



Ajuntament de  
Castellar del Vallès

DILIGENCIA.-

La present fotocòpia és fidel reproducció de l'original que obra en aquesta Secretaria.  
Castellar del Vallès,  
EL SECRETARI

6759

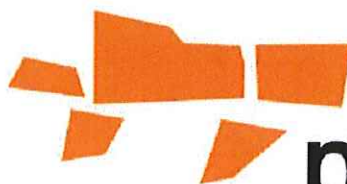


Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
en sessió de 24 MAIG 2016  
i acordada la seva publicació a l'efecte  
d'executivitat en sessió de 04 OCT. 2016

La secretària

M. Teresa Manté i Prats



**poum**  
revisió

## ANNEXES NORMATIUS

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CASTELLAR DEL VALLÈS .  
TEXT REFÓS.

CASTELLAR DEL VALLÈS, JUNY 2016

<b>ANNEX 1. FITXES NORMATIVES DELS PLANS PARCIAIS URBANÍSTICS APROVATS DEFINITIVAMENT .....</b>	<b>3</b>
Pla parcial urbanístic d'ampliació els Fruïters	Codi: PPU-01..... 5
Pla parcial urbanístic de Can Bages	Codi: PPU-02..... 7
<b>ANNEX 2. FITXES NORMATIVES DELS PLANS DE MILLORA URBANA .....</b>	<b>9</b>
Pla de millora urbana Carretera de Terrassa	Codi: PMU-01 ..... 11
Pla de millora urbana Can Carner sud	Codi: PMU-02 ..... 14
Pla de millora urbana Escorxador - Pl. Toros	Codi: PMU-03 ..... 16
Pla de millora urbana Molí Busquets	Codi: PMU-04 ..... 19
Pla de millora urbana Can Bogunyà	Codi: PMU-05 ..... 22
Pla de millora urbana Can Turuguet A	Codi: PMU-07a..... 25
Pla de millora urbana Can Turuguet B	Codi: PMU-07b..... 28
Pla de millora urbana Can Barba	Codi: PMU-09 ..... 31
Pla de millora urbana Les Arenes	Codi: PMU-11 ..... 33
Pla de millora urbana Cal Joan Coix	Codi: PMU-12 ..... 35
Pla de millora urbana Porta de Castellar 1	Codi: PMU-13 ..... 37
Pla de millora urbana Porta de Castellar 2	Codi: PMU-14 ..... 39
<b>ANNEX 3. FITXES NORMATIVES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA .....</b>	<b>41</b>
Polígon d'actuació urbanística Can Bages (vials)	Codi: PAU-01 ..... 43
Polígon d'actuació urbanística Sot d'en Golerés	Codi: PAU-02 ..... 45
Polígon d'actuació urbanística Cal Sagalés	Codi: PAU-03 ..... 47
Polígon d'actuació urbanística Passeig	Codi: PAU-04 ..... 49
Polígon d'actuació urbanística Pedrissos	Codi: PAU-05 ..... 51
Polígon d'actuació urbanística Nou Eixample	Codi: PAU-06 ..... 53
Polígon d'actuació urbanística Can Bernabé (vials)	Codi: PAU-07 ..... 55
Polígon d'actuació urbanística El Serrat	Codi: PAU-08 ..... 57
<b>ANNEX 4. FITXES NORMATIVES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ DE DOTACIÓ .....</b>	<b>59</b>
Polígon d'actuació de dotació Arbreda	Codi: PAD-01..... 61
Polígon d'actuació de dotació Llagostes	Codi: PAD-04..... 63
Polígon d'actuació de dotació Soleia	Codi: PAD-06..... 65
Polígon d'actuació de dotació Ronda Tramuntana - Catalunya	Codi: PAD-07..... 67
Polígon d'actuació de dotació Onze de Setembre	Codi: PAD-08..... 69
Polígon d'actuació de dotació Ronda - Alguer	Codi: PAD-09..... 71
Polígon d'actuació de dotació Carrer Ripollet	Codi: PAD-10..... 73
Polígon d'actuació de dotació Pedrissos - Passeig	Codi: PAD-11..... 75
<b>ANNEX 5. NORMATIVA AMBIENTAL GENERAL .....</b>	<b>77</b>
<b>ANNEX . CONVENIS URBANÍSTICS .....</b>	<b>79</b>



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



6761



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

## ANNEX 1. FITXES NORMATIVES DELS PLANS PARCIALS URBANÍSTICS APROVATS DEFINITIVAMENT

## Pla parcial urbanístic d'ampliació els Fruïters

Codi: PPU-01

6762

## 1. Àmbit:

a) Comprèn els terrenys classificats com a sòl urbanitzable situats a llevant de la població de Castellar del Vallès, que varen ser inclosos en el pla parcial d'ampliació els Fruïters, aprovat definitivament per la CTUB en data 25.01.2007 i publicat en el DOGC en data 04.04.2007.

b) El sector limita: a l'oest, amb la ronda de Llevant i la prolongació del carrer Pomera; al nord, amb el sector dels Fruïters existent; a l'est, amb el sòl no urbanitzable, mitjançant el camí que dona continuïtat al carrer de l'Olleta; i al sud, amb el sòl no urbanitzable. La seva superfície és de 81.315,92 m<sup>2</sup>, segons el PPU aprovat definitivament.

## 2. Objectius:

El pla parcial aprovat definitivament té els objectius següents: Desenvolupar les determinacions que el planejament general preveu per aquest sector, qualificant el sòl en zones, subzones i sistemes locals, regulant els usos i les edificacions, ordenant els volums i assenyalant alineacions i rasants i establint les condicions de gestió que permetin les cessions del sòl de destí públic i del 10% de l'aprofitament urbanístic i la configuració de les parcel·les susceptibles d'edificació privada, així com, mitjançant el projecte d'urbanització tramitat paral·lelament, l'execució de les obres d'urbanització.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els següents:

Sol públic. Sistemes:	53.576,28 m <sup>2</sup>	65,89%
Viari, codi X	11.348,37 m <sup>2</sup>	13,96%
Espais verds, codi V	35.870,26 m <sup>2</sup>	44,11%
Equipaments, codi E	3.457,50 m <sup>2</sup>	4,25%
Serveis tècnics i ambientals, codi T	333,82 m <sup>2</sup>	0,41%
Sòl Privat. Zones:	27.734,52 m <sup>2</sup>	34,11%
Residencial en nucli antic, codi 1		
Residencial en ordenació tancada, codi 3		
Residencial en ordenació oberta, codi 4		
Residencial en cases agrupades, codi 5		
Residencial en cases aïllades, codi 6	27.734,52 m <sup>2</sup>	34,11%
Activitat econòmica, industrial, codi 7		
Activitat econòmica, serveis, codi 8		

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

b) Sostre edificable màxim total 24.098,23 m<sup>2</sup>st.

c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. En tant que l'aprofitament urbanístic d'aquest àmbit no es considera sostre residencial de nova implantació, ja que prové d'un pla parcial aprovat definitivament per la CTUB en data 25.01.2007 i publicat en el DOGC en data 04.04.2007, no caldrà fer reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

d) Nombre màxim d'habitatges:

81 hbtg.



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

## e) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

6763

- Les qualificacions i ordenacions volumètriques que es grafien en els plànols d'ordenació d'aquest POUM tenen caràcter vinculant, en tant que transcriuen les del pla parcial d'ampliació els Fruiters, aprovat definitivament per la CTUB en data 25.01.2007 i publicat en el DOGC en data 04.04.2007. Malgrat això, una modificació puntual del pla parcial podrà modificar-les.

f) Zones establertes en el sector: El pla parcial urbanístic aprovat definitivament estableix dues zones d'edificació. El POUM, en coherència amb la refosa normativa que ha efectuat amb la resta de zones del sòl urbà, les ha assimilats a les següents:

- Zona residencial en cases aïllades, parcel·la compacta, codi 6a.
- Zona residencial en cases aïllades, parcel·la petita, codi 6b.

g) En la urbanització del sector caldrà adoptar mesures d'evitar la artificialització i disminució de la coberta natural de zones lliures d'edificació, per tal de compensar la pèrdua de permeabilitat natural, prioritzant l'ús de pavimentació drenant i permeable.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de les mateixes es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

## 4. Condicions de gestió i execució:

a) El pla parcial urbanístic aprovat definitivament estableix un únic polígon d'actuació. El sistema d'actuació serà el de cooperació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbanitzable amb planejament aprovat definitivament tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament; i
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre);.

c) L'Agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del segon sexenni.

## 5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i usos existents dins l'àmbit del sector de sòl urbanitzable delimitat estaran a les disposicions generals establertes en l'article 56 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.



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



## Pla parcial urbanístic de Can Bages

Codi: PPU-02

6764

## 1. Àmbit:

a) Comprèn els terrenys classificats com a sòl urbanitzable situats al sud de la població de Castellar del Vallès, que varen ser inclosos en el pla parcial de Can Bages, aprovat definitivament per la CTUB en data 17.11.2004 i publicat en el DOGC en data 22.02.2005. En data 16.07.2014 va ser aprovada definitivament per la CTUB la Modificació puntual del Pla parcial Can Bages, subsector II, illa sud i publicada en el DOGC en data 14.10.2014.

b) El sector limita: al nord, amb el polígon industrial Can Carner; a l'est, amb la carretera B-124; al sud, amb el terme municipal de Sabadell; i a l'oest, amb la riba del riu Ripoll i una zona industrial consolidada. La seva superfície és de 497.352 m<sup>2</sup>, segons el PPU aprovat definitivament.

## 2. Objectius:

El pla parcial aprovat definitivament va ser redactat amb la finalitat de desenvolupar el sector industrial anomenat "Can Bages", situat entre la carretera B-124 i el riu Ripoll, com a prolongació del polígon industrial Can Carner.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector són els següents:

Sol públic. Sistemes:	292.054,65 m <sup>2</sup>	58,72%
Viari, codi X	62.549 m <sup>2</sup>	12,58%
Espais verds, codi V	179.707,65 m <sup>2</sup>	36,13%
Equipaments, codi E	33.716 m <sup>2</sup>	6,78%
Sistema hidrològic, codi H	16.082 m <sup>2</sup>	3,23%

Sòl Privat. Zones:	205.297,35 m <sup>2</sup>	41,28%
Activitat econòmica, industrial, codi 7	205.297,35 m <sup>2</sup>	41,28%



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

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

b) Sostre edificable màxim total 236.092,20 m<sup>2</sup>st.

## c) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- Les qualificacions i ordenacions volumètriques que es grafien en els plànols d'ordenació d'aquest POUM tenen caràcter vinculant, en tant que transcriuen les del parcial de Can Bages, aprovat definitivament per la CTUB en data 17.11.2004 i publicat en el DOGC en data 22.02.2005. Malgrat això, una modificació puntual del pla parcial podrà modificar-les.

f) Zones establertes en el sector: El pla parcial urbanístic aprovat definitivament estableix dues zones d'edificació. El POUM, en coherència amb la refosa normativa que ha efectuat amb la resta de zones del sòl urbà, les ha assimilats a les següents:

- Zona d'activitat econòmica, indústria entre mitgeres, codi 7a.
- Zona d'activitat econòmica, indústria aïllada, codi 7b.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de les mateixes es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

## 4. Condicions de gestió i execució:

a) El pla parcial urbanístic aprovat definitivament estableix dos polígons d'actuació independents. El sistema d'actuació previst per a tots dos és el de compensació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbanitzable amb planejament aprovat definitivament tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament; i
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'Agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del primer sexenni.

## 5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i usos existents dins l'àmbit del sector de sòl urbanitzable delimitat estaran a les disposicions generals establertes en l'article 56 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.



