



**PLA DE MILLORA URBANA DE REGULACIÓ DE COMPOSICIÓ
VOLUMÈTRICA DE LA PARCEL·LA F**

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚMERO 9 (UA-9)

LA ROCA DEL VALLÈS (VALLÈS ORIENTAL)

GENER 2026

**Diputació, 211, baixos. 08011 Barcelona.
Telèfon: 938 52 66 74. [mailto: bgc@bgc.cat](mailto:bgc@bgc.cat) <http://www.bgc.cat>**

ÍNDEX

1. MEMÒRIA INFORMATIVA	2
1.1. OBJECTE DEL DOCUMENT.....	2
1.2. ÀMBIT.....	2
1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOTOR	2
1.4. ANTECEDENTS URBANÍSTICS.....	2
1.5. MARC URBANÍSTIC LEGAL. PLANEJAMENT VIGENT.....	3
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	5
2.1. OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ DE LA NOVA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	5
2.2. JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA OBJECTE D'AQUEST PMU CONFORME A LA NORMATIVA VIGENT DEL PGOU.....	6
2.3. QUADRE DE PARÀMETRES URBANÍSTICS DE LA PROPOSTA DE PMU	10
2.4. GESTIÓ	10
2.5. JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	10
2.6. ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	11
2.7. DOCUMENT COMPRESIU	11
3. AVALUACIÓ AMBIENTAL.....	12
4. NORMATIVA	13
5. PLÀNOLS.....	14
ANNEX I. DOCUMENT COMPRESIU	21
AN I.1. OBJECTE	21
AN I.2. RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PMU	21

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. OBJECTE DEL DOCUMENT

L'objecte del present Pla de Millora Urbana (PMU) és definir una nova ordenació volumètrica de l'edifici de la parcel·la F de la Unitat d'Actuació número 9 (UA-9) de La Roca del Vallès per millorar en concret les condicions dels habitatges d'aquesta parcel·la i actualitzar la coberta de l'edifici a la nova normativa vigent, millorant i adequant així l'ordenació volumètrica aprovada actualment en la Modificació d'Estudi de Detall d'Ordenació de Volums – Text Refós, de data 31/03/2011.

La proposta es tramita a l'empara del que preveu l'article 70.1.b) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC) i conté les determinacions pròpies per la seva naturalesa i finalitat.

1.2. ÀMBIT

L'àmbit definit en el present Pla de Millora Urbana és la parcel·la F del Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament de la Unitat d'Actuació número 9 (UA-9) de La Roca del Vallès (finca registral número 11292, inscrita en el Registre de la Propietat de Granollers número 3, tom 2636, llibre 236, foli 75 i referència cadastral 3538103 DG4033N 0001 GR).

1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOTOR

La propietària i promotora del present Pla de Millora Urbana de la parcel·la F situada dins de la Unitat d'Actuació número 9 (UA-9) de La Roca del Vallès és Maria Antònia Estapé Bramona amb DNI 77267650-R.

1.4. ANTECEDENTS URBANÍSTICS

Els antecedents al present Pla de Millora Urbana són els següents:

1. El Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de La Roca del Vallès aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 8 de maig de 1991, va delimitar en les dues illes compreses en la prolongació dels carrers Lluís Millet, Sant Sadurní, Tenor Viñas, Hermenigildo Carrera i Enric Granados, la Unitat d'Actuació número 9 (UA-9) l'objecte de la qual era la obtenció dels terrenys destinats a sistemes i la seva urbanització, a més de l'ordenació dels volums edificatoris en la zona d'aprofitament privat.

2. En compliment de les determinacions del PGOU, el Ple de l'Ajuntament de La Roca del Vallès, en sessió de data 5 de febrer de 2004 va adoptar l'acord d'aprovar definitivament l'Estudi de Detall de la UA-9, i en sessió de 19 de maig de 2004 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona es va donar per assabentada de l'aprovació de l'Estudi de Detall de la UA-9.

3. Mitjançant escrit amb NGRE 6332 de data 28 de juliol de 2006, la Propietat de la UA-9 presenta la Modificació de l'Estudi de Detall de la UA-9. L'objecte de la modificació era adaptar el document aprovat definitivament en data 5 de febrer de 2004 a les prescripcions del Decret Legislatiu 1/2005, en concret a les determinacions del seu article 43, on s'establia el deure de cessió en sòl urbà no consolidat del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o polígons d'actuació urbanística que tinguessin per objecte alguna de les finalitats a què feia referència l'article 68.2.a).

4. El Ple de l'Ajuntament de La Roca del Vallès, en sessió de data 1 de març de 2007, va adoptar l'acord d'aprovar definitivament la Modificació de l'Estudi de Detall de la UA-9, remetent-lo de

conformitat, amb el que estableix l'article 86 del Decret Legislatiu 1/2005, a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) en data 19 de juliol de 2007 i NGRS 7428.

5. La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB), en sessió de 21 de juny de 2007 va adoptar l'acord d'indicar a l'Ajuntament de la Roca del Vallès que, per tal de que la CTUB pogués donar-se per assabentada de l'acord d'aprovació definitiva de l'Estudi de detall de la UA-9, calia completar el document amb la definició precisa de l'ordenació volumètrica de l'edificació i recordava que la cessió del 10% d'aprofitament s'havia de fixar en el procés de reparcel·lació d'acord amb l'art. 43 del DL 1/2005, segons escrit amb NREG 7428 de data 17/07/07.

6. La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de La Roca del Vallès, en sessió de data 22 de juliol de 2010, va adoptar l'acord d'aprovar definitivament el Projecte de Reparcel·lació de la UA-9, formulat per la Propietat de la UA-9. L'acord d'aprovació suspenia l'executivitat del Projecte de Reparcel·lació fins que la CTUB es donés per assabentada de l'aprovació definitiva del la Modificació de l'Estudi de Detall de la UA-9.

7. Mitjançant escrit amb NREG 2625 de data 8 d'abril de 2011, la Junta de Compensació de la UA-9 presenta el document Modificació d'Estudi de Detall d'Ordenació de Volums – Text Refós, de data 31/03/2011, d'acord amb les indicacions de la CTUB abans exposades.

8. El Ple de l'Ajuntament de La Roca del Vallès, en sessió de data 5 de maig de 2011, va verificar la Modificació d'Estudi de Detall d'Ordenació de Volums – Text Refós, de data 31/03/2011, remetent-lo de nou a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, que en sessió de data 16 de juny de 2011 es va donar per assabentada de l'aprovació definitiva de l'Ajuntament.

9. El Projecte de Reparcel·lació de la UA-9 va esdevenir executiu i ferm en via administrativa per Resolució d'Alcaldia de data 29 de juny de 2011, essent publicat al DOGC de data 29 de juliol de 2011 i al BOPB de data 3 d'agost de 2011.

10. La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de La Roca del Vallès, en sessió de 18 de maig de 2023, va adoptar l'acord d'aprovar inicialment l'Estudi de Detall d'ordenació de volums de la illa-b (parcel·la F) de la UA-9 i sotmetre l'acord a informació pública amb la publicació d'anuncis al BOPB en data 8 de juny de 2023, en el DOGC el 4 d'agost de 2023 i en el diari "El Punt" el 5 de juny de 2023 i en el taulell d'anuncis de l'Ajuntament. No es van rebre al·legacions. El Ple de l'Ajuntament de La Roca del Vallès, en sessió de 9 de novembre de 2023, va acordar aprovar definitivament l'Estudi de Detall.

11. La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona (CTUARC), en sessió de 26 d'abril de 2024 va adoptar l'acord que diu literalment:

"No restar assabentada la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de l'aprovació definitiva acordada per l'Ajuntament de la Roca del Vallès, en data 9 de novembre de 2023, referent a Estudi de detall d'ordenació de volum de l'illa B de la UA 9, d'aquest municipi, fins que s'aprovi novament, de forma definitiva el document amb les correccions que s'indiquen en la part valorativa"

El present PMU dóna compliment a l'acord de la CTUARC que s'ha transcrit, en tant que regula la composició volumètrica d'una parcel·la en sòl urbà consolidat.

1.5. MARC URBANÍSTIC LEGAL. PLANEJAMENT VIGENT

La definició d'una volumetria específica per a la parcel·la F està subjecte a l'article 70.1.b) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme de

Catalunya (TRLUC), el qual estableix que els Plans de Millora Urbana tenen com a objecte la regulació de la composició volumètrica en el sòl urbà consolidat.

