

**PLA ESPECIAL D'ASSIGNACIÓ D'USOS PER A LA FINCA  
D'EQUIPAMENTS EN L'ÀMBIT DEL PERI 1 CASTELL-CAN COMES  
MONTORNÈS DEL VALLÈS**



**Aprovació inicial Gener 2025**

Equip redactor:

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS



*Àrea del Territori*

## ÍNDEX

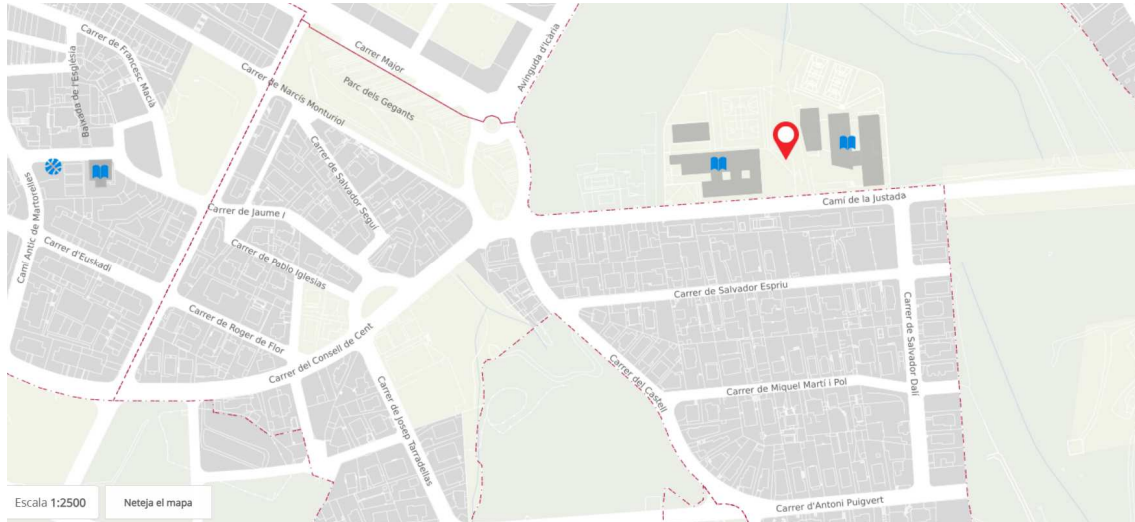
<b>I. MEMÒRIA APROVACIÓ INICIAL</b> .....	<b>4</b>
<b>1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ</b> .....	<b>4</b>
1. INICIATIVA .....	5
2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ .....	5
3. PLANEJAMENT D'APLICACIÓ. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL .....	7
4. ALTRES DISPOSICIONS SECTORIALS D'APLICACIÓ .....	34
5. ANTECEDENTS URBANÍSTICS SOBRE L'ÀMBIT DE L'EQUIPAMENT .....	34
6. ANTECEDENTS RELATIUS A L'ÚS ADSCRIT .....	23
7. CARACTERÍSTIQUES FÍSiques DEL SOLAR, USOS I TOPOGRAFIA .....	27
8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT .....	28
9. CONSIDERACIONS SOBRE L'EQUIPAMENT PREVIST .....	29
<b>2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA</b> .....	<b>34</b>
1. NATURALESa, OBJECTE I FINALITAT .....	35
2. US DOMINANT I PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA .....	35
3. PROCEDÈNCIA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC .....	36
4. MARC LEGAL .....	37
5. MARC NORMATIU .....	38
6. OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC .....	39
7. AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA .....	39
8. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA .....	40
9. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA .....	41
10. AVALUACIÓ DE LA PERSPECTIVA DE GÈNERE .....	41
<b>II. NORMATIVA</b> .....	<b>43</b>
<b>III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA</b> .....	<b>46</b>
<b>IV. ANNEXES</b> .....	<b>48</b>

# **I. MEMÒRIA APROVACIÓ INICIAL**

## **I.1 MEMÒRIA D'INFORMACIÓ**



s'insereixen entre dues zones no urbanitzables penjant del carrer, Camí de la Justada, on es concentren equipaments educatius.



#### Camí de la Justada 3

Fitxa d'Informació

X: 439440.0, Y: 4598953.6 (UTM31N - ETRS89)

##### Referència Cadastral

9591401DF3999S

##### Classificació del Sòl

SU. Sòl urbà

##### Qualificació Urbanística

7. Equipaments comunitaris

##### PEU regulació Usos en Planta Baixa

Restricció ús recreatiu: Entorn 300m Centres Educatius

##### Edificis públics

Nom Escola Mogent

Adreça Camí de la Justada, 3

Telèfon 93 579 98 15

E-mail a8059792@xtec.cat

#### Camí de la Justada 5

Fitxa d'Informació

X: 439543.2, Y: 4598959.3 (UTM31N - ETRS89)

##### Referència Cadastral

08135A02000040

##### Classificació del Sòl

SU. Sòl urbà

##### Qualificació Urbanística

7. Equipaments comunitaris

##### PEU regulació Usos en Planta Baixa

Restricció ús recreatiu: Entorn 300m Centres Educatius

##### Edificis públics

Nom Institut Marta Mata

Adreça Camí de la Justada, 5

Telèfon 93 568 65 68

E-mail iesmartamata@xtec.cat

*Plànol i dades de emplaçament i situació dels equipaments escolars existents en el Barri Castell Can Comes, font GIS municipal*

L'Entorn d'aquests terrenys es un conjunt d'urbanitzacions consolidades molt pròximes al centre i a l'activitat comercial del municipi que li confereixen un entorn amb models tipològics de baixa densitat, que ofereixen molt poca incidència sobre les condicions pròpies d'asoleïllament i vegetació del solar

Pla Especial d'assignació d'usos per a la finca d'equipaments en l'àmbit del PERI 1 Castell-Can Comes a Montornès del Vallès. Expedient municipal: TSAG2024000755





adscriu a l'ús Escolar, que en aplicació de l'article 143 del vigent PGMO inclou centres escolars, guarderies i les seves instal·lacions annexes (sub-clau E), tal i com es transcriu a continuació:

*Art. 142 Definició i règim*

*Comprèn els sòls que es dediquin a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans. El sòl adscrit a aquest sistema serà en execució del Pla i dels instruments que ho desenvolupin, de titularitat pública, si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat.*

*No obstant això, els equipaments existents de titularitat privada, mentre estiguin destinats a l'ús previst, continuaran en règim de propietat privada.*

*Art. 143 Usos*

*a) Escolar: centres escolars, guarderies i les seves instal·lacions annexes (Clau E)*

*Art. 146 Condicions d'edificació*

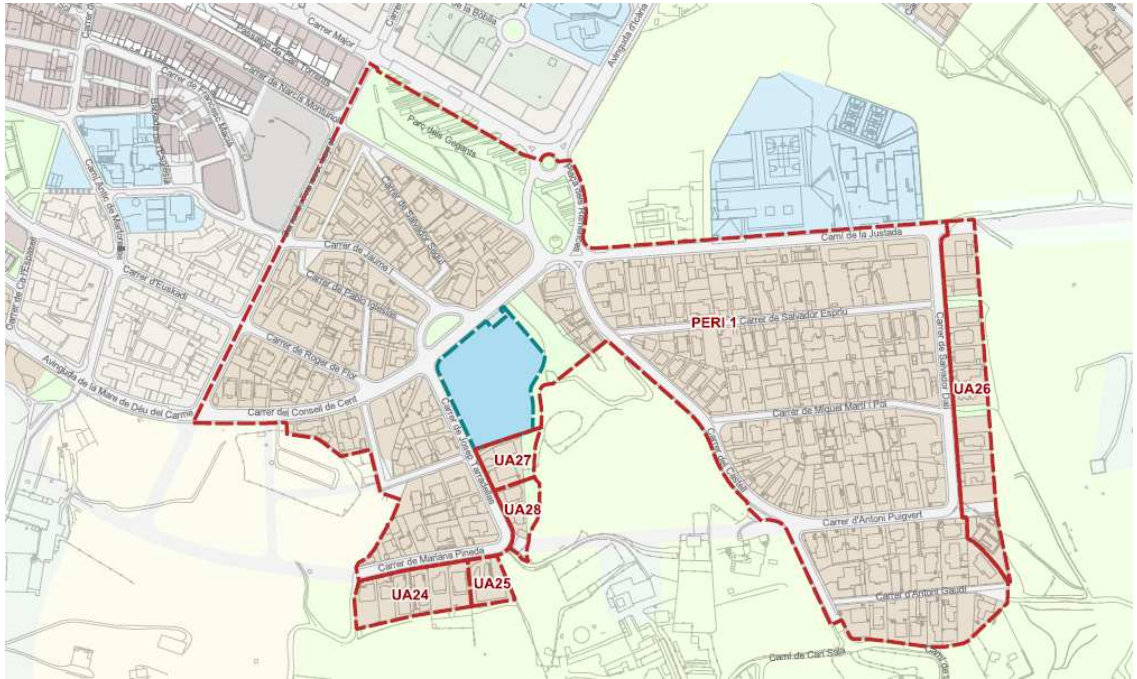
*a) Escolar*

*Les edificacions es subjectaran al que assenyalen les disposicions específiques per a aquestes instal·lacions. L'edificació no superarà mai un índex d'edificabilitat neta de 0,8 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>s i una ocupació màxima de 30%."*

El Planejament vigent en l'àmbit del terreny previst per l'equipament del PERI 1 i el seu estat d'execució es el que s'explica i enumera a continuació:

1. L'àmbit en el que es troba situada la finca és el del **Pla Especial de Reforma Interior (PERI 1) del Castell i Can Comes Nou** aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 8 de juliol del 1992 i publicat a efectes de la seva executivitat al DOGC 2 d'octubre de 1992
2. Si bé no afecta específicament al terreny previst per l'equipament del PERI 1 consta com a planejament vigent en l'àmbit una **Modificació Puntual del PGOU en els límits de del Castell i Can Comes Nou**, carrer Josep Tarradellas, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 23 de maig del 2001, i publicada a efectes de la seva executivitat al DOGC de 06 de Març de 2002, que és l'origen de les Unitats d'Actuació ("UAs" en endavant) 24, 25, 26, 27 i 28
3. L'execució de l'ampliació del PERI 1 en els àmbits de les "UAs" 24, 25, 26, 27 i 28 es va sufragar, en la proporció assignada en l'article 219A.3, 219B.3, 219C.3, 219D.3 i 219E.3 de la Modificació del PGOU, dins de l'àmbit territorial del Pla Especial de Reforma Interior del Castell i Can Comes Nou (PERI 1) ates que es tracta d'àmbits de desenvolupament adjacents i que comparteixen sistema viari. Per aquest motiu les cinc Unitats d'Actuació s'han desenvolupat a efectes de gestió i execució en l'expedient de **formulació de cessions i descripció de les**

**finques resultants** de les “UAs” 24, 25, 26, 27 i 28, expedient inscrit segons nota del Registre de la Propietat de Canovelles del 27 de desembre del 2002; i urbanitzat segons el Projecte d’Urbanització del PERI del Castell i Can Comas Nou



*Plànol de Qualificacions i delimitació de l'àmbit de la modificació del PERI 1 i les seves posteriors ampliacions, en les UA 24, 25, 26, 27 i 28 , font GIS municipal*

4. Que l’execució del planejament es va dur a terme mitjançant el Projecte de reparcel·lació del PERI 1 del Castell i Can Comas Nou aprovat definitivament per la Corporació municipal el 2 de Març del 2.000 i el corresponent Projecte d’Urbanització del PERI del Castell i Can Comas Nou aprovat definitivament per acord del Ple municipal en sessió de 1 de Juliol del 2000. Consta que les obres d’urbanització van ser degudament finalitzades i recepcionades segons s’extreu de l’acord de la Comissió de Govern Local (CMG) de 22 d’Octubre del 2001.
5. En aquest àmbit també és vigent la Modificació Puntual del Pla General d’Ordenació Urbana relativa al Sistema d’Equipaments comunitaris del Castell – Can Comas Nou que fou aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de març de 2007 i publicada a efectes de la seva executivitat al DOGC el 30 d’abril de 2007.
6. En aquest àmbit també és d’aplicació la Modificació Puntual PGOU relativa als sistemes generals al barri el Castell-Can Comes Nou i dels articles 180c i 182.6

de les Normes Urbanístiques que fou aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 21 de febrer de 2019 i publicada a efectes de la seva executivitat al DOGC el 15 de març de 2019

La incidència que han tingut aquestes modificacions de planejament sobre l'estat actual i usos del terreny destinat a l'equipament del PERI 1, objecte d'aquest Pla Especial de reassignació d'usos, s'analitzaran en detall i es descriuran en l'apartat 5, de la memòria d'informació.

