de detall i al planejament derivat anteriors al pla general) Area \_
  - 4G1. Terciari amb espais oberts de les Minetes (denominada Equipament privat i als estudis de detall i al planejament derivat anteriors al pla general) Vial privat
  - Reserva viària (sòl sense aprofitament)
  - Sistema viari aeri amb carril bici (segons plañol de Qualificacions de sòl, zones, sistemes i delimitació d'àmbits de planejament i execució del Pla, sèrie N2 escala 1/2000 full 8 del Pla general vigent (indicatiu))
- Legislació sectorial carreteres**
- Peu de talús (C-59)
  - Zona domini públic (C-59): 8 m
  - Zona de servitud (C-59): 25 m
  - Zona d'afectació (C-59): 100 m
  - Línia blanca carretera (C-59)
  - Línia d'edificació (C-59): 50 m
  - Peu de talús (B-140)
  - Zona domini públic (B-140): 3 m
  - Zona de servitud (B-140): 8 m
  - Zona d'afectació (B-140): 30 m
  - Línia blanca carretera (B-140)
  - Línia d'edificació (B-140): 25 m



- - - - - Àmbit MPPPU
  - Zonificació
  - xx Qualificació
  - Gàlib edificació
  - B+ Número màxim de plantes
  - 4G1. Terciari amb espais oberts de les Minetes (denominada Equipament privat i als estudis de detall i al planejament derivat anteriors al pla general) Area \_
  - 4G1. Terciari amb espais oberts de les Minetes (denominada Equipament privat i als estudis de detall i al planejament derivat anteriors al pla general) Vial privat
  - Reserva viària (sòl sense aprofitament)
  - Sistema viari aeri amb carril bici (segons plañol de Qualificacions de sòl, zones, sistemes i delimitació d'àmbits de planejament i execució del Pla, sèrie N2 escala 1/2000 full 8 del Pla general vigent (indicatiu))
- Legislació sectorial carreteres**
- Peu de talús (C-59)
  - Zona domini públic (C-59): 8 m
  - Zona de servitud (C-59): 25 m
  - Zona d'afectació (C-59): 100 m
  - Línia blanca carretera (C-59)
  - Línia d'edificació (C-59): 50 m
  - Peu de talús (B-140)
  - Zona domini públic (B-140): 3 m
  - Zona de servitud (B-140): 8 m
  - Zona d'afectació (B-140): 30 m
  - Línia blanca carretera (B-140)
  - Línia d'edificació (B-140): 25 m







Modificació del Pla Parcial Les Minetes pel reajustament dels límits i les edificacions existents en els àmbits d'equipament privat I de la Central Integrada de Mercaderies, a Santa Perpètua de Mogoda

- Aprovació Provisional -

**ANNEXES**

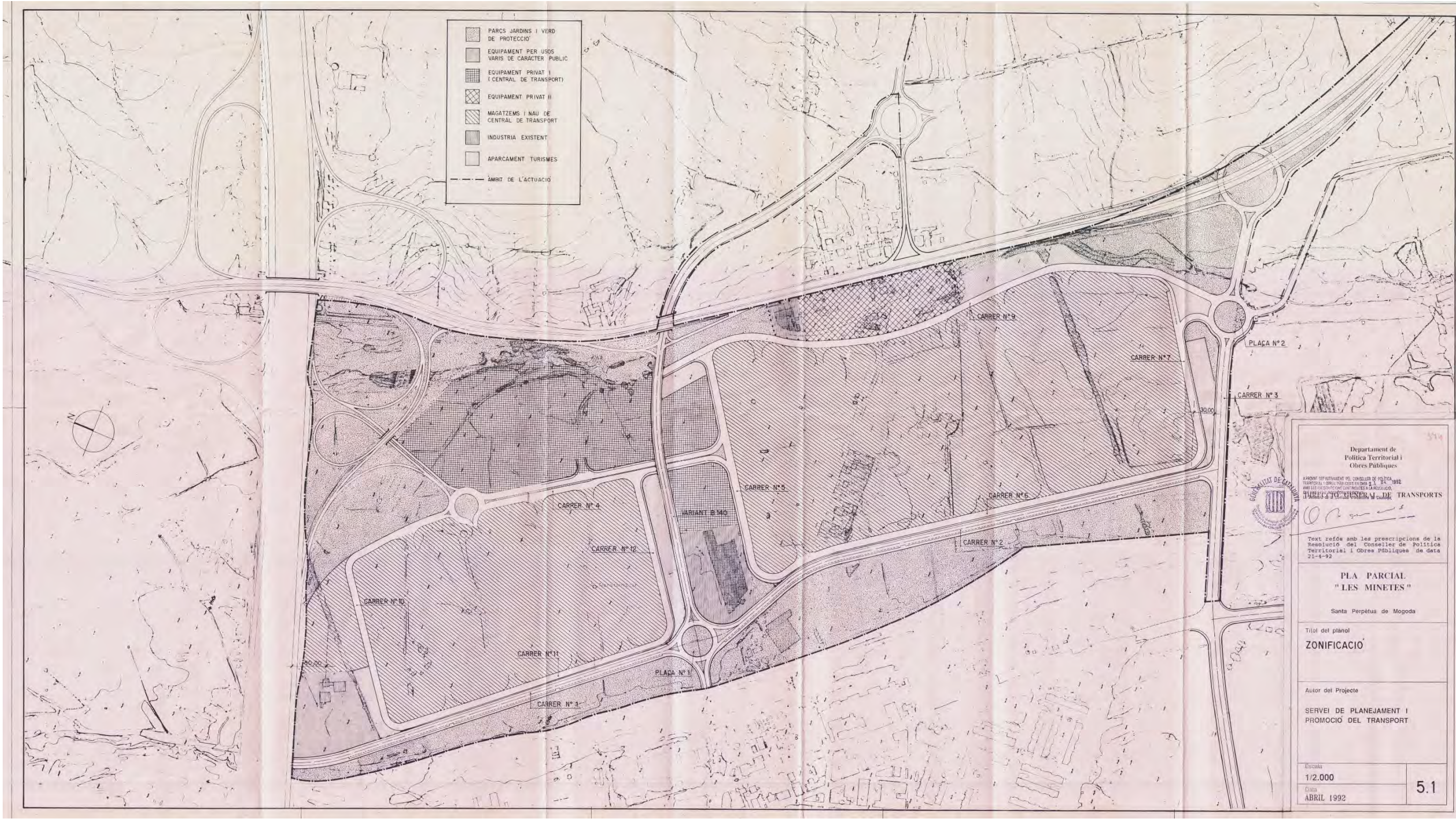


Modificació del Pla Parcial Les Minetes pel reajustament dels límits i les edificacions existents en els àmbits d'equipament privat I de la Central Integrada de Mercaderies, a Santa Perpètua de Mogoda

- Aprovació Provisional -

## **Annex 1. Plànols del Pla parcial “Les Minetes”**





Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
 APROVAT PER L'ORDRE DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES Nº 1.348/1992  
 AMPLIACIÓ DEL PLÀNOL DE ZONIFICACIÓ DEL BARRIO DE LES MINETES DE TRANSPORTS

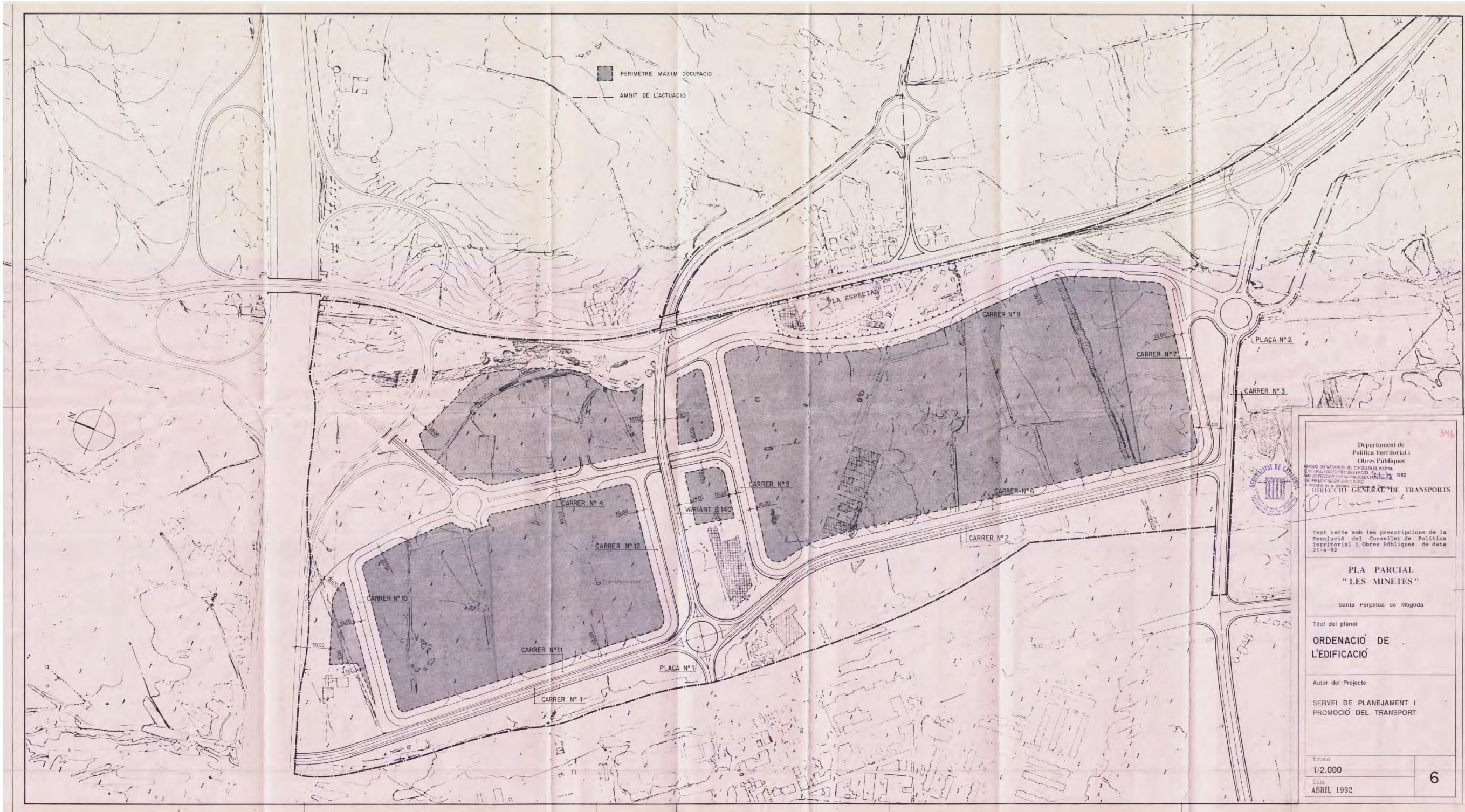
Text redós amb les prescripcions de la Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 21-4-92

**PLA PARCIAL "LES MINETES"**  
 Santa Perpètua de Mogoda

Títol del plànol  
**ZONIFICACIÓ**

Autor del Projecte  
**SERVEI DE PLANEJAMENT I PROMOCIÓ DEL TRANSPORT**

Escala <b>1/2.000</b>	<b>5.1</b>
Data <b>ABRIL 1992</b>	



346

Departament de  
 Política Territorial i  
 Obres Públiques

APROVA L'ORDENACIÓ DE PLANEJAMENT I PROMOCIÓ DEL TRANSPORT  
 PER LA PRESENTACIÓ DE L'ACTUACIÓ D'URBANISME  
 DE LA ZONA DE INTERVENIÓ DE LA PLATAFORMA DE LA  
 CARRER N° 12 DE SANTA PERPÈTUA DE MOGODA

DIRECCIÓ GENERAL DE TRANSPORTS

Text refós amb les prescripcions de la  
 Resolució del Conseller de Política  
 Territorial i Obres Públiques de data  
 21-4-92

**PLA PARCIAL**  
**"LES MINETES"**

Santa Perpètua de Mogoda

Títol del plànol  
**ORDENACIÓ DE  
 L'EDIFICACIÓ**

Autor del Projecte  
**SERVEI DE PLANEJAMENT I  
 PROMOCIÓ DEL TRANSPORT**

Escala <b>1/2.000</b>	<b>6</b>
Data <b>ABRIL 1992</b>	



APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES EN DATA 21/04/1992  
AMB LES PRESCRIPCIONS CONTINGUDES A LA RESOLUCIÓ QUE HAN ESTAT INCORPORADES D'OFICI  
La Secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya,

- VIALITAT GENERAL
- VIALITAT POLIGON (lliure accés sense tanques)
- PARCEL·LES 1, 2, 3 DE SÒL INDUSTRIAL PROPIETAT PRIVADA (indivisibles)
- EQUIPAMENT GENERAL CENTRAL TRANSPORTS
- APARCAMENTS
- INDÚSTRIES ALLIBERADES
- EQUIPAMENT PRIVAT
- PARCS, JARDINS, I VERD DE PROTECCIÓ
- TANCA EQUIP. CIM
- TANCA DE PROPIETAT PRIVADA I ACCESSOS

- PARCS JARDINS I VERD DE PROTECCIÓ
- EQUIPAMENT PER USOS VARIIS DE CARACTER PUBLIC
- EQUIPAMENT PRIVAT I (CENTRAL DE TRANSPORT)
- EQUIPAMENT PRIVAT II
- MAGATZEMS I HAU DE CENTRAL DE TRANSPORT
- INDÚSTRIA EXISTENT
- APARCAMENT TURISMES
- AMBIT DE L'ACTUACIÓ



Departament de Política Territorial i Obres Públiques

DIRECCIÓ GENERAL DE TRANSPORTS

Tral·luda amb les prescripcions de la Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 21-4-92

**PLA PARCIAL "LES MINETES"**

Santa Perpètua de Mogoda

Títol del plànol

**ZONIFICACIÓ**

Autor del Projecte

SERVEI DE PLANEJAMENT I PROMOCIÓ DEL TRANSPORT.

