

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE LA VICEPRESIDÈNCIA I DE POLÍTQUES DIGITALS I TERRITORI

EDICTE de 10 de maig de 2022, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona referents a una modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal al municipi de Lliçà d'Amunt.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en les sessions de 25 d'octubre de 2021 i de 25 d'abril de 2022, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2021/074504/B

Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal en l'àmbit del PAU-17, Can Montcau - Can Malé, al terme municipal de Lliçà d'Amunt

Acord de 25 d'abril de 2022

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Donar conformitat al text refós de la Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal en l'àmbit del PAU-17, Can Montcau - Can Malé, de Lliçà d'Amunt, promoguda i tramesa per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de data 25 d'octubre de 2021.

-2 Recordar a l'ajuntament que cal entendre la modificació com una actuació aïllada de dotació als efectes de la disposició addicional segona del TRLU, per la qual cosa d'acord amb l'article 43.1.b del TRLU els propietaris de la parcel·la privada han de cedir el 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic que comporta la pròpia dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys que hi estan inclosos.

-3 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 25 d'octubre de 2021 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 25 d'octubre de 2021

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal en l'àmbit del PAU-17, Can Montcau - Can Malé, de Lliçà d'Amunt, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i suspenent-se la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

- Cal incloure a la normativa una disposició derogatòria on s'especifiqui els articles de la Modificació puntual del POUM en el sector de Can Malé, SUD-6 que queden derogats i/o substituïts per l'aprovació de la modificació que ara es tramita. I determinacions relatives a l'acabat i el tractament de l'edifici, les tanques i l'espai lliure de la parcel·la H per tal de garantir-ne una correcta integració paisatgística.

- Cal incloure al document de modificació una agenda o programa d'actuació del pla on s'estableixi l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució.

- Cal aportar una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes

CVE-DOGC-A-22131037-2022

comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Si es conclou que la modificació genera increment d'aprofitament urbanístic, cal preveure la cessió del percentatge que correspongui d'acord amb la disposició addicional segona i l'article 43.3 del TRLU.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebi la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, dipositat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, tal com estableix l'article 103, apartats 1 i 2, del Text refós esmentat.

S'inclou, a continuació, l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat, amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2021/74504/B&set-locale=ca>

La consulta de l'expedient administratiu es podrà fer, presencialment, en qualsevol dels serveis territorials d'Urbanisme, de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres feiners.

Barcelona, 10 de maig de 2022

Maria Navarro Roca

Secretària suplent de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal en l'àmbit del PAU-17, Can Montcau - Can Malé, del municipi de Lliçà d'Amunt

CVE-DOGC-A-22131037-2022

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU_cat.pdf](#)

(22.131.037)

NORMATIVA URBANÍSTICA

MODIFICACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL EN L'ÀMBIT DEL PAU-17, CAN MONTCAU - CAN MALÉ, DEL MUNICIPI DE LLIÇÀ D'AMUNT

En el document del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Lliçà d'Amunt (aprovat definitivament en data 4 de juny de 2014), i modificat per la "Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en la zona d'equipaments del subsector Can Malé SUD 6- Can Montcau- Can Malé" (aprovada definitivament en data 15 de març de 2018), s'han de recollir les següents modificacions:

- Substitució de la fitxa urbanística del PAU-17 "Can Montcau- Can Malé".
- Substitució dels articles 309, 310, 312, i 314 de la Secció tretzena del Capítol 2 del Títol V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.
- Supressió dels articles 311 i 313 de la Secció tretzena del Capítol 2 del Títol V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.
- Modificació de l'article 142.2, suprimint de la zona "13 Activitats econòmiques", la subzona "13b. Hotelera-comercial".
- Substitució dels paràmetres de la parcel·la H definits en la sèrie de plànols "O.4.9. Qualificació de sòl urbà i urbanitzable 9_Can Montcau. Ordenació física", pels definits en el plànol O.1 Proposta Modificació d'aquest document.
- Modificació de la fitxa B-14 del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable de Lliçà d'Amunt, per incloure l'ús d'equipament públic i la necessària titularitat pública de l'equipament de cara a la implantació dels usos d'interès general.