Respecte a l'estat d'execució en l'àmbit del terreny previst per l'equipament del PERI 1, tal i com s'ha descrit en aquest apartat, concretar que els terrenys provinents de les cessions de l'àmbit (PERI 1 Castell-Can Comes Nou) van ser degudament inscrits al Registre de la Propietat per certificació secretaria emesa el 20 de juny del 2006 , practicada i liquidada el 27 de juny del 2006 (veure document annex 1)

Per tant, aquest terreny té la consideració de solar, disposant dels serveis suficients per a preveure la construcció d'un equipament i que són els següents:

- Subministrament d'aigua
- Evacuació d'aigües
- Energia elèctrica
- Accés rodat pavimentat
- Encintat de voreres

#### **4. ALTRES DISPOSICIONS SECTORIALS D'APLICACIÓ**

Els plans urbanístics han de respectar les servituds i altres limitacions derivades de la legislació sectorial que condicionen l'ordenació urbanística del territori, les quals s'han de reflectir en els plànols d'ordenació dels plans urbanístics i, si s'escau, en els plànols d'informació, d'acord amb el que estableix l'article 99.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol).

A continuació, s'expliquen les afectacions sectorials d'aplicació sobre l'àmbit del pla a tenir en consideració.

Recentment els Serveis Tècnics Municipals de l'ajuntament de Montornès del Vallès, en el marc de l'inici dels treballs per la **revisió del POUM** del municipi i amb la voluntat de concretar les actuacions preparatòries i dur a terme una recopil·lació d'informació per a la diagnosi prèvia, han sol·licitat informe als organismes sobre dictàmens previs, afectacions i riscos associats a la legislació sectorial que calgui prendre en consideració dins del terme municipal de Montornès del Vallès.

Pla Especial d'assignació d'usos per a la finca d'equipaments en l'àmbit del PERI 1 Castell-Can Comes a Montornès del Vallès. Expedient municipal: TSAG2024000755

Tot i no tractar-se de diagnosi específica del terreny considerat per aquest Pla Especial d'assignació d'usos, si que els informes recaptats fins la data de redacció d'aquest Pla Especial, mostren que en aquest àmbit (finca destinada a equipaments del PERI 1) no existeixen afectacions de tipus sectorial que condicionin la construcció i/o usos d'un futur equipament municipal.

Les sol·licituds d'informes sectorials i les respostes recaptades d'organismes s'enumeren a continuació:

## **DICTAMENS PRELIMINARS DE RISCOS - TREBALLS PREVIS AVANÇPOUM en el TM de Montornès del Vallès (expedient intern TSAG2023000258)**

### **REGISTRE DE RESPOSTES**

#### **Registres d'Entrada:**

- 1. Organisme:** AGENCIA CATALANA DE L'AIGUA - ACA  
**Descripció de la resposta:** informe sobre aqüífers protegits del municipi, TM Montornès del Vallès  
**Registre entrada :** E2023013950  
**Data:** 19/07/2023  
**Referència informe:** [Document 7936088](#), **Expedient:** FUE-2023-03366583
- 2. Organisme:** DEPARTAMENT INTERIOR  
**Descripció de la resposta:** Informe Protecció Civil relatiu als riscos de protecció civil que afecten a la revisió del POUM de Montornès del Vallès.  
**Registre entrada :** E2023014350  
**Data:** 27/07/23  
**Referència informe:** [informe 20230711](#), **Expedient:** BC\_2023\_0398
- 3. Organisme:** DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CATALUÑA (BARCELONA)  
**Descripció de la resposta:** informe sobre las posibles servidumbres por riesgos derivados del transporte de mercancías peligrosas, que puedan afectar al término municipal de Montornès del Vallès.  
**Registre entrada :** E2023015835  
**Data:** 06/09/2023  
**Referència informe:** [informe RLS /INC.bsa.11874](#), **Expedient:** BCN-URB-0020/2023
- 4. Organisme:** AREA DE FOMENTO - DELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN CATALUÑA  
**Descripció de la resposta:** P05 Montornès del Vallès - Comunicació SSAA pel que fa aerogeneradors (servidumbres aeronáuticas asociadas a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea)  
**Registre entrada :** E2023015892  
**Data:** 4/10/2023  
**Referència informe:** [informe EVF/jcs REPORT\\_p05 Montornès del Vallès.pdf](#), **Expedient:** SIR L01081363
- 5. Organisme:** AGENCIA CATALANA DE L'AIGUA - ACA  
**Descripció de la resposta:** informe sobre aqüífers protegits del municipi, TM Montornès del Vallès  
**Registre entrada :** E2023021449

Pla Especial d'assignació d'usos per a la finca d'equipaments en l'àmbit del PERI 1 Castell-Can Comes a Montornès del Vallès. Expedient municipal: TSAG2024000755

- Data:** 15/12/2023  
**Referència informe:** Document 7936088, Expedient: FUE-2023-03366583  
**Comentaris:**  
**INCLOU:**  
Descripció dels àmbits d'afectació per el Domini públic hidràulic, zona de policia i zona de servitud.  
Simulació de la inundabilitat Mapes d'Avaluació de la Perillositat i el Risc d'Inundació (MAPRI)
6. **Organisme:** DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT  
**Descripció de la resposta:** informe referent a les servituds de domini públic per la connectivitat territorial i valors paisatgístics en l'àmbit municipal de Montornès del Vallès)  
**Registre entrada :** E2024001424  
**Data:** 18/3/2024  
**Referència informe:** Document: informe tècnic del Servei Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de data 24/01/2024, Expedient: 2023 / 081199 /B
7. **Organisme:** INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA (ICGC) - SDGET Estratègies Territorials i Paisatge  
**Descripció de la resposta:** es tramet només l'estudi d'identificació dels riscos geològics (EIRG), restant pendent el l'estudi d'inundabilitat (EIND)  
**Registre entrada :** E2024004686  
**Data:** 18/3/2024  
**Referència informe:** Document AP-0005/24, Expedient: 2023 / 081941 / B / 4316561  
**Comentaris:**  
**INCLOU** dos arxius:  
· El document del treball en format pdf: AP\_0005\_24.pdf  
· Els plànols en format GIS: AP\_0005\_24.gpkg
8. **Organisme:** PROTECCIÓ CIVIL  
**Descripció de la resposta:** Informe Protecció Civil relatiu als riscos de protecció civil que afecten a la revisió del POUM de Montornès del Vallès  
**Registre entrada :** E2024005088  
**Data:** 21/3/2024  
**Referència informe:** BC\_2023\_0398\_INFORME\_20230711\_versió\_completa\_signed  
**Comentaris:**  
*Què en data 27/07/2023 amb registre de sortida 9033/39958/2023 us vàrem fer arribar per EACAT l'informe BC\_2023\_0398\_INFORME\_20230711.*  
*Us demanem que substituïu l'anterior informe "BC\_2023\_0398\_INFORME\_20230711" que us vàrem enviar pel "BC\_2023\_0398\_INFORME\_20230711\_versió\_completa\_signed" ja que, a causa d'un error informàtic en l'informe emès hi mancava la pàgina número 5.*
9. **Organisme:** INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA (ICGC) - INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA (ICGC) - SDGET Estratègies Territorials i paisatge  
**Descripció de la resposta:** es tramet només l'estudi d'inundabilitat (EIND) que havia quedat pendent  
**Registre entrada :** E2024013333  
**Data:** 30/07/2024  
**Referència informe:** Document AI-0002/24, Expedient: 2023 / 081941 / B / 4381900  
**Comentaris:**  
**INCLOU** arxius:  
- Models hidràulics dels torrents: Bruixes, Can Blanco, Can Torrents, Vallromanes; Vinyes Velles format .gpkg

- Resultats de delimitació, zonificació i calats del PEFCAT Besos i dels torrents: Bruixes, Can Blanco, Can Torrents, Vallromanes; Vinyes Velles format .shp i .tif amb instruccions del contingut de subdirectoris i àmbits.
- document del treball en format pdf: AI-0002/24.pdf

**10. Organisme:** INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA (ICGC) - INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA (ICGC) - SDGET Estratègies Territorials i paisatge

**Descripció de la resposta:** ANNEX que substitueix l'estudi d'identificació dels riscos geològics (EIRG) tramès inicialment al març (E2024004686)

**Registre entrada :** E2024015164

**Data:** 17/9/2024

**Referència informe:** Document AP-0005/24, Expedient: 2023 / 081941 / B / 4316561

Comentaris:

*El passat 13 de setembre va tenir lloc una reunió telemàtica, amb els tècnics de l'ajuntament i de l'ICGC, on es va comentar la presència de reblerts a la zona de la deixalleria de Montornès.*

*Aquesta zona no estava inclosa a l'àmbit annexat a la petició de l'ajuntament, però donada l'afectació geològica detectada es va decidir modificar l'estudi d'identificació dels riscos geològics (EIRG) per tal d'incloure-la. L'ICGC ha lliurat l'estudi que substitueix el tramès anteriorment (13 de març).*

**11. Organisme:** DEPARTAMENT DE CULTURA

**Descripció de la resposta:** Tramesa informe INF47-23\_MONTO, en relació a la "Consulta sobre el PATRIMONI ARQUEOLÒGIC I BÉNS PATRIMONIALS inventariats a l'àmbit del terme municipal de Montornès del Vallès" Registre de sortida d'origen: S2023008314

**Registre entrada :** E2024018130

**Data:** 31/10/2024

**Referència informe:** Document INF47-23\_MONTO – Montornès del Vallès (Vallès Oriental), Expedient: R/N K0100 0461

Comentaris:

INCLOU:

- Llistat i enllaç al **Patrimoni Arquitectònic** de Catalunya (IPAC) en l'àmbit de Montornès (<https://invarquit.cultura.gencat.cat/>)
- Llistat i enllaç al l'Inventari del **Patrimoni Arqueològic i Paleontològic** de Catalunya (IPAPC) en l'àmbit de Montornès (<https://invarque.cultura.gencat.cat/>):
- Enllaç a l'Hipermapa del gencat.cat on consta localitzada la ubicació dels àmbits d'espectativa arqueològica [Hipermapa](#)
- es disposa enllaç per cada element inventariat (arquitectònic i arqueològic) els arxius en format .shapefile:

<https://gencat->

[my.sharepoint.com/:f:/g/personal/jordiramos\\_gencat\\_cat1/EjkCZnzUTKFCsHUWK8IgbMBf2e83SmKdkkLYdrKMEHBDg?email=porqueresr1%40montornes.cat&e=oirbn](https://gencat-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/jordiramos_gencat_cat1/EjkCZnzUTKFCsHUWK8IgbMBf2e83SmKdkkLYdrKMEHBDg?email=porqueresr1%40montornes.cat&e=oirbn)

Per tal de clarificar aquestes darreres consideracions, cal remarcar que els informes, que tenen relació amb aquest àmbit, per motius de la matèria que tracten o be per que caldria confirmar que sobre el solar no recauen certes afectacions, serien (a parer dels Serveis Tècnics Municipals) els s'adjunten com a annexes al Pla Especial de referència (veure documents annex 2) :

Pla Especial d'assignació d'usos per a la finca d'equipaments en l'àmbit del PERI 1 Castell-Can Comes a Montornès del Vallès. Expedient municipal: TSAG2024000755

- AGENCIA CATALANA DE L'AIGUA – ACA: [Document 7936088](#), Expedient: FUE-2023-03366583
- PROTECCIÓ CIVIL: [informe 20230711\\_versió\\_completa\\_signed](#), Expedient: [BC\\_2023\\_0398](#)
- DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT: [Document: informe tècnic del Servei Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de data 24/01/2024](#), Expedient: [2023 / 081199 / B](#)
- INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA (ICGC) - SDGET Estratègies Territorials i paisatge : (EIRG) [Document AP-0005/24](#), Expedient: [2023 / 081941 / B / 4316561 i \(EIND\) Document AI-0002/24](#), Expedient: [2023 / 081941 / B / 4381900](#)
- DEPARTAMENT DE CULTURA: [Document INF47-23\\_MONTO – Montornès del Vallès \(Vallès Oriental\)](#), Expedient: [R/N K0100 0461](#)

El detall dels expedients municipals tramitats en la finca objecte d'aquest Pla Especial es tractarà en el apartat 6, antecedents relatius a l'ús adscrit.