6766

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

## ANNEX 2. FITXES NORMATIVES DELS PLANS DE MILLORA URBANA



## Pla de millora urbana Carretera de Terrassa

Codi: PMU-01

## 1. Àmbit:

a) Comprèn la finca agrícola sense ús situada a ponent de la població de Castellar del Vallès, entre la carretera de Terrassa, el carrer del Sol i els horts del riu Ripoll.

b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 3.311 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

a) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de nous usos residencials que omplin el buit existent actualment i que reforcin el model urbà compacte del municipi.

b) Definir l'ordenació de les noves edificacions que han d'esdevenir part de la nova façana de la ciutat sobre els horts del riu Ripoll.

c) Assenyalar la xarxa viària necessària per a perllongar el carrer del Sol i donar accés als nous edificis residencials proposats.

d) Garantir la cessió dels sòls destinats a espais lliure que garanteixin la permeabilitat entre la carretera de Terrassa i la prolongació del carrer del Sol i, alhora, permetin un bon acord entre les noves edificacions i les edificacions existents a l'entorn de l'àmbit.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	25,00%
	Espais lliures	18,00%
	Equipaments	
	SISTEMES PÚBLICS mínims	43,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	57,00%
	SÒL PRIVAT màxim	57,00%



El pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

índex d'edificabilitat bruta	0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	1.656 m <sup>2</sup> st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública: D'acord amb el que estableix la Memòria social del POUM el desenvolupament del sector haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El pla de millora urbana haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció

pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU.

d) Densitat màxima d'habitatges bruta: 50 hbtg/ha. El repartiment indicatiu del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit, d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social", de la manera següent:

Sostre edificable residencial (indicatiu)	1.656	m²st	superfície habitatges:		
				superfície habitatges:	habitatges:
residencial lliure	1.159	m²st	70,00%	100	10
habitatge protegit concertat	166	m²st	10,00%	90	2
habitatge protegit general i/o especial	331	m²st	20,00%	85	4
Total habitatges (indicatiu)					16

e) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La xarxa viària que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter vinculant. Malgrat això, el pla de millora urbana podrà ajustar la seva posició i dimensió, respectant l'estructura general.
- Els espais lliures que es grafien en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter vinculant. Malgrat això, el pla de millora urbana podrà ajustar la seva posició i dimensió, respectant l'estructura general.
- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 2p.

f) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si s'escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:

- Zona residencial en cases agrupades, alineació a vial, codi 5a.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

#### 4. Condicions de gestió i execució:

a) El pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament; i
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'Agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del segon sexenni.

#### 5. Règim transitori d'edificació i usos:



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

No s'aprecia l'existència d'usos ni d'edificacions dins el sector. Es podran autoritzar obres i usos de caràcter provisional, d'acord amb el que estableixen els articles 53 i 54 del TRLU i els articles 61 i 62 del RLU.

6769



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



## Pla de millora urbana Can Carner sud

Codi: PMU-02

## 1. Àmbit:

- a) Comprèn la finca sense ús situada a ponent de la població de Castellar del Vallès, al camí que baixa des de Can Carner cap al Molí Busquets.
- b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 8.775 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

- a) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de nous usos residencials que omplin el buit existent actualment i que reforcin el model urbà compacte del municipi.
- b) Definir l'ordenació de les noves edificacions residencials previstes.
- c) Precisar les condicions de reurbanització del tram vial d'accés al Molí Busquets inclòs en el seu àmbit.
- d) Assenyalar la xarxa viària necessària per a donar accés a les noves edificacions.
- e) Localitzar les cessions de sòl destinades a espais lliures.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

- a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	40,00%
	Espais lliures	10,00%
	SISTEMES PÚBLICS mínims	50,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	50,00%
	SÒL PRIVAT màxim	50,00%



El pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

## b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

índex d'edificabilitat bruta total	0,70 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	6.143 m <sup>2</sup> st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

- c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública: D'acord amb el que estableix la Memòria social del POUM el desenvolupament del sector haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El pla de millora urbana haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU.

d) Densitat màxima d'habitatges bruta: 95 hbtg/ha. El repartiment indicatiu del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit, d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social", de la manera següent:

Sostre edificable residencial (indicatiu)	6.143	m²st	superfície habitatges:	habitatges:	
residencial lliure	4.300	m²st	70,00%	100	40
habitatge protegit concertat	614	m²st	10,00%	90	7
habitatge protegit general i/o especial	1.228	m²st	20,00%	85	11
Total habitatges (indicatiu)					62

e) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La xarxa viària que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter indicatiu, el pla de millora urbana concretarà la seva posició i dimensió.
- La posició dels sòls destinats a espais lliures que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter indicatiu; cal que el pla de millora urbana concreti una peça de sòl adequada per a complir les necessitats de trobada i esbarjo dels residents.
- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 3p.

f) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si s'escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:

- Zona residencial en ordenació oberta, amb espais lliures, codi 4b.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

#### 4. Condicions de gestió i execució:

a) El pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament;
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre); i

c) L'Agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del primer sexenni.

#### 5. Règim transitori d'edificació i usos:

No s'aprecia l'existència d'usos ni d'edificacions dins el sector. Es podran autoritzar obres i usos de caràcter provisional, d'acord amb el que estableixen els articles 53 i 54 del TRLU i els articles 61 i 62 del RLU.



## Pla de millora urbana Escorxador - Pl. Toros

Codi: PMU-03

## 1. Àmbit:

6772

a) Comprèn les finques incloses en dos àmbits discontinus situats al nord de la població de Castellar del Vallès: l'àmbit sud, que s'utilitza com a aparcament públic, està en l'illa delimitada per la carretera de Sentmenat, l'avinguda de Sant Esteve i els carrers de Puigvert i de Santiago Rusiñol; l'àmbit nord, en el que hi ha un dipòsit d'aigua fora de servei, està delimitat pels carrers de l'Escorxador, de Sant Llorenç i de l'Era d'en Petasques.

b) La superfície total del sector discontinu, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 3.475 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

a) Situar el sostre residencial a l'àmbit nord en el que existeix un dipòsit municipal d'aigües, fora de servei, mantenir com aparcament l'àmbit sud, utilitzat actualment com a aparcament públic dels veïns de l'entorn.

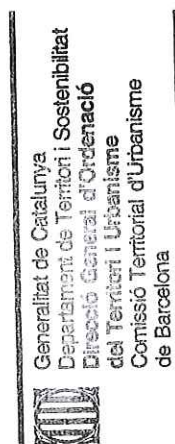
b) Definir l'ordenació de les noves edificacions residencials previstes en l'àmbit nord.

c) Precisar les condicions de reurbanització de l'aparcament de l'àmbit sud.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	53,00%
	Espais lliures	
	SISTEMES PÚBLICS mínims	53,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	47,00%
	SÒL PRIVAT màxim	47,00%



El pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

índex d'edificabilitat bruta total	0,565 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	1.963 m <sup>2</sup> st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública: D'acord amb el que estableix la Memòria social del POUM el desenvolupament del sector haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El pla de millora urbana haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU.



d) Densitat màxima d'habitatges bruta: 59 hbtg/ha. El repartiment indicatiu del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit, d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social", de la manera següent:

6773

Sostre edificable residencial (indicatiu)	1.963	m²st	superfície habitatges:	habitatges:	
residencial lliure	1.374	m²st	70,00%	100	15
habitatge protegit concertat	196	m²st	10,00%	90	2
habitatge protegit general i/o especial	393	m²st	20,00%	85	4
Total habitatges (indicatiu)					21

e) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- El sostre residencial es situa a l'àmbit nord en el que existeix un dipòsit municipal d'aigües, fora de servei, i es manté com aparcament l'àmbit sud.
- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 3p.
- Caldrà prendre les mesures oportunes par tal de protegir el Dipòsit i les estructures de la Unió de Regants de Canyelles. identificat en els plànols d'ordenació i en el Catàleg de béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès amb el codi AI-5.

f) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si s'escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:

- Zona residencial en nucli antic, codi 1a.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

#### 4. Condicions de gestió i execució:

a) El pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament; i
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'Agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del primer sexenni. Per conveni urbanístic signat amb Proyectos Matadepera, SA. S'ha previst un termini de sis mesos per inicial la tramitació del Pla de Millora Urbana 03 a comptar de la vigència del POUM.

#### 5. Règim transitori d'edificació i usos:

Es podran autoritzar obres i usos de caràcter provisional, d'acord amb el que estableixen els articles 53 i 54 del TRLU i els articles 61 i 62 del RLU.

6774



## Pla de millora urbana Molí Busquets

Codi: PMU-04

## 1. Àmbit:

a) Comprèn la finca en la que es trobava el complex tèxtil del molí d'en Busquets, a ponent de la població de Castellar del Vallès, en el que es blanquejava i tenyia el cotó, avui enderrocat, i el camí que l'hi dona accés.

b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 75.695 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

a) Desenvolupar el model urbanístic que ha determinat el Pla per aquest àmbit, en el que es preveu la introducció de nous usos esportius, de lleure i ambientals, propis de l'entorn en el que es situen.

b) Definir l'ordenació de les noves edificacions de forma que s'integrin en l'entorn natural del riu Ripoll.

c) Precisar les condicions de reurbanització del tram del camí al Molí Busquets inclòs en el seu àmbit.

d) Assenyalar la xarxa viària necessària per a donar accés a les noves edificacions i per a possibilitar la connexió amb el camí del Rieral, mitjançant una passera sobre el riu Ripoll.

e) Localitzar les cessions de sòl destinades a espais lliures i a equipaments.

f) Garantir l'accessibilitat peatonal al sector des de la ciutat de Castellar del Vallès.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	15,00%
	Espais lliures	15,00%
	Equipaments	20,00%
	SISTEMES PÚBLICS mínims	50,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Activitats econòmiques	50,00%
	SÒL PRIVAT màxim	50,00%



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

El pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

índex d'edificabilitat bruta total	0,30 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	22.709 m <sup>2</sup> st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

c) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La xarxa viària que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter vinculant. Malgrat això, el pla de millora urbana podrà ajustar la seva posició i dimensió, que serà d'una amplada mínima de 10 metres.
- La posició dels sòls destinats a espais lliures que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter vinculant; cal que el pla de millora urbana els situï al nord-est de l'àmbit, amb continuïtat



amb els sols qualificats com a Parcs de transició, codi Vpt i establint una franja de protecció d'espai lliure respecte el Riu Ripoll.

- La posició dels sols destinats a equipaments que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter vinculant; cal que el pla de millora urbana els situï al nord-oest de l'àmbit i els destini a horts familiars.

6776 Els aprofitaments privats es situaran al sud de l'àmbit en una única parcel·la sobre la que s'admetran diferents establiments vinculats a una activitat principal. S'admetran usos esportius, i de lleure a l'aire lliure vinculats al medi natural, que garantiran, en qualsevol cas, la coherència amb els valors ambientals de l'entorn, en general, i del Parc del Ripoll, en particular.

- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 2p.

- Caldrà prendre les mesures oportunes par tal de protegir la sèquia Monar i la xemeneia del Molí Busquets identificades en els plànols d'ordenació i en el Catàleg de béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès amb els codis AI-17 i AI-22, respectivament.

- En la urbanització del sector caldrà adoptar mesures d'evitar la artificialització i disminució de la coberta natural de zones lliures d'edificació, per tal de compensar la pèrdua de permeabilitat natural, prioritzant l'ús de pavimentació drenant i permeable.

h) Donat que a l'activitat actualment enderrocada es duia a terme l'acabat i el blanquejat del cotó, aquesta forma part d'aquelles activitats potencialment contaminants del sòl que estableix la legislació vigent. Per tant pel canvi d'ús caldrà presentar a l'Agència de Residus de Catalunya un informe de situació per part dels propietaris d'aquests sòls o el que estableixi la legislació vigent en el moment de la tramitació del Pla Especial.

f) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si s'escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:

- Zona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, singular, codi 8c.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

Per tal de garantir l'adequació als valors ambientals de l'entorn, caldrà establir una vinculació dels usos compatibles respecte els dominants, de manera que els usos compatibles puguin existir sempre i quan es realitzi el dominant.