Escala 1/5.000

Data ABRIL 1992

**8**



Modificació del Pla Parcial Les Minetes pel reajustament dels límits i les edificacions existents en els àmbits d'equipament privat I de la Central Integrada de Mercaderies, a Santa Perpètua de Mogoda

- Aprovació Provisional -

## **Annex 2. Plànols de la Modificació del Pla Parcial “Les Minetes”**

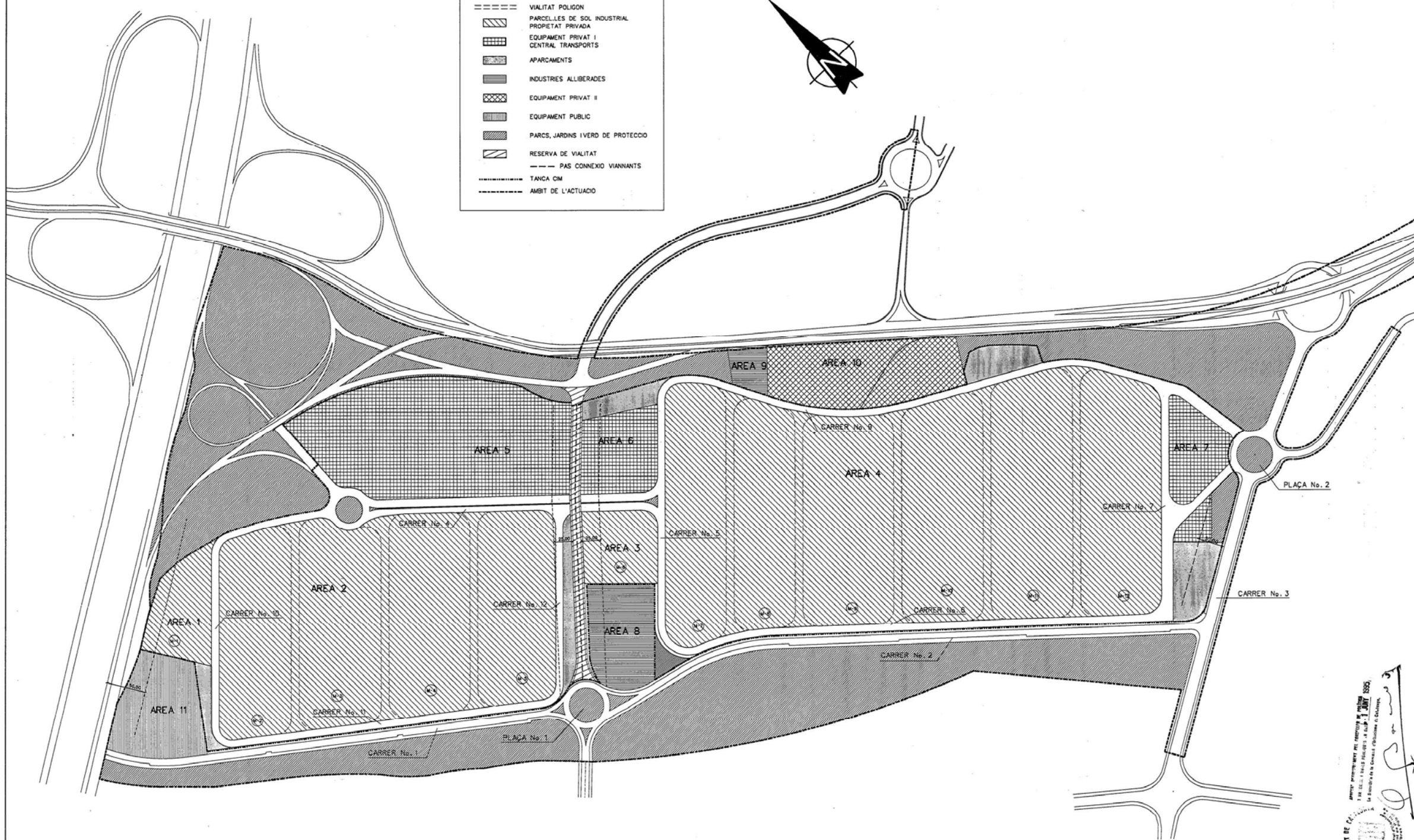


modificació P.P. dels Minetes  
 en forma de Pla Parcial  
 91-1-1995

1:2000

modificació P.P. dels Minetes  
 en forma de Pla Parcial  
 municipal 883-95  
 89-3-1995

- VIALITAT GENERAL
- - - VIALITAT POLIGON
- ▨ PARCEL·LES DE SOL INDUSTRIAL
- ▩ PROPIETAT PRIVADA
- ▧ EQUIPAMENT PRIVAT I CENTRAL TRANSPORTS
- ▦ APARCAMENTS
- ▥ INDUSTRIES ALLIBERADES
- ▤ EQUIPAMENT PRIVAT II
- ▣ EQUIPAMENT PUBLIC
- ▢ PARCS, JARDINS I VERD DE PROTECCIO
- RESERVA DE VIALITAT
- PAS CONNEXIO VIANNANTS
- TANCA CIM
- AMBIT DE L'ACTUACIO



**CIMALSA**  
 Centre Integral de Mercaderies i  
 Activitats Logístiques S.A.  
 Empresa pública de la Generalitat  
 de Catalunya

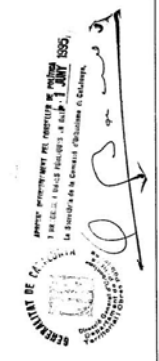
MODIFICACIO PUNTUAL DEL  
 PLA PARCIAL  
 " LES MINETES "  
 Santa Perpetua de Mogoda

Títol del pla  
**PROPOSTA D'ORDENACIO  
 (ZONIFICACIO)**

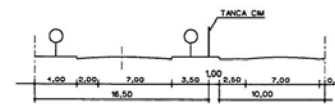
Autor del Projecte  
**master**  
 S.A. de Ingenieria y arquitectura  
 C/ Júpiter, 63-2 - 4.ª planta 080 40, 08037 BARCELONA  
 C/ Aragó, 4 - 2.ª planta 080 37, 08007 MADRID

Escala  
**1/2.000**  
 Data  
**MARC - 1995**

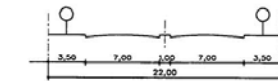
3.1



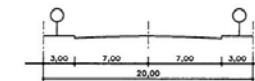
	AMBIT DEL SECTOR
	PERIMETRE DE LA C.I.M.
	VIALS GENERALITAT DE CATALUNYA
	VIALS AJUNTAMENT DE STA. PERPETUA DE MOGODA
	VIALS PRIVATS DE LA C.I.M.



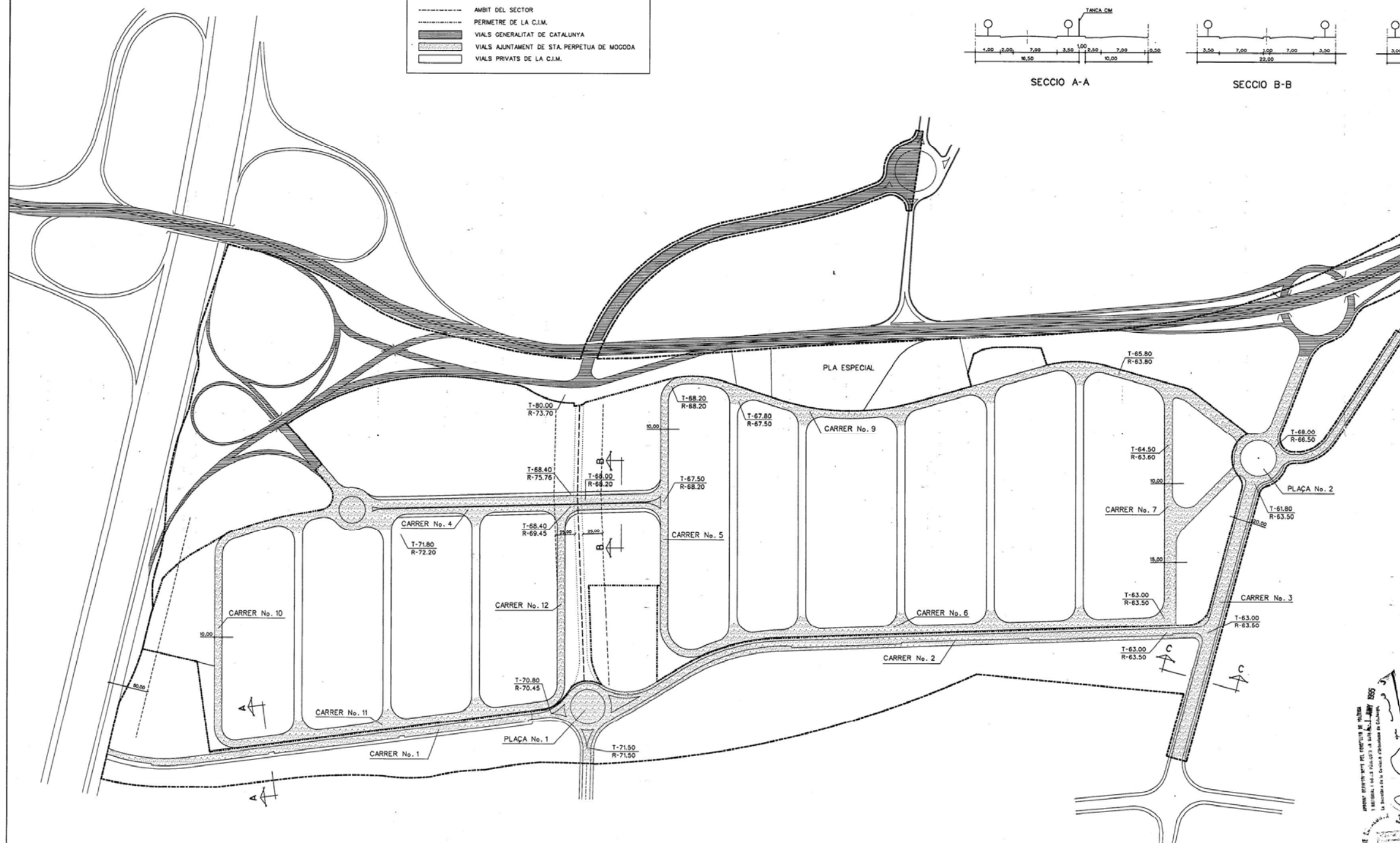
SECCIO A-A



SECCIO B-B



SECCIO C-C



Modificació PP les Minetes  
 en forma de Text Afecte  
 31-A-1995  
 Modificació PP les Minetes  
 en forma de Text Afecte  
 28-B-1995  
 21 3 1995

**CIMALSA**  
 Centre Integral de Mercaderies i  
 Activitats Logístiques S.A.  
 Empresa pública de la Generalitat  
 de Catalunya

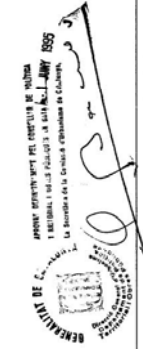
MODIFICACIO PUNTUAL DEL  
 PLA PARCIAL  
 " LES MINETES "  
 Santa Perpetua de Mogoda