D'aquests informes sectorials es desprèn que el solar de referència no resta afectat per cap àrea d'expectativa arqueològica, per cap element protegit per la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, tampoc per la zonificació de Protecció Civil vers la indefensió i alerta al risc químic, ni tampoc als riscos de caràcter geològic.

Si que cal fer esment que, els informes de l'ACA i de ICGC respecte a l'EIND determinen la presència de tres torrents en l'àmbit de la parcel·la, els principals anomenats Torrent de Can Sala i Torrent de Can Torrents, de caràcter privat segons s'extreu dels informes de l'ACA.

Cal prendre en consideració també, en el context de les afectacions sectorials, la consulta realitzada a l'ACA, tractant en concret la finca objecte d'aquest Pla Especial en el marc de la tramitació l'expedient municipal TSGP2005000012.

Fer esment, en aquest apartat que en l'expedient municipal TSGP2005000012 referit a la cessió temporal de un solar Cessió de solar al Departament d'Educació de la Generalitat de Catalunya al c. Josep Tarradellas 1, cantonada Consell de Cent 16 al barri del Castell, es va sol·licitar informe a l'ACA, per tal de determinar els termes en els que tractar els límits d'aquest terreny amb al torrent de Can Torrents o de Can Sauquet, que el va emetre amb núm. De Document 2847023, expedient UDPH2007004126 (veure document annex 3) .

Com a conclusió l'ACA informava que:

*“els torrents que travessen el solar a on està previst la construcció d'un edifici d'Educació Secundària, son lleres privades. En conseqüència els terrenys colindants no estan situades a una zona de servitud i per tant no caldrà situar la tanca de delimitació a cap distància específica.*

*La única limitació que imposa la Llei d'Aigües en el seu article 5.2 és la de no realitzar labors agrícoles o construir obres que puguin fer variar el curs natural de les aigües o alterar la seva qualitat en perjudici de l'interès públic o de tercers, o que la seva destrucció per la força d'avingudes pugui ocasionar danys a persones o drets.”*

De l'informe 2847023, expedient UDPH2007004126 del 18 de Març del 2008, es pot extreure que no existeix cap altra limitació en aquest solar, que la prohibició de l'alteració del curs hidràulic dels torrents existents i la prohibició específica de realitzar labors agrícoles dins la finca.

També s'adjunta en els documents annexos (veure document annex 4), l'estudi inundabilitat redactat per Jordi Rodríguez Martí, enginyer civil, amb l'objecte d'avaluar l'inundabilitat de la finca prèvia al tràmit per a un concurs públic d'idees per la redacció d'un projecte de Residència de Gent Gran per a 90 places i 30 Places de Centre de Dia, al Gener del 2022.

S'adjunta també informe de l'ACA emès respecte a aquest estudi d'inundabilitat, específic per la finca destinada a equipaments, de data 27 d'abril del 2022, Document 7490632, Expedient: FUE-2022-023696527.

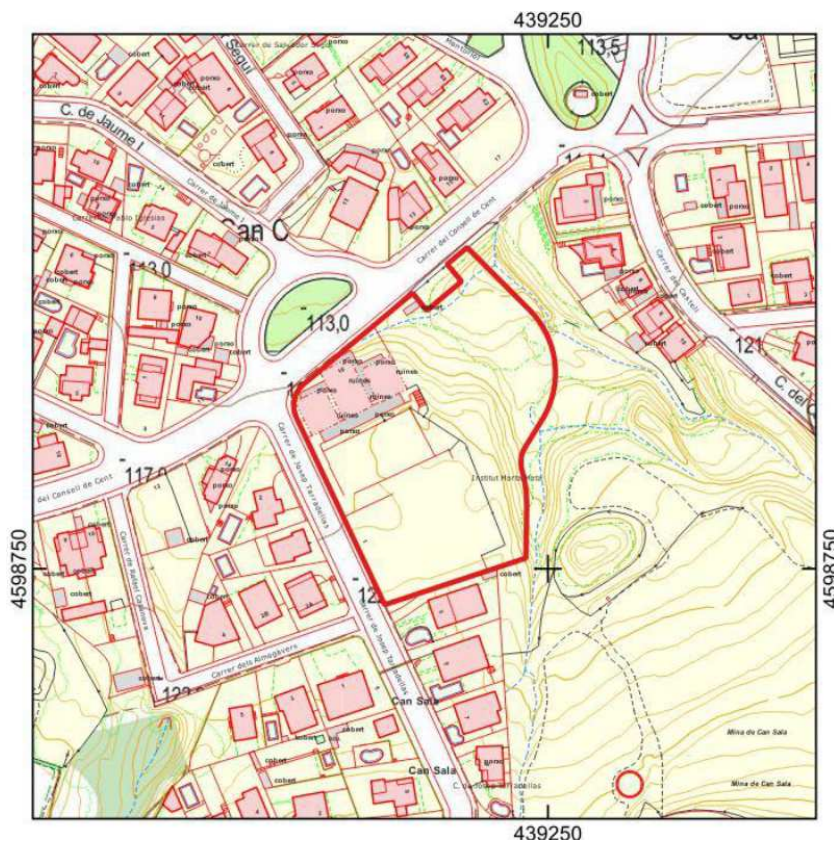
A més a més dels dos torrents identificats dins de la parcel·la segons la topografia disponible 1:1000 de l'ICGC (topografia base del GIS Municipal, veure següent figura), s'observa a l'interior de la parcel·la la presència de la sortida del cobriment d'un tercer torrent (aquest tercer sense nom). Aquest torrent es cobreix a la cantonada dels carrer dels Almogàvers i Rafael Casanova i aparentment torna a discórrer a cel obert a l'interior de la parcel·la objecte del present informe.

L'informe de l'ACA considera favorable la execució d'aquest tipus d'equipament (residència i centre de dia), remarcant que si les edificacions s'emplanten en la zona topogràficament més elevada de la parcel·la difícilment es veuran afectades per la zona inundable (període de retorn T-500).





Plànol de Torrents , font GIS municipal i topografia 1:1000 de ICGC



Cartogràfic amb els tres Torrents detectats en el solar , font informe ACA núm. 7490632, Expedient: FUE-2022-023696527

Tot i aquesta darrera consideració, la compatibilitat de l'edificació de l'equipament s'expressa de forma explícita en l'informe 7490632 de l'ACA, tal i com es transcriu a continuació:

Pla Especial d'assignació d'usos per a la finca d'equipaments en l'àmbit del PERI 1 Castell-Can Comes a Montornès del Vallès. Expedient municipal: TSAG2024000755

## “CONCLUSIONS

... L'actual parcel·la on es preveu implantar la Residència de gent gran i Centre de dia es troba en la seva totalitat fora de la zona inundable pels cabals de 100 i 500 anys de període de retorn.

La implantació d'un equipament en aquestes parcel·les és compatible amb la legislació hidràulica atès es troba fora del sistema hídic i de la zona inundable.

Per a garantir que aquestes condicions es mantenen convindria efectuar periòdicament actuacions de manteniment al pas inferior sota el carrer Consell de Cent i a la zona més propera del mateix per evitar el seu col·lapse a causa de vegetació i altres elements.”

Per tant, com es pot extreure dels dos informes de l'ACA que s'adjunten, la part elevada del solar de referència no resta afectat per la inundabilitat dels torrents existents, és per aquest motiu que s'ha considerat adient incloure en aquest Pla especial, un plànol d'O-02, de condicions d'edificació de la parcel·la d'equipaments comunitaris, respecte a la zona inundable del torrent de Can Torrents i torrent de Can Sala, en el que es concreta la franja de Delimitació Inundabilitat dels torrents, segons s'ha extret dels estudis que disposa l'Ajuntament (EIND i estudi d'inundabilitat específic), que discorren en el solar de referència.

## 5. ANTECEDENTS URBANÍSTICS SOBRE L'ÀMBIT

A efectes urbanístics, cal fer avinent que la descripció resumida de les característiques de la finca qualificada d'equipament en l'àmbit del PERI 1, seria la següent:

### RESUM INFORMATIU – equipament Clau 7e PERI 1

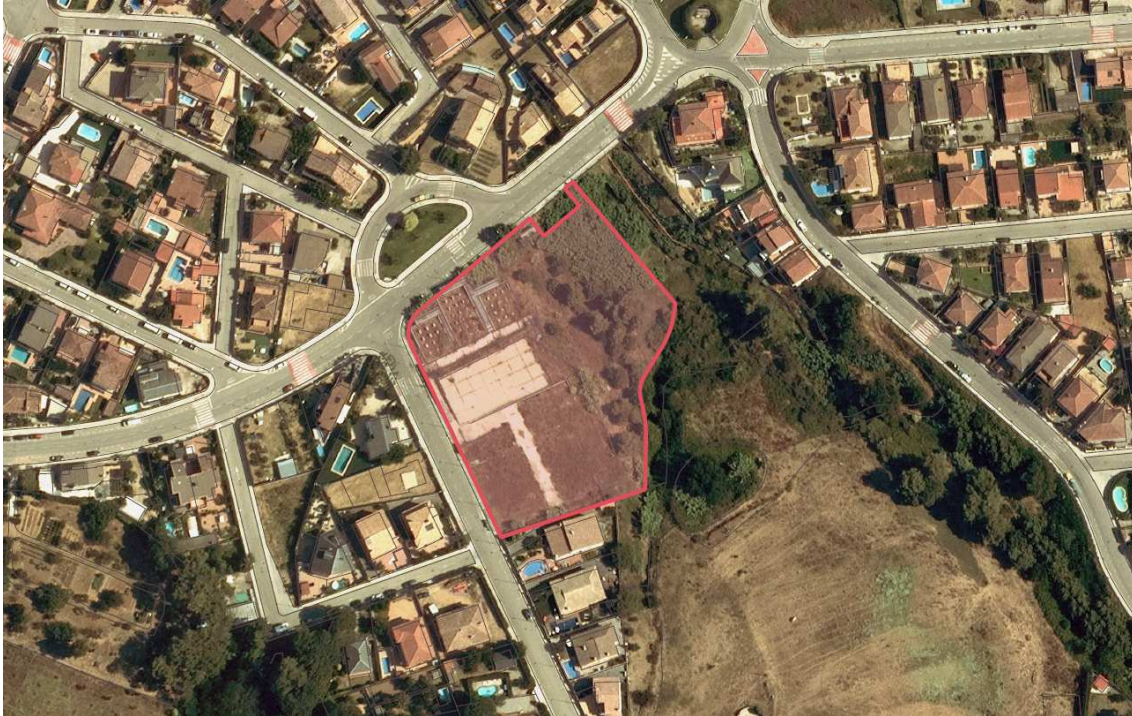
Adreça:	cruïlla dels Carrers Consell de Cent i Josep Terradellas
Naturalesa:	Urbana
Superfície:	7.043m <sup>2</sup>
Referència cadastral:	9390207DF3999S0001BK
Límits:	Nord: Mitjançant el carrer de Consell de Cent amb plaça semicircular Sud: Amb el límit del projecte de reparcel·lació del PERI Castell – Can Comes Nou Est: Amb zona d'espais lliures de l'esmentat projecte. Oest: Amb el carrer de Josep Tarradellas.
Estat de conservació:	Sense edificar
Classificació urbanística:	Sòl Urbà
Qualificació urbanística:	7e Equipament Escolar