#### 4. Condicions de gestió i execució:

a) El pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament;
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre); i

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

- participar en els costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic mitjançant l'actualització a 10 anys del dèficit d'explotació del servei de transport públic de superfície en proporció a l'increment del nombre de línies o perllongament de les existents, amb els paràmetres de càlcul indicats a l'annex 4 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

c) L'Agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del segon sexenni.

#### 5. Règim transitori d'edificació i usos:

No s'aprecia l'existència d'usos ni d'edificacions dins el sector. Es podran autoritzar obres i usos de caràcter provisional, d'acord amb el que estableixen els articles 53 i 54 del TRLU i els articles 61 i 62 del RLU.



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



## Pla de millora urbana Can Bogunyà

Codi: PMU-05

## 1. Àmbit:

6778

a) Comprèn la finca agrícola de Can Bogunyà, situada a llevant de la població de Castellar del Vallès, entre la carretera de Sentmenat, la ronda de la Tramuntana, l'avinguda de Sant Esteve i el carrer Mestre Miró.

b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 5.892 m<sup>2</sup>. Dins l'àmbit s'inclouen 654 m<sup>2</sup> de vials públics; el sòl computable a efectes de l'aprofitament urbanístic és de 5.238 m<sup>2</sup>.

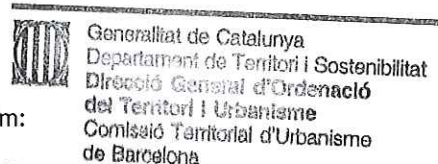
## 2. Objectius:

a) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de noves edificacions residencials que reforcin el model urbà compacte del municipi, tot mantenint la presència de les edificacions existents amb valor patrimonial.

b) Definir les condicions d'ordenació que facin compatible la preservació de la masia de Can Bogunyà amb la introducció de les noves edificacions residencials previstes.

c) Assenyalar la xarxa viària necessària per a donar accés tant a les edificacions existents com a les noves proposades.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:



a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	35,00%
	SISTEMES PÚBLICS mínims	35,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	65,00%
	SÒL PRIVAT màxim	65,00%

El pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

índex d'edificabilitat bruta total (sobre sòl computable)	0,70 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	3.667 m <sup>2</sup> st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública: D'acord amb el que estableix la Memòria social del POUM el desenvolupament del sector haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El pla de millora urbana haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU.

d) Densitat màxima d'habitatges bruta: 70 hbtg/ha. El repartiment indicatiu del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament



residencial de l'habitatge protegit, d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social", de la manera següent:

Sostre edificable residencial (indicatiu)	3.667 m²st		superfície habitatges:	habitatges:
residencial lliure	2.567 m²st	70,00%	100	24
habitatge protegit concertat	367 m²st	10,00%	90	4
habitatge protegit general i/o especial	733 m²st	20,00%	85	8
Total habitatges (indicatiu)				36

e) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La xarxa viària que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter vinculant. Malgrat això, el pla de millora urbana podrà ajustar la seva posició i dimensió, respectant l'estructura general.
- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 3p.
- Caldrà prendre les mesures oportunes par tal de protegir la masia de Can Bogunyà identificada en els plànols d'ordenació i en el Catàleg de béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès amb el codi AR-6 IP.

f) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si s'escau mitjançant les subzones corresponents, les zones bàsiques del sòl urbà següents:

- Zona residencial en nucli antic, ordenació singular, codi 1b.
- Zona residencial en ordenació oberta, amb espais lliures, codi 4b.



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

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de les mateixes es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament; i
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'Agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del segon sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat. Mentre no es tramiti el pla de millora urbana els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat. No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior,

s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

6780



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

## Pla de millora urbana Can TuruguetA

Codi: PMU-07a

6781

## 1. Àmbit:

a) Es tracta d'un sector discontinu situat a ponent de la població de Castellar del Vallès, a banda i banda de la carretera de Sabadell (B-124). L'àmbit geogràfic és el que resulta de l'àrea delimitada pels següents límits:

- àmbit situat a llevant de la carretera B-124: al nord, pel carrer Suïssa; a l'oest pel carrer d'Itàlia; al sud, pel carrer d'Espanya; i a l'est, per l'altre part de l'illa no inclosa dins del pla de millora.
- àmbit situat a ponent de la carretera B-124: a l'oest, per la Ronda Turuguet; al sud, pel carrer J.V. Foix; a l'est, per la carretera B-124; i al nord, per l'altre part de l'illa inclosa en el PMU-07b.

b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 24.310 m<sup>2</sup>. Dins l'àmbit s'inclouen 6.611 m<sup>2</sup> de vials públics; el sòl computable a efectes de l'aprofitament urbanístic és de 17.699 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

- a) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de noves edificacions residencials que reforcin el model urbà compacte del municipi.
- b) Localitzar les cessions de sòl destinades a espais lliures de forma que, unides a les que s'han d'obtenir un cop es desenvolupi el PMU-07b veí, conformin un espai de trobada i esbarjo dels residents del sector, alhora que garanteixin la connectivitat longitudinal i transversal de l'illa.
- c) Localitzar les cessions de sòl destinades a equipaments.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

- a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	45,00%
	Espais lliures	18,00%
	Equipaments	8,00%
	SISTEMES PÚBLICS mínims	71,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial/ Comercial	29,00%
	SÒL PRIVAT màxim	29,00%



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

El pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

- b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

índex d'edificabilitat bruta total (sobre sòl computable)	1,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl.
índex d'edificabilitat bruta principal	1,15 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl.
índex d'edificabilitat bruta complementària	0,25 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	24.779 m <sup>2</sup> st.
sostre edificable màxim principal (indicatiu)	20.354 m <sup>2</sup> st.
sostre edificable màxim complementari (indicatiu)	4.425 m <sup>2</sup> st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.



c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública: D'acord amb el que estableix la Memòria social del POUM el desenvolupament del sector haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 50% del sostre residencial, un 25% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El pla de millora urbana haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU.

d) Densitat màxima d'habitatges bruta: 120hbtg/ha. El repartiment indicatiu del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit, d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social", de la manera següent:

Sostre edificable residencial (indicatiu)	20.354	m²st	superfície habitatges:	habitatges:	
residencial lliure	10.177	m²st	50,00%	133	96
habitatge protegit concertat	5.088	m²st	25,00%	90	56
habitatge protegit general i/o especial	5.089	m²st	25,00%	85	60
Total habitatges (indicatiu)					212

e) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La posició dels sòls destinats a espais lliures que es grafia en el plànol d'ordenació que s'adjunta en aquest annex addicional té caràcter indicatiu; cal que el pla de millora urbana els situï en l'àmbit situat a ponent de la carretera i en una posició adequada per a complir les necessitats de trobada i esbarjo dels residents del sector i facilitar la connectivitat transversal i longitudinal de l'illa.
- La posició dels sòls destinats a equipaments que es grafia en el plànol d'ordenació que s'adjunta en aquest annex addicional té caràcter indicatiu. Malgrat això, cal que el pla de millora urbana els situï en una única peça.
- L'accés de les parcel·les adjacents a la carretera B-124 s'ha de resoldre mitjançant calçades laterals a càrrec del sector, prolongant les existents, i el gàlib edificatori ha de mantenir, respecte aquesta carretera, l'alineació consolidada en els trams consecutius.
- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 6p.

f) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si s'escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:

- Zona residencial en ordenació oberta, amb espais lliures, codi 4b.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

#### 4. Condicions de gestió i execució:

a) El pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU.



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

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament; i
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

6783

c) L'Agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del segon sexenni.

#### 5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat. Mentre no es tramiti el pla de millora urbana els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat. No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.



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



## Pla de millora urbana Can Turuguet B

Codi: PMU-07b

## 1. Àmbit:

a) Comprèn els sòls situats a ponent de la població de Castellar del Vallès, entre la Ronda de Turuguet, el carrer de Can Turuguet, la carretera de Sabadell (B-124), i la resta de l'illa inclosa en el PMU-07a.

b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 3.983 m<sup>2</sup>. Dins l'àmbit s'inclouen 1.916 m<sup>2</sup> de vials públics; el sòl computable a efectes de l'aprofitament urbanístic és de 2.067 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

a) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de noves edificacions residencials que reforcin el model urbà compacte del municipi, tot mantenint la presència de les edificacions existents amb valor patrimonial.

b) Localitzar les cessions de sòl destinades a espais lliures de forma que, unides a les que s'han d'obtenir un cop es desenvolupi el PMU-07a veí, conformin un espai de trobada i esbarjo dels residents del sector, alhora que garanteixin la connectivitat longitudinal i transversal de l'illa.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	27,00%
	Espais lliures	14,00%
	SISTEMES PÚBLICS mínims	41,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial/Comercial	59,00%
	SÒL PRIVAT màxim	59,00%

El pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

índex d'edificabilitat bruta total (sobre sòl computable)	1,75 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl.
índex d'edificabilitat bruta principal	1,55 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl.
índex d'edificabilitat bruta complementària	0,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	3.617 m <sup>2</sup> st.
sostre edificable màxim principal (indicatiu)	3.204 m <sup>2</sup> st.
sostre edificable màxim complementari (indicatiu)	413 m <sup>2</sup> st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública: D'acord amb el que estableix la Memòria social del POUM el desenvolupament del sector haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 50% del sostre residencial, un 25% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El pla de millora urbana haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals



l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU.

d) Densitat màxima d'habitatges bruta: 170hbtg/ha. El repartiment indicatiu del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit, d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social", de la manera següent:

Sostre edificable residencial (indicatiu)	3.204	m²st	superfície habitatges:	habitatges:	
residencial lliure	1.602	m²st	50,00%	100	16
habitatge protegit concertat	801	m²st	25,00%	90	9
habitatge protegit general i/o especial	801	m²st	25,00%	85	10
Total habitatges (indicatiu)					35

e) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La posició dels sòls destinats a espais lliures que es grafia en el plànol d'ordenació que s'adjunta en aquest annex addicional té caràcter indicatiu; cal que el pla de millora urbana els situï en una posició central que faciliti la connectivitat longitudinal de l'illa.
- L'accés de les parcel·les adjacents a la carretera B-124 s'ha de resoldre mitjançant calçades laterals a càrrec del sector, prolongant les existents, i el gàlib edificatori ha de mantenir, respecte aquesta carretera, l'alineació consolidada en els trams consecutius.
- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 6p.

f) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si s'escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:

- Zona residencial en ordenació oberta, amb espais lliures, codi 4b.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

#### 4. Condicions de gestió i execució:

a) El pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament; i
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'Agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del segon sexenni

#### 5. Règim transitori d'edificació i usos:

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme 29  
de Barcelona

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat. Mentre no es tramiti el pla de millora urbana els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat. No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

6786



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

## Pla de millora urbana Can Barba

Codi: PMU-09

6787

## 1. Àmbit:

a) Comprèn varies planes molt properes a la llera del riu Ripoll, situades a ponent de la població de Castellar del Vallès, en las que es va instal·lar, a finals del segle XIX, la principal empresa tèxtil del poble (Can Barba - Fàbrica viuda José Tolrà).

b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 53.465 m<sup>2</sup>. Dins l'àmbit s'inclouen 4.647 m<sup>2</sup> de vials públics; el sòl computable, a efectes de l'aprofitament urbanístic, és de 48.818 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

a) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de noves edificacions destinades a l'activitat econòmica que reforcin el model urbà compacte del municipi, tot mantenint la presència de les edificacions existents amb valor patrimonial.

b) Definir les condicions d'ordenació que facin compatible la preservació de les naus incloses en el Catàleg de béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès amb la introducció de les noves edificacions industrials previstes.

c) Assenyalar la xarxa viària necessària per a donar accés tant a les edificacions existents com a les noves proposades.

d) Localitzar les cessions de sòl destinades a espais lliures.

e) Garantir la cessió de la Torre del pont per a destinar-la a equipaments.