3.1.1 Fitxa urbanística modificada del PAU-17 "Can Montcau- Can Malé"

PAU-17 Can Montcau – Can Malé		SÒL URBÀ CONSOLIDAT	
<u>1. Dades</u>			
Superfície (m ² s)	926.391	Usos principals	Industrial-Comercial-Terciari
Sostre edificable (m ² st)	430.000	Sistema ordenació	Volumetria específica
Sostre residencial (m ² st)	0		
Sostre mín. HPP Règim General i/o	0		

CVE-DOGC-A-22131037-2022

Sostre mín. HPP Règim Preu 0	
Concertat	
Sostre Habitatge lliure	0
Sostre altres usos (m ² st)	430.000
Nombre d'habitatges	0
Nombre habitatges protecció pública	0
Nombre d'habitatges lliures	0
Densitat (hbtges/ha)	0

2. Quadre de superfícies

Clau		Superfície (m ² s) (%)	Edificabilitat (m ² st/m ² s)	Sostre (m ² st)	Densitat (hbtges/ha)	Habitatges (hbtges)
13a	Industrial-logística	329.695 35,59				
13c	Comercial-terciària	38.884 4,20				
Total zones		368.579 39,79	1,17	430.000		
E	Equipaments públics*	30.426 3,28				
T	Serveis Tècnics	5.001 0,54				
V	Espais lliures públics	337.725 36,46				
H	Sistema Hidràulic i àrees inundables	621 0,07				
Xa	Aparcaments públics	3.276 0,35				
X	Viari	180.764 19,51				
Total sistemes		557.813 60,21				
TOTAL SECTOR		926.391 100,00	0,46	430.000		

* Inclou subzona 11d en planta baixa 2.731m²

3. Sistema d'actuació

Reparcel·lació per compensació bàsica amb projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament.