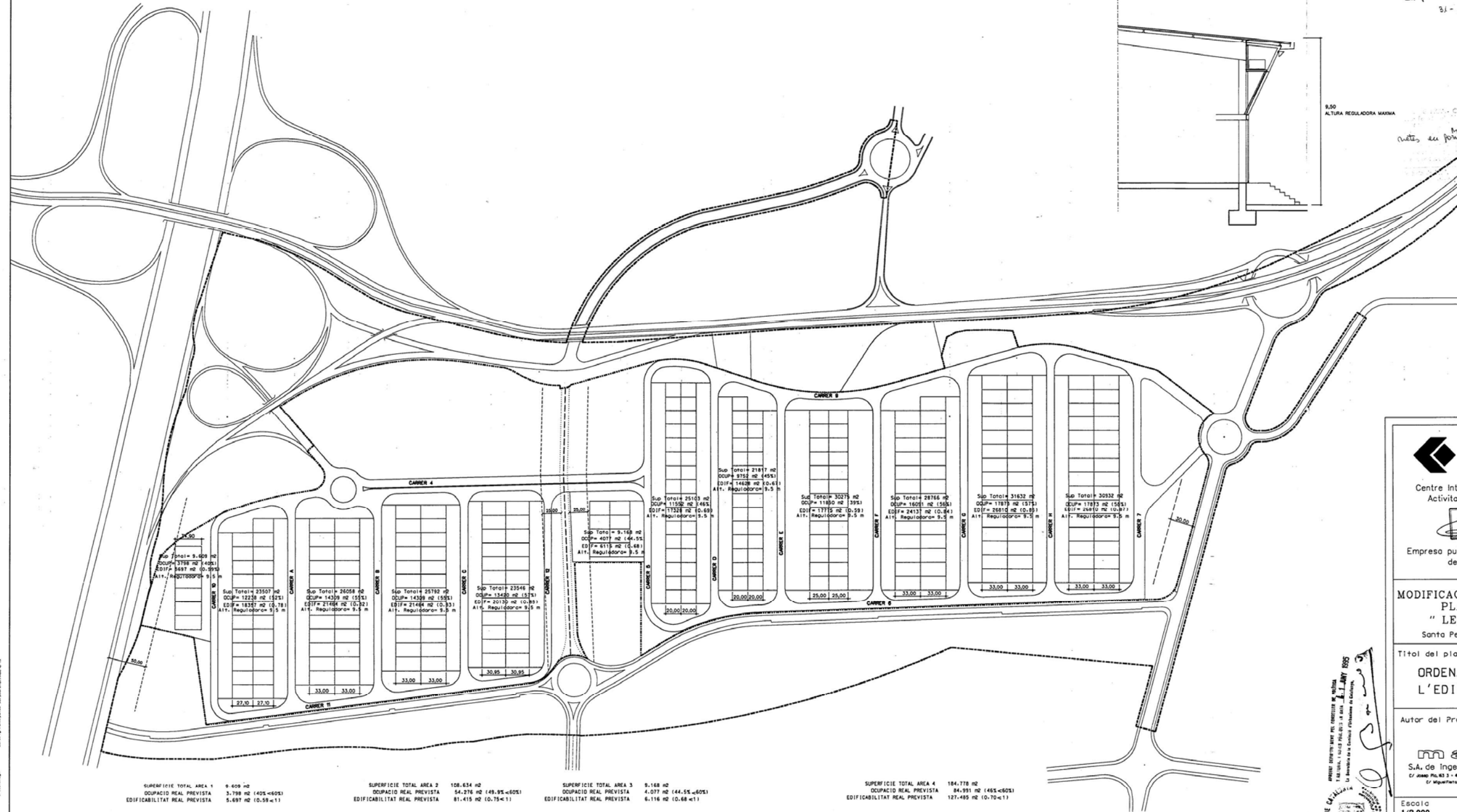
Títol del plànol  
 PROPOSTA D'ORDENACIO  
 (VIALITAT)

Autor del Projecte  
**master**  
 S.A. de Ingenieria y arquitectura  
 C/ Joan Pau 43 3 - 4. Telf. 308 60 40 308 60 50.08000 BARCELONA  
 C/ Miquel Ferrer, 4 - 2. Telf. 99 327 0 78.28037 MADRID

Escola  
 1/2.000  
 Data  
 MARC - 1995

3.2





Modificació del PPAS Minetes  
 en forma de Text Refós  
 31-1-1995

Modificació del PPAS Minetes  
 en forma de Text Refós  
 23-5-1995

**CIMALSA**  
 Centre Integral de Mercaderies i  
 Activitats Logístiques S.A.  
 Empresa pública de la Generalitat  
 de Catalunya

**MODIFICACIO PUNTUAL DEL  
 PLA PARCIAL  
 " LES MINETES "**  
 Santa Perpetua de Mogoda

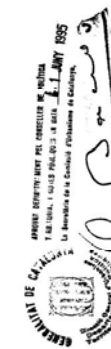
Títol del pla  
**ORDENACIO DE  
 L'EDIFICACIO**

Autor del Projecte  
**master**  
 S.A. de ingenieria y arquitectura  
 C/ JOAN POL 63 3 - 4 - 1700 308 80 46.708 80 08020 BARCELONA  
 C/ Saguerfons, 4 - 5 - 740 00 337 - 9 - 740007 MADRID

Escala  
**1/2.000**  
 Data  
**MARC - 1994**

**3.3**

SUPERFICIE TOTAL AREA 1	9.609 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE TOTAL AREA 2	108.634 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE TOTAL AREA 3	9.168 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE TOTAL AREA 4	184.778 m <sup>2</sup>
Ocupacio Real Prevista	3.798 m <sup>2</sup> (40%)	Ocupacio Real Prevista	54.276 m <sup>2</sup> (49,95%)	Ocupacio Real Prevista	4.077 m <sup>2</sup> (44,55%)	Ocupacio Real Prevista	84.591 m <sup>2</sup> (46%)
Edificabilitat Real Prevista	5.897 m <sup>2</sup> (0,59<1)	Edificabilitat Real Prevista	81.415 m <sup>2</sup> (0,75<1)	Edificabilitat Real Prevista	6.116 m <sup>2</sup> (0,68<1)	Edificabilitat Real Prevista	127.489 m <sup>2</sup> (0,70<1)





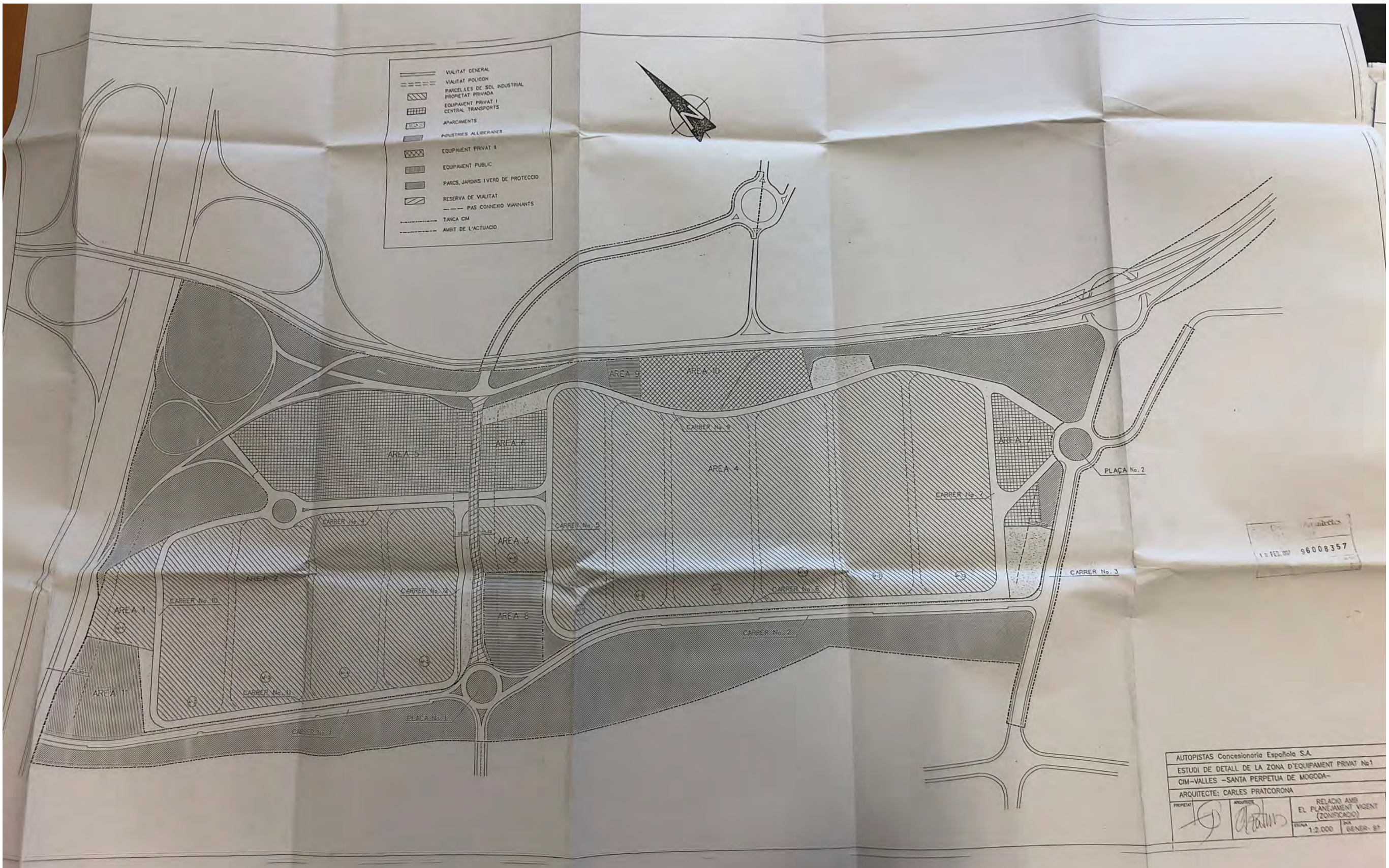
Modificació del Pla Parcial Les Minetes pel reajustament dels límits i les edificacions existents en els àmbits d'equipament privat I de la Central Integrada de Mercaderies, a Santa Perpètua de Mogoda