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

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	20,00%
	Espais lliures	5,00%
	Equipaments	2,00%
	SISTEMES PÚBLICS mínims	27,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Industrial	73,00%
	SÒL PRIVAT màxim	73,00%

El pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

índex d'edificabilitat bruta total (sobre sòl computable)	0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	24.409 m <sup>2</sup> st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

c) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La xarxa viària que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter indicatiu; cal que el pla de millora concreti la seva dimensió, respectant l'estructura general.



6788 - La posició dels sòls destinats a aparcaments que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM te caràcter vinculant; cal que el pla de millora urbana concreti una peça de sòl destinada a cobrir aquestes necessitats.

- Es permetran fins a un màxim de tres activitats independents.

- Caldrà prendre les mesures oportunes par tal de protegir la Torre del pont i les edificacions de Can Barba identificades en els plànols d'ordenació i en el Catàleg de béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès amb el codi ARU-30 i AI-2, respectivament.

d) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si s'escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:

- Zona d'activitat econòmica, industrial, codi 7.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

#### 4. Condicions de gestió i execució:

a) El pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec de l'adequació dels accessos a la carretera C-1415a, segons la normativa sectorial vigent;
- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament; i
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'Agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del segon sexenni.

#### 5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat. Mentre no es tramiti el pla de millora urbana els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat. No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.



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

## Pla de millora urbana Les Arenes

Codi: PMU-11

6789

## 1. Àmbit:

a) Comprèn els terrenys del nucli de Les Arenes, situat al nord-oest del municipi de Castellar del Vallès, al marge esquerra del riu Ripoll i prop de la carretera B-124.

b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 31.477 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

a) Completar el teixit d'aquesta àrea urbana consolidada per edificacions residencials aïllades que ocupen la pràctica totalitat de les parcel·les incloses en l'àmbit.

b) Determinar l'estructura viària necessària per garantir una accessibilitat adequada a les edificacions residencials existents i proposades.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	15,00%
	Espais lliures	
	Equipaments	
	SISTEMES PÚBLICS mínims	15,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	85,00%
	SÒL PRIVAT màxim	85,00%



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

El pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa, així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU.

En tant que el pla de millora urbana delimitat no té per objecte cap de les finalitats a que fa referència l'article 70.2.a del TRLU, no s'exigirà la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

índex d'edificabilitat bruta total	0,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	6.295 m <sup>2</sup> st.

c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. En tant que l'aprofitament urbanístic d'aquest àmbit no es considera sostre residencial de nova implantació, no caldrà fer reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

d) Densitat màxima d'habitatges bruta: 7 hbtg/ha.

El pla de millora urbana establirà el sostre i el volum d'habitatges totals, diferenciant entre els existents i els potencials.

e) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La xarxa viària que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter indicatiu. El pla de millora urbana concretarà la seva posició i dimensió.

f) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.



En aquest sector, el pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si s'escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:

- Zona residencial en cases aïllades, codi 6.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

Caldrà prendre les mesures oportunes par tal de protegir: el Conjunt del nucli d'estiueig; el Conjunt de quatre cases seriades i antic hostal; la Torre dipòsit d'aigua; la Casa esteve; la Casa Romaguera; i la Casa Samaranch. Totes aquestes edificacions estan identificades en els plànols d'ordenació i en el Catàleg *de béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès* amb els codis CU-1, CU-2, AI-18, ARU-14, ARU-15 i ARU-16, respectivament.

#### 4. Condicions de gestió i execució:

a) El pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 42 i 120 del TRLU i en l'article 38 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament;
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).
- constituir, un cop lliurades les obres i les instal·lacions de la urbanització d'aquest àmbit a l'ajuntament de Castellar del Vallès, una entitat urbanística de conservació que garanteixi el seu manteniment i el caràcter propi d'aquesta urbanització.

c) L'Agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del primer sexenni.

#### 5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat. Mentre no es tramiti el pla de millora urbana els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que, per aplicació de la legislació sectorial, siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat. No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.





## Pla de millora urbana Cal Joan Coix

Codi: PMU-12

6791

## 1. Àmbit:

a) Comprèn els terrenys del nucli de Cal Joan Coix, situat al nord-oest del municipi de Castellar del Vallès, al marge dret del riu Ripoll i prop de la carretera B-124.

b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 8.743 m².

## 2. Objectius:

a) Completar el teixit d'aquesta àrea urbana consolidada per edificacions residencials aïllades que ocupen la pràctica totalitat de les parcel·les incloses en l'àmbit.

b) Determinar l'estructura viària necessària per garantir una accessibilitat adequada a les edificacions residencials existents i proposades.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

## RESERVES SÒL PÚBLIC

Viari

Espais lliures

Equipaments

SISTEMES PÚBLICS mínims

15,00%

## SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

Residencial

85,00%

SÒL PRIVAT màxim

85,00%



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
15,00% Barcelona

El pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa, així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU.

En tant que el pla de millora urbana delimitat no té per objecte cap de les finalitats a que fa referència l'article 70.2.a del TRLU, no s'exigirà la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

Índex d'edificabilitat bruta total 0,25 m²st/m²sl.

sostre edificable màxim (indicatiu) 2.186 m²st.

c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. En tant que l'aprofitament urbanístic d'aquest àmbit no es considera sostre residencial de nova implantació, no caldrà fer reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

d) Densitat màxima d'habitatges bruta: 8 hbtg/ha.

El pla de millora urbana establirà el sostre i el volum d'habitatges totals, diferenciant entre els existents i els potencials.

e) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La xarxa viària que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter indicatiu. El pla de millora urbana concretarà la seva posició i dimensió.

f) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si s'escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:

**6792** - Zona residencial en cases aïllades, codi 6.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

#### 4. Condicions de gestió i execució:

a) El pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 42 i 120 del TRLU i en l'article 38 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament;
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).
- constituir, un cop lliurades les obres i les instal·lacions de la urbanització d'aquest àmbit a l'ajuntament de Castellar del Vallès, una entitat urbanística de conservació que garanteixi el seu manteniment i el caràcter propi d'aquesta urbanització.

c) L'Agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del primer sexenni.

#### 5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat. Mentre no es tramiti el pla de millora urbana els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que, per aplicació de la legislació sectorial, siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat. No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.





## Pla de millora urbana Porta de Castellar 1

Codi: PMU-13

## 1. Àmbit:

a) Comprèn una finca situada al sud de la població de Castellar del Vallès, , en el polígon industrial del Pla de la Bruguera, per sota del carrer del Bages, entre la carretera B-124 i el carrer del Berguedà.

b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 41.125 m<sup>2</sup>.

6793

## 2. Objectius:

a) Desenvolupar el model urbanístic que ha determinat el Pla per aquest àmbit, en el que es preveu la introducció de nous usos terciaris que, juntament amb la localització d'una de les dues estacions del futur perllongament de línia del metro del Vallès, possibilitin articular un nou punt de centralitat de Castellar del Vallès.

b) Definir les condicions d'ordenació de les edificacions terciàries, logístiques i/o productives, per a que esdevinguin elements de referència del polígon industrial del pla de la Bruguera.

c) Localitzar les cessions de sòl destinades a viari-aparcament i/o equipament.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC

Viari- Equipaments

30,00%

SISTEMES PÚBLICS mínims

30,00%

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

Industrial-Terciari

70,00%

SÒL PRIVAT màxim

70,00%



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

El pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

Índex d'edificabilitat bruta total

1,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl.

sostre edificable màxim (indicatiu)

57.575 m<sup>2</sup>

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

c) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La posició de les zones i sistemes que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter indicatiu, en tant que es recomana que els sòls destinats a acollir usos terciaris es situïn donant front a la carretera B-124.

- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 5p.

d) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si s'escau mitjançant les subzones corresponents, les zones bàsiques del sòl urbà següents:



6794

- Zona d'activitat econòmica, industrial, codi 7.
- Zona d'activitat econòmica, serveis terciari i comercial, codi 8.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de les mateixes es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

#### 4. Condicions de gestió i execució:

a) El pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament; i
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'Agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del segon sexenni.

#### 5. Règim transitori d'edificació i usos:

No s'aprecia l'existència d'usos ni d'edificacions dins el sector. Es podran autoritzar obres i usos de caràcter provisional, d'acord amb el que estableixen els articles 53 i 54 del TRLU i els articles 61 i 62 del RLU.



## Pla de millora urbana Porta de Castellar 2

Codi: PMU-14

## 1. Àmbit:

a) Comprèn una finca situada al sud de la població de Castellar del Vallès, en el polígon industrial del Pla de la Bruguera, per damunt del carrer del Baix Ebre, entre la carretera B-124 i el carrer de la Terra Alta.

b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 4.135 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

a) Desenvolupar una operació urbanística que comporti el desenvolupament del model urbanístic que ha determinat el Pla per aquest àmbit, en el que es preveu la introducció de nous usos terciaris que, juntament amb la localització d'una de les dues estacions del futur perllongament de línia del metro del Vallès, possibilitin articular un nou punt de centralitat de Castellar del Vallès.

b) Definir les condicions d'ordenació de les edificacions terciàries, logístiques i/o productives, per a que esdevinguin elements de referència del polígon industrial del pla de la Bruguera.

c) Localitzar les cessions de sòl destinades a viari-aparcament i/o equipament.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari- equipament	30,00%
	SISTEMES PÚBLICS mínims	30,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Industrial-Terciari	70,00%
	SÒL PRIVAT màxim	70,00%

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

El pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

Índex d'edificabilitat bruta total	1,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	5.789 m <sup>2</sup> st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

c) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La posició de les zones i sistemes que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquest POUM té caràcter indicatiu, en tant que es recomana que els sòls destinats a acollir usos terciaris es situïn donant front a la carretera B-124.
- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 5p.

d) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si s'escau mitjançant les subzones corresponents, les zones bàsiques del sòl urbà següents:

- 6796 Zona d'activitat econòmica, industrial, codi 7.  
 - Zona d'activitat econòmica, serveis terciari i comercial, codi 8.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de les mateixes es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

#### 4. Condicions de gestió i execució:

a) El pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament; i
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'Agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del segon sexenni.

#### 5. Règim transitori d'edificació i usos:

No s'aprecia l'existència d'usos ni d'edificacions dins el sector. Es podran autoritzar obres i usos de caràcter provisional, d'acord amb el que estableixen els articles 53 i 54 del TRLU i els articles 61 i 62 del RLU.





6797



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

### ANNEX 3. FITXES NORMATIVES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

## Polígon d'actuació urbanística Can Bages (vials)

Codi: PAU-01

6798

## 1. Àmbit:

a) Inclou el sòl situat al sud de la població de Castellar del Vallès, dins del polígon de Can Bages, entre el carrer de les Passadores, el camí de les Teixidores i el camí de les Filadores. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 30.365 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

Aquest polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat ha estat delimitat amb l'únic objectiu de que els propietaris o propietàries completin a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

Sol públic:	6.170 m <sup>2</sup>	20,32%
Sistema viari, xarxa urbana, codi Xu	6.170 m <sup>2</sup>	20,32%

Sòl privat:	24.195 m <sup>2</sup>	79,68%
Zona industrial, mitgeres, codi 7a	24.195 m <sup>2</sup>	79,68%



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

b) Sostre edificable màxim: 24.200 m<sup>2</sup>st.

Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat no han de cedir gratuitament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

c) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- zona industrial, mitgeres, codi 7a.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

## 4. Condicions de gestió i execució:

a) El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació i, donada la necessitat d'agilitzar la transformació de l'àmbit, per la modalitat de cooperació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 42 i 120 del TRLU i en l'article 38 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament;
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'Agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni.

## 5. Règim transitori d'edificació i usos:

6789

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat. Mentre no s'executi el polígon d'actuació urbanística els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat. No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.