Coefficient d'edificabilitat: 0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl

Pla Especial d'assignació d'usos per a la finca d'equipaments en l'àmbit del PERI 1 Castell-Can Comes a Montornès del Vallès. Expedient municipal: TSAG2024000755

Ocupació màxima: 30%  
 Sostre màxim edificable: 5.634,4 m<sup>2</sup>st  
 Propietat: Municipal

Fotografia:



*Localització de l'Equipament Escolar, Clau 7e de l'àmbit del PERI 1*

El solar destinat a equipaments tal i com es descriu actualment pel planejament vigent, prové d'una sèrie de modificacions puntuals de Planejament que han anat alterant el seu perímetre i límits fins configurar el solar, físicament tal i com s'ha descrit anteriorment. Per tal de poder seguir el fil d'aquestes modificacions fins al dia d'avui, es transcriuen a continuació els canvis produïts sobre la finca, en format resum:

**ÀMBIT del PERI 1 CASTELL - CAN COMES NOU**

<b>FIGURES</b>	<b>APROVACIÓ DEFINITIVA</b>	<b>ORGANISME</b>	<b>PUBLICACIÓ</b>
<b>PERI Sector Castell-Can Comes Nou</b>	8 de juliol de 1992	Comissió d'Urbanisme de Barcelona	2 d'octubre de 1992

Pla Especial d'assignació d'usos per a la finca d'equipaments en l'àmbit del PERI 1 Castell-Can Comes a Montornès del Vallès. Expedient municipal: TSAG2024000755

<b>MOD. Puntual PGOU relativa al sistema d'equipaments comunitaris del barri Castell-Can Comes Nou</b>	28 de març de 2007	Conseller de Política Territorial i Obres Públiques	30 d'abril de 2007
<b>MOD. Puntual PGOU relativa als sistemes generals al barri el Castell-Can Comes Nou i dels articles 180c i 182.6 de les Normes Urbanístiques</b>	21 de febrer de 2019	Conseller de Territori i Sostenibilitat	15 de març de 2019

1. Ordenances reguladores del **Pla Especial de Reforma Interior del Sector Castell - Can Comas Nou**, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 8 de juliol de 1992 i publicat al DOGC el 23 d'octubre de 1992.

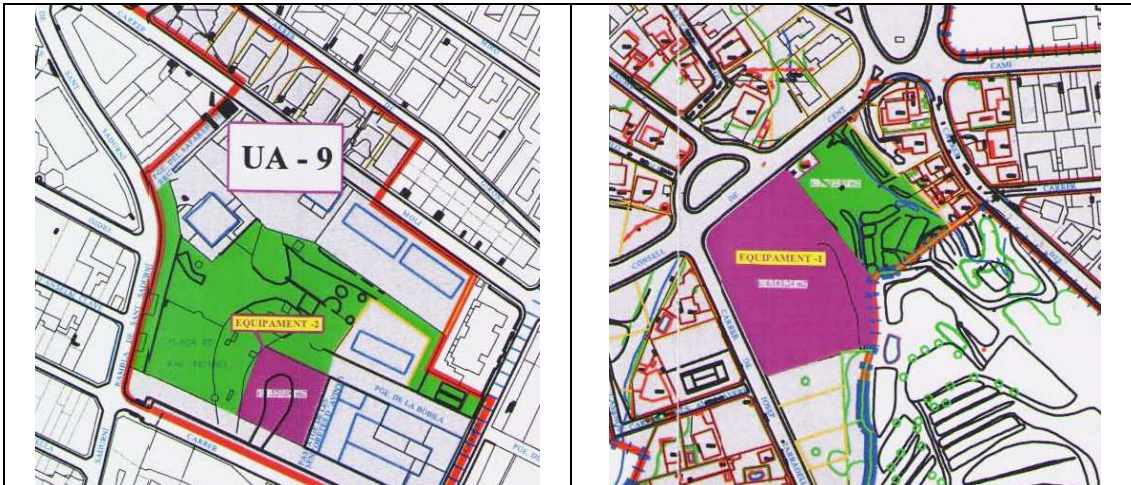
Les següents Modificacions puntuals del Planejament General que es relacionen a continuació no alteren aquestes Ordenances Reguladores, de tipus normatiu, ja que només alteren les superfícies de sistemes.

2. Proposta de la **Modificació puntual del PGOU relativa al sistema d'equipaments comunitaris del Castell - Can Comes Nou**, aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de març de 2007 i publicada al DOGC el 30 d'abril de 2007.

### **Antecedents urbanístics**

En data 8 de juliol de 1992, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Pla Especial de Reforma Interior "El Castell - Can Comas Nou" que entre les seves determinacions preveia sengles espais destinats a equipament (clau 7) i espais lliures (clau 6) amb superfícies resultants del Projecte de reparcel·lació de 6.165,24 m<sup>2</sup> i 3.482,89 m<sup>2</sup> respectivament i situats entre la zona de El Castell i la zona de Can Comas Nou.

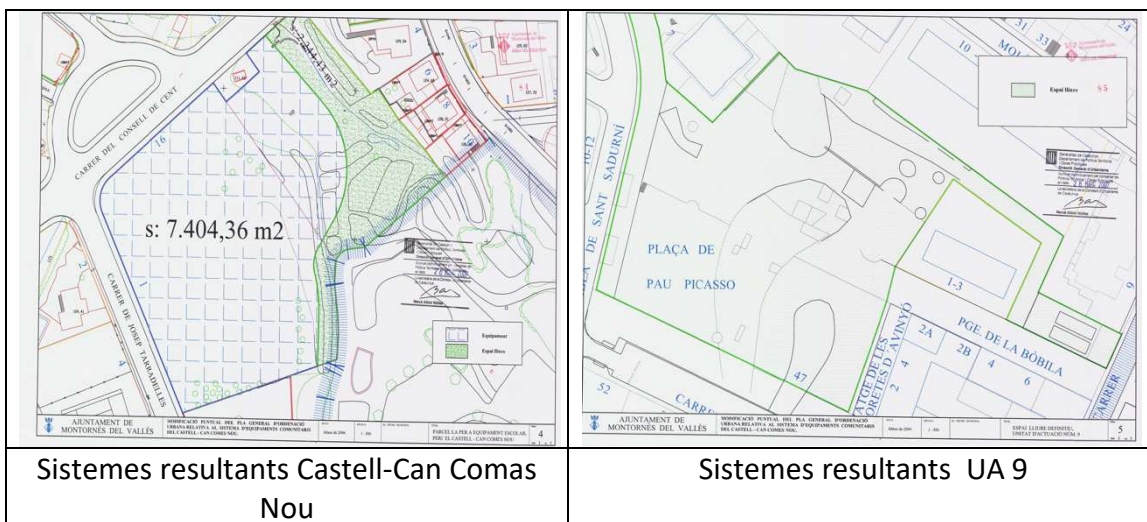
Així mateix, i en execució de les previsions del Pla General, es va tramitar l'Estudi de Detall de la **Unitat d'Actuació núm. 9** que va ésser aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Montornès del Vallès en sessió de data 25 de maig de 1995. En aquest Estudi de Detall quedaven assenyalades les cessions de 8.310 m<sup>2</sup> d'Espais lliures (clau 6) i de 1.520 m<sup>2</sup> destinats a Equipaments comunitaris (clau 7).



### Modificació proposada

La modificació proposada consisteix en qualificar els 1.520 m<sup>2</sup> destinats a equipament comunitari (clau 7) inclosos en la U.A. núm. 9 de Sistema d'espais lliures (clau 6) per a mantenir la unitat de l'espai actual. Aquesta mateixa superfície de 1.520 m<sup>2</sup> seria la que, en compensació, es qualificarà de Sistema d'equipaments comunitaris en l'àmbit del Pla Especial de Reforma Interior "El Castell - Can Comas Nou" en detriment de la superfície de Sistema d'espais lliures (clau 6) de l'esmentat Pla.

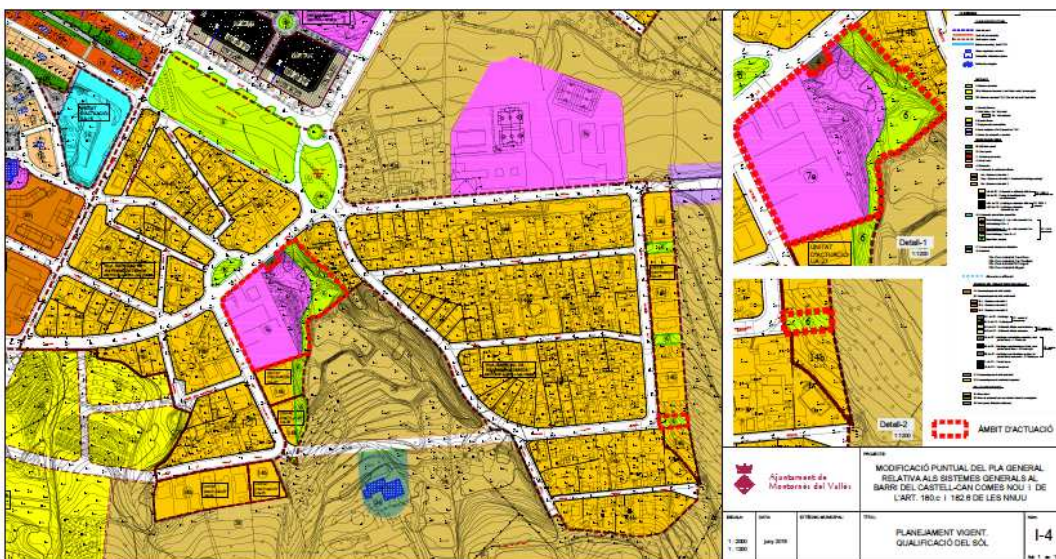
Així mateix, i amb la finalitat de donar continuïtat al torrent existent a la vegada que s'envolta la banda no urbanitzada de la zona d'equipament del Pla Especial de Reforma Interior "El Castell - Can Comas Nou", es produeix un ajustament de límits d'aquesta zona en la part confrontada a l'esmentat torrent tot modificant la qualificació en una superfície de 280,88 m<sup>2</sup> de Sistema d'equipaments (clau 7) en Sistema d'espais lliures (clau 6).



Pla Especial d'assignació d'usos per a la finca d'equipaments en l'àmbit del PERI 1 Castell-Can Comes a Montornès del Vallès. Expedient municipal: TSAG2024000755

3. Proposta de la **Modificació puntual del PGOU relativa als sistemes generals al barri el Castell-Can Comes Nou i dels articles 180 c i 182.6 de les Normes Urbanístiques**, aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 21 de febrer de 2019 i publicada al DOGC el 15 de març de 2019.