Són d'aplicació les normes que es senyalen a continuació:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC).
- Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de La Roca del Vallès (aprovat definitivament per la CUB en sessió de 8 de maig de 1991 i publicat al DOGC 5016 de data 26 de novembre de 2007).
- Modificació del PGOU (aprovat definitivament per la CTUB en sessió de 30 d'abril de 1997 i publicat al DOGC 5016 de data 26 de novembre de 2007).
- Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana sobre imprecisions normatives i errors materials (aprovat definitivament per la CTUB en data 31 de maig de 2012 i publicat al DOGC 6210 de data 10 de setembre de 2012).
- Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana sobre imprecisions i modificacions normatives (aprovat definitivament per la CTUB en data 31 d'octubre de 2012 i publicat al DOGC 6299 de data 23 de gener de 2013).

Els articles d'aplicació, segons la normativa urbanística del PGOU vigent, són:

- Zona residencial d'ordenació oberta Clau 3 (articles del 97 al 101).
- Subzona intensitat 2 Clau 3b (articles del 112 al 114).
- Paràmetres comuns a tots els tipus d'ordenació (articles del 365 a 374).
- Paràmetres específics del tipus d'ordenació segons volumetria específica (articles del 401 al 403).

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ DE LA NOVA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Els objectius del present Pla de Millora Urbana són:

- A) Definir una nova ordenació volumètrica per a la parcel·la F per millorar en concret les condicions dels habitatges d'aquesta parcel·la, propietat de Maria Antònia Estapé Bramona.

Amb aquests canvis es pretén millorar l'alineació del volum edificable de la parcel·la F. La forma prevista actualment en la Modificació d'Estudi de Detall d'Ordenació de Volums – Text Refós, de data 31/03/2011 complica de manera innecessària un bon disseny dels habitatges (distribucions, il·luminació, ventilacions, etc.), degut a la seva arbitrària forma irregular.

La nova proposta de l'ordenació volumètrica de la parcel·la F presenta les següents característiques:

- Regularitzar la forma prevista per a l'edificació dins de la parcel·la F, respecte a la resta de formes i alineacions previstes per a la Unitat d'Actuació. Aquesta regularitat queda fixada al plànol "E05 – Paràmetres generals".
- Modificació de les proporcions tot creant un edifici més allargat, la qual cosa permet que els habitatges tinguin orientació Sud-Nord amb ventilació creuada.
- Desplaçament de l'edifici a la part Nord de la parcel·la per tal de:
 - Afavorir un millor assolellament en els jardins privats i el jardí comunitari.
 - Allunyar el màxim possible el volum edificat del carrer Tenor Viñas, que actualment recull el desviament del trànsit de vehicles del centre del municipi degut a l'execució del projecte d'urbanització de l'anella viària: Avda. Catalunya – carrer Tenor Vinyes – carrer Sant Sadurní.
- Millorar i afavorir la privacitat i assolellament dels edificis de les parcel·les veïnes posteriors (parcel·les D i E), retranquejant l'edifici de la parcel·la F en la part Est i Oest (respectivament), a fi d'alliberar espai entre tots 3 edificis.

- B) Actualitzar la coberta de l'edifici de la parcel·la F a la nova normativa vigent.

En la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) sobre imprecisions normatives i errors materials (DOCG 6210 de data 10/09/2012), d'aprovació posterior a la Modificació d'Estudi de Detall d'Ordenació de Volums – Text Refós, de data 31/03/2011, s'introdueix la possibilitat de construir les cobertes dels edificis planes (anteriorment s'havien de construir en pendent obligatòriament).

La Modificació d'Estudi de Detall d'Ordenació de Volums – Text Refós, de data 31/03/2011 fixa unes altures màximes de l'edificació de la parcel·la F i una coberta inclinada a dues aigües amb pendent no superior al 30%, paràmetres que es pretenen actualitzar segons la nova normativa vigent.

2.2. JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA OBJECTE D'AQUEST PMU CONFORME A LA NORMATIVA VIGENT DEL PGOU

La normativa del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de La Roca del Vallès d'aplicació és la de sòl urbà corresponent a la zona residencial d'ordenació oberta Clau 3, subzona intensitat 2 Clau 3b i els paràmetres específics del tipus d'ordenació segons la volumetria específica.

Atenent les prescripcions del PGOU, els usos admesos en aquesta Clau urbanística són els contemplats en l'article 101:

Art. 101. Condiciones comunes de uso.

Los usos permitidos en la totalidad de las subzonas y subtipos de esta zona son los siguientes:

- a) hotelero*
- b) comercial*
- c) oficinas*
- d) sanitario-asistencial*
- e) educativo*
- f) recreativo*
- g) deportivo*
- h) socio-cultural*

A l'article 114.8 és on s'especifica que són els corresponents a habitatge unifamiliar agrupat i plurifamiliar:

Art. 114. Condiciones de edificación.

Para el desarrollo de la edificación será preciso la aprobación de un Estudio de Detalle en los supuestos y condiciones siguientes:

...

8.- Los usos admitidos, además de los contemplados en el artículo 101, son los correspondientes a vivienda unifamiliar agrupada y plurifamiliar, en el bien entendido de que este último no representará, en ningún caso, aumento de la densidad que resultaría de aplicar las condiciones de edificación de vivienda unifamiliar.

El present Pla de Millora Urbana no altera els usos previstos pel planejament.

Art. 112. Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta se fija en 1,20 m2 de techo por metro cuadrado de suelo edificable para usos privados.

Art. 113. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación en esta subzona será el de edificación según volumetría específica.

Art. 114. Condiciones de edificación.

Para el desarrollo de la edificación será preciso la aprobación de un Estudio de Detalle en los supuestos y condiciones siguientes:

1.- Que abarque la totalitat de la manzana ó del suelo edificable definido por viales circundantes de la red básica y/o local, incluyendo, en su caso, los sectores que dispongan de edificación anterior.

2.- El porcentaje de ocupación del suelo privado edificable será, como máximo del 50%.

3.- La altura máxima de la edificación será de 9,15 metros, correspondiente a planta baja y dos plantas pisos.

4.- La separación mínima de la edificación a los lindes de parcela será de 4 metros. La separación mínima entre edificaciones de una misma parcela y con las edificaciones de zonas (adyacentes, colindantes y/o limítrofes) será de 8 metros.

5.- La disposición de los volúmenes de edificación se efectuará preferentemente junto a los viales perimetrales, sin perjuicio del mantenimiento de las distancias mínimas fijadas en el punto anterior.

Asimismo deberán garantizarse las necesarias conexiones y apertura visual entre el espacio libre interior y la red viaria y/o espacios públicos que limiten la unidad de zona manzana.

6.- No se permiten las construcciones auxiliares.

7.- Los Estudios de Detalle, además de establecer los valores que alcanzarán en cada caso los parámetros de los apartados anteriores, completarán la definición unívoca de la ordenación volumétrica precisando las alineaciones de edificación y las cotas de referencia de la planta baja, así como los demás parámetros y condiciones específicas exigidas para este tipo de ordenación, en la modalidad de configuración unívoca, de acuerdo con lo previsto en los artículos 401 a 403 de estas Normas.

...

Art. 402. Parámetros para la ordenación de la edificación.

1.- La determinación de la forma de la edificación se realizará en el Plan Parcial, Especial o Estudio de Detalle, según los casos, mediante la adopción de una de las dos siguientes modalidades:

a) Configuración unívoca: consistente en la fijación de las alineaciones de edificación, cotas de referencia de la planta baja, alturas máximas y número de plantas.

b) Configuración flexible: consistente en la determinación de los perímetros y perfiles reguladores de la edificación y de las cotas de referencia de la planta baja.

Aquest Pla de Millora Urbana estableix la configuració unívoca per l'edificació que és objecte del mateix.

2.- Alineaciones de edificación: Son alineaciones de edificación las precisadas en el Plan Parcial, Especial o Estudio de Detalle, según los casos, que definen los límites de la Planta Baja de la edificación.

La proposta d'alineació de l'edificació de la parcel·la F queda fixada en el plànol "E06 – Proposta d'ordenació específica".

3.- Cota de referencia de la Planta Baja: Comprenderá la determinación en los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle que se redacten de los siguientes aspectos:

-Regulación respecto de los movimientos de tierras que comporte la urbanización.

-Cotas de referencia de los planos de nivelación y aterrazamiento en que se sistematice el suelo edificable. Estos datos se fijarán en los planos de nivelaciones y rasantes y en los de ordenación de la edificación. La CRPB fijada per a la parcel·la F és 119,10 m.

- Las cotas de referencia podrán ser varias para un mismo edificio y determinan la base de medición de la altura máxima de la edificación.

4.- Altura máxima y número de plantas: La altura máxima de la edificación se contará a partir de la cota o cotas de referencia de la Planta Baja. Cuando la edificación se desarrolle escalonadamente, en razón a las características topográficas del terreno, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas conceptuadas como bajas, se ajustarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas plantas o partes de planta. La edificabilidad total no podrá superar la edificabilidad teórica resultante de construir en un plano horizontal.