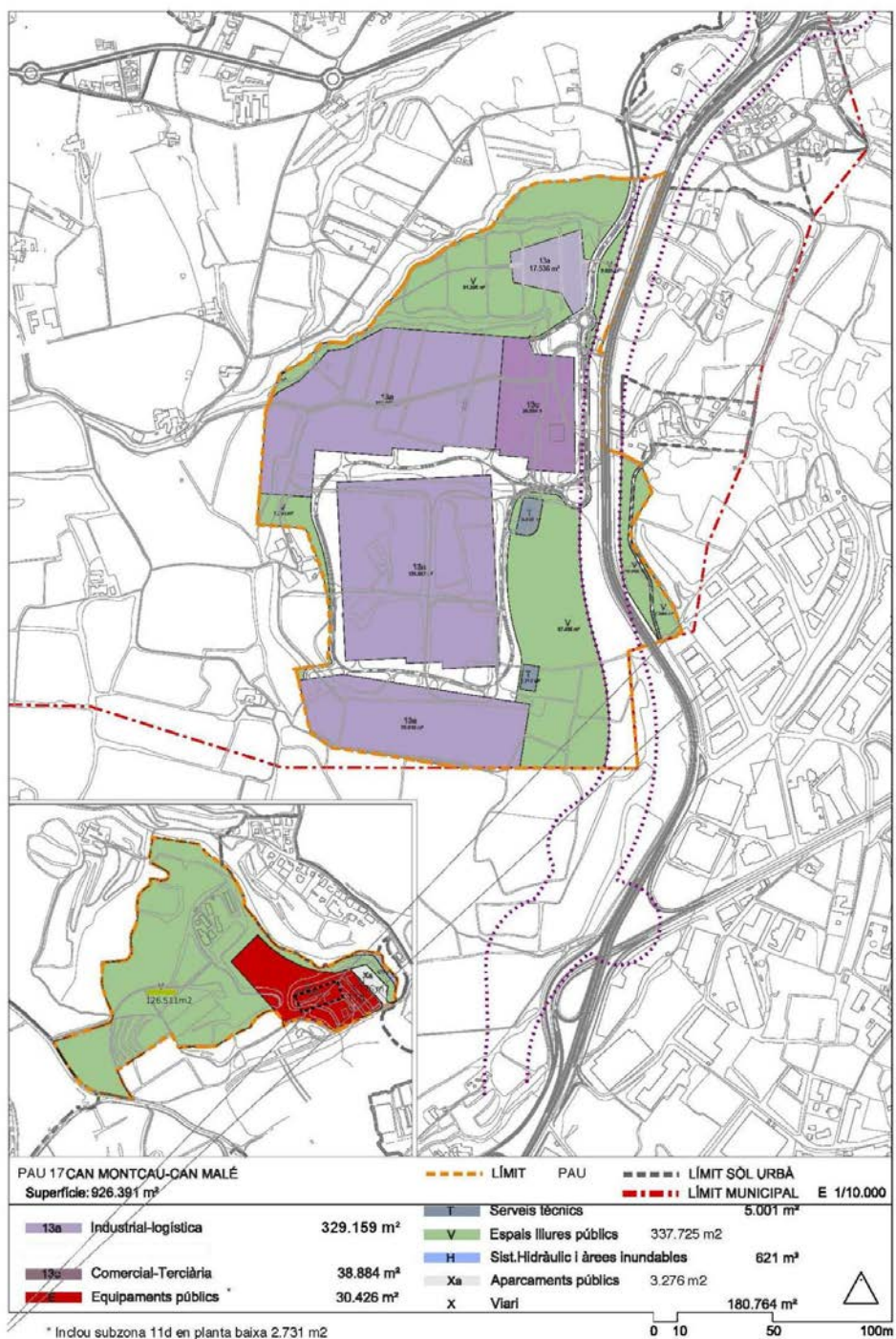
4. Objectius

Es facin efectius tots els compromisos de cessió i urbanització definits pel projecte de reparcel·lació aprovat i s'hagi constituït el corresponent conveni de conservació.

5. Altres condicions

La masia de Can Montcau està regida i protegida per les determinacions del Catàleg de béns patrimonials.

En aquest àmbit trobem el jaciment arqueològic de Can Montcau, de manera que caldrà fer el seguiment arqueològic i paleontològic durant les obres.



3.1.2 Modificat dels articles 309, 310, 312, i 314

A continuació s'adjunten els articles de la Refosa dels preceptes urbanístics i normatius aplicables al sector PAU-17, ja modificats pel canvi de qualificació urbanística de la Parcel·la H:

Secció segona. Regulació específica de la zona 13: Activitats econòmiques

Art. 309 Definició i subzones

Aquesta zona es refereix exclusivament al sector de can Montcau, delimitat per la modificació del Pla general d'ordenació urbana del sector discontinu can Montcau-can Malé, aprovada per la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona amb data de 29 de maig de 2008, i de nou amb data de 14 de març de 2013 (DOGC 09.05.2013) i que compta amb pla parcial urbanístic definitivament aprovat amb dates de 16 de juliol i 17 de desembre de 2009 (text refós de 17 de desembre de 2010), modificat amb data de 14 de març de 2013 (DOGC 09.05.2013), per adaptar-se a la Modificació aprovada en la mateixa data, i que aquest POUM manté en la seva totalitat. Comprèn sòls on s'admeten activitats industrials, logístiques, de recerca i desenvolupament, comercials, terciàries, hoteleres i altres similars, així com les complementàries i vinculades.

S'estableixen dos subzones:

- a) Subzona 13a: industrial- logística
- b) Subzona 13c: comercial- terciària

Art. 310 Tipologia edificatòria i condicions d'edificació comuns

Els paràmetres urbanístics bàsics aplicables a la zona 13 així com a cadascuna de les subzones seran els corresponents a la tipologia de volumetria específica amb les especificacions regulades, que prevalen.

1. Les cobertes dels edificis evitaran tenir un impacte visual negatiu. Admetran el pendent necessari per a l'evacuació de les aigües.
2. Com a mínim es donarà compliment als paràmetres d'eficiència establerts pel Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eficiència en els edificis.
3. En els edificis en els que es prevegi un elevat consum elèctric s'avaluarà la viabilitat de dotar-los de sistemes de generació d'electricitat a partir de fonts renovables.
4. S'avaluarà la viabilitat d'efectuar el bombeig de les aigües pluvials recollides a les cobertes fins al dipòsit d'aigua de reg municipal amb energia eòlica mecànica.
5. El disseny dels edificis es farà de manera que es potenciï l'escalfament natural als mesos freds i es minimitzin les pèrdues de calor.
6. D'acord amb l'article 252 RLU, els projectes d'edificació podran concretar l'ordenació volumètrica de cada parcel·la, ja sigui proposant una solució comuna i continua per a dues o més parcel·les adjacents, ja sigui

modificant alguns dels paràmetres reguladors. En cap cas es podran modificar els següents paràmetres bàsics:

- a) L'altura de l'edificació en metres o en nombre de plantes.
- b) Les distàncies mínimes a vials o espais públics.
- c) El sostre màxim edificable expressat en metres quadrats de sostre per parcel·la.