## Polígon d'actuació urbanística Sot d'en Golerés

Codi: PAU-02

## 1. Àmbit:

a) Inclou el sòl situat al nord de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer Sot de Golerés i al carrer de Cadafalch. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 2.600 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

a) Completar i ordenar el desenvolupament dels terrenys destinats a acollir usos residencials.

b) Garantir la cessió d'una peça de sòl destinada a configurar un espai lliure al nord-est de l'àmbit, en contacte amb el sòl no urbanitzable.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

Sol públic:	1.591 m <sup>2</sup>	61,19%
Sistema viari, xarxa urbana, codi Xu	359 m <sup>2</sup>	13,81%
Sistema d'espais lliures, hidràulic, codi Xu	225 m <sup>2</sup>	8,65%
Sistema d'espais verds, places i jardins urbans, codi Vpl	1.007 m <sup>2</sup>	38,73%
Sòl Privat:	1.009 m <sup>2</sup>	38,81%
Zona residencial en nucli antic, codi 1a	1.009 m <sup>2</sup>	38,81%

b) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. D'acord amb el que estableix la Memòria social del POUM, a aquest polígon d'actuació urbanística li correspon reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El projecte de reparcel·lació haurà de concretar la localització del sòl que ha d'acollir aquests percentatges del sostre residencial destinat a habitatge protegit.

c) Sostre edificable màxim: 1.137 m<sup>2</sup>st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

d) Nombre màxim d'habitatges: El repartiment del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'establirà a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social", de la manera següent:

Sostre edificable principal màxim	1.137 m <sup>2</sup> st	superfície habitatges:	habitatges:
residencial lliure	796 m <sup>2</sup> st	70,00%	100 8
habitatge protegit concertat	114 m <sup>2</sup> st	10,00%	90 1
habitatge protegit general i especial	227 m <sup>2</sup> st	20,00%	85 3
Total habitatges			12

e) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- zona residencial en nucli antic, codi 1a.

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

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. El símbol "hp\*", afegit a la clau numèrica de zona, identifica aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació urbanística en els que el projecte de gestió corresponent haurà de localitzar el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit establert en el punt 3.b) d'aquesta fitxa normativa.

Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

#### 4. Condicions de gestió i execució:

a) El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU, ja sigui per compensació o concertació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament;
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).
- internalitzar les despeses relatives a la canalització i soterrament de la capçalera del torrent que travessa l'àmbit del sector.

c) L'Agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del segon sexenni. El termini per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial serà de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, d'acord amb l'article 68.2.h del RLU.

#### 5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i usos existents dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística estaran a les disposicions generals establertes en l'article 57 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.





## Polígon d'actuació urbanística Cal Sagalés

Codi: PAU-03

## 1. Àmbit:

6802

a) Inclou el sòl situat al nord de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer del General Boadella i a la plaça del Mestre Gelonch. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 1.389 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

a) Completar i ordenar el desenvolupament dels terrenys destinats a acollir usos residencials.

b) Garantir la cessió d'una peça de sòl destinada a configurar un espai lliure al nord-est de l'àmbit, que comporti l'ampliació de la plaça del Mestre Gelonch.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

Sol públic:	827 m <sup>2</sup>	59,54%
Sistema d'espais verds, places i jardins urbans, codi Vpl	827 m <sup>2</sup>	59,54%
Sòl Privat:	562 m <sup>2</sup>	40,46%
Zona residencial en nucli antic, codi 1a	562 m <sup>2</sup>	40,46%

b) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. D'acord amb el que estableix la Memòria social del POUM, a aquest polígon d'actuació urbanística li correspon reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El projecte de reparcel·lació haurà de concretar la localització del sòl que ha d'acollir aquests percentatges del sostre residencial destinat a habitatge protegit.

c) Sostre edificable màxim: 1.452 m<sup>2</sup>st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

d) Nombre màxim d'habitatges: El repartiment del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'establirà a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social", de la manera següent:

Sostre edificable principal màxim	1.452	m <sup>2</sup> st	superfície habitatges:	habitatges:
residencial lliure	1.016	m <sup>2</sup> st	70,00%	100
habitatge protegit concertat	145	m <sup>2</sup> st	10,00%	90
habitatge protegit general i especial	292	m <sup>2</sup> st	20,00%	85
Total habitatges				16

e) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- zona residencial en nucli antic, codi 1a.



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



Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. El símbol "hp\*", afegit a la clau numèrica de zona, identifica aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació urbanística en els que el projecte de gestió corresponent haurà de localitzar el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit establert en el punt 3.b) d'aquesta fitxa normativa.

Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

#### 4. Condicions de gestió i execució:

a) El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU, ja sigui per compensació o concertació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema d'espais lliures;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament;
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'Agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del segon sexenni. El termini per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial serà de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, d'acord amb l'article 68.2.h del RLU.

#### 5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i usos existents dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística estaran a les disposicions generals establertes en l'article 57 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.



## Polígon d'actuació urbanística Passeig

Codi: PAU-04

6804

## 1. Àmbit:

a) Inclou el sòl situat al sud de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer Passeig i al carrer del Doctor Pujol. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 1.483 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

a) Completar i ordenar el desenvolupament dels terrenys destinats a acollir usos residencials.

b) Garantir la cessió d'una peça de sòl destinada a equipament sociocultural a la part oest de l'àmbit.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

Sol públic:	459 m <sup>2</sup>	30,95%
Sistema d'equipaments comunitaris, sociocultural, codi Ec	459 m <sup>2</sup>	30,95%
Sòl Privat:	1.024 m <sup>2</sup>	69,05%
Zona residencial en nucli antic, codi 1a	1.024 m <sup>2</sup>	69,05%

b) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. D'acord amb el que estableix la Memòria social del POUM, a aquest polígon d'actuació urbanística li correspon reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El projecte de reparcel·lació haurà de concretar la localització del sòl que ha d'acollir aquests percentatges del sostre residencial destinat a habitatge protegit.

c) Sostre edificable màxim: 1.260 m<sup>2</sup>st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

d) Nombre màxim d'habitatges: El repartiment del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'establirà a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social", de la manera següent:

Sostre edificable principal màxim	1.260 m <sup>2</sup> st		superfície habitatges:	habitatges:
residencial lliure	882 m <sup>2</sup> st	70,00%	100	9
habitatge protegit concertat	126 m <sup>2</sup> st	10,00%	90	1
habitatge protegit general i especial	252 m <sup>2</sup> st	20,00%	89	3
Total habitatges				13

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

e) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- zona residencial en nucli antic, codi 1a.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. El símbol "hp\*", afegit a la clau numèrica de zona, identifica aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació urbanística en els que el projecte de gestió corresponent haurà de



localitzar el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit establert en el punt 3.b) d'aquesta fitxa normativa.

6805

Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

Caldrà prendre les mesures oportunes par tal de protegir la Capella de Montserrat i la reixa de l'edificació de l'antiga escola i Caserna del Passeig, núm. 88 a la seva façana del c/ Dr. Pujol. Totes aquestes edificacions estan identificades en els plànols d'ordenació i en el Catàleg de béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès amb els codis AR-1, CU-3 i Es 2-19.

#### 4. Condicions de gestió i execució:

a) El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU, ja sigui per compensació o concertació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema d'espais lliures;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament;
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'Agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni. El termini per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial serà de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, d'acord amb l'article 68.2.h del RLU.

#### 5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i usos existents dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística estaran a les disposicions generals establertes en l'article 57 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.





## Polígon d'actuació urbanística Pedrissos

Codi: PAU-05

6806

## 1. Àmbit:

a) Inclou el sòl situat al sud de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer Pedrissos i al carrer de Josep Anselm Clavé. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 882 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

Completar i ordenar el desenvolupament dels terrenys destinats a acollir usos residencials.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

Sòl Privat:	882 m <sup>2</sup>	100,00%
Zona residencial en ordenació tancada, codi 3	882 m <sup>2</sup>	100,00%

b) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. D'acord amb el que estableix la Memòria social del POUM, a aquest polígon d'actuació urbanística li correspon reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El projecte de reparcel·lació haurà de concretar la localització del sòl que ha d'acollir aquests percentatges del sostre residencial destinat a habitatge protegit.

c) Sostre edificable màxim: 2.427 m<sup>2</sup>st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urba no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

d) Nombre màxim d'habitatges: El repartiment del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'establirà a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social", de la manera següent:

Sostre edificable principal màxim	2.427	m²st	superfície habitatges:		habitatges:
residencial lliure	1.699	m²st	70,00%	100	17
habitatge protegit concertat	243	m²st	10,00%	90	3
habitatge protegit general i especial	485	m²st	20,00%	85	5
Total habitatges					25

e) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- zona residencial en ordenació tancada, codi 3.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. El símbol "hp\*", afegit a la clau numèrica de zona, identifica aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació urbanística en els que el projecte de gestió corresponent haurà de localitzar el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit establert en el punt 3.b) d'aquesta fitxa normativa.

Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

## 4. Condicions de gestió i execució:

6807

a) El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU, ja sigui per compensació o concertació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament;
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'Agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni. El termini per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial serà de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, d'acord amb l'article 68.2.h del RLU.

## 5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i usos existents dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística estaran a les disposicions generals establertes en l'article 57 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.





## Polígon d'actuació urbanística Nou Eixample

Codi: PAU-06

6808

## 1. Àmbit:

a) L'àmbit va ser inclòs en el *Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental* (d'ara endavant PDUARE\_VOc), aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 13.03.2009 i publicat en el DOGC número 5405 en data 22.06.2009.

b) Inclou els terrenys del municipi de Castellar del Vallès situats en tres àrees diferenciades, amb una superfície total de 35.362,47 m<sup>2</sup>. L'àmbit geogràfic queda dividit en tres àrees delimitades pels següents límits:

- àmbit1, carrer Tarragona: al nord, carrer de Jaume I; al sud, carrer de Suïssa; a l'est, carrer de Barcelona; i a l'oest, carrer Tarragona. La seva superfície és de 14.339,02 m<sup>2</sup>.
- àmbit 2, ronda Tolosa: al nord, carrer de la Gran Bretanya; al sud, ronda Tolosa; a l'est, parcel·la de sòl privat residencial; i a l'oest, carrer de Portugal. La seva superfície és de 5.882,83 m<sup>2</sup>.
- àmbit 3, nou camp de futbol: al nord, parcel·la de sòl privat industrial; al sud, carrer d'Osona; a l'est, carrer del Berguedà; i a l'oest, parcel·la de sòl privat industrial. La seva superfície és de 15.140,62 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

Garantir el compliment de les obligacions establertes en el *Projecte de reparcel·lació de l'ARE Nou Eixample* aprovat definitivament pel consorci urbanístic format per l'Institut Català del Sòl (d'ara endavant, INCASÒL) i l'Ajuntament de Castellar del Vallès, en sessió del Consell General de 20 de desembre de 2013, projecte que va ser inscrit en el Registre de la Propietat de Sabadell número 4 en data 31 de març de 2014.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació són els següents:

Sol públic:	23.435,24 m <sup>2</sup>	66,25%
Sistema viari, xarxa urbana codi Xu	4.148,36 m <sup>2</sup>	11,72%
Sistema d'espais verds, places i jardins urbans, codi Vpl	4.138,32 m <sup>2</sup>	11,70%
Sistema d'equipaments esportius, codi Ee	15.148,62 m <sup>2</sup>	42,83%
Sòl Privat:	11.935,17 m <sup>2</sup>	33,75%
Zona residencial en ordenació oberta, codi 4a	1.486 m <sup>2</sup>	4,20%
Zona residencial en ordenació oberta amb espais lliures, codi 4b	10.449 m <sup>2</sup>	29,55 %

## b) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública:

D'acord amb PDUARE\_VOc, el projecte de reparcel·lació citat en el punt segon d'aquesta fitxava concretar la localització del sòl que ha d'acollir la construcció del 50% de la totalitat del sostre residencial del polígon d'actuació destinat a habitatge de protecció pública. En concret, aquest sòl es situa en l'àmbit 1 descrit en el punt primer d'aquesta fitxa, on també s'hi preveuen usos terciaris i comercials en les plantes baixes.