L'altura màxima de l'edificació i el nombre de plantes de la parcel·la F és de 9,15 metres corresponent a PB+2PP, tal i com queda fixat en el plànol "E05 – Paràmetres generals".

La altura máxima y el número de plantas deben cumplirse conjunta y simultáneamente. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al treinta por ciento (30%) y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los parámetros exteriores de las fachadas situadas a altura no superior a la máxima y cuyo vuelo máximo no supere el de los aleros. El desván resultante no será habitable. No aplica en el present Pla de Millora Urbana definir la coberta de l'edifici ja que aquesta es situa per sobre de l'altura màxima de l'edificació, paràmetre que sí queda convenientment establert en el present document.

- Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con una altura total máxima de sesenta centímetros (60 cm.). No aplica en el present Pla de Millora Urbana definir la coberta de l'edifici ja que aquesta es situa per sobre de l'altura màxima de l'edificació, paràmetre que sí queda convenientment establert en el present document.

-Las barandas con una altura máxima de un metro ochenta centímetros (1,80 cm.).

- Los elementos técnicos de las instalaciones.

- Los remates de la edificación de carácter exclusivamente ornamental, semántico, simbólico y decorativo.

Se tendrá en cuenta en determinadas zonas la posibilidad de establecer la planta baja libre y abierta, en cuyo caso no computará a efectos de edificabilidad en la parte que se halle totalmente abierta. Los volúmenes que interfieran eventualmente la continuidad del espacio abierto, tales como cajas de escaleras o de ascensor, espacios de conserjería

y recepción, cuartos traseros o de protección de instalaciones, garajes, locales comerciales y otros cuerpos de edificación, se incluirán a efectos de cálculo de la superficie máxima de techo edificable.

5.-Perímetro regulador: Se entiende por perímetro regulador de la edificación la figura poligonal cerrada que, definida en el Plan Parcial o Especial según los casos, determina, en proyección horizontal, la posición de la edificación. Todas las plantas y vuelos del edificio deberán comprenderse dentro de esta figura poligonal. La ocupación de la edificación en planta baja, no podrá ser superior al ochenta por ciento (80%) de la superficie contenida dentro de cada perímetro regulador. No és d'aplicació per a la configuració unívoca.

6.- Perfil regulador: Se entiende por perfil regulador el conjunto de limitaciones destinadas a determinar el máximo envolvente de volumen dentro del cual podrá inscribirse el de la edificación que corresponde a cada parcela por su intensidad de edificación. No és d'aplicació per a la configuració unívoca.

L'alineació de l'edificació de la parcel·la F es defineix endarrerida respecte a la façana Sud, mantenint-se regular i similar respecte a la resta d'alineacions previstes en la Unitat d'Actuació, segons consta i s'indica als plànols "E05 – Paràmetres generals ", per al conjunt, i "E06 – Proposta d'ordenació específica", per a la parcel·la F.

La cota de planta baixa es defineix $\leq \pm 1,00$ m respecte de la voravia del carrer al que s'alinea de forma predominant cada una de les edificacions. Per a la parcel·la F, la CRPB és 119,10 m.

L'altura màxima i el número de plantes és 9,15 metres, corresponent a PB+2PP.

Finalment, en la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana sobre imprecisions normatives i errors materials (DOCG 6210 de data 10/09/2012), d'aprovació posterior a la Modificació d'Estudi de Detall d'Ordenació de Volums – Text Refós, de data 31/03/2011, s'introdueix la possibilitat de construir les cobertes dels edificis planes (anteriorment s'havien de construir en pendent obligatòriament):

Art. 100. Condiciones estéticas de los edificios

...

6.- La cubierta de los edificios será plana o en pendiente. En caso de cubiertas en pendiente, ésta no podrá ser superior al 30%.

Las cubiertas serán, en general, de teja árabe o tejas cerámicas mecánicas, con exclusión de las planchas de fibrocemento y de las placas de pizarra.

...

La definició de la coberta dels edificis queda oberta a la possibilitat que siguin planes o en pendent no superior al 30%.

En resum, el present Pla de Millora Urbana defineix els paràmetres que regulen les condicions de l'edificació de la parcel·la F que es troben determinats a l'article 114 del PGOU: percentatge d'ocupació (489,00 m²), alçada reguladora (9,15 m), número de plantes (PB+2PP), separació de l'edificació a límits de parcel·la i disposició del volum d'edificació (veure plànol E05 Paràmetres generals i E06 Proposta d'ordenació específica).

La nova proposta també defineix les alineacions de l'edificació i les cotes de referència de la planta baixa (+119.10 m), completant la definició unívoca de l'ordenació volumètrica d'acord amb les determinacions de l'article 402.a) del PGOU (veure "E05 – Paràmetres generals" i "E06 Proposta d'ordenació específica").

Així, el present Pla de Millora Urbana manté inalterades les determinacions del planejament general urbanístic vigent i es limita a concretar alguns dels paràmetres conforme a les seves previsions: no introdueix variacions en l'edificabilitat neta establerta pel PGOU (1,20 m² sostre/m² sòl, d'acord amb article 112), ni introdueix variacions en els usos autoritzats pel PGOU (estableix preferentment l'ús habitatge plurifamiliar determinat a l'article 114.8, sense excloure altres admesos per l'article 101 i 114.8), ni introdueix variacions en la densitat màxima d'habitatges establerta en el Projecte de Reparcel·lació de la UA-9 (15 habitatges).

2.3. QUADRE DE PARÀMETRES URBANÍSTICS DE LA PROPOSTA DE PMU

El resum dels paràmetres urbanístics d'acord amb la normativa del PGOU és el següent:

QUADRE PARÀMETRES URBANÍSTICS			
Article	Concepte	PGOU	Valor
98	Qualificació	3b	-
100	En el l'apartat 6 s'introdueix la possibilitat que la coberta dels edificis sigui plana o en pendent. En el cas de cobertes en pendent, aquesta no podrà ser superior al 30%	-	-
112	Edificabilitat	1,20 m ² / m ²	1.466,99 m ²
113	Típus d'ordenació	Volumetria específica	-
114	Ocupació	50%	488,99 m ²
	Alçada màxima, a partir del Pla de referència de la PB	9,15 m (PB+2PP)	9,15 m (PB+2PP)
	Separació als l·lindars	4,00 m	segons plànol E06
	Separació a edificis de la mateixa parcel·la	8,00 m	-
	Ús (amb els establerts per el Planejament (articles 101 i 114)	Habitatge plurifamiliar i locals	-
402	Configuració	Unívoca	-
	Alineacions edificació	-	segons plànol E06
	Cota de referència de la PB (CRPB)		119,10 m

La densitat es concreta en 15 habitatges, segons estipula el Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament i inscrit al Registre de la Propietat.

2.4. GESTIÓ

El present PMU no comporta l'obligació de cessió de sistemes ni tampoc cap actuació d'urbanització, pel qual no és necessària la delimitació de cap polígon d'actuació, doncs el seu objecte és únicament la reordenació d'un volum edificatori.

2.5. JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

D'acord amb allò que estableix l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el cas del planejament derivat aquests estudis s'han d'incorporar com un document independent, en el casos que tingui per objectiu la implantació de nous usos o activitats. En el present cas, el PMU no comporta la implantació de nous usos o activitats i, en conseqüència, l'estudi de mobilitat generada i la seva avaluació no resulta preceptiu.

2.6. ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Actualment les obres d'urbanització de la Unitat d'Actuació número 9 (UA-9) es troben parcialment executades. Concretament s'han executat les obres d'urbanització dels trams dels carrers Sant Sadurní i Tenor Viñes inclosos dins de la UA-9, obres coincidents amb les contingudes en la "Separata fase 1A del projecte d'urbanització de la Unitat d'actuació UA-9 de la Roca del Vallès" aprovada inicialment per la Junta de Govern Local en sessió de data 3 d'abril de 2014.

Encara queden pendents d'execució, per part de la Junta de Compensació de la UA-9, la resta d'obres d'urbanització previstes en el Projecte d'Urbanització aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en sessió de data 3 de maig de 2007 corresponents a la urbanització dels trams dels carrers Dr. Hermenigild Carrera, Lluís Millet i Enric Granados inclosos dins de la UA-9.