7. Si, com a resultat de les ordenacions volumètriques, resulta un sostre edificable sobrant respecte del total admès en la Unitat Mínima de Projecte, que correspongui al mateix propietari de la parcel·la C5, aquest es podrà situar en dita parcel·la C5, complint els mateixos paràmetres relatius a altura màxima i separació mínima a vial, els quals no s'indiquen en el plànol d'ordenació física (clau O.4), on apareix com a no edificable.

8. Les edificacions podran situar-se lliurement dins de les parcel·les definides per les qualificacions urbanístiques, sempre que no se sobrepassi el límit d'ocupació de la parcel·la i es compleixi el paràmetre d'ocupació màxima del sòl en planta baixa establert per a cada subzona.

Art. 312 Règim aplicable a la subzona 13a: industrial logística

L'objectiu principal d'aquesta subzona és el de definir la implantació ordenada d'un parc de naus logístiques, industrials i altres usos complementaris o vinculats a les mateixes.

1. Condicions de parcel·lació

a) Els àmbits definits gràficament en la sèrie de plànols "O.4.9. Qualificació de sòl urbà i urbanitzable 9_Can Montcau. Ordenació física", a escala 1:2.000, tenen la condició de Unitats Mínimes de Projecte. No obstant això, serà possible la seva subdivisió en parcel·les amb una superfície mínima de 10.000 m². En aquest cas caldrà que cada parcel·la disposi d'accés a vial públic, amb una façana mínima de 30 metres i mantenint els mateixos paràmetres generals definits per a la Unitat Mínima de Projecte en quant a edificabilitat, ocupació, distàncies a límits, altures, etc. En el cas que sigui necessari precisar alguns d'aquests paràmetres o afegir-ne d'altres, es redactarà el Pla especial de la Unitat Mínima de Projecte.

Els avantprojectes d'edificació, a efectes de l'obtenció de la llicència d'obres, es referiran necessàriament a la totalitat de cada una de les Unitats Mínimes de Projecte definides a l'article 237, i sens perjudici de la seva execució en diverses fases.

b) Per a cada Unitat Mínima de Projecte s'estableix el sostre edificable, que té el caràcter de màxim, d'acord amb les indicacions dels plànols d'ordenació. A efectes de càlcul, no computen les estructures d'emmagatzematge de mercaderies d'estructura trepitjable lleugera o les instal·lacions d'emmagatzematge d'ordenació en vertical s'estructura autoportant i no solidària amb l'edificació.

c) Les tanques de parcel·la s'adequaran al model general que s'estableixi per a tot el sector en el projecte d'urbanització. Els espais privats no edificats seran preferentment enjardinats i en continuïtat física i visual respecte dels espais lliures públics, sense perjudici de la localització de serveis tècnics, que hauran d'integrar-se paisatgísticament.

2. Condicions d'edificació

a) L'edificabilitat zonal màxima s'estableix en un total de 370.000 m²st. (coeficient zonal: 1,12 m²st/m²s).

b) La ocupació màxima per a les edificacions s'estableix en un total de 204.173,46 m²s (percentatge del 61,93% de la superfície de la zona). Ateses les característiques específiques de les instal·lacions industrials, s'entén que els elements volats destinats a la protecció dels aparcaments i àrees de càrrega i descàrrega, sempre que se situïn dins de la parcel·la privada i de forma que cap dels seus punts se situï a una altura inferior a 3,00 metres pel damunt de la rasant del sòl, i amb un vol màxim de 14 metres, no computen a efectes d'ocupació.

Els espais privats no edificats podran destinar-se a circulació interior de la parcel·la, aparcament, instal·lacions, patis o jardins, mantenint els objectius i criteris d'ordenació continguts en el present document.