- Aprovació Provisional -

### **Annex 3. Plànols de l'Estudi de detall de la Zona d'equipaments privats I**

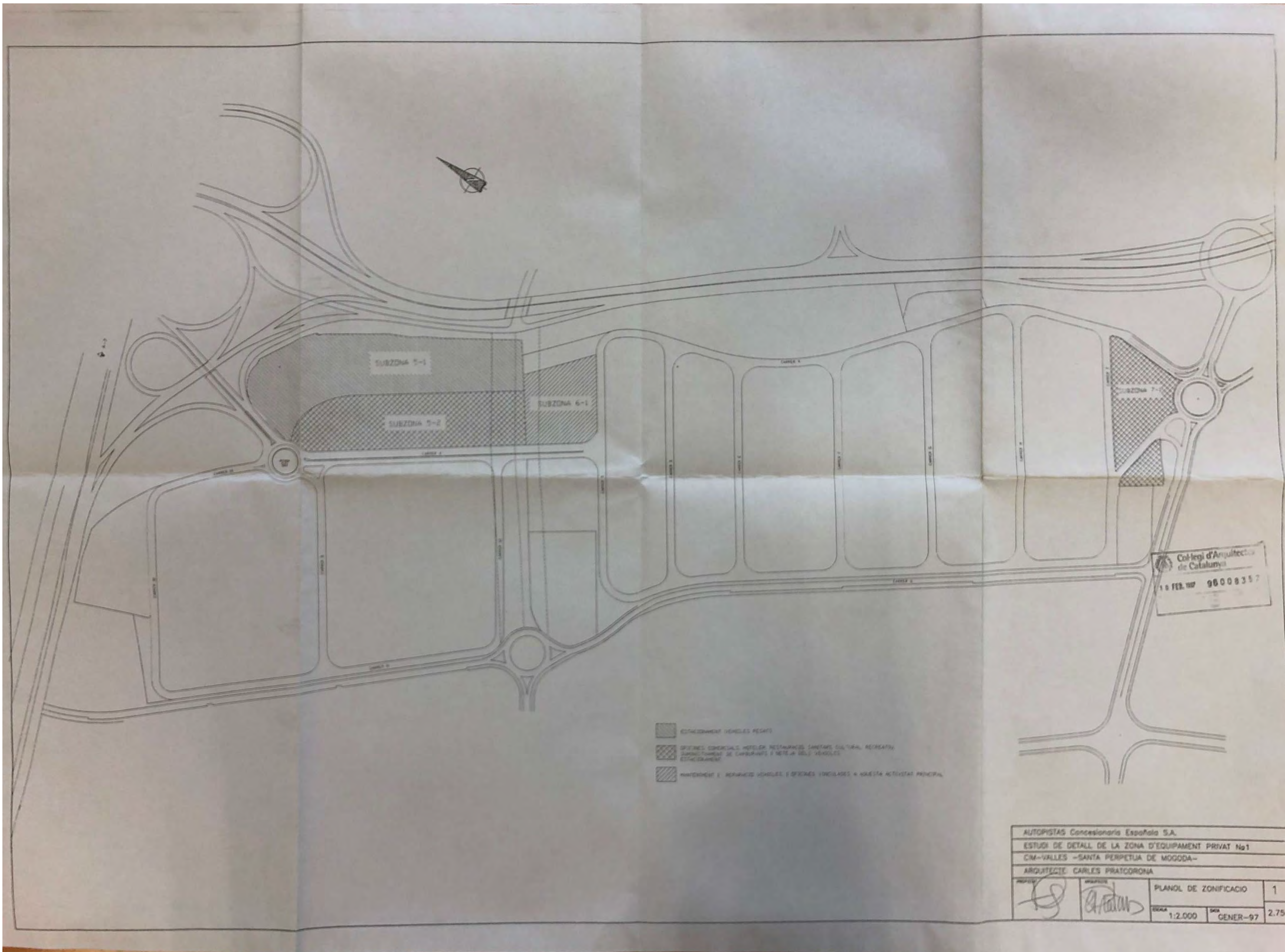


- VIALITAT GENERAL
- - - VIALITAT POLIGON
- ▨ PARCEL·LES DE SOL INDUSTRIAL
- ▩ PROPIETAT PRIVADA
- ▧ EQUIPAMENT PRIVAT I
- ▦ CENTRAL TRANSPORTS
- ▥ APARCAMENTS
- ▤ INDUSTRIES ALLIBERADES
- ▣ EQUIPAMENT PRIVAT II
- ▢ EQUIPAMENT PUBLIC
- PARCS, JARDINS I VERD DE PROTECCIO
- RESERVA DE VIALITAT
- PAS CONNEXIO VIANANTS
- TANCA CIM
- AMBIT DE L'ACTUACIO



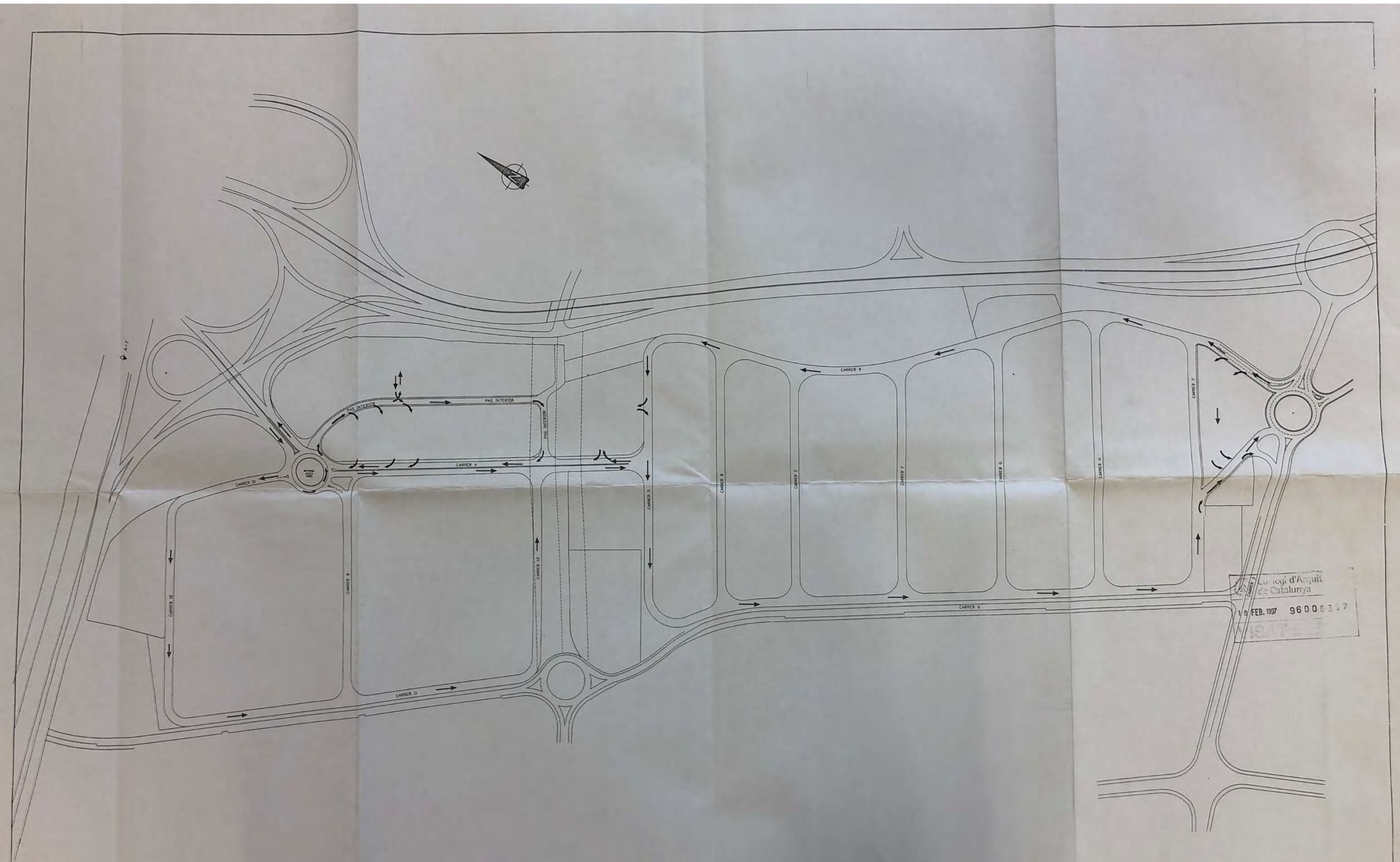
Arquitectes  
 1.º FED. Nº 96008357

AUTOPISTAS Concesionaria Española S.A.			
ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA D'EQUIPAMENT PRIVAT Nº1			
CIM-VALLS -SANTA PERPETUA DE MOGODA-			
ARQUITECTE: CARLES PRATCORONA			
PROFETA	ARQUITECTE	RELACIO AMB EL PLANEJAMENT VIGENT (ZONIFICACIO)	
		ESCALA	DATA
		1:2.000	GENER-97



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya  
 11 FEB 1997 96008357

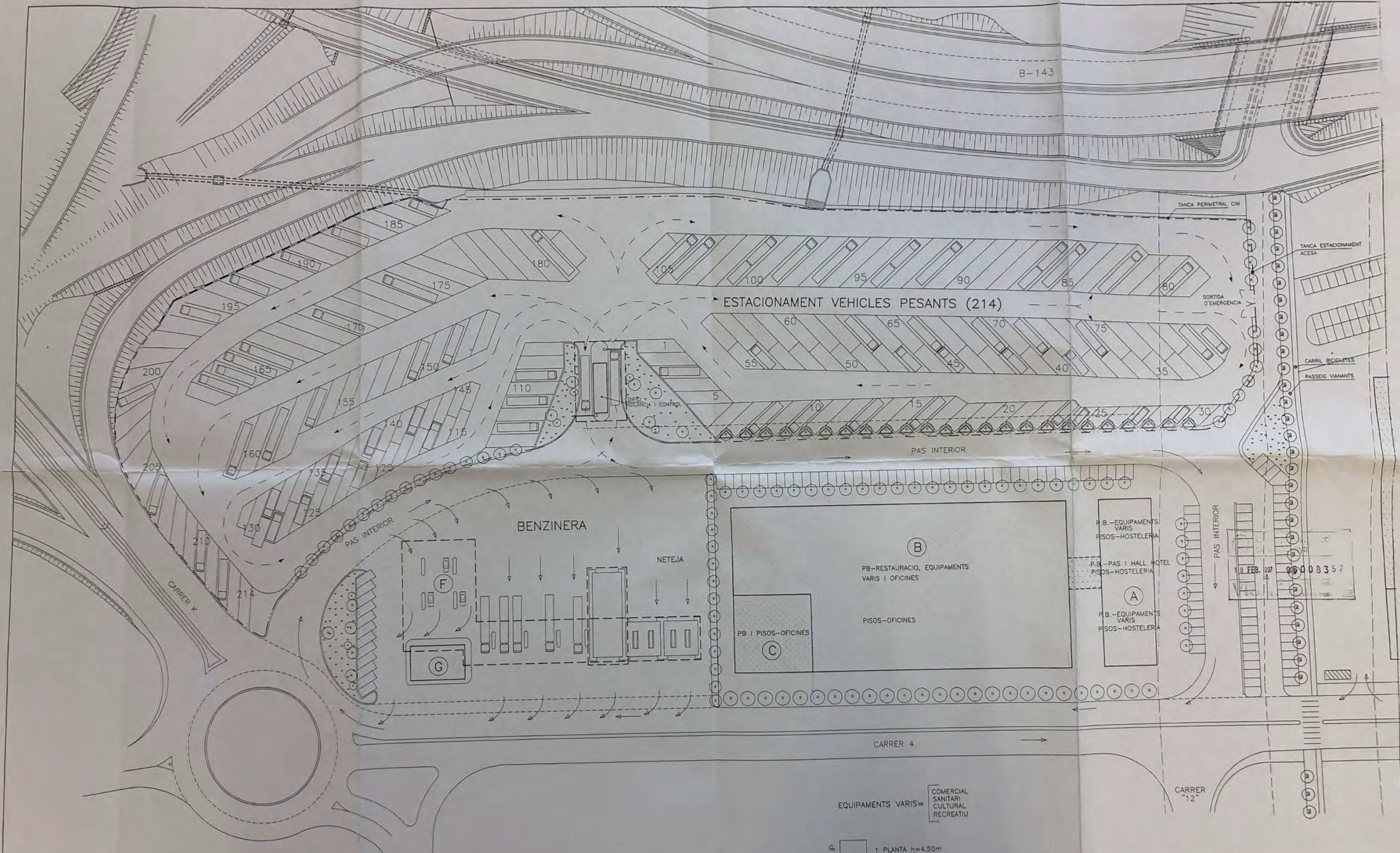
AUTOPISTAS Concesionaria Española S.A.			
ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA D'EQUIPAMENT PRIVAT Nº1			
C/M-VALLS -SANTA PERPETUA DE MOGODA-			
ARQUITECTE: CARLES PRATCORONA			
PROFESSOR	PROFESSOR	PLANO DE ZONIFICACIÓ	1
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	ESCALA	1:2.000
		DATA	GENER-97
			2.751



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya  
 18 FEB. 1997 96000357

AUTOPISTAS Concesionaria Española S.A.			
ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA D'EQUIPAMENT PRIVAT Nº1			
CIM-VALLS -SANTA PERPETUA DE MOGODA-			
ARQUITECTE: CARLES PRATCORONA			
PROPIETAT	ARQUITECTE	PLANOL DE CIRCULACIONS	2
		ESCALA 1:2.000	DATA GENER-97 2.751