No obstant, com que ni l'edificabilitat ni la densitat d'habitatges de la UA-9 s'incrementen en el present PMU, no existeix increment de despeses d'implantació ni manteniment de les mateixes. Per tant, el cost total del manteniment de les infraestructures necessàries i la repercussió de les previsions del PMU sobre el cost del manteniment actual és nul, és a dir, és de zero euros. L'impacte de les previsions del PMU sobre la hisenda pública municipal també és de zero euros. En relació amb els ingressos tampoc es modifiquen les previsions actuals, ja que es conserva la mateixa edificabilitat i densitat.

2.7. DOCUMENT COMPRESIU

D'acord amb les determinacions de l'article 8 del DL 1/2010 s'adjunta com a ANNEX I el DOCUMENT COMPRESIU.

3. AVALUACIÓ AMBIENTAL

El present PMU té per objecte la ordenació de volums en sòl urbà consolidat, pel que no és necessària la tramitació d'avaluació ambiental ni té determinacions que requereixin un informe ambiental, segons l'article 100 del RLU.

4. NORMATIVA

Article 1.- Àmbit

L'àmbit definit en el present Pla de Millora Urbana és el de la parcel·la F del Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament de la Unitat d'Actuació número 9 (UA-9) de La Roca del Vallès.

Article 2.- Objecte

L'objecte del present Pla de Millora Urbana és definir la ordenació volumètrica de l'edifici de la parcel·la F de la Unitat d'Actuació número 9 (UA-9) a l'empara del que preveu l'article 70.1.b) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC)

Article 3.- Contingut

La proposta d'ordenació en aquest Pla de Millora Urbana és la definida a la memòria del document i els plànols d'ordenació, i regulada amb caràcter preferent a les presents normes.

Article 4.- Definició de l'ordenació volumètrica

S'estableix la tipologia d'ordenació volumètrica de configuració unívoca per l'edifici de la parcel·la F del Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament de la Unitat d'Actuació número 9 (UA-9).

Els paràmetres d'aplicació a tal efecte son:

- Ocupació de 488,99 m²
- Alçada reguladora de 9,15 m
- Número de plantes: PB+2PP
- Separació de l'edificació a límits de parcel·la i disposició del volum d'edificació: Conforme al plànol E05 Paràmetres generals i E06 Proposta d'ordenació específica.
- Alineacions de l'edificació conforme al plànol E05 Paràmetres generals i E06 Proposta d'ordenació específica.
- Cota de referència de la planta baixa: +119.10 m

Allò no regulat en aquesta normativa, regeixen les determinacions de la NNUU del PGOU d'aplicació

Barcelona, gener de 2026.

Josep M. Clavera i Ortiz,
Doctor arquitecte.
Núm. Col·legiat: 23457/5.

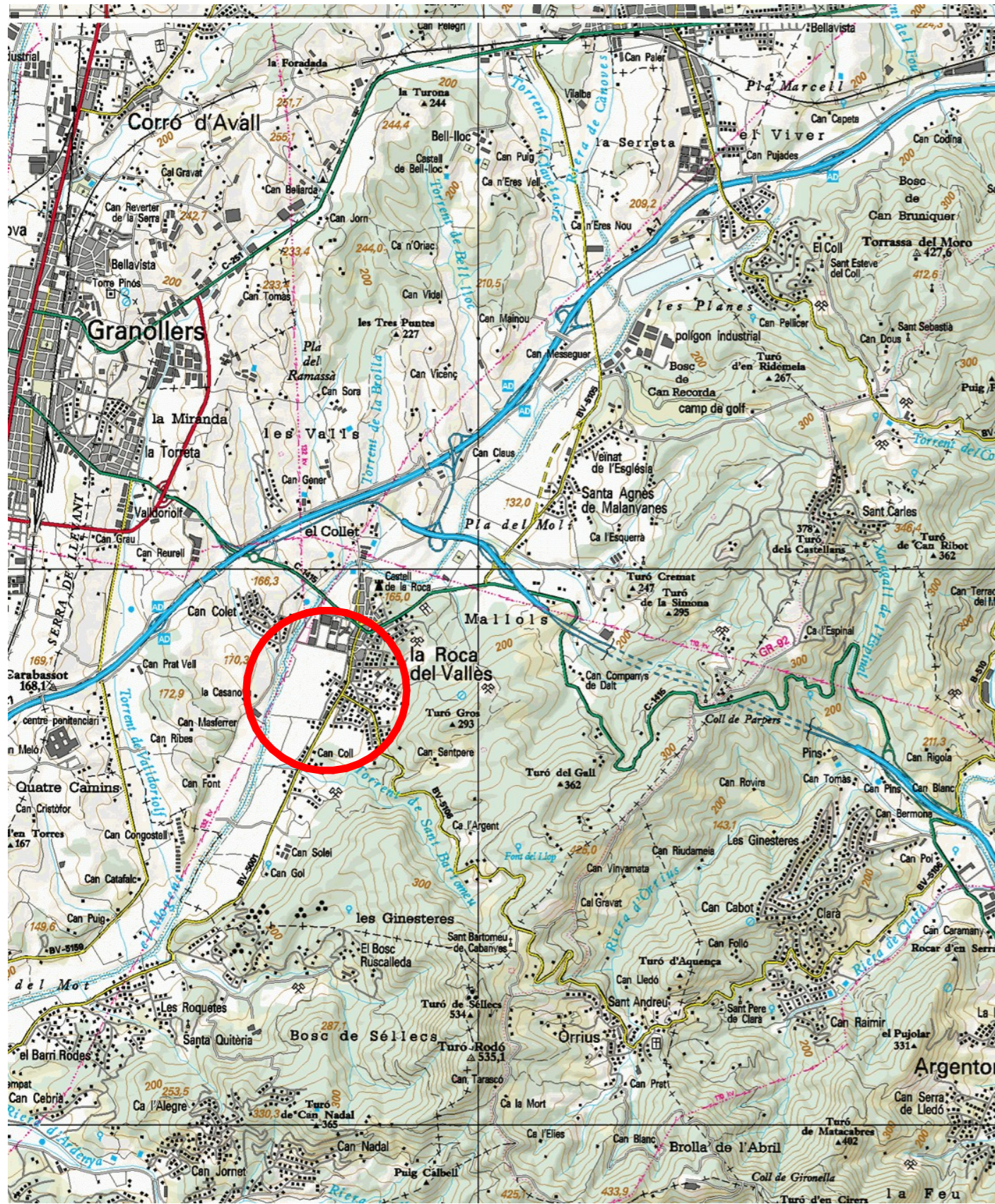
5. PLÀNOLS

Plànols d'Informació:

Núm. plànol	Descripció	Escala
E01	Situació i emplaçament.	Vàries
E02	Implantació. Estructura general i orgànica del territori. Règim sòl urbà.	1/5.000
E03	Cadastre i Ortofoto.	1/1.000
E04	Modificació de l'Estudi de Detall - Text Refós. Març 2011. Implantació aprovada.	1/1.000

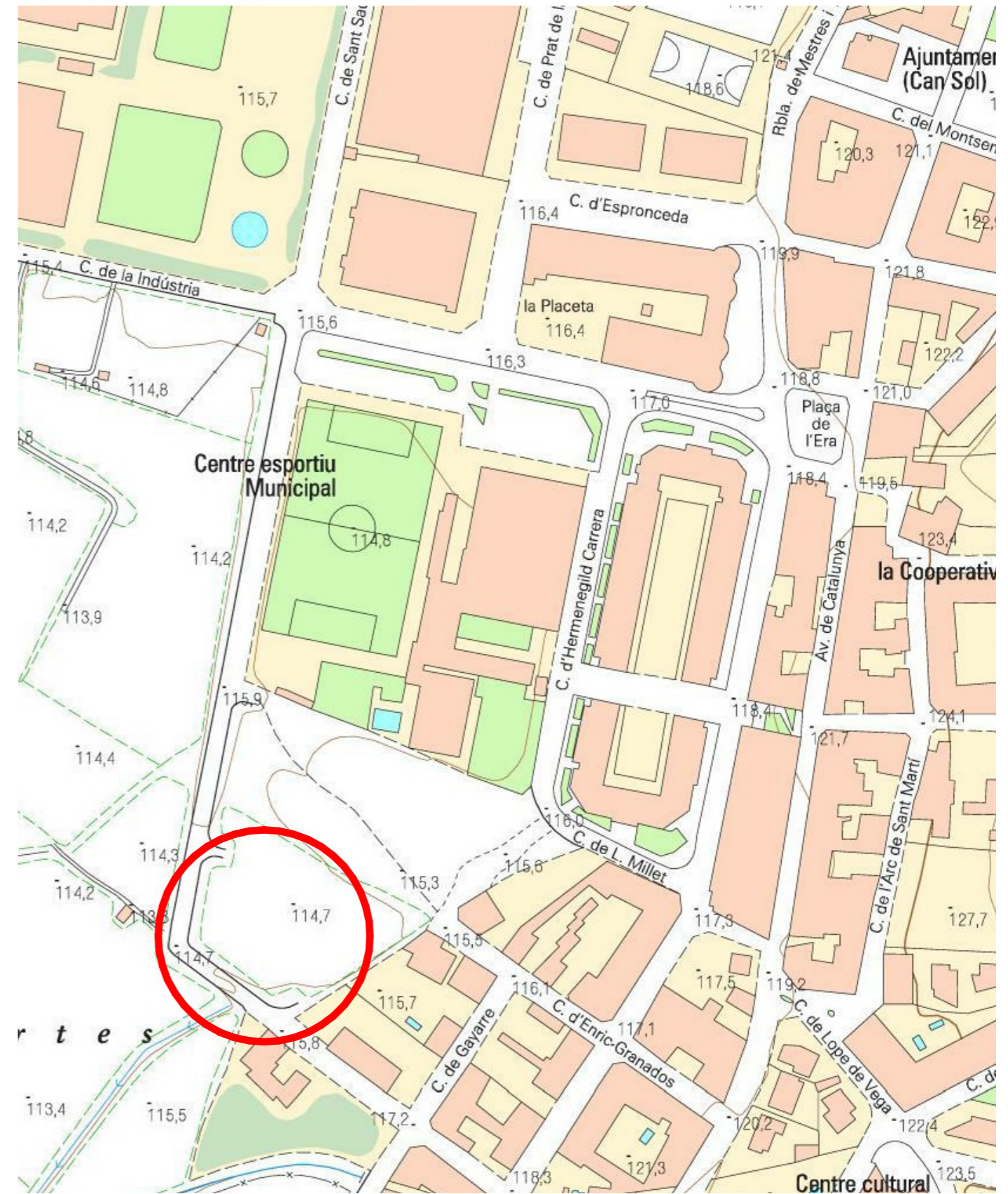
Plànols d'Ordenació:

Núm. plànol	Descripció	Escala
E05	Paràmetres Generals	1/1.000
E06	Proposta d'ordenació específica. Parcel·la F.	1/200



Situació

1/50.000



Emplaçament

1/5.000

Diputació, 211, baixos
08011 Barcelona
Tel: 938 52 66 74
www.bgc.cat
bgc@bgc.cat

Propietat
Maria Antònia Estapé Bramona
DNI: 77267650R

Arquitecte
Josep M. Clavera i Ortiz
CoAC 23457/5

Din A3
1/50.000
1/5.000
Data
05/2025

Pla de Millora Urbana de regulació de composició volumètrica.
Parcel·la F. UA-9. La Roca del Vallès (Vallès Oriental).
Situació i emplaçament.

Nº Plànol
E01
2017/780-016



- SISTEMAS GENERALES**
- A SISTEMA VIARIO
 - B SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS TECNICOS
 - C SISTEMA DE EQUIPAMENTOS Y DOTACIONES DE AMBITO SUPRAMUNICIPAL
 - D SISTEMA DE PARQUES NATURALES
 - E SISTEMA DE EQUIPAMENTOS Y DOTACIONES DE AMBITO MUNICIPAL
 - Ea USO ESCOLAR
 - Ed USO DEPORTIVO
 - Ev USOS VARIOS
 - F SISTEMA DE PARQUES Y JARDINES URBANOS
 - G SISTEMA FERROVIARIO
- ZONAS SUELO URBANO**
- 1 CASCO ANTIGUO
 - Subzona 1a
 - Subzona 1b
 - 2 ENSANCHE
 - 3 RESIDENCIAL DE ORDENACION ABIERTA
 - Subzona intensidad 1, clave 3a
 - Subzona intensidad 2, clave 3b
 - Subzona intensidad 3, clave 3c; Tipo 3c1
Tipo 3c2
 - Subzona intensidad 4, clave 3d; Tipo 3d1
Tipo 3d2
 - Subzona intensidad 5, clave 3e; Tipo 3e1
Tipo 3e2
 - Subzona intensidad 6, clave 3f
 - 4 COMERCIAL
 - 5 DE CONSERVACION
 - 6 INDUSTRIAL
 - Subzona 6a
 - Subzona 6b
 - 7 DE REMODELACION
 - Subzona 7a
 - Subzona 7b
 - 8 SUJETA A ANTERIOR ORDENACION VOLUMETRICA
 - 20 DE VERDE PRIVADO PROTEGIDO
- DISPOSICION: Por el Consejo de Urbanismo de la Comarca d'Urbanisme de la Ribera de Cardener, en sesión de 19 de mayo de 1991 se acordó: Aprovar el Plan de Millora Urbana de regulació de composició volumètrica, implantació, estructura general i orgànica del territori, Règim sòl urbà, aplicat a la parcel·la F, UA-9, La Roca del Vallès (Vallès Oriental). El present Pla de Millora Urbana de regulació de composició volumètrica, implantació, estructura general i orgànica del territori, Règim sòl urbà, ha estat elaborat amb la proposta que va motivar la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 19 de juliol de 1990, i ha estat aprovat pel Consell de Govern de la Comarca d'Urbanisme de la Ribera de Cardener, en sessió de 12 de juliol de 1991. Aquesta resolució ha estat publicada a la Gaceta Municipal de la Comarca d'Urbanisme de la Ribera de Cardener de data 23 de gener de 1991, i ha estat inscrita al Registre de la Comarca d'Urbanisme de la Ribera de Cardener, en data 23 de gener de 1991, amb el número 10.000/1991. El present Pla de Millora Urbana de regulació de composició volumètrica, implantació, estructura general i orgànica del territori, Règim sòl urbà, ha estat elaborat i aprovat el 27 de juny de 1993.
- Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona
- Blanca Pina i Borrero
Urbanista
d'Urbanisme de Barcelona

Diputació, 211, baixos
08011 Barcelona
Tel: 938 52 66 74
www.bgc.cat
bgc@bgc.cat

Propietat
Maria Antònia Estapé Bramona
DNI: 77267650R

Arquitecte
Josep M. Clavera i Ortiz
CoAC 23457/5

Din A3
1/2.000
Data
05/2025

Pla de Millora Urbana de regulació de composició volumètrica.
Parcel·la F, UA-9. La Roca del Vallès (Vallès Oriental).
Implantació. Estructura general i orgànica del territori. Règim sòl urbà.

Nº Plànol
E02
2017/780-016



Cadastre

1/1.000



Ortofoto.

1/1.000

Diputació, 211, baixos
08011 Barcelona
Tel: 938 52 66 74
www.bgc.cat
bgc@bgc.cat

Propietat
Maria Antònia Estapé Bramona
DNI: 77267650R

Arquitecte
Josep M. Clavera i Ortiz
CoAC 23457/5

Din A3
1/1.000
Data
05/2025

Pla de Millora Urbana de regulació de composició volumètrica.
Parcel·la F. UA-9. La Roca del Vallès (Vallès Oriental).
Cadastre i Ortofoto.

Nº Plànol
E03
2017/780-016



QUADRE DE SUPERFÍCIES

	PGO	MEDICIO TOPOGRÀFIC	ADOPTADA	ILLA A	ILLA B
SUP. PARCELA TOTAL	13900 m ²	13025,54 m ²	13025,54 m ²		
SÓL SUSCEPTIBLE D'APROFITAMENT	8900 m ²	8827,12 m ²	8827,12 m ²	5995,80 m ²	2831,32 m ²
SÓL PRIVAT			7944,41 m ²	5995,80 m ²	1948,61 m ²
CESSIÓ APROFITAMENT			882,71 m ²		882,71 m ²
CESSIÓ VIALITAT	5000 m ²	4198,42 m ²	4198,42 m ²		
OCUPACIÓ	50%	4413,56 m ²	4413,56 m ²	2997,90 m ²	1415,66 m ²
OCUPACIÓ SUPLEMENTÀRIA SOTERRANI (PATI)	30% (del sol lliure)	1324,07 m ²	1324,07 m ²	899,37 m ²	424,70 m ²
EDIFICABILITAT	1,20	10592,54 m ²	10592,54 m ²	7194,96 m ²	3397,58 m ²
NOMBRE D'HABITATGES				69 unitats	35 unitats

QUADRE PARAMETRES URBANÍSTICS

	PGO	CARACTERÍSTIQUES
QUALIFICACIÓ	3b	Zona residencial de ordenació oberta
VOLUMETRIA	A.R.M.	Alçada reguladora màxima
	Cota referència de Pb	(respecte nivell exterior de carrer)
SEPARACIÓ LINDES PARCEL·LA	4 m.	
SEPARACIÓ MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONS DE LA MATEIXA PARCEL·LA	8 m.	
ALÇADES DE PLANTES PIS	≤2,50m.	
ALÇADA MÍNIMA PLANTA SOT	2,50m.	
PENDENT COBERTA	30%	