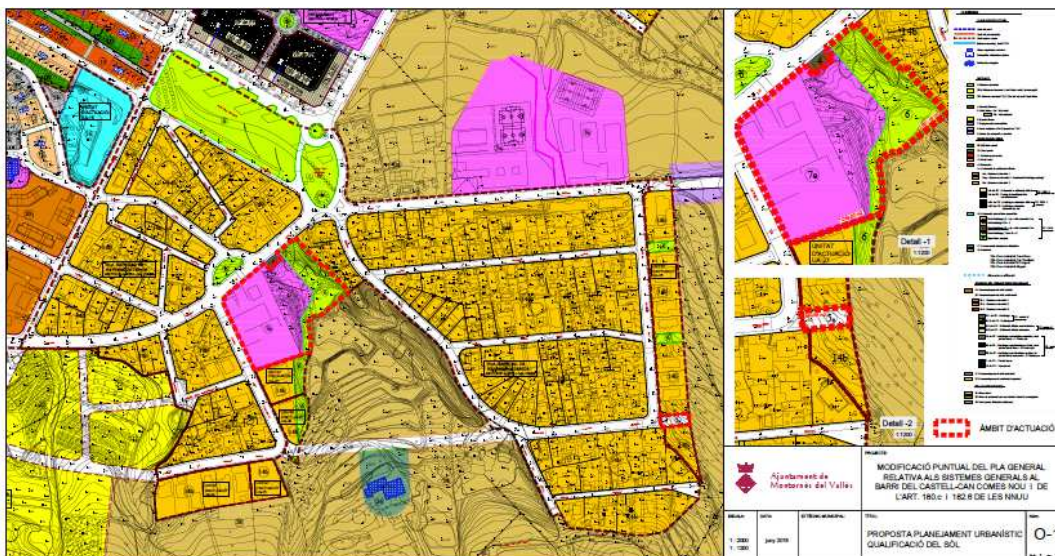
La proposta comporta una reordenació dels sistemes generals al barri del Castell – Can Comes Nou recolzats sobre el carrer del Consell de Cent cantonada amb carrer de Josep Tarradellas, junt el pas reservat de la Unitat d'Actuació núm. 26 (definit amb el núm. A2).



*Àmbit discontinu de la modificació i qualificacions prèvies a la Modificació puntual.*

La ordenació proposa passar la superfície de 360,58m<sup>2</sup> del pas A2 de la Unitat d'Actuació 26 i qualificada com a sistema d'espais lliures a sistema viari; això permetrà resoldre que la parcel·la que forma part de la UA 26 tingui condició de solar.

La superfície de 360,58m<sup>2</sup> qualificada de Sistema d'Espais Lliures es re-ubica junt al sistema d'Espais Lliures del torrent de Can Torrents, en el barri del Castell-Can Comes Nou, reduint la superfície de sistema d'equipaments contigu (àmbit d'aquest Pla Especial)



Àmbit discontinu de la modificació i qualificacions proposades a la Modificació puntual.

Les Superfícies resultants dels sistemes per la Modificació puntual del PGOU relativa als sistemes generals al barri el Castell-Can Comes Nou i els articles 180 c i 182.6 de les Normes Urbanístiques aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de març de 2007 son vigents des de la seva publicació al DOGC el 30 d'abril de 2007, i es transcriuen a continuació:

	PGOU anterior	Proposta modificació (vigent)
<b>Sistema d'equipaments comunitaris (clau 7)</b>	7.403,58 m <sup>2</sup>	7.043,00 m <sup>2</sup>
<b>Sistema d'espais lliures (clau 6)</b>	2.601,19m <sup>2</sup>	2.601,19 m <sup>2</sup>
<b>Sistema viari (clau 5)</b>	0,00 m <sup>2</sup>	360,58 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>10.004,77 m<sup>2</sup></b>	<b>10.004,77 m<sup>2</sup></b>

Cal fer avinent que tal i com consta en la MPGOU relativa al sistema d'equipaments comunitaris al Camí de la Justada, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 05 Novembre del 2009 i publicada al DOGC per la seva executivitat el 10 de desembre del 2009, aquest solar destinat a equipaments és l'únic sòl disponible en zona urbana, catalogat com a equipament, va estar ocupat per mòduls provisionals abans de la construcció de l'actual IES la Justada i es va descartar per part del antic Departament d'Ensenyament (ara Departament d'Educació i Formació Professional) per construir-hi un centre d'educació primària o secundària atès que no disposa de la superfície mínima exigida pel Departament, en l'àmbit més

Pla Especial d'assignació d'usos per a la finca d'equipaments en l'àmbit del PERI 1 Castell-Can Comes a Montornès del Vallès. Expedient municipal: TSAG2024000755

elevat de la finca, per tal de construir un centre amb les característiques mínimes i adaptades als requeriments del Municipi, a la vegada que la topografia és molt accidentada, la qual cosa fa inviable la construcció necessària.

Per tal de desenvolupar els aspectes que s'acaben de mencionar, es descriuran de forma més detallada en l'apartat que ve a continuació tot el seguiment històric, de tràmits i canvis efectuats respecte el solar objecte d'aquest Pla Especial i amb l'antic Departament d'Ensenyament.

## **6. ANTECEDENTS RELATIUS A L'ÚS ADSCRIT**

El solar destinat a equipaments tal i com es descriu actualment per el planejament vigent, i previst sense ús específic en la ordenació del PERI 1, es va adscriure al l'ús escolar en la MPGOU relativa al sistema d'equipaments comunitaris al barri Castell - Can Comas Nou, del que ja s'ha fet un resum en l'apartat anterior (expedient intern TSGP2006000004, expedient Departament de Territori i Sostenibilitat 2006 / 022940 / B / 2483180).

L'objectiu tant de l'Ajuntament en aquells moments, com del antic Departament d'Ensenyament era iniciar el procés de cessió i construcció d'un nou d'un institut d'ensenyament secundari.

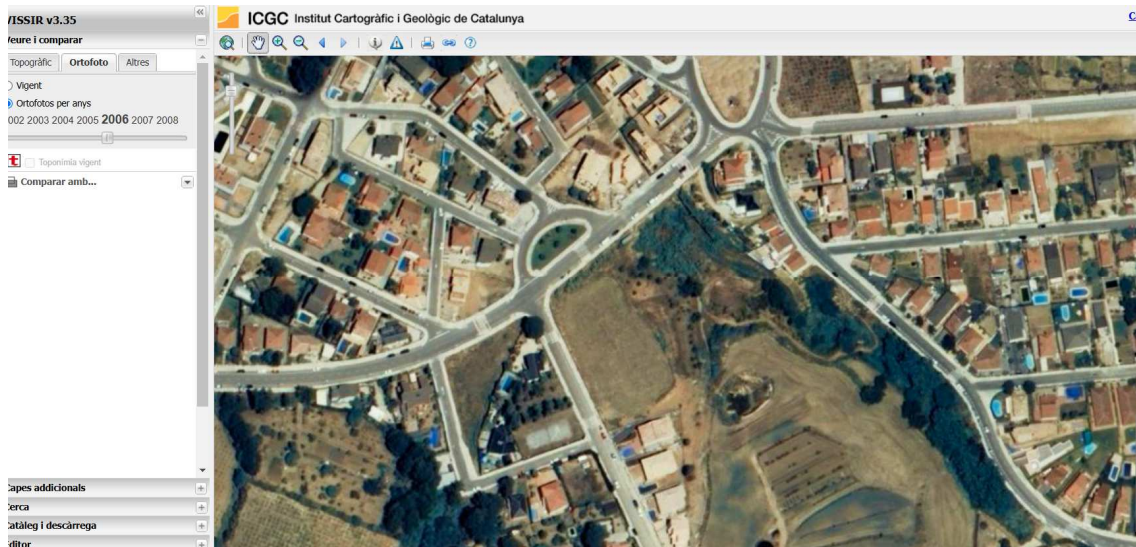
Aquest procés es va iniciar al 2006 amb la posada a disposició del Departament d'Educació d'un terreny apte per a la ubicació temporal de mòduls prefabricats en el solar de referència, expedient municipal TSGP2005000012, inicialment per a construir-hi un CEIP (Centre d'educació preescolar i primària), acord que consta en l'expedient aprovat pel Ple de 3 de Maig del 2007, una vegada aprovada i publicada la modificació del Pla General d'Ordenació Urbana, el Ple Municipal, i el qual es canvia a de destí a IES en l'acord del Ple de 19 de desembre del 2007, canvi i cessió que es notifica al Departament d'Ensenyament el 27 de desembre del 2007.

Els mòduls prefabricats per ubicar temporalment l'institut IES Marta Mata van ser construïts en tres fases, al 2006, al 2009 i al 2010 segons consta en els següents expedients:

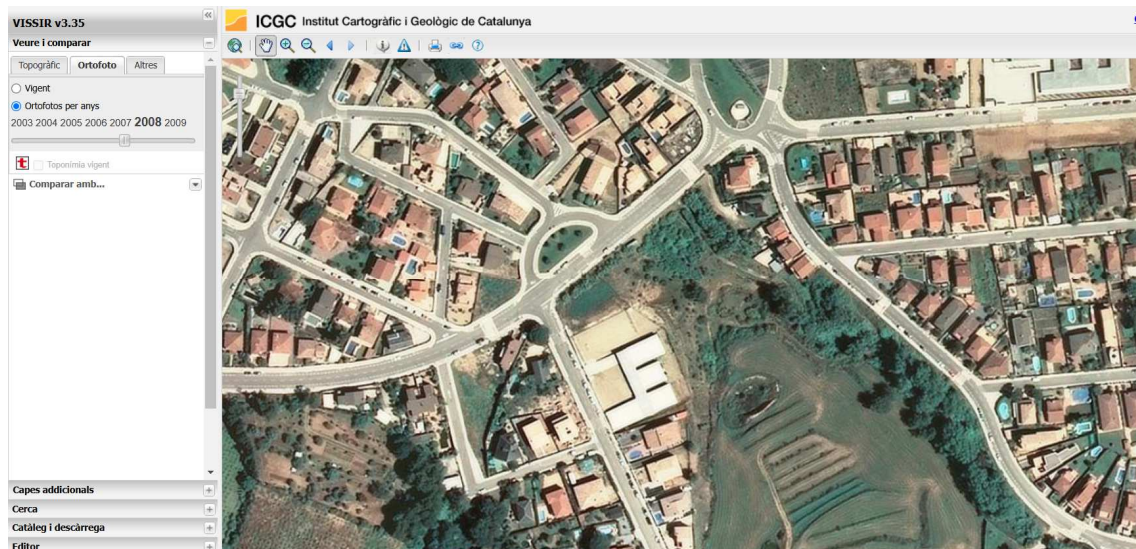
- TOME2006000183 expedient de llicència d'obres autoritzades per mitjà de Decret núm. D20060001000749 del regidor delegat de l'Àrea del Territori, en data 8 de juny de 2006



- TLOM2009000015 expedient de llicència municipal d'obres per a la instal·lació de mòduls prefabricats per ampliació de l'IES Marta Mata situada a Josep Tarradellas, 1., autoritzades per acord de JGL en data 07 de maig del 2009
- TOME2010000079 expedient de llicència d'obres autoritzades per mitjà de Decret núm. D20100001000503 del regidor delegat de l'Àrea del Territori, en data 21 d'abril del 2010



*Solar destinat a equipament en l'àmbit del PERI 1 totalment lliure l'any 2006, font vissir de l'ICGC*



*Solar destinat a equipament en l'àmbit del PERI 1 amb la primera fase d'implantació dels mòduls prefabricats, per ubicar-hi temporalment l'institut Marta Mata, l'any 2008, font vissir de l'ICGC*

Pla Especial d'assignació d'usos per a la finca d'equipaments en l'àmbit del PERI 1 Castell-Can Comes a Montornès del Vallès. Expedient municipal: TSAG2024000755



*Solar destinat a equipament en l'àmbit del PERI 1 amb la segona fase d'implantació dels mòduls prefabricats, per ubicar-hi temporalment l'institut Marta Mata, l'any 2010, font vissir de l'ICGC*

Com s'ha esmentat en l'apartat anterior, paral·lelament, l'Ajuntament, amb acord del Departament d'Ensenyament (DEGC) inicia els tràmits per a Modificar el planejament ubicant els terrenys destinats a Equipament Escolar, al costat del Centre d'educació preescolar i primària (antic CEIP Mogent) en uns terrenys inicialment classificats de sòl no urbanitzable, amb qualificació d'Àrea Comú (Clau 24).