B-143



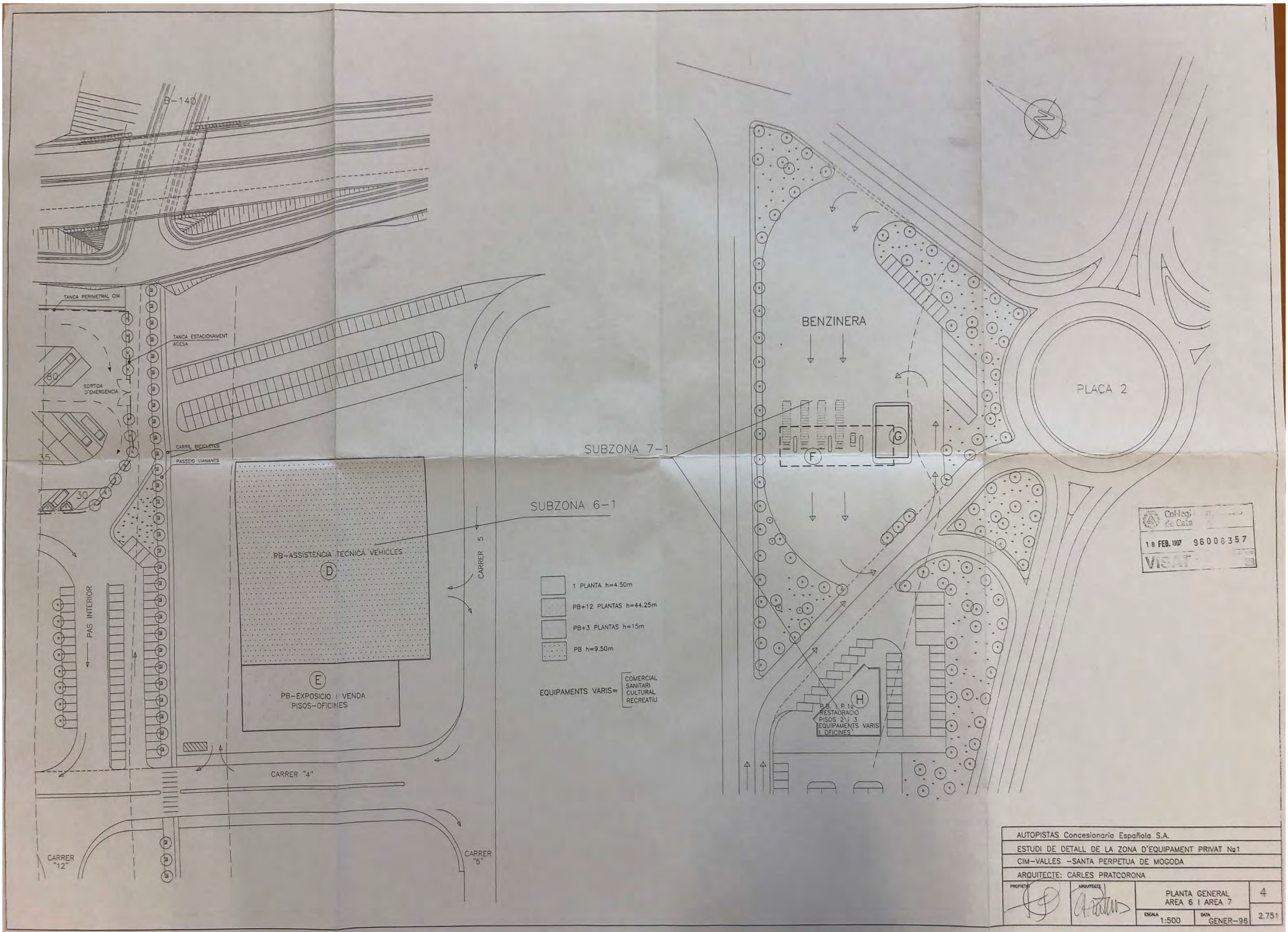
EQUIPAMENTS VARIS =

COMERCIAL	SANITARI	CULTURAL	RECREATIVU
-----------	----------	----------	------------

- 1 PLANTA h=4.50m
- PB+12 PLANTAS h=44.25m
- PB+3 PLANTAS h=15m
- PB h=5.70

AUTOPISTAS Concesionaria Española S.A.  
 ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA D'EQUIPAMENT PRIVAT No1  
 CIM-VALLS -SANTA PERPETUA DE MOGODA  
 ARQUITECTE: CARLES PRATCORONA

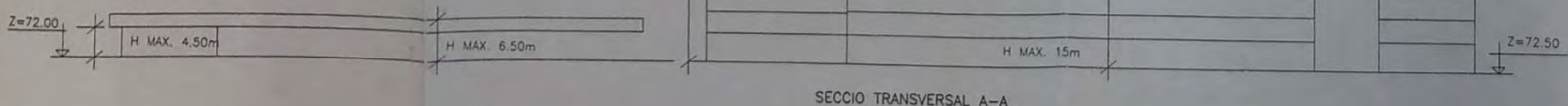
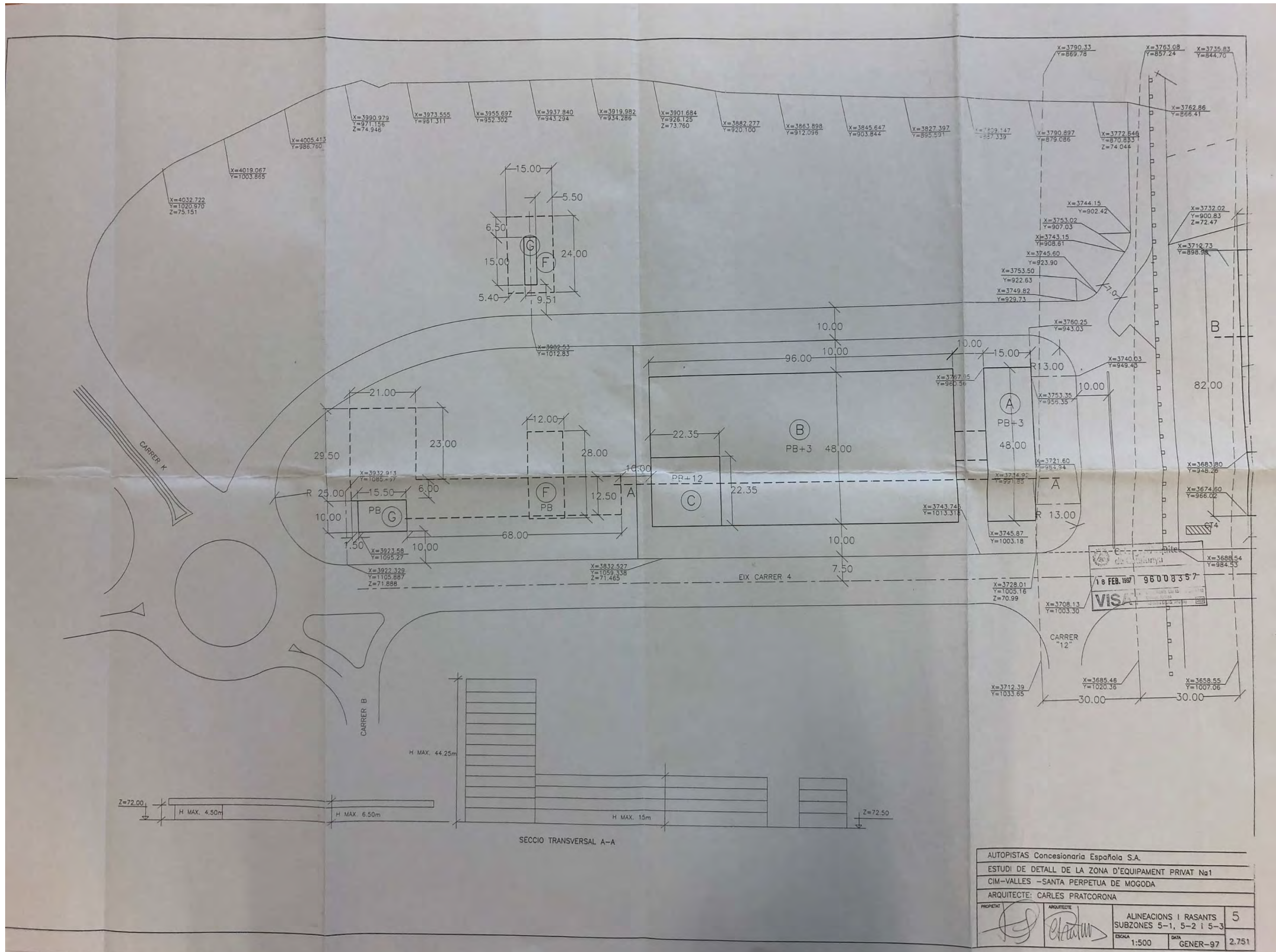
PROPIETAT	ARQUITECTE	PLANTA GENERAL AREA 5	3
		ESCALA 1:500	DATA GENER-97



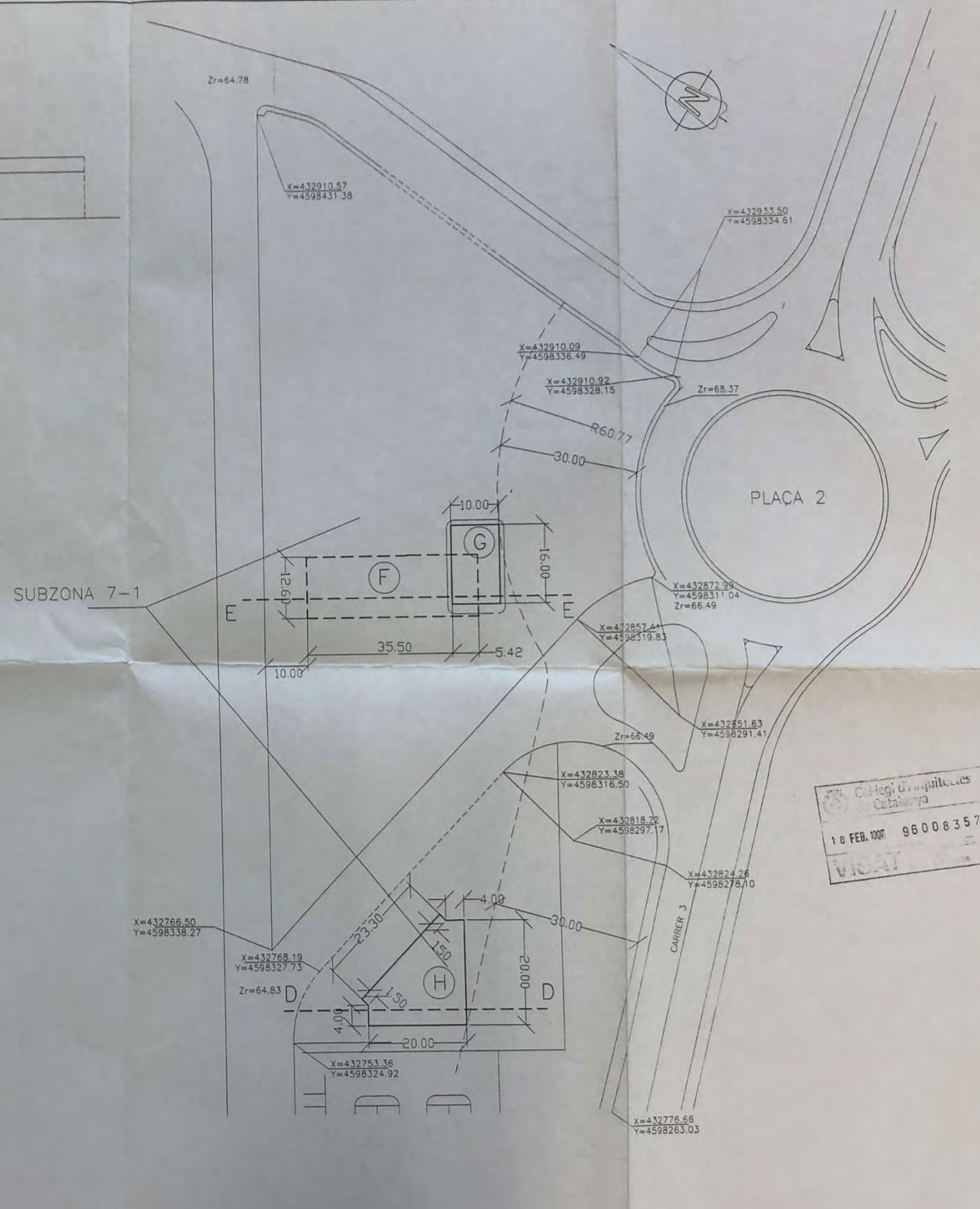
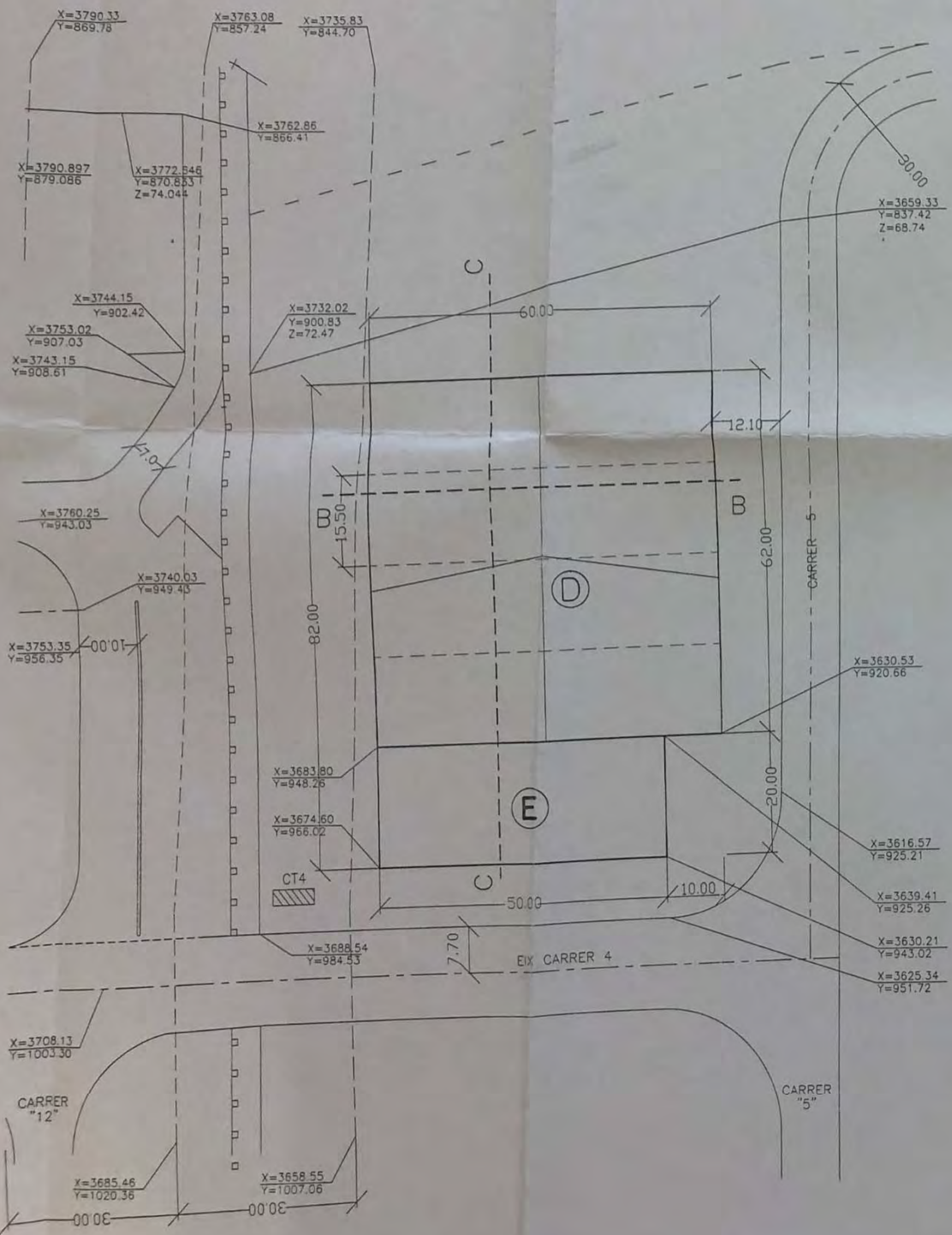
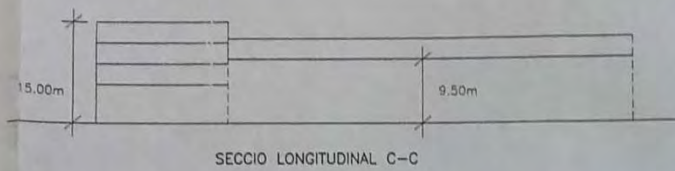
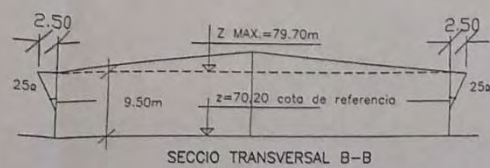
Col·legi  
de Cata  
18 FEB. 1997 96006357  
VISAT