Diputació, 211, baixos
08011 Barcelona
Tel: 938 52 66 74
www.bgc.cat
bgc@bgc.cat

Propietat

Maria Antònia Estapé Bramona
DNI: 77267650R

Arquitecte

Josep M. Clavera i Ortiz
CoAC 23457/5

Din A3

1/1.000

Data

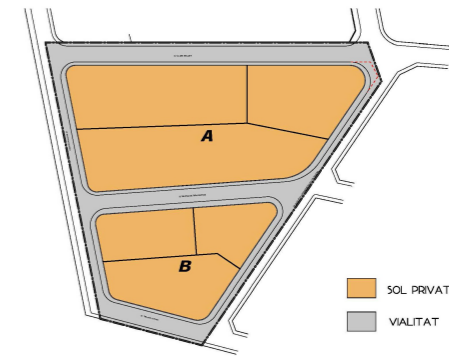
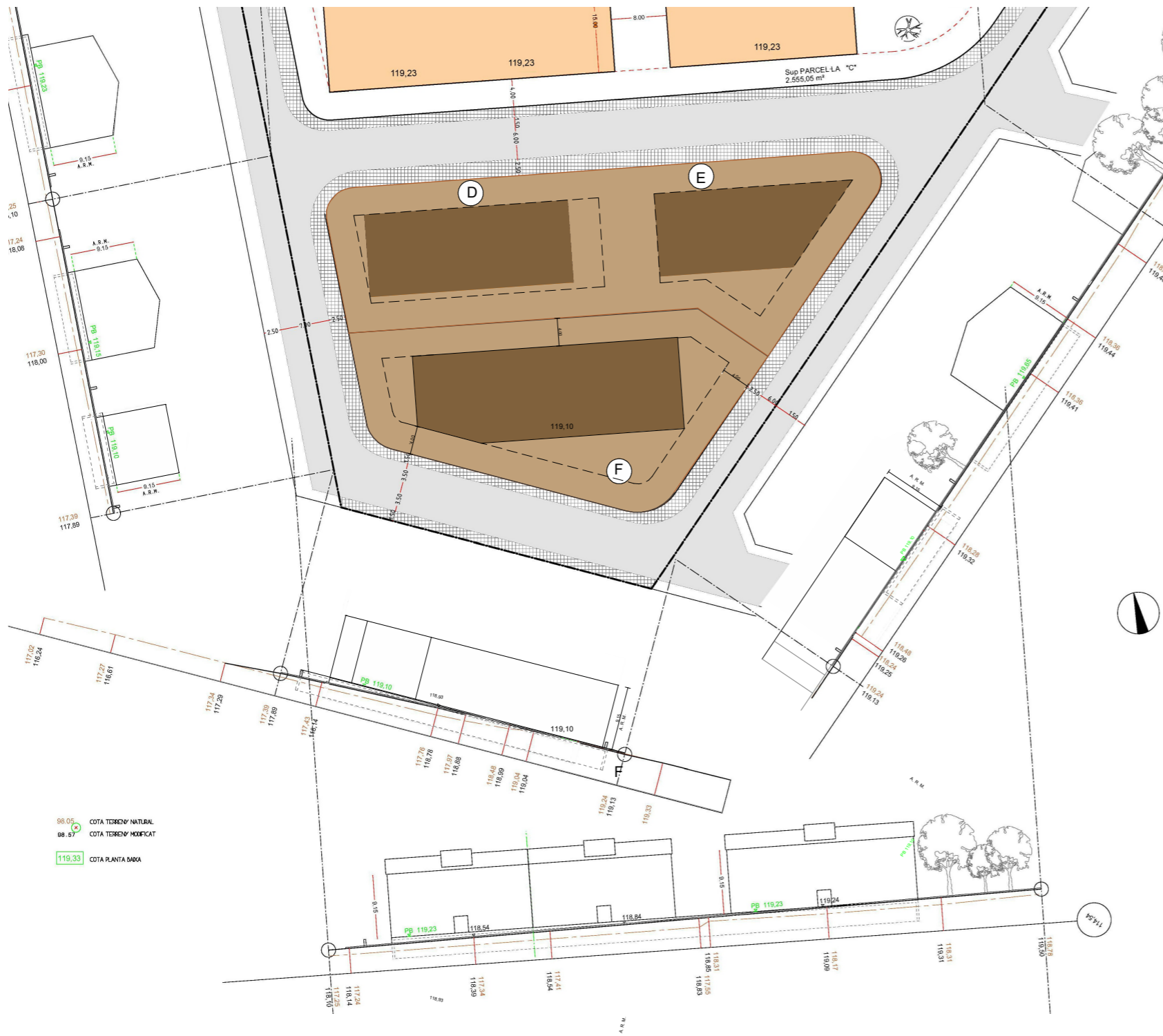
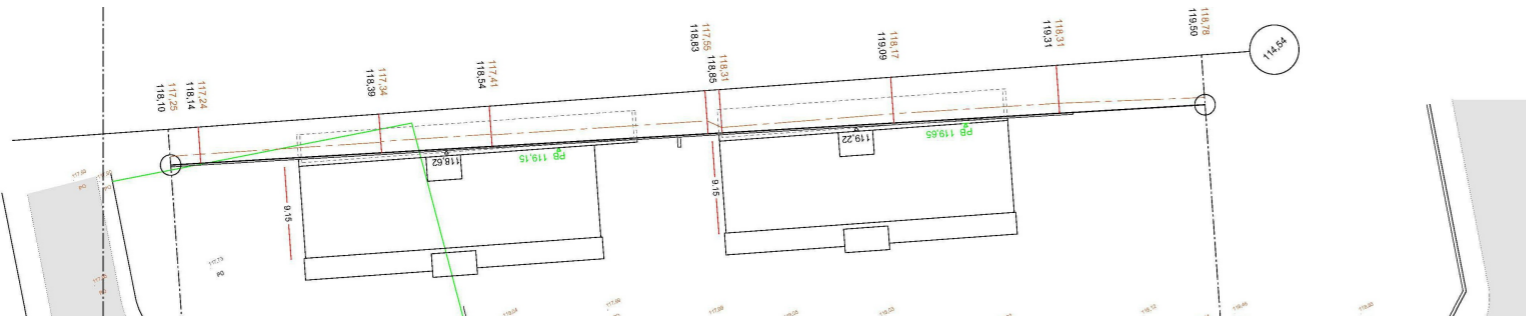
05/2025

Pla de Millora Urbana de regulació de composició volumètrica.
Parcel·la F. UA-9. La Roca del Vallès (Vallès Oriental).
Modificació d'Estudi de Detall - Text Refós. Març 2011. Implantació aprovada.

Nº Plànol

E04

2017/780-016



SOL PRIVAT
 VALIAT

QUADRE PARÀMETRES URBANÍSTICS			
Article	Concepte	PGOU	Valor
98	Qualificació	3b	-
100	En el l'apartat 6 s'introdueix la possibilitat que la coberta dels edificis sigui plana o en pendent. En el cas de cobertes en pendent, aquesta no podrà ser superior al 30%	-	-
112	Edificabilitat	1,20 m ² /m ²	1.466,99 m ²
113	Tipus d'ordenació	Volumetria específica	-
114	Ocupació	50%	488,99 m ²
	Alçada màxima, a partir del Pla de referència de la PB	9,15 m (PB+2PP)	9,15 m (PB+2PP)
	Separació als lindars	4,00 m	segons plànol E06
	Separació a edificis de la mateixa parcel·la	8,00 m	-
	Ús (amb els establerts per el Planejament (articles 101 i 114)	Habitatge plurifamiliar i locals	-
402	Configuració	Unívoca	-
	Alineacions edificació	-	segons plànol E06
	Cota de referència de la PB (CRPB)	-	119,10 m

Diputació, 211, baixos
 08011 Barcelona
 Tel: 938 52 66 74
 www.bgc.cat
 bgc@bgc.cat