## c) Sostre edificable màxim:

D'acord amb el PDUARE\_VOc el sostre màxim que es pot realitzar en aquest polígon d'actuació és de 30.751,15 m<sup>2</sup>, el 88,07% del qual (27.083,60 m<sup>2</sup>) està destinat a sostre per habitatge i el restant per a usos terciaris i comercials, concentrats, únicament, en l'àmbit 1 descrit en el punt primer d'aquesta fitxa.

El sostre destinat a habitatge lliure (13.500 m<sup>2</sup>) es situa en l'àmbit 2 descrit en el punt primer d'aquesta fitxa. Tanmateix, el PDUARE\_VOc estableix que les plantes baixes de l'àmbit 2 es podran destinar a ús comercial, terciari i/o restauració, i hotelier.



## d) Nombre màxim d'habitatges:

El repartiment del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix de la manera següent:

Sostre edificable principal màxim	27.061	m²st	superfície habitatges:	habitatges:	
residencial lliure (àrea 2)	13.531	m²st	50,00%	100	135
habitatge protegit concertat (àrea 1)	8.118	m²st	30,00%	90	90
habitatge protegit general i especial (àrea 1)	5.412	m²st	20,00%	85	65
(àrea 3)	-				-
Total habitatges					289

e) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons: El *PDUARE\_VO* aprovat definitivament estableix dues zones d'edificació. El POUM, en coherència amb la refosa normativa que ha efectuat amb la resta de zones del sòl urbà, les ha assimilat a les següents:

- zona residencial en ordenació oberta, codi 4a.
- zona residencial en ordenació oberta, amb espais lliures, codi 4b.

Els sòls qualificats d'habitatge de protecció pública incorporen el codi "hp" al codi alfanumèric que identifica la zona.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús d'aquestes zones es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

## 4. Condicions d'execució:

a) L'obra d'urbanització pendent serà suportada únicament per l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

b) Els sòls inclosos en l'àmbit 2, descrit en el punt primer d'aquesta fitxa, en no tenir cap càrrega urbanística ni fixada cap obra d'urbanització necessària per al desenvolupament de les edificacions, es considera que ja té la condició de solar.

c) El Consell General del consorci urbanístic format per l'INCASÒL i l'Ajuntament de Castellar va acordar en sessió de 15 d'abril de 2015 la seva dissolució i liquidació, així com els següents acords condicionats a l'aprovació definitiva del POUM i a la seva vigència:

- L'Ajuntament de Castellar del Vallès s'adjudicarà, per successió, la parcel·la inscrita en el Registre de la Propietat de Sabadell número 4 amb el número de finca 19.436, en compliment del deure legal de cessió del 15% d'aprofitament urbanístic.
- L'Ajuntament de Castellar abonarà a l'INCASÒL l'import de 85.0602,68 € més l'IVA corresponent en el moment del seu meritament, en concepte de les tasques elaborades per l'INCASÒL en la redacció i aprovació de l'ARE Nou Eixample en el termini de dos mesos a comptar de la signatura de la primera acta de replanteig que es signi dels dos àmbits del PAU Nou Eixample del que l'Ajuntament té propietats.
- L'Ajuntament de Castellar del Vallès es farà càrrec, per successió, dels compromisos adquirits a l'addenda formalitzada el 18 de febrer de 2015, entre el Consorci i l'Agència Catalana de l'Aigua.

d) L'Agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del segon sexenni.

## 5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i usos existents dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística estaran a les disposicions generals establertes en l'article 56 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

## Polígon d'actuació urbanística Can Bernabé (vials)

Codi: PAU-07

6810

## 1. Àmbit:

a) Inclou el sòl situat al sud de la població de Castellar del Vallès, dins del polígon de Can Bernabé, entre el carrer Terra Alta, el carrer del Segrià i el carrer del Priorat, davant la B-124. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 30.249 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

Aquest polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat ha estat delimitat amb l'únic objectiu de que els propietaris o propietàries completin a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

Sol públic:	7.442 m <sup>2</sup>	24,60%
Sistema viari, xarxa urbana, codi Xu	7.442 m <sup>2</sup>	24,60%
Sòl privat:	22.807 m <sup>2</sup>	75,40%
Zona industrial, mitgeres, codi 7a	22.807 m <sup>2</sup>	75,40%

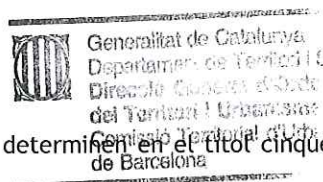
b) Sostre edificable màxim: 22.807 m<sup>2</sup>st.

Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat no han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

c) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- zona industrial, mitgeres, codi 7b.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.



Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

## 4. Condicions de gestió i execució:

a) El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, i donada la necessitat d'agilitzar la transformació de l'àmbit per la modalitat de cooperació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 42 i 120 del TRLU i en l'article 38 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament;
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'Agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni.

## 5. Règim transitori d'edificació i usos:

6811

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat. Mentre no s'executi el polígon d'actuació urbanística els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat. No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.





## Polígon d'actuació urbanística El Serrat

Codi: PAU-08

— 6812

## 1. Àmbit:

a) Inclou el sòl situat al sud del nucli de Sant Feliu del Racó, a l'indret denominat El Serrat. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 9.213 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

a) Completar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics entre els propietaris.

b) Garantir la cessió d'una peça de sòl destinada a configurar un espai lliure al sud-est de l'àmbit, en contacte amb l'equipament contigu.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

Sòl públic:	2.718 m <sup>2</sup>	29,50%
Sistema viari, xarxa urbana, codi Xu	2.192 m <sup>2</sup>	23,79%
Sistema d'espais verds, places i jardins urbans, codi Vpl	526 m <sup>2</sup>	5,71%
Sòl Privat:	6.495 m <sup>2</sup>	70,50%
Zona residencial en nucli antic, codi 1a	6.495 m <sup>2</sup>	70,50%

b) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. En tant que el polígon d'actuació urbanística delimitat no té per objecte cap de les finalitats a que fa referència l'article 70.2.a del TRLU, l'aprofitament urbanístic d'aquest àmbit no es considera sòl residencial de nova implantació i, consegüentment, no caldrà fer reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

c) Sòl edificable màxim: 4.064 m<sup>2</sup>st.

En tant que el polígon d'actuació urbanística delimitat no té per objecte cap de les finalitats a que fa referència l'article 70.2.a del TRLU, no s'exigirà la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

c) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial en cases aïllades, parcel·la petita, codi 1a



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Gabinet Tècnic d'Urbanisme  
de Barcelona

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

## 4. Condicions de gestió i execució:

a) El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU, ja sigui per compensació o concertació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 42 i 120 del TRLU i en l'article 38 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari;
- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema d'espais lliures;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament;

6813

- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

c) L'Agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del segon sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i usos existents dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística estaran a les disposicions generals establertes en l'article 56 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.



6814



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

#### ANNEX 4. FITXES NORMATIVES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ DE DOTACIÓ



## Polígon d'actuació de dotació Arbreda

Codi: PAD-01

## 1. Àmbit:

a) Inclou els terrenys de tres àmbits discontinus situats al sud-est de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer de l'Arbreda, entre el carrer de Finlàndia i el carrer de Bèlgica. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

6815

b) La superfície de l'actuació aïllada de dotació és de 4.264 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

Augmentar la densitat d'habitatges de les parcel·les incloses en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar un augment de sostre.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

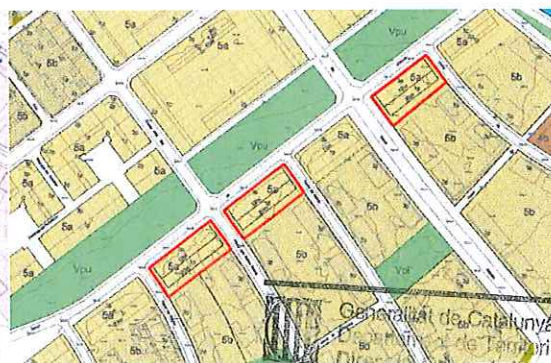
a) Reserves per espais lliures i equipaments. S'eximeix aquest Polígon d'actuació de dotació de l'exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments que s'estableixen en la disposició addicional segona del TRLU ja que, en el marc general del POUM, es justifica el compliment de l'estàndard d'espais lliures públics fixat a l'article 58 del TRLU.

b) Càlcul de l'increment de l'aprofitament:

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	residencial	4.264 m <sup>2</sup>	
EDIFICABILITAT PGO 1999	residencial	6.499 m <sup>2</sup>	23 hbtg
EDIFICABILITAT POUM	residencial	6.499 m <sup>2</sup>	54 hbtg
INCREMENT D'APROFITAMENT			31 hbtg



PGO 1999



POUM

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

c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública: El sostre d'aquest polígon d'actuació no ha estat tingut en compte en el càlcul del sostre residencial de nova implantació del Pla, ja que no hi ha increment de sostre respecte l'establert en el planejament que es revisa. En conseqüència, no ha de fer reserva de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública.

d) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial en cases agrupades, alineació a vial, codi 5a.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

Quan l'augment de densitat afecti tot un front edificatori podrà modificar-se la volumetria sense augmentar el sostre, de manera que el nou ús pugui disposar d'una tipologia més adequada a les seves necessitats.

## 4. Condicions de gestió i execució:

- a) Els polígons d'actuació urbanística de dotació delimitats no es consideren àmbits de gestió conjunta en tant que no s'estableix la necessitat de cessió de les reserves de sòl per a espais lliures i equipaments.
- b) El compliment del deure de cessió del percentatge que estableix el marc legal vigent respecte l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació es substituirà pel seu equivalent dinerari i s'efectuarà, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova, que habiliti la major densitat d'habitatges atribuïda per l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. El càlcul del percentatge de cessió serà el que determini l'article 43 del TRLU o el que els substitueixi.
- c) L'Agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni.



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



## Polígon d'actuació de dotació Llagostes

Codi: PAD-04

## 1. Àmbit:

a) Inclou els terrenys situats al sud de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer de les Llagostes i al carrer de Josep Girbau i Homet. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície de l'actuació aïllada de dotació és de 1.946 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

Augmentar l'edificabilitat i la densitat d'habitatges de les parcel·les incloses en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar una reordenació general del teixit residencial en el que s'ubiquen.

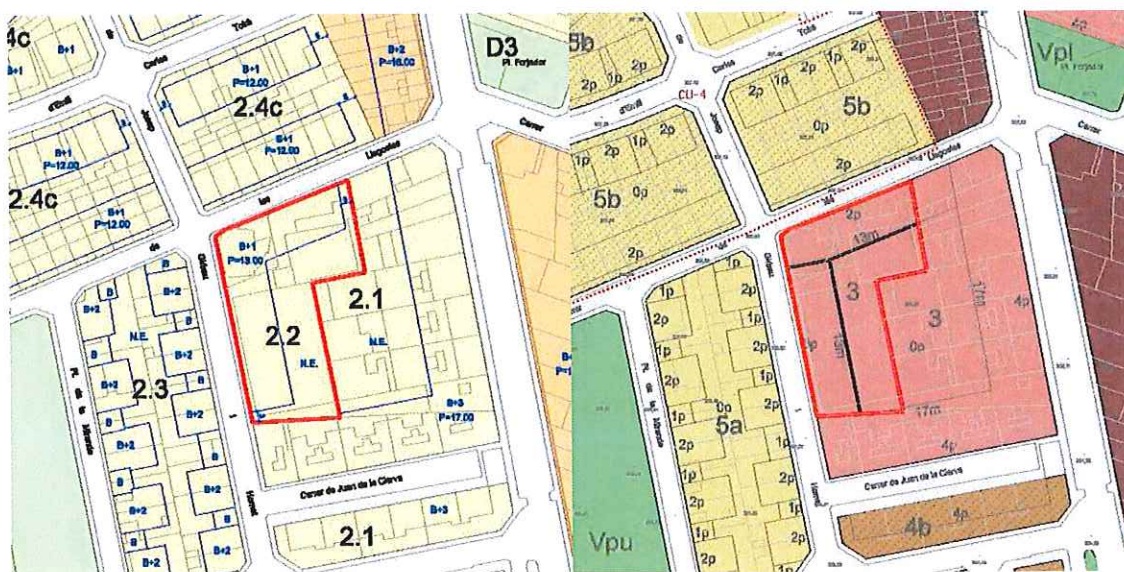
## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Reserves per espais lliures i equipaments. S'eximeix aquest Polígon d'actuació de dotació de l'exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments que s'estableixen en la disposició addicional segona del TRLU ja que, en el marc general del POUM, es justifica el compliment de l'estàndard d'espais lliures públics fixat a l'article 58 del TRLU.

b) Càlcul de l'increment de l'aprofitament:

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	residencial	1.946 m <sup>2</sup>	
EDIFICABILITAT PGO 1999	residencial	2.070 m <sup>2</sup>	14 hbtg
EDIFICABILITAT POUM	residencial	2.860 m <sup>2</sup>	24 hbtg
INCREMENT D'APROFITAMENT		790 m <sup>2</sup>	10 hbtg

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



PGO 1999

POUM

c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. D'acord amb el que s'estableix en l'article 22 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM, l'increment de sostre que comporta aquesta actuació de dotació es computa com a sostre de nova implantació residencial, però s'eximeix aquest polígon de l'obligació de reservar sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública ja que les reserves mínimes establertes en la legislació vigent estan cobertes en el conjunt d'actuacions previstes en el Pla, tal i com es justifica en la memòria social del POUM.

d) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial en ordenació tancada, codi 3.



Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM. 6818

4. Condicions de gestió i execució:

- a) Els polígons d'actuació urbanística de dotació delimitats no es consideren àmbits de gestió conjunta en tant que no s'estableix la necessitat de cessió de les reserves de sòl per a espais lliures i equipaments.
- b) El compliment del deure de cessió del percentatge que estableix el marc legal vigent respecte l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació es substituirà pel seu equivalent dinerari i s'efectuarà, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova, que habiliti la major edificabilitat i la major densitat d'habitatges atribuïda per l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. El càlcul del percentatge de cessió serà el que determini l'article 43 del TRLU o el que els substitueixi.
- c) L'Agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni.



## Polígon d'actuació de dotació Soleia

Codi: PAD-06

## 1. Àmbit:

a) Inclou els terrenys situats a llevant de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer de Caldes a la ronda Cosidor. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM. 0819

b) La superfície de l'actuació aïllada d'actuació de dotació és de 2.206 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

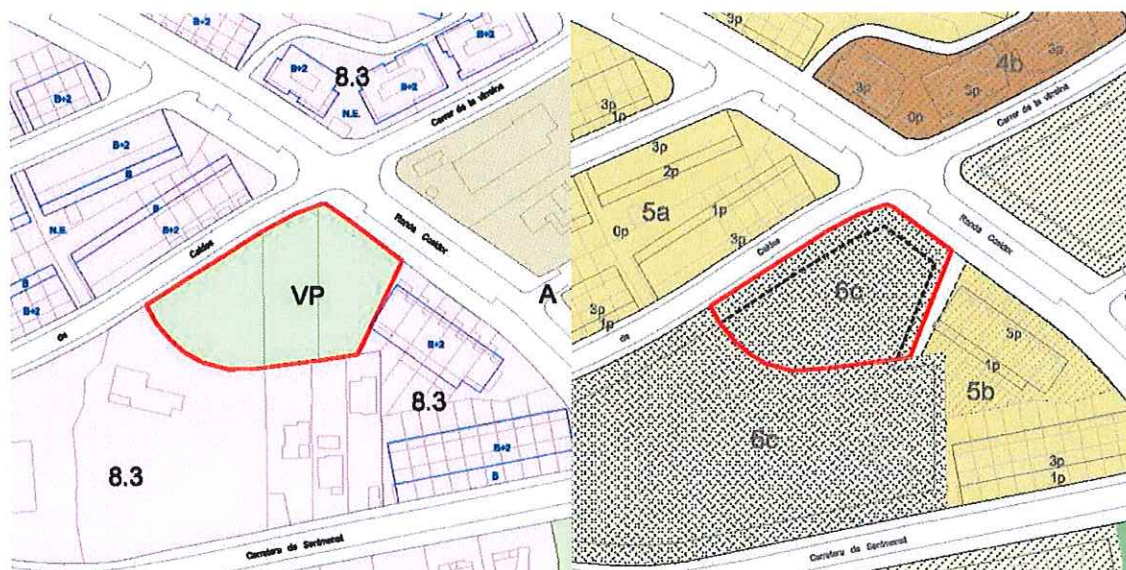
Atribuir una edificabilitat a les parcel·les incloses en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar una reordenació general del teixit residencial en el que s'ubiquen.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Reserves per espais lliures i equipaments. S'eximeix aquest Polígon d'actuació de dotació de l'exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments que s'estableixen en la disposició addicional segona del TRLU ja que, en el marc general del POUM, es justifica el compliment de l'estàndard d'espais lliures públics fixat a l'article 58 del TRLU.

b) Càlcul de l'increment de l'aprofitament:

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	residencial	2.206 m <sup>2</sup>	
EDIFICABILITAT PGO 1999	residencial	0 m <sup>2</sup>	
EDIFICABILITAT POUM	residencial	1.098 m <sup>2</sup>	3 hbtg
INCREMENT D'APROFITAMENT		1.098 m <sup>2</sup>	3 hbtg(bifamiliars)



PGO 1999

POUM

c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. D'acord amb el que s'estableix en l'article 22 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM, l'increment de sostre que comporta aquesta actuació de dotació es computa com a sostre de nova implantació residencial, però s'eximeix aquest polígon de l'obligació de reservar sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública ja que les reserves mínimes establertes en la legislació vigent estan cobertes en el conjunt d'actuacions previstes en el Pla, tal i com es justifica en la memòria social del POUM.

d) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial en cases aïllades, parcel·la mitjana, codi 6c.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

#### 4. Condicions de gestió i execució:

- a) Els polígons d'actuació urbanística de dotació delimitats no es consideren àmbits de gestió conjunta en tant que no s'estableix la necessitat de cessió de les reserves de sòl per a espais lliures i equipaments.
- b) El compliment del deure de cessió del percentatge que estableix el marc legal vigent respecte l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació es substituirà pel seu equivalent dinerari i s'efectuarà, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova, que habiliti la major edificabilitat i la major densitat d'habitatges atribuïda per l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. El càlcul del percentatge de cessió serà el que determini l'article 43 del TRLU o el que els substitueixi.
- c) L'Agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni.





## Polígon d'actuació de dotació Ronda Tramuntana - Catalunya

Codi: PAD-07

6821

## 1. Àmbit:

a) Inclou els terrenys situats a llevant de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer de Catalunya i a la ronda de la Tramuntana. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície de l'actuació aïllada de dotació és de 231 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

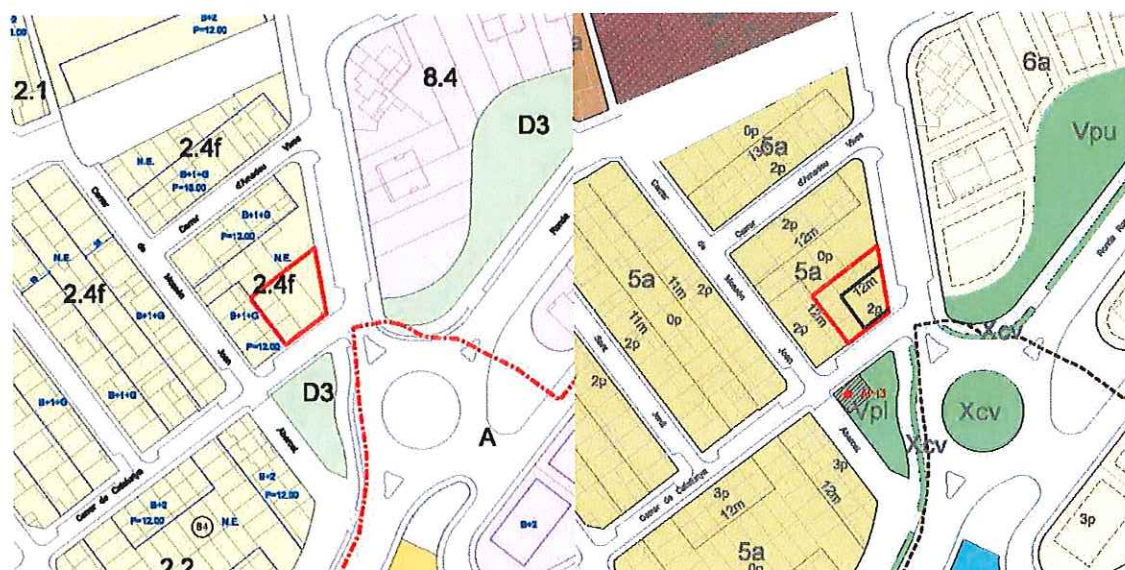
Atribuir una edificabilitat a les parcel·les incloses en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar una reordenació general del teixit residencial en el que s'ubiquen.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Reserves per espais lliures i equipaments. S'eximeix aquest Polígon d'actuació de dotació de l'exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments que s'estableixen en la disposició addicional segona del TRLU ja que, en el marc general del POUM, es justifica el compliment de l'estàndard d'espais lliures públics fixat a l'article 58 del TRLU.

b) Càlcul de l'increment de l'aprofitament:

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	residencial	231 m <sup>2</sup>	
EDIFICABILITAT PGO 1999	residencial	0 m <sup>2</sup>	0 hbtg
EDIFICABILITAT POUM	residencial	290 m <sup>2</sup>	2 hbtg
INCREMENT D'APROFITAMENT		290 m <sup>2</sup>	2 hbtg



PGO 1999

POUM

c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. D'acord amb el que s'estableix en l'article 22 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM, l'increment de sostre que comporta aquesta actuació de dotació es computa com a sostre de nova implantació residencial, però s'eximeix aquest polígon de l'obligació de reservar sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública ja que les reserves mínimes establertes en la legislació vigent estan cobertes en el conjunt d'actuacions previstes en el Pla, tal i com es justifica en la memòria social del POUM.

d) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial en cases agrupades, alineació a vial, codi de

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

6822

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

- a) Els polígons d'actuació urbanística de dotació delimitats no es consideren àmbits de gestió conjunta en tant que no s'estableix la necessitat de cessió de les reserves de sòl per a espais lliures i equipaments.
- b) El compliment del deure de cessió del percentatge que estableix el marc legal vigent respecte l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació es substituirà pel seu equivalent dinerari i s'efectuarà, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova, que habiliti la major edificabilitat atribuïda per l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. El càlcul del percentatge de cessió serà el que determini l'article 43 del TRLU o el que els substitueixi.
- c) L'Agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni.



## Polígon d'actuació de dotació Onze de Setembre

Codi: PAD-08

## 1. Àmbit:

a) Inclou els terrenys situats a llevant de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer d'Aragó i a la ronda de l'Onze de Setembre. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície de l'actuació aïllada de dotació és de 1.472 m<sup>2</sup>.