- 1 PLANTA h=4.50m
  - PB+12 PLANTAS h=44.25m
  - PB+3 PLANTAS h=15m
  - PB h=9.50m
- EQUIPAMENTS VARIS =
- COMERCIAL
  - SANITARI
  - CULTURAL
  - RECREATIVU

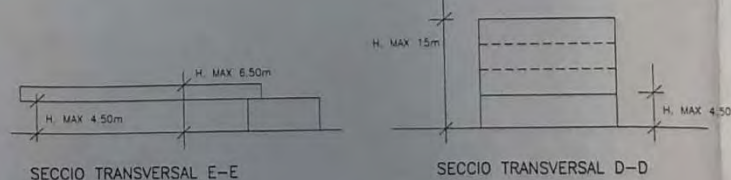
AUTOPISTAS Concesionaria Española S.A.			
ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA D'EQUIPAMENT PRIVAT No 1			
CIM-VALLS -SANTA PERPETUA DE MOGODA			
ARQUITECTE: CARLES PRATCORONA			
PROPIETAT	ARQUITECTE	PLANTA GENERAL AREA 6 I AREA 7	4
		ESCALA 1:500	DATA GENER-96
		2.751	



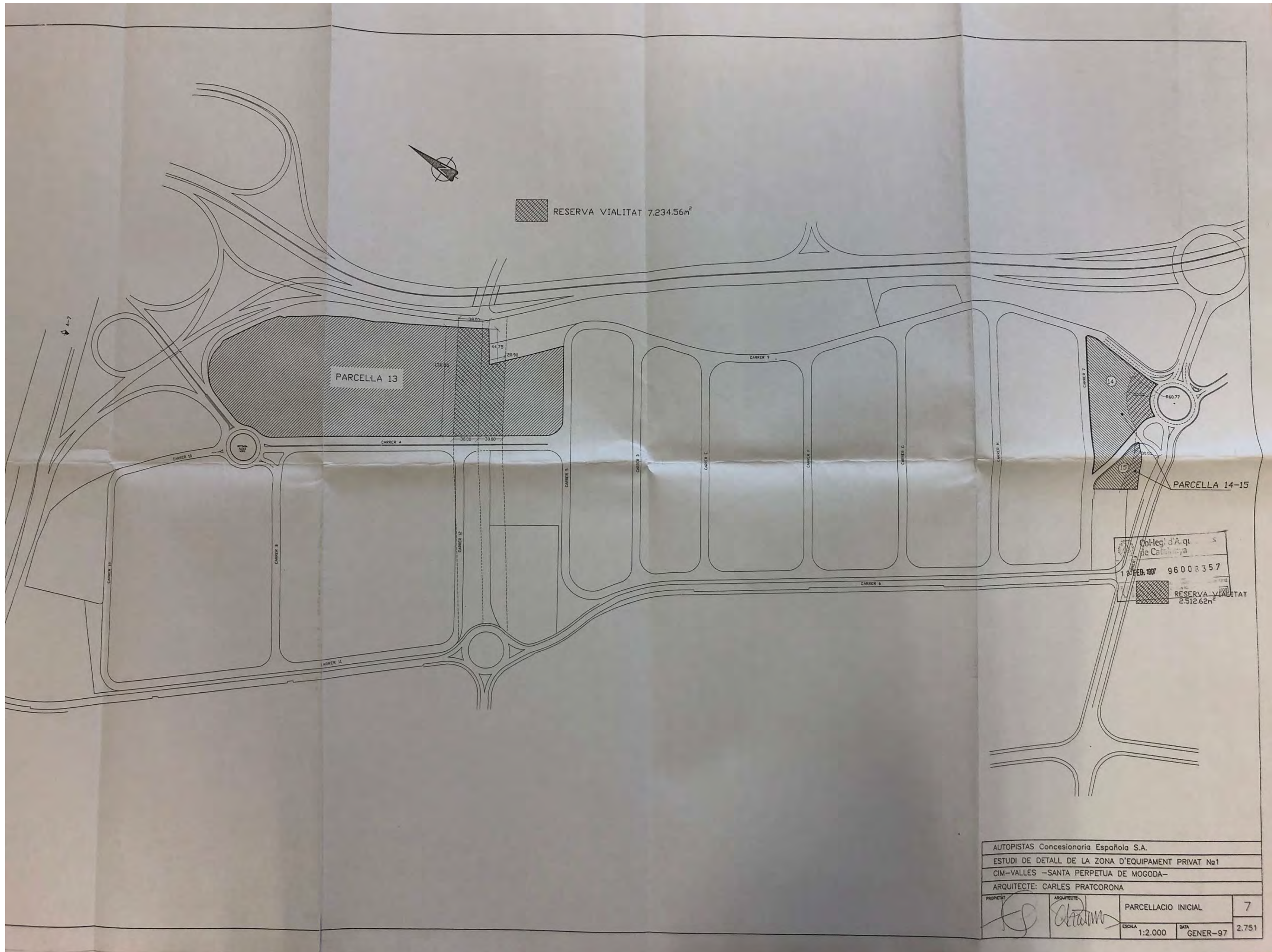
AUTOPISTAS Concesionaria Española S.A.			
ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA D'EQUIPAMENT PRIVAT Na1			
CIM-VALLS -SANTA PERPETUA DE MOGODA			
ARQUITECTE: CARLES PRATCORONA			
PROPIETAT	ARQUITECTE	ALINEACIONS I RASANTS SUBZONES 5-1, 5-2 i 5-3	5
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	ESCALA 1:500	DATA GENER-97 2.751



Col·legi d'Arquitectes  
Catalunya  
10 FEB. 1997 96008357  
VIAT



AUTOPISTAS Concesionaria Española S.A.			
ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA D'EQUIPAMENT PRIVAT Nq1			
CIM-VALLS -SANTA PERPETUA DE MOGODA			
ARQUITECTE: CARLES PRATCORONA			
PROPIETAT	ARQUITECTE	ALINEACIONS I RASANTS SUBZONES 6-1 i 7-1	6
		ESCALA 1:500	DATA GENER-97
			2.751



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya  
 18 FEB 1997 96008357  
 RESERVA VIALITAT 2.512.62m²

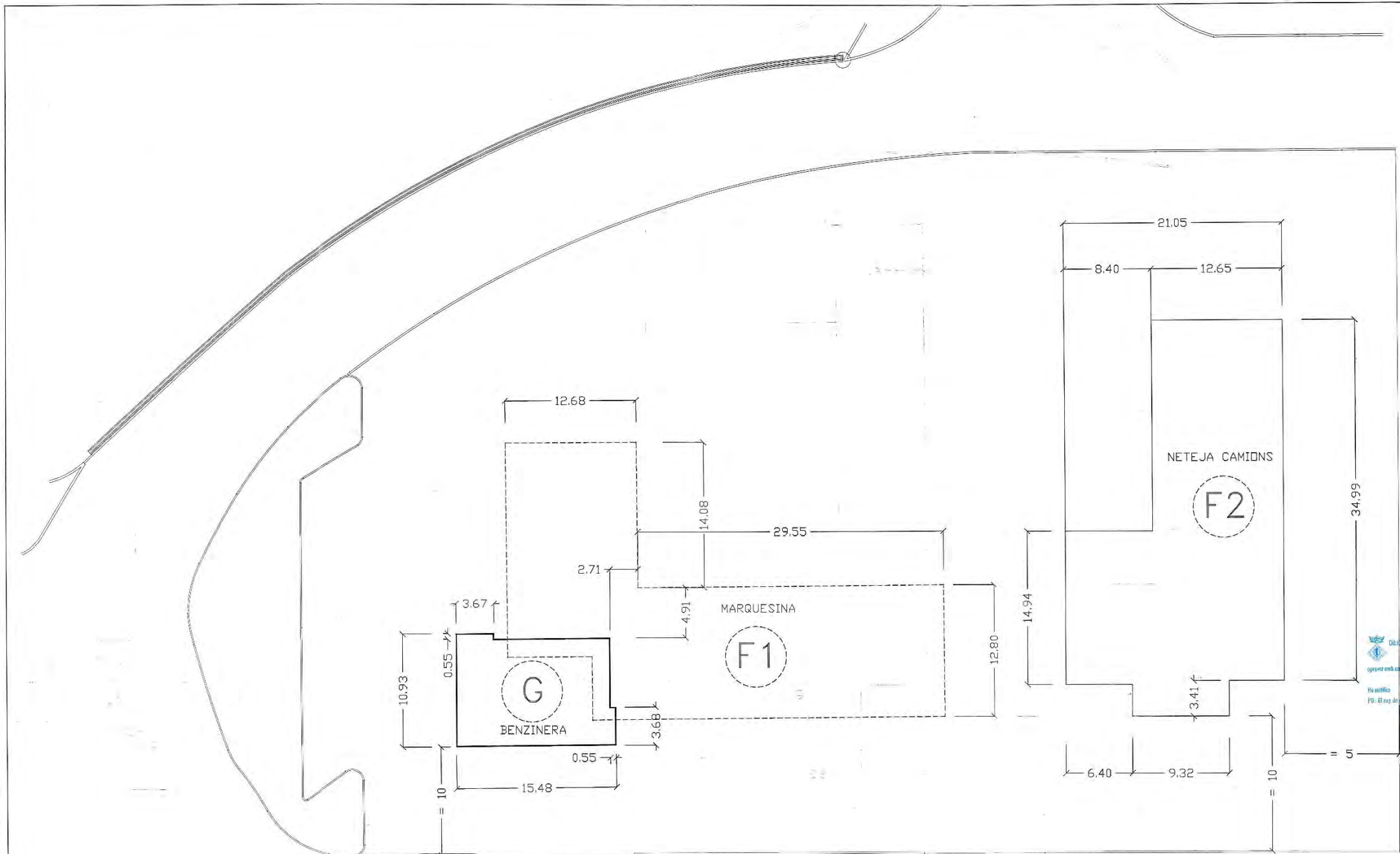
AUTOPISTAS Concesionaria Española S.A.			
ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA D'EQUIPAMENT PRIVAT No1			
CIM-VALLS -SANTA PERPETUA DE MOGODA-			
ARQUITECTE: CARLES PRATCORONA			
PROPIETAT	ARQUITECTE	PARCELLACIO INICIAL	7
ESCALA 1:2.000		DATA	GENER-97 2.751