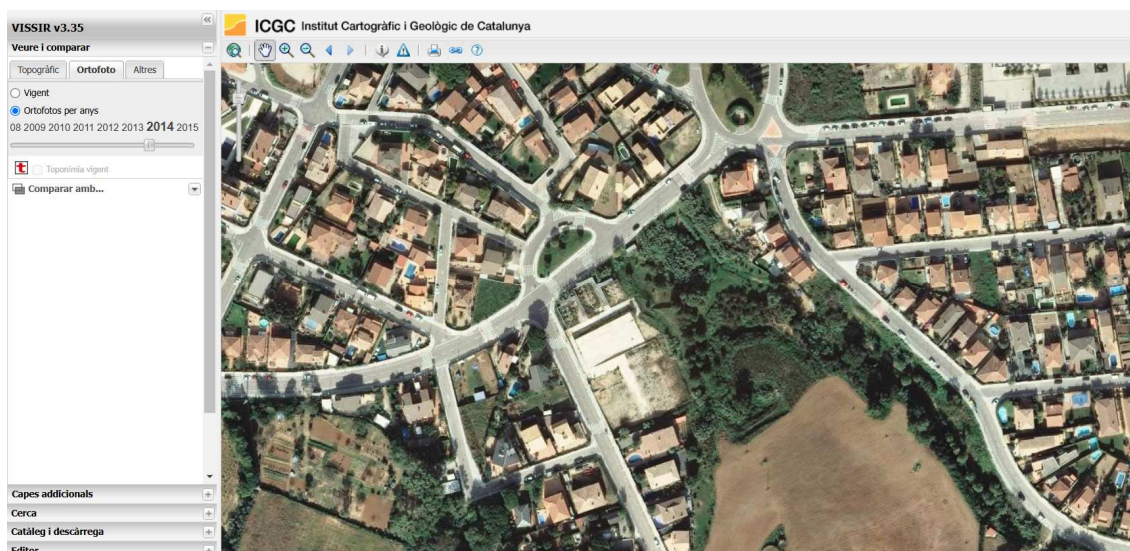
Aquesta modificació és l'anomenada MPPGOU relativa al sistema d'equipaments comunitaris al Camí de la Justada, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 05 Novembre del 2009 i publicada al DOGC per la seva executivitat el 10 de desembre del 2009.

Aprovant aquesta darrera modificació i tal i com s'exposava en l'apartat anterior, s'aconsegueix disposar d'un terreny de 8.362 m<sup>2</sup>, en un emplaçament, topogràficament més adient i amb una superfície més àmplia i fàcil d'adaptar a l'ús docent, on ja s'havia consolidat, al solar adjacent, un primer Equipament Escolar, ates que durant el tràmit de cessió temporal del solar destinat a equipaments del PERI 1, com ja s'ha esmentat, es va descartar per part del antic Departament d'Ensenyament (DEGC) construir-hi un centre d'educació primària o secundària al no disposar de la superfície mínima exigida pel Departament per tal de construir aquest tipus de centres.

En congruència a aquesta tramitació durant el 2019, es va procedir a l'adquisició d'aquesta nova finca, que ofería una ubicació alternativa, per mitjà del tràmit d'adquisició directa, legitimada per la pròpia Modificació i es va procedir, finalment, per acord de Ple de 28 de desembre del 2009 a la cessió de la finca del carrer de la

Justada 5 al Departament amb objecte de construir el nou institut (actualment IES Marta Mata).

Mitjançant els expedients municipals SCPO201000008 i SCPO2011000007, amb l'acord de Ple del 6 d'agost del 2012 es van aprovar els corresponents Convenis de cooperació entre l'Ajuntament de Montornès del Vallès i el DEGC per iniciar la redacció dels projectes constructius i execució del actual IES Marta Mata.



*Solar destinat a equipament en l'àmbit del PERI 1 amb els mòduls ja retirats en l'any 2014, font visir de l'ICGC*

En conseqüència el 27 de Maig del 2014 s'aprova l'Assabentat del Ple del retorn de la finca situada entre els carrers de Josep Tarradellas i Consell de Cent, finca destinada a equipament del àmbit del PERI 1 (objecte d'aquest Pla Especial), on estaven instal·lats els mòduls prefabricats que acollien provisionalment l'Institut Marta Mata. S'adjunta com a documentació justificativa (veure document annex 5), escrit de 16 de Gener del 2009 en el que el Departament (DEGC) mostra la seva disconformitat en construir l'institut en el solar d'equipament escolar del PERI 1 i l'acta de retorn del 17 de març del 2014 per part del Director dels Serveis Territorials del (DEGC).

Per tota aquesta documentació justificativa, i atès que les necessitats d'adscripció a l'ús Escolar han estat cobertes, en aquest barri, amb la construcció de l'Escola Mogent i l'IES Marta Mata i les condicions físiques d'aquest solar (equipament del PERI 1) no son les que requereix el Departament d'Educació i Formació Professional de la Generalitat de Catalunya, es valora positivament proposar un canvi d'adscripció d'ús d'equipament.

## **7. CARACTERÍSTIQUES FÍSiques DEL SOLAR, USOS I TOPOGRAFIA**

Es tracta d'un solar el sol urbà consolidat, lliure d'edificació, com ja s'ha comentat anteriorment i d'alçada topogràfica de 116m.

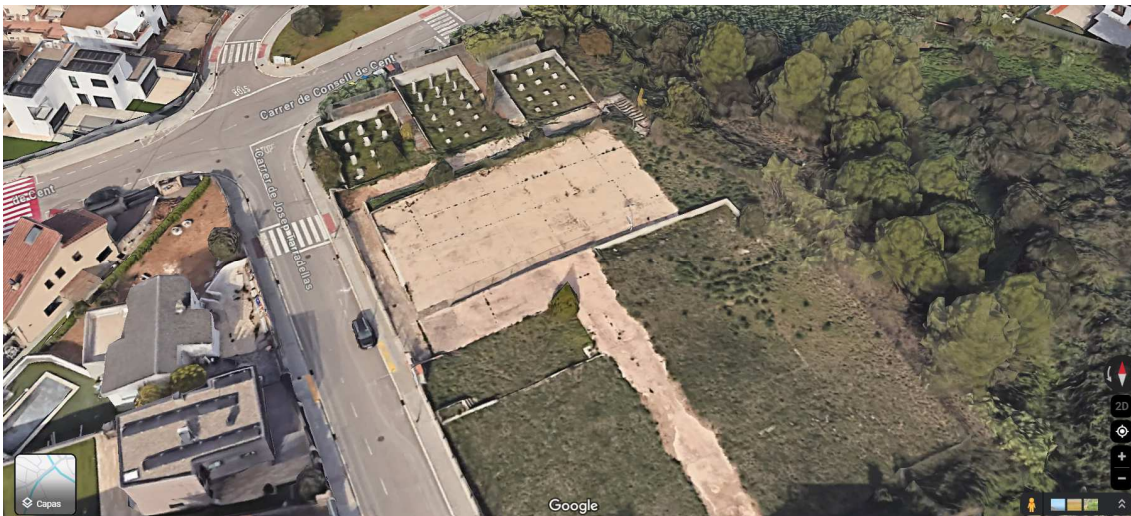
El solar té 7043 m<sup>2</sup> i una forma irregular, resultant de la intersecció de dos carrers adjacents, el límit de la parcel·la veïna que disposa d'un habitatge unifamiliar i la llera d'una riera, el denominat torrent de Can Torrents. S'insereix en una posició limítrofa entre el municipi i el parc de la Serralada Litoral, amb un entorn edificat consistent principalment en habitatges unifamiliars de planta i pis. En la vessant est de la parcel·la existeix un salt topogràfic important motivat per la presència del torrent.

Es tracta d'un solar amb un desnivell pronunciat de gairebé 11'00m entre els vèrtex Nord Est i Sud Oest del solar. Tot i això el desnivell a l'interior de la parcel·la no és continu, ja que aquesta s'organitza en 3 plataformes relativament planes a diferents cotes (+112, +116 i +120), resultat de la implantació dels mòduls prefabricats de l'antic Institut ubicat, provisionalment en la parcel·la, com ja s'ha explicat en apartats anteriors de la memòria, mentre s'executava el centre definitiu al carrer de la Justada núm.5.

Aprofitant les condicions topogràfiques del solar (amb un pronunciat desnivell de +11.00m entre el punt més baix i el més elevat de la parcel·la) es possible plantejar un edifici esglaonat i adaptat a la topografia que permeti percebre el futur equipament com una construcció de PB+1 des dels carrers Consell de Cent i Josep Tarradellas, i en la seva adaptació topogràfica es pugui organitzar en altres plataformes (les més apartades dels habitatges unifamiliars preexistents) en configuració de planta baixa i dues plantes pis, mostrant una alçada edificatòria integrada amb l'alçada de les edificacions de baixa densitat de l'entorn (entre una i dues plantes).

Com ja s'ha exposat en l'apartat anterior actualment el solar està semi-urbanitzat i disposa com a preexistències la presència de restes de l'antiga construcció a base de mòduls prefabricats que s'ubicava a la parcel·la.

De la mateixa manera encara hi trobem la presència de l'equipament esportiu romanent (2 cistelles de basquet) i els pocs elements de senyalística que encara es mantenen al solar.



Ortofotos en 3D del solar destinat a equipament en l'àmbit del PERI 1, font Googlemaps

La vegetació preexistent al límit Sud Oest de la parcel·la, és la vegetació autòctona i vinculada al torrent que discorre paral·lela al límit del solar.

## 8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Els terrenys de l'àmbit són de titularitat pública i es corresponen a una finca de propietat municipal.

La finca pertany a l'Ajuntament de Montornès del Vallès per títol de cessió obligatòria i gratuïta, com a adjudicació de terrenys per al Sistema d'equipaments comunitaris (finca E) del Projecte de reparcel·lació del PERI 1 Castell – Can Comes Nou de Montornès del Vallès, corresponent a l'aportació de les finques

Pla Especial d'assignació d'usos per a la finca d'equipaments en l'àmbit del PERI 1 Castell-Can Comes a Montornès del Vallès. Expedient municipal: TSAG2024000755

assenyalades amb el número de referència cadastral originari 93902-7 en la relació de finques aportades (finca registral d'aportació número 2118).

Es troba inscrita al Registre de la propietat número 1 de Canovelles amb el número de finca 14.347 (volum 2932, llibre 299 i foli 108, inscripció 1ª). El títol d'inscripció data de 14/11/2008

S'adjunta nota simple informativa com a documentació justificativa (veure document annex 6).

## **9. CONSIDERACIONS SOBRE L'EQUIPAMENT PREVIST**

Després d'analitzar els motius per els quals el solar destinat a equipament en el PERI1 Castell-Can Comes, es troba actualment vacant en l'apartat 6 de la memòria informativa, cal considerar quin és l'ús, a nivell d'equipaments que cal cobrir actualment a Montornès del Vallès, per tractar-se d'un objectiu estratègic.

Tant en el **Pla d'actuació Municipal PAM Montornès 2020-2023**, com l'actualització que s'està redactant preveuen com un dels objectius clau a assolir la millora de la xarxa d'equipaments destinats a la gent gran, detectant i identificant com a nou equipament que cal preveure i construir, el projecte de residència i centre de dia per la gent gran. Actualment l'Ajuntament de Montornès es troba redactant, amb l'assistència del Servei d'Urbanisme de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació de Barcelona, l'**Agenda Urbana Local** per tal de definir les estratègies urbanes a mig i llarg termini, i concretar-les en plans projectes i programes. Tot i que el document està en fase de redacció, aquesta fita, també s'ha inclòs com a objectiu estratègic, pensat per assegurar la prestació dels serveis públics que afavoreixin la conciliació familiar alhora que contribueixen a la igualtat de tracte i a la igualtat efectiva de dones i homes, com a residències de gent gran, centres de dia, o llar d'infants. Tot això en el marc de les respectives competències. S'emmarca a la vegada en l'ordre o objectiu de fomentar programes de voluntariat, activitats socials, etc. que afavoreixin la interrelació entre persones que viuen soles i la seva socialització amb els veïns del barri, poble o ciutat.