Els elements i instal·lacions tècniques, tals com antenes, dipòsits, construccions per instal·lacions de telecomunicacions, comptadors, escomeses i similars, així como les garites o punts de control, sempre que tinguin aquesta única finalitat, es podran agrupar en una o diverses zones d'instal·lacions formant nuclis que no computen a efectes d'edificabilitat, sempre que la seva ocupació no sigui superior al 4% de la parcel·la.

c) S'estableix una altura màxima de 15 metres, i/o de planta baixa i tres plantes pis (PB+3P). Això no obstant, quan es justifiqui per raó de la funcionalitat de l'edifici o les seves instal·lacions tècniques, les edificacions podran incorporar zones on se superi aquesta, fins a un màxim de 20 metres.

S'entén per planta pis tota la planta d'edificació situada per damunt de la planta baixa. L'altura mínima lliure entre forjats serà de 3,00 metres.

Excepcionalment i al marge d'aquesta limitació d'altura, en el cas de la nau central (parcel·les B1 i B2), respectant el seu esglaonat indicatiu, s'admet que les cobertes entre plataformes s'alineïn a l'altura de la més alta, sense que se sobrepassi el 50% de la superfície de la plataforma més baixa. El volum resultant d'aquest increment d'altura se situarà preferentment en continuïtat amb el volum projectat i no podrà sobrepassar l'altura de la coberta de la plataforma immediatament superior.

Les edificacions amb nombre màxim de plantes forjades admeses a la subzona podran superar l'altura màxima fins a 17,50 metres, sempre que es mantingui la volumetria total en la parcel·la. Les edificacions

mixtes compliran en cada cas l'altura i composició volumètrica que correspongui a cada part segons la seva tipologia.

d) Les cotes de referència de la planta baixa es defineixen en la sèrie de plànols "O.4.9. Qualificació de sòl urbà i urbanitzable 9_Can Montcau. Ordenació física". Les cotes de referència podran ajustar-se justificadament en els projectes de les edificacions.

e) Les altures màximes de les edificacions es mesuraran fins a la part superior de l'últim forjat o, en absència de forjat, fins al punt d'arrencada de la estructura de la coberta, i seran les expressades en metres i, quan sigui el cas, en nombre de plantes, en els plànols d'ordenació. S'admet que aquesta altura màxima pugui superar-se puntualment quan sigui necessari per a les instal·lacions o cossos edificats que precisin els processos productius, sempre i quan es justifiqui aquesta vinculació.

f) Les plaques solars o fotovoltaïques i altres instal·lacions tècniques podran situar-se per sobre de la coberta i es projectaran de tal forma que quedin integrades en la composició de l'edifici.

g) Són plantes soterrani les situades per sota del punt de referència de la planta baixa. Per raons d'adaptació topogràfica, en la nau central, aquesta podrà emergir respecte del terreny definitiu fins a un màxim de 9 metres i només tindrà obertures per accessos rodats, sortides d'emergències, obertures de ventilació i extracció de fums, entrada de llum natural per estalvi energètic, així com altres necessàries per la pròpia activitat. L'altura lliure mínima serà de 2,60 metres, o de 2,10 metres quan es destini a emmagatzematge.

La planta soterrani podrà ocupar per fora de la projecció ortogonal de l'edificació principal, sempre que no excedeixi dels límits de la parcel·la privada, a efectes de coordinar la construcció dels murs pantalla i de les edificacions. Els espais destinats a circulació interior de la parcel·la es tractaran preferentment amb arbrat o vegetació, d'acord amb la seva funció.

h) S'admetrà la unió soterrània entre naus pertanyents al mateix propietari mitjançant els túnels previstos en els plànols d'ordenació, que hauran de ser objecte del corresponent projecte d'obres.