Modificació del Pla Parcial Les Minetes pel reajustament dels límits i les edificacions existents en els àmbits d'equipament privat I de la Central Integrada de Mercaderies, a Santa Perpètua de Mogoda

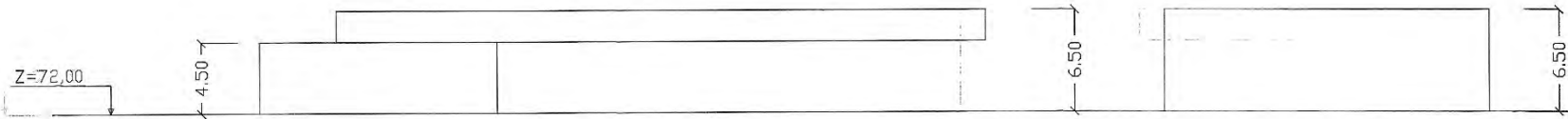
- Aprovació Provisional -

#### **Annex 4. Plànols de la Modificació de l'Estudi de detall de la Zona d'equipaments privats I**





X=3922.329  
 Y=1105.887  
 Z=71.888



DILIGENCIA. Per fer constar que el present projecte fa veure:  
 Heu signat amb caràcter:  inicial  modificat per l'ajustament en data: 29 JUN 2005  
 Heu verificat:  el disseny  el projecte  el cost de construcció i d'equipament i instal·lacions  
 27 SET. 2005

ED.	FECHA	TEMA
0	16/08/04	Edició projecte

MODIFICACIO ESTUDI DE DETALL CIM VALLES  
 ZONA D'EQUIPAMENT PRIVAT I

SITUACIÓ:  
 Parcel·la 13 Subzona 5.2, benzineria i neteja  
 SANTA PERPETUA DE MOGODA  
 PROJECTE Nº: 0410 TWT  
 FECHA: 5/03/04  
 PLANEJ: ALINEACIONS I RASANTS

ESCALA 1/200  
 ORIGINAL DINA-1 **MED 05**

PROPIEDAD:  
 Abertis Inmobiliaria, S.A.U.

AUTOPISTAS Concesionaria Española S.A.  
 TECNICOS: 1

JORDI ARGEMI PADROS, Enginyer Industrial Col. 7304





## **Annex 5. Unitats de Valor de les diferents àrees**



- Aprovació Provisional -

## REDISTRIBUCIÓ DE LES UNITATS DE VALOR EN LES NOVES PARCEL·LES

	VIGENT				PROPOSTA				
	SUPERFÍCIE m2	PARÀMETRES			SUPERFÍCIE m2	PARÀMETRES			
		sostre (m2)	%	Unitats de valor		edificabilitat	sostre (m2)	%	Unitats de valor
<b>SUBÀMBIT 1</b>	<b>42.523</b>	<b>27.948</b>	<b>74,49%</b>	<b>11.076.072</b>	<b>42.523</b>	<b>28.235</b>	<b>75,26%</b>	<b>11.189.773</b>	<b>0,66</b>
ÀREA 5.1	25.368	360	0,96%	142.672	22.961	2.296	6,12%	909.967	0,10
ÀREA 5.2	17.155	27.588	73,53%	10.933.400	6.437	2.575	6,86%	1.020.419	0,40
ÀREA 5.3					3.967	14.281	38,07%	5.659.782	3,60
ÀREA 5.4					5.046	9.083	24,21%	3.599.604	1,80
VIAL PRIVAT					3.306	0			0
VIAL PÚBLIC					806	0			0
<b>SUBÀMBIT 2</b>	<b>9.124</b>	<b>7.720</b>	<b>20,58%</b>	<b>3.059.513</b>	<b>9.124</b>	<b>7.716</b>	<b>20,57%</b>	<b>3.057.928</b>	<b>0,85</b>
ÀREA 6	9.124	7.720	20,58%	3.059.513	9.124	7.716	20,57%	3.057.928	0,85
<b>SUBÀMBIT 3</b>	<b>8.417</b>	<b>629</b>	<b>1,68%</b>	<b>249.279</b>	<b>8.417</b>	<b>926</b>	<b>2,47%</b>	<b>366.932</b>	<b>0,11</b>
ÀREA 7.1	8.417	629	1,68%	249.279	8.417	926	2,47%	366.932	0,11
<b>SUBÀMBIT 4</b>	<b>1.597</b>	<b>1.220</b>	<b>3,25%</b>	<b>483.498</b>	<b>1.597</b>	<b>639</b>	<b>1,70%</b>	<b>253.163</b>	<b>0,40</b>
ÀREA 7.2	1.597	1.220	3,25%	483.498	1.597	639	1,70%	253.163	0,40
<b>TOTAL</b>	<b>61.661</b>	<b>37.517</b>	<b>100,00%</b>	<b>14.868.362</b>	<b>61.661</b>	<b>37.516</b>	<b>100,00%</b>	<b>14.867.796</b>	<b>0,61</b>

Totes les parcel·les tenen la mateixa qualificació urbanística d'Equipament Privat 4.G1, per tant tenen el mateix valor de repartiment.

El valor que hem d'agafar es la nova edificabilitat atribuïda a cadascuna de les parcel·les (sostre edificable o edificat).

El valor unitari el sostre edificat es calcula a partir dels quadres adjunts

Valor unitari del sostre del PP

396,31

## MOD PP LES MINETES

### Q1. Quadre de dades de resum del planejament

#### 1. Dades inicials

	m2 sòl	%
Superfície de sòl computable	61.661,00	100%
Superfície de sòl públic no patrimonial	0	0%
<b>Total àmbit del PMU</b>	<b>61.661</b>	<b>100%</b>

#### 2. Qualificacions de sòl

	m2 sòl	%
Sistema d'espais lliures	0,00	0%
Sistema d'equipaments	0,00	0%
Sistema viari	806,00	1%
Sistema d'infraestructures i serveis	0,00	0%
Altres sistemes		0%
<b>Total sòl destinats a sistemes</b>	<b>806,00</b>	<b>1%</b>
Sòl d'aprofitament		
Vial privat	3.306,00	
<b>Total sòl d'aprofitament</b>	<b>57.549,00</b>	<b>99%</b>
<b>Total sòl</b>	<b>58.355</b>	<b>100%</b>

#### 3. Aprofitaments: EQUIPAMENT PRIVAT 4G.1

<b>Coef edificabilitat net sobre sòl computable</b>	m2 st/m2 sl	m2 st
Coef d'edificabilitat sobre sòl computable	<b>0,62</b>	37.516,00
<b>Total edificabilitat sobre sòl computable</b>	<b>0,62</b>	<b>37.516,00</b>

<b>Coef edificabilitat brut sobre sòl total</b>	m2 st/m2 sl	m2 st
Coef d'edificabilitat sobre sòl total	<b>0,61</b>	37.516,00
<b>Total edificabilitat sobre sòl total</b>	<b>0,61</b>	<b>37.516,00</b>

#### Repartiment de l'aprofitament

<b>Total edificabilitat</b>	<b>37.516,00</b>	<b>100%</b>
-----------------------------	------------------	-------------

**MOD PP LES MINETES**

**Q2. Quadre de valors unitaris**

**1. Valor unitari dels aprofitaments**

	euros
Relación útil/contruïda	0,85
<b>Preus venda m2 construït</b>	
Preu de venda m2 construït equipament privat	3.000,00
<b>Preus de construcció de les edificacions</b>	
Preu de construcció m2 construïtequipament privat	1.500,00

**2. Valor de repercussió unitari segons tipus d'aprofitament (Residual estàtic cadastral  $V_r = V_v/1,4 - V_c$ )**

Valor de repercussió unitari segons tipus d'aprofitament	euros/m2
Repercussió del valor de equipament privat	<b>642,86</b>

**MOD PP LES MINETES**

**Q3. Quadre de valors residual de sòl**

**1. Valor individual dels diferents aprofitaments urbanístics**

	Edificabilitat m2	Valor unitari residual euros/m2 st	Valor total aprofitament euros
Edificabilidad total del PP	<b>37.516,00</b>		
Edificabilidad equipament privat	0,62	642,86	14.867.955,80
<b>Valor total dels aprofitaments</b>	<b>0,62</b>		<b>14.867.955,80</b>
Valor de l'aprofitament urbanístic de cessió	0%		0,00
Valor de l'aprofitament urbanístic reparcel·lable	100%		14.867.955,80
	m2 sòl		total valor en euros
Superfície de sòl aportat-computable al PP	<b>61.661</b>		
Valor de l'aprofitament urbanístic reparcel·lable	100%		14.867.955,80
Total despeses d'urbanització			0,00
Valor residual total del PMU després de despeses d'urbanització			14.867.955,80
			euros m2 sòl aportat
<b>Valor unitari residual del sòl aportat-computable al PP</b>			<b>241,12</b>

**MOD PP LES MINETES**

**Q4. Repercussió sostre construït**

**1. Valor individual dels diferents aprofitaments urbanístics**

	Edificabilitat m2	Valor unitari residual euros/m2 st	Valor total aprofitament euros
Edificabilitat total del PMU	<b>37.516,00</b>		
Edificabilitat residencial			
Edificabilitat hbtg lliure	0,62	642,86	14.867.955,80
<b>Valor total dels aprofitaments</b>	<b>0,62</b>		<b>14.867.955,80</b>
Valor de l'aprofitament urbanístic de cessió	0%		0,00
Valor de l'aprofitament urbanístic reparcel·lable	100%		14.867.955,80

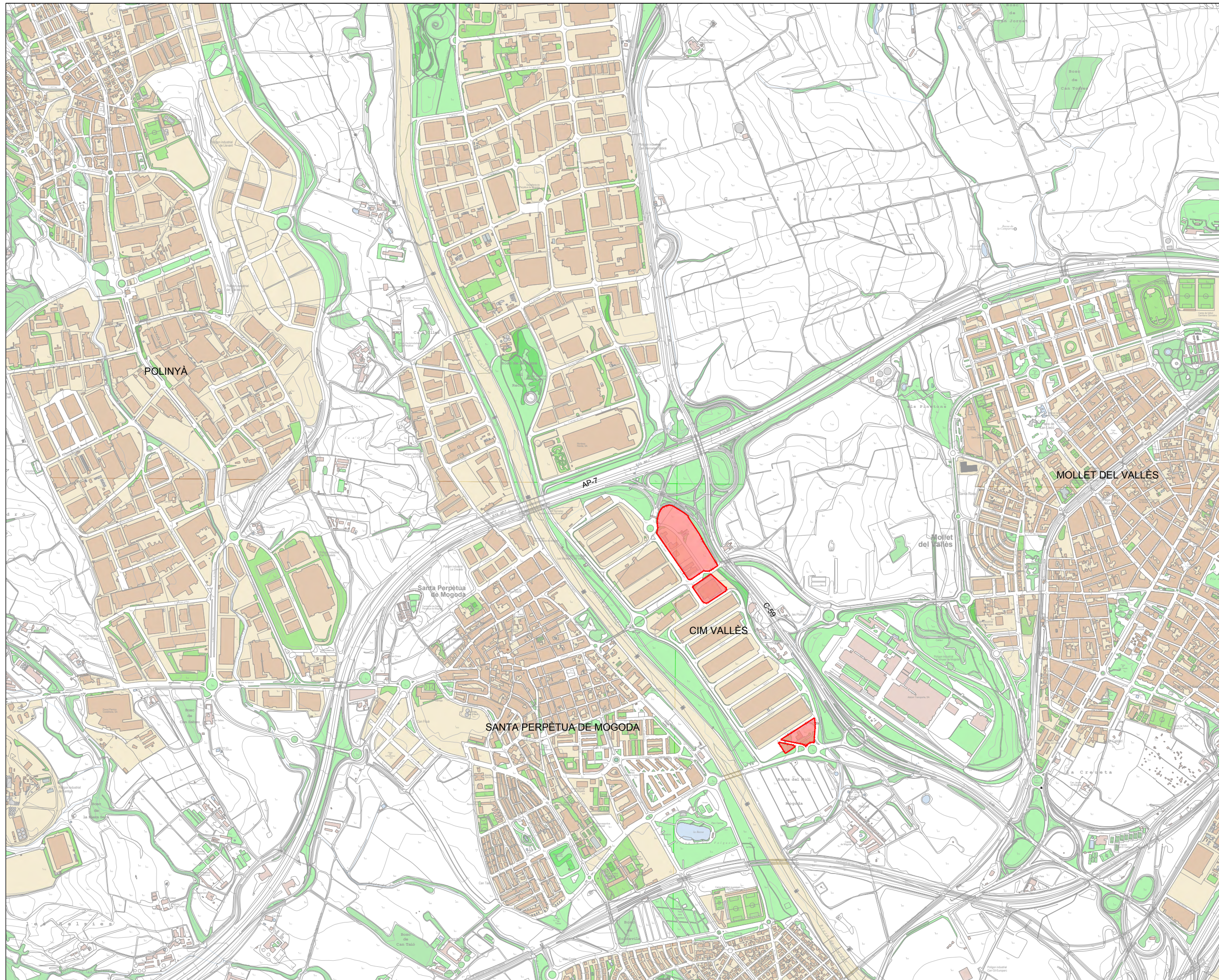
**2. Valor residual del sostre aportat**

	m2 sostre	total valor en euros
Superfície de sostre total al PP	<b>37.516,00</b>	
Valor de l'aprofitament urbanístic reparcel·lable	100%	14.867.955,80
Total despeses d'urbanització		0,00
Valor residual total del PP després de despeses d'urbanització		14.867.955,80
		euros m2 sostre
<b>Valor unitari del sostre al PP</b>		<b>396,3097</b>