Aquest darrer projecte es considera especialment rellevant atès el marcat envelliment de població que es detecta al municipi, alhora que contribuirà a aquesta lluita contra la soledat no volguda, esdevenint un espai de relació per a gent gran.

Seguidament es resumeixen els aspectes clau que emmarquen la planificació de la construcció de la residència i centre de dia per la gent gran com a objectiu estratègic

per al desenvolupament local de Montornès del Vallès, i la seva inclusió també en el **II Pla estratègic de Serveis Socials** del municipi :

Enumeració dels objectius a assolir amb la construcció d'aquest tipus d'equipament:

1. Ampliar la dotació de places de residència assistida per a gent gran al municipi, que actualment és de només de 37 places .
2. Dotar al municipi d'un centre de dia, necessari per aquelles persones que ho necessiten i que actualment han de marxar fora del municipi per poder gaudir d'aquest servei. Aquest és un servei que ajuda a endarrerir l'entrada de les persones a la residència assistida.
3. Millorar la dotació de places residencials que disposa el Vallès Oriental.
4. Donar resposta a l'augment de la demanada a causa de l'envelliment de la població, juntament amb la previsible reducció de les pensions futures i l'augment dels preus de l'habitatge.
5. Definir un projecte de residència ja adaptat a donar resposta a les deficiències que s'han posat de manifest en la crisi sanitària i social derivada de la COVID-19.
6. Alineació amb els objectius estratègics del Departament de Drets Socials i amb els de la Component 22 del Pla de Recuperació Transformació i Resiliència

A continuació s'indiquen quins són els eixos del projecte que s'adeqüen al Pla estratègic de Serveis Socials i la línia de treball de l'Ajuntament de Montornès en l'àmbit de l'atenció residencial i l'atenció domiciliària:

- Eix 1. Atenció centrada en la persona i la seva interacció familiar i comunitària.
- Eix 4. Atenció social integrada
- Eix 13. Resposta integrada a problemes socials complexos

Tal com s'ha explicat anteriorment en l'adequació dels objectius al XIV Pla de Govern i el II Pla estratègic de Serveis socials i com s'ha reflectit en el Pla d'Actuació Municipal de l'Ajuntament de Montornès del Vallès, l'objectiu principal del projecte residència – centre de dia és la d'oferir un servei d'Atenció a la gent gran que ja no li es possible de viure a casa seva o a l'entorn familiar, en un model d'Atenció Centrada a la Personal i tenint en compte l'entorn. D'aquesta manera també es projecta assolir l'adequació a la Component 22 del Pla de recuperació, transformació i resiliència del Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya.

Cal tenir en compte també l'avaluació de mancances actuals en el l'assistència a la gent gran a nivell local, situació que es vol corregir i de la que es valora positivament l'impacte que s'assolirà al donar-li compliment.

Com a preexistències, Montornès del Vallès només disposa d'una única residència privada amb 37 places de residència i cap de centre de dia, que cobreix l' 1,7% de la població major de 65 anys. Això comporta un dèficit actual de: 75 places de residència i 30 de Centre Dia.

Dins d'una isocrona de 5' en vehicle privat entorn a Montornès del Vallès (agafant també els municipis de Vilanova del Vallès i Montmeló), el dèficit actual de places de residència s'estima actualment en: 129 places de residència i 20 per a Centre Dia.

S'estima que durant els propers 10 anys la població de majors de 65 anys pot créixer un promig d'un 1% anual (passant dels actuals 2.279 majors de 65 anys als 2.472 en 2026) llavors el dèficit serà de 86 places.

Així doncs, estimem que hi ha demanda potencial suficient dins del propi municipi per a una residència de 90/115 places i centre de dia de 35/40.

La Generalitat té catalogat el Vallès Oriental amb grau de prioritat mig i alt, per a l'ampliació de les places de residència assistida.

De fet, consta que L'Informe preliminar per a la planificació territorial dels Serveis Socials especialitzats d'atenció residencial i diürna a Catalunya (2030-2040) indica que en Vallès Oriental hi ha actualment un dèficit de places de servei residencial del 39.96% i del serveis d'Atenció diürna del 3.36%. També indica que hi ha un proposta d'increment de places per al període 2024-2030 de 561 places residencials i 125 places d'atenció diürna.

<https://dixit.gencat.cat/ca/detalls/Article/informe-preliminar-planificacio-territorial-serveis-socials-especialitzats-atencio-residencial-diurna-catalunya-2030-2040.html>

ÀREA BÀSICA DE SERVEIS SOCIALS	SERVEIS	Població actual de 65 anys i més amb grau II i III de dependència (1)	Places necessàries per cada 100 persones entre població de referència (3)		Previsió increment places en curs 2024 (4)
			Total places actuals (2)		
Vallès Oriental	Servei Residencial	3.894	1.556	39,96%	33
Vallès Oriental	Servei d'Atenció diürna (CD i SAIAR)	6615	249	3,36%	7



<b>Projecció 2030 població de 65 anys i més amb grau II i III de dependència</b>	<b>Proposta increment places 2024-2030</b>	<b>Total places acumulades a 2030 (5)</b>	<b>Places per cada 100 persones entre població de referència a 2030</b>	<b>Projecció 2040 població de 65 anys i més amb grau II i III de dependència</b>	<b>Proposta increment places 2024-2040</b>	<b>Total places acumulades a 2040</b>	<b>Places per cada 100 persones entre població de referència a 2040</b>
4.798	561	2.117	44,12%	6.540	1.329	2.885	44,12%
8222	125	347	4,22%	11207	251	473	4,22%

Quadres extrets de l'Informe preliminar per a la planificació territorial dels Serveis Socials especialitzats d'atenció residencial i diürna a Catalunya (2030-2040)

En conseqüència amb tot el que s'ha exposat es considera prioritari donar cobertura a un nou equipament Sanitari assistencial, atès que així queda definit el ús de residència en l'article 143 del vigent PGMO i incloure-hi també el ús d'a Allotjament Dotacional, que permet incloure habitatges tutelats tal i com queda definit en l'article 34 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

## **I.2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

## **1. NATURALESA, OBJECTE I FINALITAT**

L'objecte del Pla especial urbanístic de desenvolupament és l'assignació d'usos del solar destinat a equipament en el PERI1 Castell-Can Comes, qualificats com a reserva local del sistema d'equipaments comunitaris, d'ús Escolar, per canviar-lo i concretar el seu ús en el de Sanitari-Assistencial i Allotjament Dotacional. Aquest canvi hi possibilitaria la ubicació d'una Llar residència assistida de gent gran i centre de dia, amb l'opció d'encabir-hi també allotjament o pisos tutelats destinats a persones grans, amb l'objectiu d'oferir un servei integral que englobi les 24 hores dels 365 dies de l'any i que s'adapti al pla de vida i a les necessitats d'aquestes persones.

El motiu de plantejar el canvi d'assignació d'ús, del solar destinat a equipament en el PERI1 Castell-Can Comes, d'equipament Escolar a Sanitar-Assistencial i Allotjament Dotacional es deriva de les mancances i necessitats d'aquest tipus d'equipament tal i com es justifica en l'apartat 9, consideracions sobre l'equipament previst, de la memòria informativa.

## **2. US DOMINANT I PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA**

Amb la motivació que s'exposa en l'apartat anterior, s'inclouen aquells dos usos d'equipaments comunitaris, que permeten ubicar un equipament tant de residència, com de centre de dia com d'habitatges tutelats per donar cobertura a tot el ventall d'usos que permetin un servei integral per a la gent gran, tal i com els defineix el planejament vigent de Montornès del Vallès.

Ates que l'equipament Sanitari-Assistencial admet com a màxim una edificabilitat del  $0,8 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2\text{s}$  i una ocupació màxima del 40%, i el Allotjament Dotacional, en canvi, com a us principal, fixa una edificabilitat del  $1,15 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2\text{s}$ , admetent altres usos compatibles amb  $0,8 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2\text{s}$  d'edificabilitat, s'ha optat per fixar aquesta darrera (el 0,8) per ser la que s'adapta millor a la intensitat edificatòria de l'entorn d'aquest solar. De forma equivalent, la ocupació que no queda definida en l'equipament d'Allotjament Dotacional en el vigent PGMO, s'estableix en el 40%, que es la que s'aplica a l'equipament Sanitari-Assistencial, i presenta major adaptació amb la trama urbana de l'entorn.

Per tant, s'assigna a l'equipament provinent del PERI 1, l'ús dominant sanitari assistencial i compatible l'Allotjament Dotacional, de manera que els paràmetres edificatoris a adoptar son els definits per l'Equipament Sanitari – Assistencial, ja que

Per tant els paràmetres i usos assignats, tal i com els defineix el vigent PGMO son els que es transcriuen a continuació:

*Art. 143 Usos*

*b) Sanitari - assistencial: centres de salut, asils, residències d'avis, ambulatoris, dispensaris, hospitals, etc. (Clau S).*

... ..

*f) Allotjament Dotacional (Clau 7ad) (\*\*)*

(\*\*) Incorporat pel "**Text Refós de la Modificació puntual del PGOU per a la reubicació dels sòls d'equipaments dels polígons industrials Congost, Parellada i Riera Marsà**", aprovat definitivament CTU de l'Arc metropolitana de Barcelona el 21 de juliol de 2023 i publicat el 27 d'octubre de 2023.

*Art. 146 Condicions d'edificació*

*b) Sanitari – assistencial i f) Allotjament Dotacional*

*La intensitat d'edificació màxima mesurada sobre el terreny dedicat a equipament sanitari (centre de salut, residència d'avis, etc.) tindrà un índex d'edificabilitat neta de 0,8 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>s. L'ocupació màxima serà d'un 40% o la mitjana del sector o àrea d'actuació si aquesta és inferior.*

*L'ús d'allotjament dotacional serà compatible amb altres usos d'equipament complementaris, amb presència o no d'allotjament dotacional, si bé aquests no podran superar una intensitat d'edificació màxima mesurada sobre el terreny dedicat a equipament de 0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.*

*La densitat màxima d'habitatges dotacionals serà de 1 habitatge cada 60 m<sup>2</sup> de sostre edificable. El nombre màxim d'habitatges permesos s'obté aplicant aquesta intensitat al sostre total admès, independentment de si dit sostre s'esgota o no.*

*Només serà necessària la redacció d'un Pla Especial d'assignació d'Usos en aquells casos en que les característiques dels equipaments que es volen desenvolupar no s'adaptin a les condicions d'edificació que preveu aquest article, i/o als usos corresponents a les claus de qualificació dels plànols d'ordenació*

Allotjament Dotacional, que és l'ús que permet incloure habitatges tutelats, inclou els usos tal i com queden definits en l'article 34 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

### **3. PROCEDÈNCIA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**

El PGMO, en els articles 145.2 i 152.2, de les seves normes urbanístiques (en endavant NNUU) disposa que per al desenvolupament de les previsions contingudes

en el Pla general es podran formular Plans Especials d'iniciativa pública amb l'objecte de variar l'assignació d'usos del sistema d'equipaments, sempre que no disminueixi la superfície global de cada ús i sempre que les seves determinacions siguin coherents amb els objectius i les determinacions d'aquest Pla General.