Aquesta unió soterrània es podrà articular o bé mitjançant les corresponents servituds de pas, en el cas en què es tracti de túnels situats sota finques de titularitat privada o bé mitjançant la corresponent concessió administrativa en el cas en què els túnels discorren per subsòl de domini públic, d'acord amb la legislació vigent.

i) Les plantes soterrani podran ocupar el 100% de la superfície de la parcel·la, inclosos els espais de circulació interior de la parcel·la, fixant en tot cas una separació mínima de 5 m respecte el perímetre dels sòls qualificats de zona 13a, quan aquesta limiti amb zona verda pública (clau B) o amb sòl no urbanitzable.

j) La distància mínima de 5 metres de les parcel·les als límits del sector que figura grafiada en els plànols d'ordenació, es destina als talussos de transició, els quals seran preferentment revegetats.

k) L'edificació, així com els espais lliures, col·lectius o privats, s'adaptaran a la morfologia del terreny, respectant en la major mesura possible la seva configuració. A tal fi, els volums edificats, així com els espais lliures, es disposaran formant plataformes que tindran un pendent màxim del 5%. Aquestes plataformes se situaran de tal forma que compensin, fins allà on sigui possible, el volum de desmunt i terraplenat, minimitzin l'impacte paisatgístic i equilibrin els salts entre plataformes, minimitzant també els murs de contenció. En tot cas, els desnivells entre plataformes no podran donar lloc a murs d'altura superior a 3,00 metres en el contorn de les illes; l'excés es tractarà, en el seu cas, mitjançant talussos enjardinats.

Serà obligatòria la presentació en tots els projectes del plànol topogràfic actualitzat, al costat d'un estudi detallat dels moviments de terres dut a terme, una memòria justificativa de la solució adoptada en relació a les condicions anteriors, així com l'adaptació del terreny i el compliment de tots els requisits exigits.

l) La circulació de vehicles en l'interior de les parcel·les es produirà pels espais o canals projectats en cada cas, que tindran l'amplada necessària segons els requeriments funcionals i de seguretat de les activitats que es desenvolupin. Aquests espais o canals de pas se situaran en concordança amb les cruïlles i amb la vialitat pública assenyalades en els plànols. Els passos de seguretat contra incendi es fixaran en cada projecte. Les plataformes de càrrega i descàrrega, quan siguin necessàries, si situaran preferentment en els espais indicats en els plànols d'ordenació.

m) Atenent a la major tecnificació dels processos logístics, s'estableix una reserva mínima de places d'aparcament per a vehicles automòbils en 1 plaça per cada 4 persones que treballin en l'edifici, o per cada 400 m² de sostre construït en les naus de logístics, o de 200 m² de sostre construït en la resta dels usos admesos en la zona. Aquesta dotació podrà reduir-se quan sigui innecessària mitjançant conveni amb l'Ajuntament, sempre que es compleixi la legislació vigent.

n) La reserva mínima de places d'aparcament per a motocicletes i bicicletes s'establirà d'acord amb el Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada.

o) L'edificació de les parcel·les requerirà de la prèvia realització d'un estudi d'integració paisatgística, que s'incorporarà al projecte d'edificació i s'aprovarà amb aquest.

3. Condicions d'ús

a) L'ús principal és de naus de logística i industrials (amb les limitacions del paràgraf següent) i, especialment a la parcel·la D, l'activitat terciària, de recerca i investigació, i industrial fins la categoria quarta en la situació D.

b) D'acord amb aquestes normes urbanístiques, s'admeten els usos industrials, excepte pel que fa a les activitats de cinquena i sisena categoria, que queden excloses, i sempre que compleixin la resta de condicions de la zona 13a.

c) S'admeten els usos d'oficines, comercials, de magatzem, educatius, esportius, sòcio-culturals, així com els de distribució de carburants i de garatge oberts al públic, complementaris als usos principals.

Art. 314 Règim aplicable a la subzona 13c: comercial terciària

L'objectiu principal d'aquesta subzona és el de possibilitar la localització adequada dels usos comercials i terciaris complementaris al polígon d'activitats logístiques previst en el front de la carretera C-17, en el punt d'accés principal al sector de can Montcau-can Malé.

1. Condicions de parcel·lació

a) Les parcel·les definides gràficament en la sèrie de plànols "O.4.9. Qualificació de sòl urbà i urbanitzable 9_Can Montcau. Ordenació física", a escala 1:2.000, tenen la condició de parcel·les mínimes i son indivisibles.

b) Les tanques de parcel·la s'adequaran al model general que s'estableixi per a tot el sector en el projecte d'urbanització. L'accés a les àrees d'aparcament de la parcel·la es dissenyaran de tal forma que no es dificulti el trànsit en l'accés principal del sector. Els espais privats no edificats seran preferentment enjardinats i en continuïtat física i visual respecte dels espais lliures públics, ses perjudici de la localització de serveis tècnics, que hauran d'integrar-se paisatgísticament.