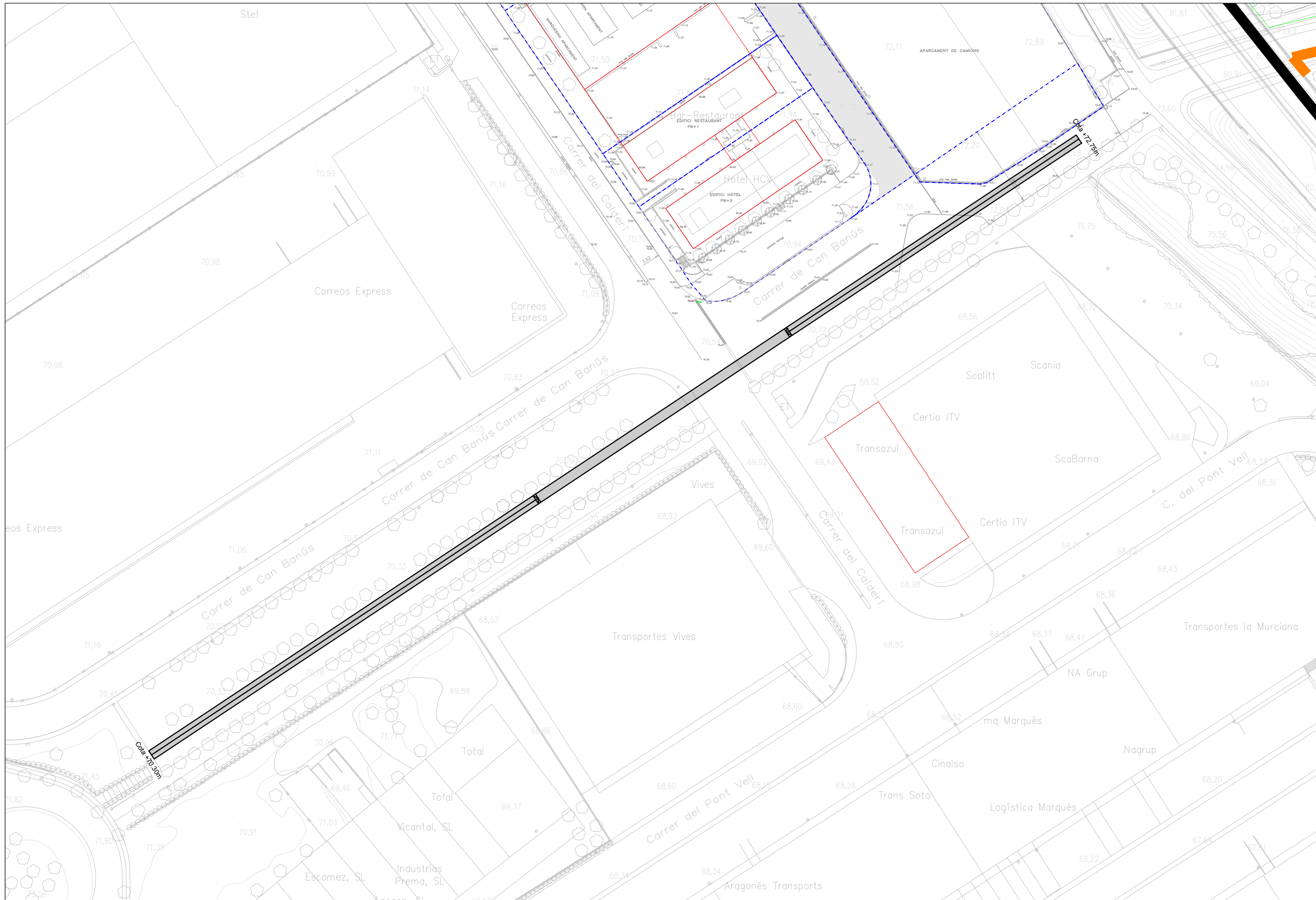
## **Annex 6. Proposta de passera de vianants**





■ ■ ■ ■ ■ Àmbit MPPPU





142.1

Cota +70.30m

340.8

PLANTA PASSERA

Cami de l'Aplec

pendent 4,00%

+0,00

-5,90

142.1

340.8

SECCIÓ PASSERA

Cota +70.30m

Cota +70.33m

Cota +70.18m

Cota +70.30m

Cota +70.31m

COTES CARRER

91.4

107.3

340.8

PLANTA PASSERA

+0,00

+0,00

pendent 4.00%

-4,30

6.2

7.3 7.3

Carrer Calderi

91.4

107.3

340.8

SECCIÓ PASSERA

Cota +70.31m

Cota +70.28m

Cota +70.30m

Cota +70.72m

Cota +72.04m

Cota +72.54m

Cota +72.68m

Cota +72.75m

COTES CARRER











Modificació del Pla Parcial Les Minetes pel reajustament dels límits i les edificacions existents en els àmbits d'equipament privat I de la Central Integrada de Mercaderies, a Santa Perpètua de Mogoda

- Aprovació Provisional -

**SEPARATA INFORME MEDIAMBIENTAL**



D'acord amb la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, aquesta modificació no està sotmesa a avaluació ambiental.

En la Disposició Addicional vuitena, en el seu apartat 6 diu:

*6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:*

*a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:*

*Primer. Els plans d'ordenació urbanística municipal.*

*Segon. Els plans parcials urbanístics de delimitació.*

*Tercer. El planejament urbanístic que estableixi el 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 en els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*

*Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*

*Cinquè. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

*Sisè. Els instruments de planejament urbanístic inclosos en l'apartat b, si així ho determina l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic o a sol·licitud del promotor.*

*b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:*

*Primer. Els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic.*

*Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.*

*Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

*Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

*c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:*

*Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.*

*Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.*

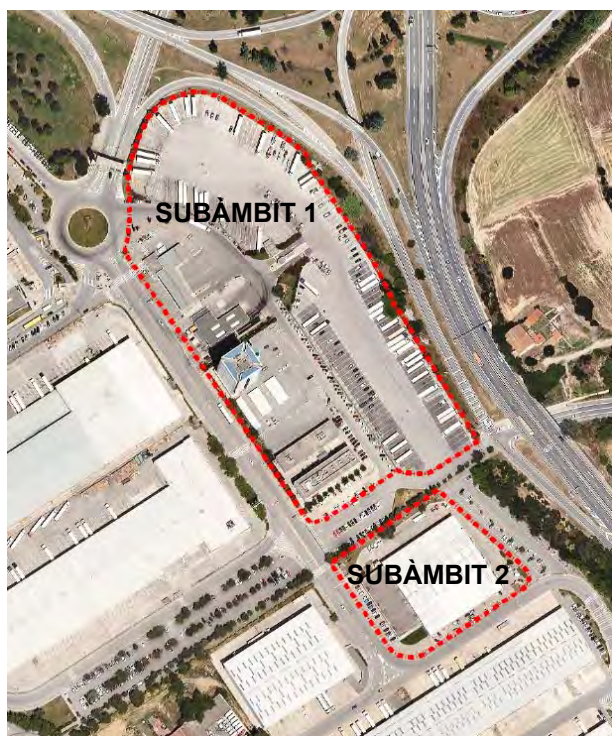
Aquesta modificació s'inclou en l'apartat segon de la lletra c, ja que és una modificació sobre sòl urbà i no comporta la implantació d'activitats sotmeses a avaluació d'impacte ambiental.

L'article 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, pel que d'acord amb l'article 59.1.f ha d'incorporar la documentació ambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.

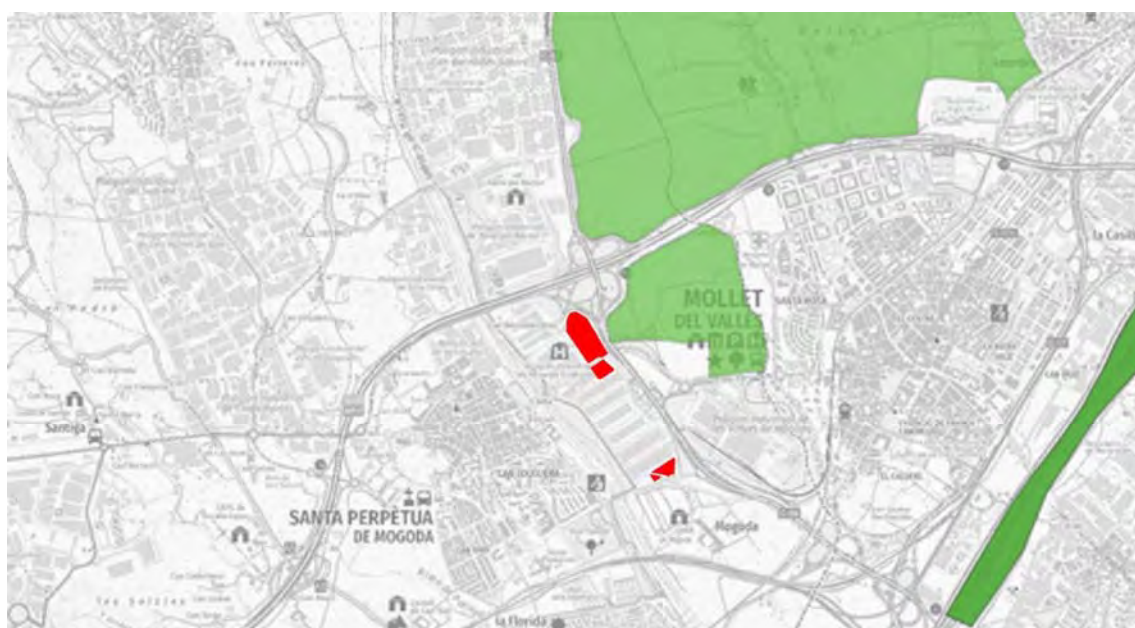
Així, com que la modificació no està sotmesa a avaluació ambiental la modificació ha d'incorporar únicament l'informe mediambiental.

Ara bé, aquesta modificació té com a objecte únicament l'ajust de l'àmbit qualificat com a Equipament privat I d'acord amb el topogràfic actual i adaptar els paràmetres de parcel·lació, edificació i ús de cadascuna de les àrees per permetre la parcel·lació del sòl, sense augmentar l'edificabilitat total de la zona ni cap canvi de paràmetre que es pugui considerar que implica augment dels aprofitaments.

Les modificacions que s'apliquen no provoquen canvis ni en el sòl objecte de la modificació ni en el seu entorn, ja que la major part de les edificacions estan executades i el sòl es troba ja transformat. L'única àrea que segueix sense transformar és el subàmbit 4.



Les àrees objecte de la modificació no es troben incloses en cap PEIN ni en la xarxa natura 2000. El PEIN Gallecs es situa proper al subàmbit 1, a l'est d'aquest i separat per l'espai ocupat per la C-59.



*Espai PEIN Gallecs (verd clar) i àmbits de la MP (vermell)*