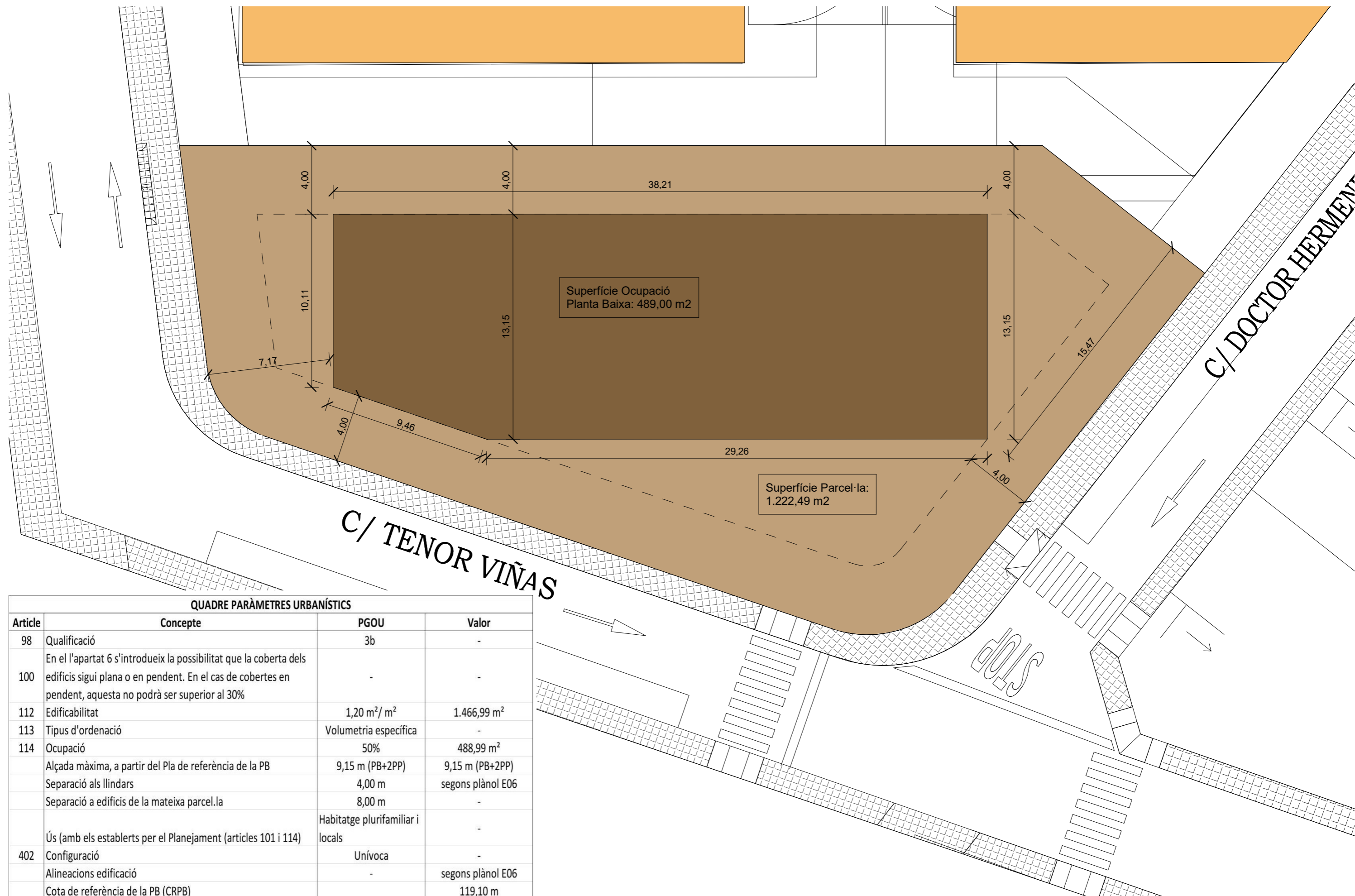
Propietat
 Maria Antònia Estapé Bramona
 DNI: 77267650R

Arquitecte
 Josep M. Clavera i Ortiz
 CoAC 23457/5

Din A3
 1/750
 Data
 05/2025

Pla de Millora Urbana de regulació de composició volumètrica.
 Parcel·la F. UA-9. La Roca del Vallès (Vallès Oriental).
 Paràmetres generals.

Nº Plànol
E05
 2017/780-016



QUADRE PARÀMETRES URBANÍSTICS

Article	Concepte	PGOU	Valor
98	Qualificació	3b	-
100	En el l'apartat 6 s'introdueix la possibilitat que la coberta dels edificis sigui plana o en pendent. En el cas de cobertes en pendent, aquesta no podrà ser superior al 30%	-	-
112	Edificabilitat	1,20 m ² / m ²	1.466,99 m ²
113	Tipus d'ordenació	Volumetria específica	-
114	Ocupació	50%	488,99 m ²
	Alçada màxima, a partir del Pla de referència de la PB	9,15 m (PB+2PP)	9,15 m (PB+2PP)
	Separació als lindars	4,00 m	segons plànol E06
	Separació a edificis de la mateixa parcel·la	8,00 m	-
	Ús (amb els establerts per el Planejament (articles 101 i 114)	Habitatge plurifamiliar i locals	-
402	Configuració	Unívoca	-
	Alineacions edificació	-	segons plànol E06
	Cota de referència de la PB (CRPB)		119,10 m

Diputació, 211, baixos
08011 Barcelona
Tel: 938 52 66 74
www.bgc.cat
bgc@bgc.cat

Propietat
Maria Antònia Estapé Bramona
DNI: 77267650R

Arquitecte
Josep M. Clavera i Ortiz
CoAC 23457/5

Din A3
1/200
Data
05/2025

Pla de Millora Urbana de regulació de composició volumètrica.
Parcel·la F. UA-9. La Roca del Vallès (Vallès Oriental).
Proposta d'ordenació específica. Parcel·la F.

Nº Plànol
E06
2017/780-016

ANNEX I. DOCUMENT COMPRESIU

AN I.1. OBJECTE

L'objecte del present document "compresiu" és donar compliment al que estableix l'article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC) al respecte de la necessitat d'exposar conjuntament amb el PMU, un document compresiu que resumeixi l'abast de llurs determinacions i identifiqui gràficament els àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent, en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic.

AN I.2. RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PMU

2.1 Àmbit

L'àmbit definit en el present Pla de Millora Urbana és la parcel·la F del Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament de la Unitat d'Actuació número 9 (UA-9) de La Roca del Vallès (finca registral número 11292, inscrita en el Registre de la Propietat de Granollers número 3, tom 2636, llibre 236, foli 75 i referència cadastral 3538103 DG4033N 0001 GR).

2.2 Objecte

L'objecte del present Pla de Millora Urbana (PMU) és definir una nova ordenació volumètrica de l'edifici de la parcel·la F de la Unitat d'Actuació número 9 (UA-9) de La Roca del Vallès per millorar en concret les condicions dels habitatges d'aquesta parcel·la i actualitzar la coberta de l'edifici a la nova normativa vigent, millorant i adequant així l'ordenació volumètrica aprovada actualment en la Modificació d'Estudi de Detall d'Ordenació de Volums – Text Refós, de data 31/03/2011.

2.3 Justificació i conveniència

La proposta es tramita a l'empara del que preveu l'article 70.1.b) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC) i conté les determinacions pròpies per la seva naturalesa i finalitat.

2.4 Contingut del PMU

El contingut del PMU està integrat per:

1. MEMÒRIA INFORMATIVA
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
3. AVALUACIÓ AMBIENTAL
4. NORMATIVA
5. PLÀNOLS
 - Plànols d'informació
 - Plànols d'ordenació

ANNEX I. DOCUMENT COMPRESIU

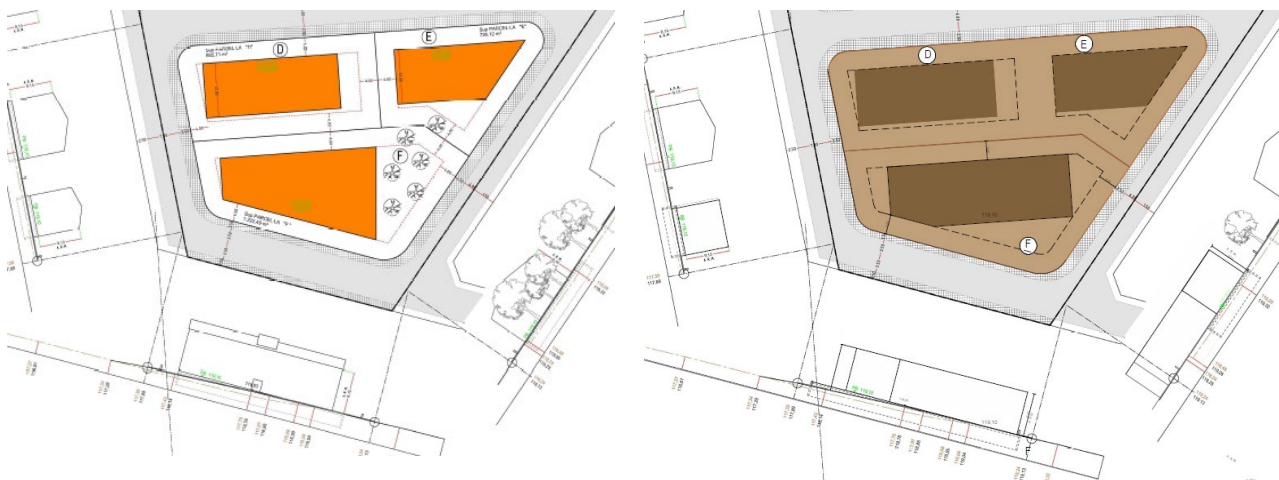
2.5 Descripció de la proposta

La nova proposta de l'ordenació volumètrica de la parcel·la F presenta les següents característiques:

- Regularitzar la forma prevista per a l'edificació dins de la parcel·la F, respecte a la resta de formes i alineacions previstes per a la Unitat d'Actuació. Aquesta regularitat queda fixada al plànol "E05 – Paràmetres generals".
- Modificació de les proporcions tot creant un edifici més allargat, la qual cosa permet que els habitatges tinguin orientació Sud-Nord amb ventilació creuada.
- Desplaçament de l'edifici a la part Nord de la parcel·la per tal de:
 - Afavorir un millor assolellament en els jardins privats i el jardí comunitari.
 - Allunyar el màxim possible el volum edificat del carrer Tenor Viñas, que actualment recull el desviament del trànsit de vehicles del centre del municipi degut a l'execució del projecte d'urbanització de l'anella viària: Avda. Catalunya – carrer Tenor Vinyes – carrer Sant Sadurní.
- Millorar i afavorir la privacitat i assolellament dels edificis de les parcel·les veïnes posteriors (parcel·les D i E), retranquejant l'edifici de la parcel·la F en la part Est i Oest (respectivament), a fi d'alliberar espai entre tots 3 edificis.

En la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) sobre imprecisions normatives i errors materials (DOCG 6210 de data 10/09/2012), d'aprovació posterior a la Modificació d'Estudi de Detall d'Ordenació de Volums – Text Refós, de data 31/03/2011, s'introdueix la possibilitat de construir les cobertes dels edificis planes (anteriorment s'havien de construir en pendent obligatòriament).

La Modificació d'Estudi de Detall d'Ordenació de Volums – Text Refós, de data 31/03/2011 fixa unes altures màximes de l'edificació de la parcel·la F i una coberta inclinada a dues aigües amb pendent no superior al 30%, paràmetres que es pretenen actualitzar segons la nova normativa vigent.



Modificació ED-TR 2011 i Proposta PMU parcel·la F UA-9

2.6 Suspensió de llicències

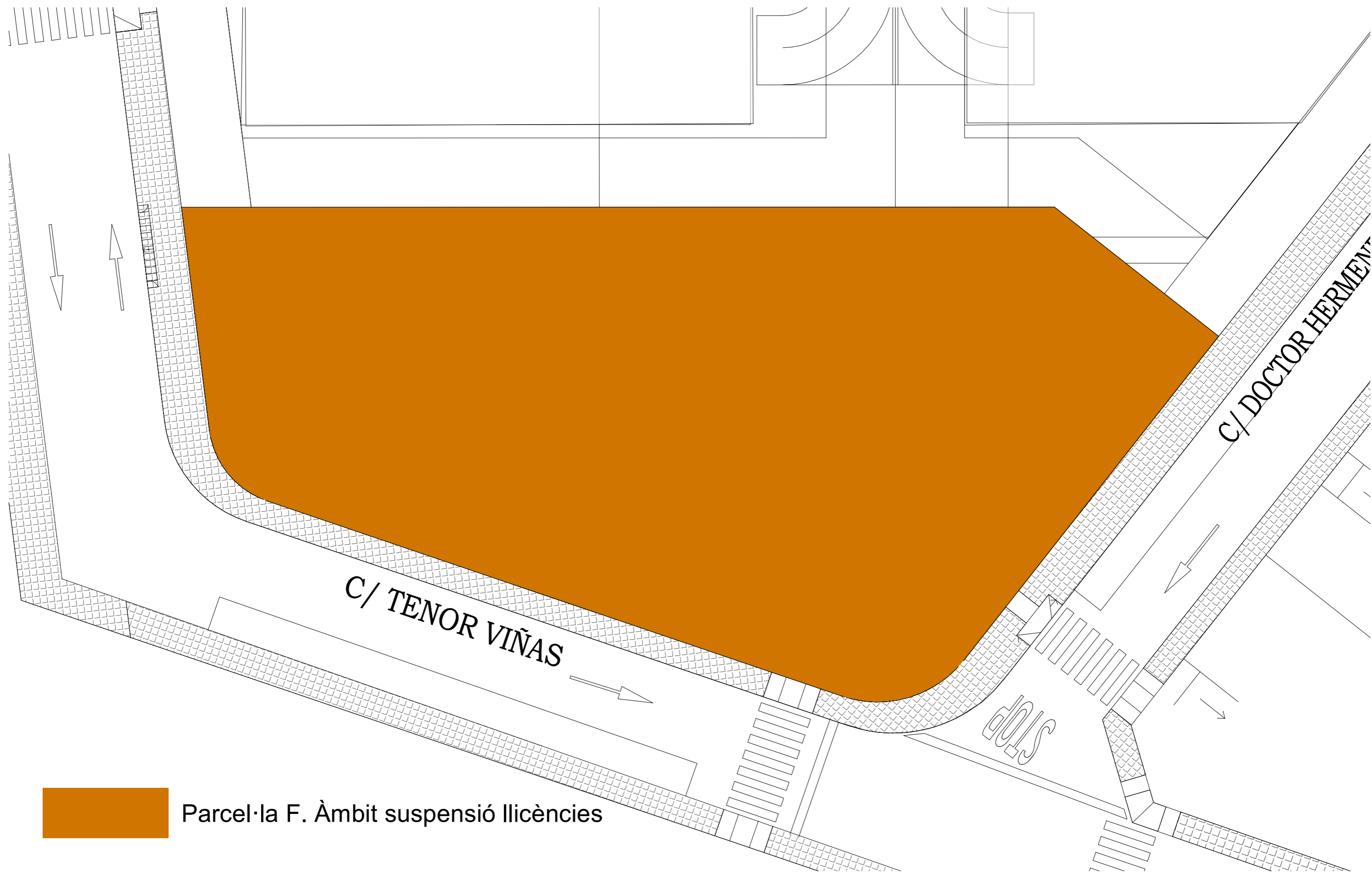
Els articles 73, 74 del TRLUC així com els articles 101 al 104 del RLUC inclouen dins dels actes preparatoris per a la formulació i la tramitació de les figures de planejament urbanístic la suspensió de tramitacions i llicències.


D'acord amb l'article 73 del TRLUC, la suspensió ha de ser necessària i proporcionada, i circumscriure's als actes directament relacionats amb les determinacions del planejament en tramitació. Considerant l'objecte del present Pla de Millora Urbana, que es limita a la redefinició de la volumetria de la parcel·la F, sense modificació del règim urbanístic del sòl, la suspensió es limita a les llicències urbanístiques d'edificació, a tramitar de manera simultània amb la urbanització circumdant, emparades en la vigent Modificació de ED o altres instruments d'ordenació o concreció de volums sobre la finca F de la UA-9 que prefigurin alineacions, rasants o cotes amb incidència directa en la volumetria edificable, amb la finalitat d'evitar la consolidació de drets o expectatives incompatibles amb el present Pla de Millora Urbana.

De conformitat a l'article 8.5.a) de la Llei d'urbanisme, s'adjunta plànol "E07 – Àmbit suspensió de llicències" identificatiu de l'àmbit afectat per la suspensió de llicències.

El termini de la suspensió es fixa en el màxim de 2 anys previst legalment. En qualsevol cas, l'aprovació definitiva del document suposarà l'aixecament del règim de suspensió, amb l'entrada en vigor de la nova ordenació.

L'acord de suspensió de tramitacions i de llicències s'haurà de publicar conjuntament amb l'acord d'aprovació inicial del document.



 Parcel·la F. Àmbit suspensió llicències

Diputació, 211, baixos
08011 Barcelona
Tel: 938 52 66 74
www.bgc.cat
bgc@bgc.cat

Propietat
María Antònia Estapé Bramona
DNI: 77267650R

Arquitecte
Josep M. Clavera i Ortiz
CoAC 23457/5

Din A3
1/200
Data
05/2025

Pla de Millora Urbana de regulació de composició volumètrica.
Parcel·la F. UA-9. La Roca del Vallès (Vallès Oriental).
Àmbit suspensió de llicències.

Nº Plànol
E07
2017/780-016