2. Condicions d'edificació

a) La edificabilitat zonal màxima s'estableix en un total de 60.000 m²st. (coeficient zonal: 1,54 m²st/m²s).

b) La ocupació màxima per a les edificacions s'estableix en un total de 21.176 m²s. (percentatge del 54,46% de la superfície de la zona). Els espais de la parcel·la situats fora d'aquests àmbits tenen la consideració d'espais privats no edificats.

Els espais privats no edificats podran destinar-se a circulació interior de la parcel·la, aparcament, instal·lacions, patis o jardins, mantenint els objectius i criteris d'ordenació continguts en el present document.

Els elements i instal·lacions tècniques, tals com antenes, dipòsits, construccions per instal·lacions de telecomunicacions, comptadors, escomeses i similars, així como les garites o punts de control, sempre que tinguin aquesta única finalitat, es podran agrupar en una o diverses zones d'instal·lacions formant nuclis que no computen a efectes d'edificabilitat, sempre que la seva ocupació no sigui superior al 4% de la parcel·la.

c) L'alçada màxima aparent del volum edificat respecte del nivell del terreny és de 15m, de PB+2PP per l'ús terciari i de PB+1PP per als edificis d'ús comercial, es limita que la planta soterrani pugui ser aparent en el perímetre de l'edificació en una alçada màxima d'1,50m. El sostre destinat a usos principals (comercial i terciari) diferents dels d'aparcament o magatzem, computen als efectes d'edificabilitat, independentment de la planta on estiguin ubicats.

S'entén per planta pis tota la planta d'edificació situada per damunt de la planta baixa. L'altura mínima lliure entre forjats serà de 3,00 metres.

d) Les cotes de referència de la planta baixa es defineixen en la sèrie de plànols "O.4.9. Qualificació de sòl urbà i urbanitzable 9_Can Montcau. Ordenació física". Les cotes de referència podran ajustar-se justificadament en els projectes de les edificacions.

e) Les altures màximes de les edificacions es mesuraran fins a la part superior de l'últim forjat o, en absència de forjat, fins al punt d'arrencada de la estructura de la coberta, i seran les expressades en metres i, quan sigui el cas, en nombre de plantes, en els plànols d'ordenació. S'admet que aquesta altura màxima pugui superar-se puntualment quan sigui necessari per a les instal·lacions o cossos edificats que precisin els processos productius, sempre i quan es justifiqui aquesta vinculació.

f) Les plaques fotovoltaïques i altres instal·lacions tècniques podran situar-se sobre la coberta fins a una ocupació màxima del 50% de la superfície de la coberta. Aquestes instal·lacions es projectaran de tal forma que quedin integrades en la composició de l'edifici.

g) Les plantes soterrani podran ocupar el 100% de la superfície de la zona, inclosos els espais.

h) Són plantes soterrani les situades per sota del punt de referència de la planta baixa. Per raons d'adaptació topogràfica, en la nau central, aquesta podrà emergir respecte del terreny definitiu fins a un màxim de 9 metres i només tindrà obertures per accessos rodats, sortides d'emergències, obertures de ventilació i extracció de fums, entrada de llum natural per estalvi energètic, així com altres necessàries per la pròpia activitat. L'altura lliure mínima serà de 2,60 metres, o de 2,10 metres quan es destini a emmagatzematge. La planta soterrani podrà ocupar per fora de la projecció ortogonal de l'edificació principal, sempre que no excedeixi dels límits de la parcel·la privada, a efectes de coordinar la construcció dels murs pantalla i de les edificacions. Els espais destinats a circulació interior de la parcel·la es tractaran preferentment amb arbrat o vegetació, d'acord amb la seva funció.

i) S'admetrà la unió sotterrània entre naus pertanyents al mateix propietari mitjançant els túnels previstos en els plànols d'ordenació, que hauran de ser objecte del corresponents projecte d'obres. Aquesta unió subterrània es podrà articular o bé mitjançant les corresponents servituds de pas, en el cas en què es tracti de túnels situats sota finques de titularitat privada o bé mitjançant la corresponent concessió administrativa en el cas en què els túnels discorren per subsòl de domini públic, d'acord amb la legislació vigent.