De manera específica quan al desenvolupament d'aquest Pla Especial, l'article 152.b de les NNUU del PGMO estableix que quan expressament es prevegi l'obligatorietat de formular un Pla Especial, l'aprovació definitiva d'aquest serà condició prèvia per a la realització d'activitats d'urbanització i per a l'atorgament de llicències.

Altrament, conforme allò que determina l'article 67.1.d del TRLU, es preveu la redacció de Plans especials urbanístics pel desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Si el planejament urbanístic general no ho fa, poden concretar la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris.

Com sigui que aquest és el cas que ens ocupa, procedeix la tramitació d'aquest pla especial urbanístic de desenvolupament.

El contingut i documentació que ha de contenir el Pla especial urbanístic ve establert a l'article 69 de Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) i als articles 94 i 100 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).

#### **4. MARC LEGAL**

D'acord amb l'article 69 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.

L'article 67.3 del TRLU determina que els plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general no poden substituir en cap cas el pla d'ordenació urbanística municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, per la qual cosa no poden alterar la classificació del sòl ni poden modificar els elements fonamentals de l'estructura general definits per aquest planejament; en canvi poden alterar altres determinacions del planejament urbanístic general i establir les limitacions d'ús que siguin necessàries per a assolir la finalitat que els justifica. D'altra

banda, l'article 92.2.c del Reglament de la llei d'urbanisme refereix que, entre d'altres, es consideren compatibles amb el planejament urbanístic general i no requereixen la seva modificació prèvia els plans especials que modifiquin el destí concret dels terrenys qualificats pel planejament urbanístic general com a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, o el seu caràcter local o general, tot mantenint la qualificació com a sistema d'equipaments comunitaris., sempre que no substitueixin el pla d'ordenació urbanística municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, pel què no poden alterar la classificació del sòl

Així mateix, el present pla espacial es regeix a allò establert al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU) i en concret als articles 19 i 109.

L'aprovació inicial i provisional de la Modificació de PGOU, d'acord amb el que estableix l'article 85 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), correspon a l'Ajuntament, i l'aprovació definitiva a la Comissió Territorial d'Urbanisme, d'acord amb l'article 80.C del mateix TRLU.

## **5. MARC NORMATIU**

El planejament municipal d'aplicació en el marc d'aquest Pla Especial és el següent:

- Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió del dia 9 de desembre de 1992 i executiu des de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat del dia 10 de març de 1993 i el Text Refós conformat per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 22 de desembre de 2005.
- Pla Especial de Reforma Interior (PERI 1) del Castell i Can Comes Nou aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 8 de juliol del 1992 i publicat a efectes de la seva executivitat al DOGC 2 d'octubre de 1992
- Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana relativa al Sistema d'Equipaments comunitaris del Castell – Can Comes Nou que fou aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de març de 2007 i publicada a efectes de la seva executivitat al DOGC el 30 d'abril de 2007.
- Modificació Puntual PGOU relativa als sistemes generals al barri el Castell-Can Comes Nou i dels articles 180c i 182.6 de les Normes Urbanístiques que fou

aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 21 de febrer de 2019 i publicada a efectes de la seva executivitat al DOGC el 15 de març de 2019

La legislació urbanística d'aplicació per a la present Modificació Puntual, és la següent:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, de la Llei d'Urbanisme (TRLUC)
- Decret Legislatiu 3/2012 de modificació parcial de la Llei d'Urbanisme (MLUC)
- Decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. (RLUC)
- Llei 6/2009 d'Avaluació ambiental de plans i programes.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de protecció de la legalitat urbanística. (RPLU)
- Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

## **6. OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**

D'acord amb els antecedents exposats la memòria d'informació, la implantació, als terrenys proposats qualificats de sistema d'equipaments comunitaris, d'un centre de residència i centre de dia, i/o habitatges tutelats, que ofereixi un servei integral destinat a persones grans, amb l'objectiu d'oferir un servei integral que englobi les 24 hores dels 365 dies de l'any i que s'adapti al pla de vida i a les necessitats d'aquestes persones, es considera d'interès públic.

La nova residència permetrà reduir, per mitjà de concertació amb els serveis corresponents de la Generalitat de Catalunya, el dèficit actual de places destinades a gent gran i alleugerir d'aquesta manera els esforços que fan les famílies. Aquests aspectes, en definitiva, redundaran en un millor servei a la ciutadania.

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

## **7. AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA**

D'acord amb l'article 6 "*Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica*", de la *Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental*, llei que s'ha d'interpretar de conformitat amb les regles introduïdes per la disposició addicional vuitena de la *Llei 16/2015 de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels Governos Locals de Catalunya i d'impuls de*

*l'activitat econòmica, mentre no es dugui a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, de 28 d'abril d'avaluació ambiental de plans i programes a la normativa bàsica continguda a la Llei estatal 21/2013, aquest pla especial no és objecte d'avaluació ambiental estratègica per:*

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

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

És així que en relació amb el disposat amb l'article 27 de la *Llei 16/2017*, cal assenyalar que les disposicions derivades d'aquest pla no suposen una modificació en termes d'impacte climàtic respecte el planejament vigent, en tant que els terrenys de l'àmbit continuen mantenint la qualificació de sistema d'equipaments comunitaris, l'únic que es concreta és l'ús, és a dir, el tipus d'equipament a implantar-se. No obstant això, en el projecte tècnic que desenvolupi l'equipament es tindran en compte totes aquelles mesures per a mitigar i adaptar-se al canvi climàtic.

## **8. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

Atès el caràcter i la finalitat del Pla especial urbanístic, és innecessari cap estudi de viabilitat econòmica, ja que el Pla especial urbanístic no suposa cap càrrega urbanística de les que es detallen a l'article 120 del TRLU, ni informe de sostenibilitat econòmica, ja que no té efectes significatius en les finances públiques



de l'administració local. Tant la construcció com el manteniment de l'equipament aniran a càrrec del concessionari.

## **9. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA**

El Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, estableix que s'haurà d'incloure un estudi de mobilitat generada com a document independent, quan es plantegi la tramitació de planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

En el present cas, en tractar-se d'una concreció d'usos que ja son permesos per l'actual planejament, no resulta necessari l'estudi, tota vegada que no s'implanten nous usos o activitats que no es puguin autoritzar actualment.

El Pla especial que es planteja no representa cap alteració de la mobilitat de l'entorn respecte de la situació actual ja que l'edifici preexistent ja va ser plantejat amb un ús residencial i es manté el número d'habitatges dels que disposa actualment .

L'àmbit del Pla Especial disposa d'una xarxa viària adequada a les necessitats d'accessibilitat de l'edifici. En tot cas, la proposta no modificarà el volum de trànsit de vehicles que actualment circula per la zona.

Per la naturalesa, l'abast i les característiques d'aquesta modificació resta justificat que es compleixen i no s'alteren les determinacions de mobilitat existents.

## **10. AVALUACIÓ DE LA PERSPECTIVA DE GÈNERE**

La incorporació de la perspectiva de gènere es troba recollida en la legislació urbanística a la Disposició Addicional Divuitena del TRLU. Aquesta estableix que el Departament de Política Territorial i Obres Públiques ha d'incorporar la perspectiva de gènere en el desplegament d'aquesta llei per tal de garantir la promoció de la representació paritària en la composició dels òrgans urbanístics col·legiats i de l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere. També a l'article 69.5 del RLU es determina que ha de formar part de la memòria social una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, amb l'objecte que les decisions del planejament, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir els altres col·lectius mereixedors de protecció.

Aquestes dues disposicions normatives no afecten aquest pla. L'establerta al TRLU, atès que es refereix a actuacions a duu a terme pel Departament de la Generalitat

de Catalunya competent en matèria d'urbanisme i la que fa referència a l'article 69.5 del RLU, en tant que no és necessari la inclusió de memòria social en aquest document.

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

En primer lloc, cal aclarir que aquest pla per la seva naturalesa i objecte té capacitat d'incidència molt limitada en aquesta matèria, com ja s'ha explicat anteriorment en altres apartats d'aquest document modifica l'ús de terrenys qualificats de sistema, i que aquesta, en tot cas, s'ha d'entendre indirecta, atès que el Pla:

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

Finalment, cal fer èmfasi en què l'objectiu final del present pla és el de permetre el desenvolupament d'un equipament en el que s'hi desenvolupi un projecte integral de Reticència i centre de dia i/o habitatges tutelats per a la gent gran, amb l'objectiu d'oferir un servei integral que englobi les 24 hores dels 365 dies de l'any i que s'adapti al pla de vida i a les necessitats d'aquestes persones. Les dades actuals evidencien que l'acompanyament i les cures a les persones amb aquestes característiques van majoritàriament a càrrec de les dones, per la qual cosa es pot concloure que l'impacte del present instrument va en el sentit de contribuir al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com d'afavorir els altres col·lectius mereixedors de protecció.

Montornès del Vallès, Desembre de 2024

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

## **II. NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓ**

## NORMES URBANÍSTIQUES

### Pla Especial d'assignació d'usos per a la finca d'equipaments en l'àmbit del PERI 1 Castell-Can Comes a Montornès del Vallès

#### Article 1 Qualificació del sòl

Els sòls de l'àmbit es qualifiquen com a Sistema d'equipaments comunitaris, equipament Sanitari-assistencial i allotjament dotacional, clau **7 S-ad**

La delimitació de la qualificació queda representada gràficament en el plànol d'ordenació: "O-01 Condicions d'edificació de la parcel·la d'equipaments comunitaris (clau 7s-ad)"

#### Article 2 Condicions d'ús

Els usos es concreten, per a la finca d'equipaments en l'àmbit del PERI 1 Castell-Can Comes, en l'ús Sanitari-assistencial (clau S) i allotjament dotacional (clau ad), segons queden definits entre els usos admesos en el Sistema d'equipaments comunitaris definits en l'Article 143 de les NNUU del Pla General vigent a Montornès del Vallès:

*Art. 143 Usos*

*c) Sanitari - assistencial: centres de salut, asils, residències d'avis, ambulatoris, dispensaris, hospitals, etc. (Clau S).*

*... ..*

*f) Allotjament Dotacional (Clau 7ad) (\*\*)*

(\*\*) Incorporat pel "*Text Refós de la Modificació puntual del PGOU per a la reubicació dels sòls d'equipaments dels polígons industrials Congost, Parellada i Riera Marsà*", aprovat definitivament CTU de l'Arc metropolità de Barcelona el 21 de juliol de 2023 i publicat el 27 d'octubre de 2023.

#### Article 3 Condicions d'edificació

S'adopta, per aquest equipament, dins els paràmetres edificatoris possibles per aquests dos usos (Sanitari-assistencial i allotjament dotacional) definits en l'article 146 de les normes urbanístiques del Pla General, l'ocupació del 40% i l'edificabilitat de 0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

La concreció, en aquest cas, de l'Article 146.f de les NNUU del Pla General vigent a Montornès del Vallès és exclusivament la del paràgraf referent a l'edificabilitat:

*“L’ús d’allotjament dotacional per a la finca d’equipaments en l’àmbit del PERI 1 Castell-Can Comes, serà compatible amb altres usos d’equipament complementaris, amb presència o no d’allotjament dotacional, amb una intensitat d’edificació màxima mesurada sobre el terreny dedicat a equipament de 0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s”*

La resta de paràmetres edificatoris no concretats en aquest annex normatiu s’ajustarà a tot allò establert en les normes urbanístiques i ordenances d’edificació vigents a Montornès del Vallès.

Els plànols O.01 i O.02 tenen caràcter normatiu.

### **III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

## **PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**

I.01 Encaix territorial.

I.02. Situació i emplaçament.

I.03. Planejament vigent - classificació

I.04 Planejament vigent - qualificació

## **PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**

O.01 Condicions d'edificació de la parcel·la d'equipaments comunitaris (clau 7s-ad)

O.02 Condicions d'edificació de la parcel·la d'equipaments comunitaris respecte a la zona inundable del torrent de Can Torrents i torrent de Can Sala