j) La distància mínima de 5 metres de les parcel·les als límits del sector que figura grafiada en els plànols d'ordenació, es destina als talussos de transició, els quals seran preferentment revegetats.

k) L'edificació, així com els espais lliures, col·lectius o privats, s'adaptaran a la morfologia del terreny, respectant en la major mesura possible la seva configuració. A tal fi, els volums edificats, així com els espais lliures, es disposaran formant plataformes que tindran un

pendent màxim del 5%. Aquestes plataformes se situaran de tal forma que compensin, fins allà on sigui possible, el volum de desmunt i terraplenat, minimitzin l'impacte paisatgístic i equilibrin els salts entre plataformes, minimitzant també els murs de contenció. En tot cas, els desnivells entre plataformes no podran donar lloc a murs d'altura superior a 3,00 metres en el contorn de les illes; l'excés es tractarà, en el seu cas, mitjançant talussos enjardinats.

Serà obligatòria la presentació en tots els projectes del plànol topogràfic actualitzat, al costat d'un estudi detallat dels moviments de terres dut a terme, una memòria justificativa de la solució adoptada en relació a les condicions anteriors, així com l'adaptació del terreny i el compliment de tots els requisits exigits.

l) La reserva mínima de places d'aparcament per a vehicles automòbils s'estableix en 3 places per cada 100 m²s de superfície de venda en el centre de fabricants, i en 2 places per cada 100 m² de superfícies de venda en la resta dels edificis comercials. Aquesta dotació podrà reduir-se quan sigui innecessària mitjançant conveni amb l'Ajuntament, sempre que es compleixi la legislació vigent.

m) La reserva mínima de places d'aparcament per a motocicletes i bicicletes s'establirà d'acord amb el Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada.

3. Condicions d'ús

a) Els usos principals admesos són el comercial, d'acord amb la legislació comercial vigent i el terciari.

b) S'admeten els usos complementaris següents:

i) Un habitatge per a guarda o porteria.

ii) Els usos de lleure, serveis, restauració, sales de conferències, passis de col·leccions de moda i tendències, i altres relacionats amb els usos principals.

3.1.3 Modificació de la fitxa B-14 "Masia Can Montcau" del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable de Lliçà d'Amunt

Per a possibilitar la efectiva implantació dels usos d'interès general a la Masia de Can Montcau, es modifica la fitxa B-14 del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, per incloure l'ús d'equipament d'interès públic i la necessària titularitat pública de l'equipament.

Així, s'afegirà a les Determinacions Normatives "usos admissibles" de la fitxa B-14 de l'esmentat Catàleg, l'ús "g) equipament d'interès públic, sempre i quan es gestioni per part de l'Administració a través de la titularitat pública de les instal·lacions".

3.1.4 Disposició derogatòria

A l'entrada en vigor de la present modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal, els articles 309, 310, 311, 312, 313 i 314 de la Secció tretzena del Capítol 2 del Títol V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ del POUM, incorporats per la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Lliçà d'Amunt "Zona d'Equipaments del Subsector Can Malé del SUD 6 Can Montcau-Can Malé", aprovada al mes de maig de 2018, quedaran substituïts pels articles 309, 310, 312 i 314 referenciats en la present modificació.

En conseqüència es suprimiran els articles 311 i 313 de la Secció tretzena del Capítol 2 del Títol V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ del POUM.

Es modifica l'article 142.2, suprimint de la zona "13 Activitats econòmiques", la subzona "13b. Hotelera-comercial".

Així mateix, es procedeix a la substitució de la fitxa urbanística del PAU-17 "Can Montcau- Can Malé".

Es substitueixen també els paràmetres de la parcel·la H definits en la sèrie de plànols "O.4.9. Qualificació de sòl urbà i urbanitzable 9_Can Montcau. Ordenació física", pels definits en el plànol O.1 Proposta Modificació d'aquest document.

Finalment, es modifica la fitxa B-14 del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable de Lliçà d'Amunt, per incloure l'ús d'equipament públic i la necessària titularitat pública de l'equipament de cara a la implantació dels usos d'interès general.