6823

## 2. Objectius:

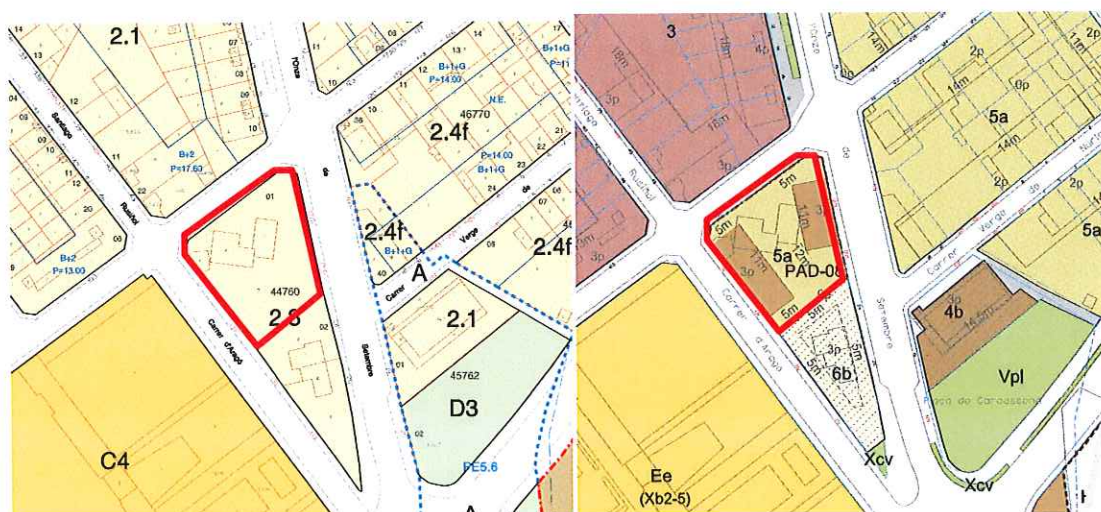
Augmentar la densitat d'habitatges de la parcel·la inclosa en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar una reordenació general del teixit residencial en que s'ubica.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Reserves per espais lliures i equipaments. S'eximeix aquest Polígon d'actuació de dotació de l'exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments que s'estableixen en la disposició addicional segona del TRLU ja que, en el marc general del POUM, es justifica el compliment de l'estàndard d'espais lliures públics fixat a l'article 58 del TRLU.

b) Càlcul de l'increment de l'aprofitament:

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	residencial	1.472 m <sup>2</sup>	
EDIFICABILITAT PGO 1999	residencial	1.472 m <sup>2</sup>	4hbtg
EDIFICABILITAT POUM	residencial	1.472 m <sup>2</sup>	10hbtg
INCREMENT D'APROFITAMENT		0 m <sup>2</sup>	6hbtg



PGO 1999

POUM

b) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública: El sostre d'aquest polígon d'actuació no ha estat tingut en compte en el càlcul del sostre residencial de nova implantació del Pla, ja que no hi ha increment de sostre respecte l'establert en el planejament que es revisa. En conseqüència, no ha de fer reserva de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública.

d) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial en cases agrupades, alineació a vial, codi 5a.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

## 4. Condicions de gestió i execució:



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



- 6824
- a) Els polígons d'actuació urbanística de dotació delimitats no es consideren àmbits de gestió conjunta en tant que no s'estableix la necessitat de cessió de les reserves de sòl per a espais lliures i equipaments.
  - b) El compliment del deure de cessió del percentatge que estableix el marc legal vigent respecte l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació es substituirà pel seu equivalent dinerari i s'efectuarà, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova, que habiliti la major densitat d'habitatges atribuïda per l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. El càlcul del percentatge de cessió serà el que determini l'article 43 del TRLU o el que els substitueixi.
  - c) L'Agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del segon sexenni.



## Polígon d'actuació de dotació Ronda - Alguer

Codi: PAD-09

## 1. Àmbit:

6825

a) Inclou els terrenys situats a llevant de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer de l'Alguer i a la ronda de Llevant. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície de l'actuació aïllada de dotació és de 287 m<sup>2</sup>.

## 2. Objectius:

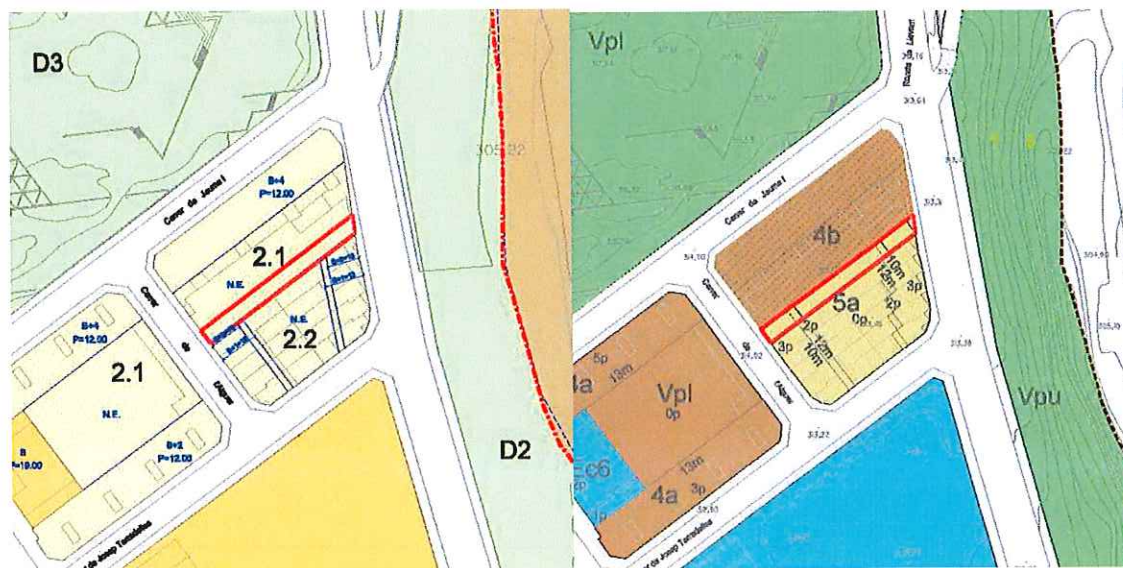
Atribuir una edificabilitat a la parcel·la inclosa en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar una reordenació general del teixit en el que s'ubica.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Reserves per espais lliures i equipaments. S'eximeix aquest Polígon d'actuació de dotació de l'exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments que s'estableixen en la disposició addicional segona del TRLU ja que, en el marc general del POUM, es justifica el compliment de l'estàndard d'espais lliures públics fixat a l'article 58 del TRLU.

b) Càlcul de l'increment de l'aprofitament:

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	residencial	287 m <sup>2</sup>	
EDIFICABILITAT PGO 1999	residencial	0 m <sup>2</sup>	0 hbtg
EDIFICABILITAT POUM	residencial	347 m <sup>2</sup>	2 hbtg
INCREMENT D'APROFITAMENT		347 m <sup>2</sup>	2 hbtg



PGO 1999

POUM

c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. D'acord amb el que s'estableix en l'article 22 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM, l'increment de sostre que comporta aquesta actuació de dotació es computa com a sostre de nova implantació residencial, però s'eximeix aquest polígon de l'obligació de reservar sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública ja que les reserves mínimes establertes en la legislació vigent estan cobertes en el conjunt d'actuacions previstes en el Pla, tal i com es justifica en la memòria social del POUM.

d) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial en cases agrupades, alineació a vial, codi 5a.



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

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

6826  
4. Condicions de gestió i execució:

a) Els polígons d'actuació urbanística de dotació delimitats no es consideren àmbits de gestió conjunta en tant que no s'estableix la necessitat de cessió de les reserves de sòl per a espais lliures i equipaments.

b) El compliment del deure de cessió del percentatge que estableix el marc legal vigent respecte l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació es substituirà pel seu equivalent dinerari i s'efectuarà, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova, que habiliti la major edificabilitat atribuïda per l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. El càlcul del percentatge de cessió serà el que determini l'article 43 del TRLU o el que els substitueixi.

c) L'Agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni.

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



## Polígon d'actuació de dotació Carrer Ripollet

Codi: PAD-10

## 1. Àmbit:

a) Inclou els terrenys situats al sud de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer de Ripollet. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície de l'actuació aïllada de dotació és de 1.696 m<sup>2</sup>.

6827

## 2. Objectius:

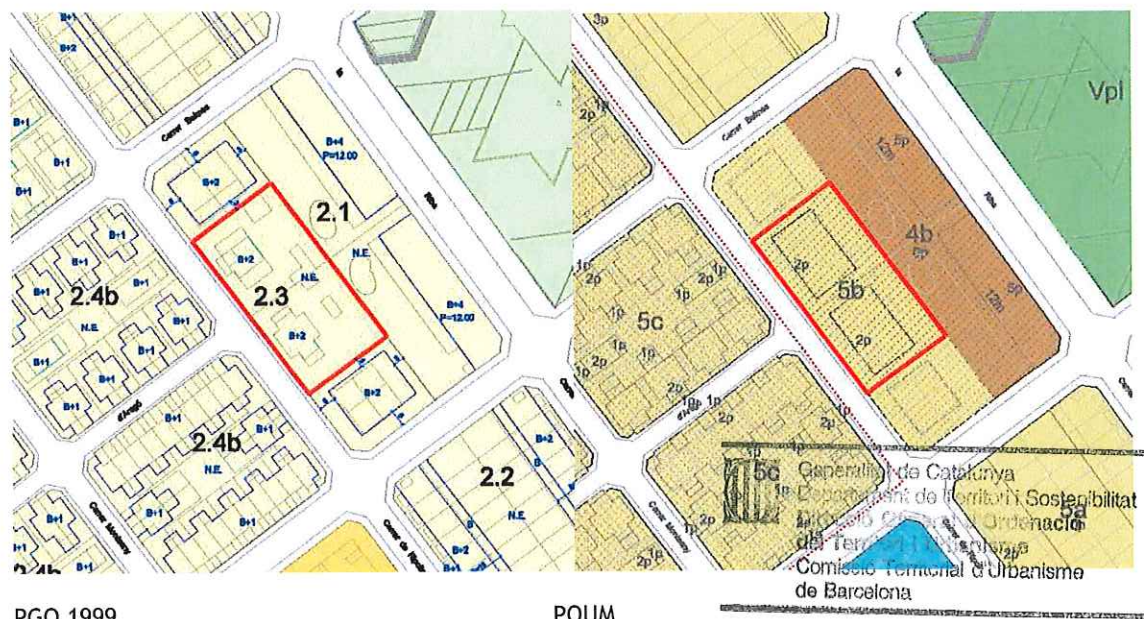
Augmentar la densitat d'habitatges de les parcel·les incloses en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar una reordenació general de l'àmbit.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Reserves per espais lliures i equipaments. S'eximeix aquest Polígon d'actuació de dotació de l'exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments que s'estableixen en la disposició addicional segona del TRLU ja que, en el marc general del POUM, es justifica el compliment de l'estàndard d'espais lliures públics fixat a l'article 58 del TRLU.

b) Càlcul de l'increment de l'aprofitament:

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	residencial	1.696 m <sup>2</sup>	
EDIFICABILITAT PGO 1999	residencial	1.696 m <sup>2</sup>	5 hbtg
EDIFICABILITAT POUM	residencial	1.372 m <sup>2</sup>	9 hbtg
INCREMENT D'APROFITAMENT		0 m <sup>2</sup>	4 hbtg



PGO 1999

POUM

c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública: El sostre d'aquest polígon d'actuació no ha estat tingut en compte en el càlcul del sostre residencial de nova implantació del Pla, ja que no hi ha increment de sostre respecte l'establert en el planejament que es revisa. En conseqüència, no ha de fer reserva de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública.

d) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial en cases agrupades, reculades a front de carrer, codi 5b.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

## 6828 4. Condicions de gestió i execució:

- a) Els polígons d'actuació urbanística de dotació delimitats no es consideren àmbits de gestió conjunta en tant que no s'estableix la necessitat de cessió de les reserves de sòl per a espais lliures i equipaments.
- b) El compliment del deure de cessió del percentatge que estableix el marc legal vigent respecte l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació es substituirà pel seu equivalent dinerari i s'efectuarà, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova, que habiliti la major densitat d'habitatges atribuïda per l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. El càlcul del percentatge de cessió serà el que determini l'article 43 del TRLU o el que els substitueixi.
- c) L'Agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del segon sexenni.





## Polígon d'actuació de dotació Pedrissos - Passeig

Codi: PAD-11

## 1. Àmbit:

a) Inclou els terrenys situats al sud de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer Pedrissos. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície de l'actuació aïllada de dotació és de 417 m<sup>2</sup>.

6829

## 2. Objectius:

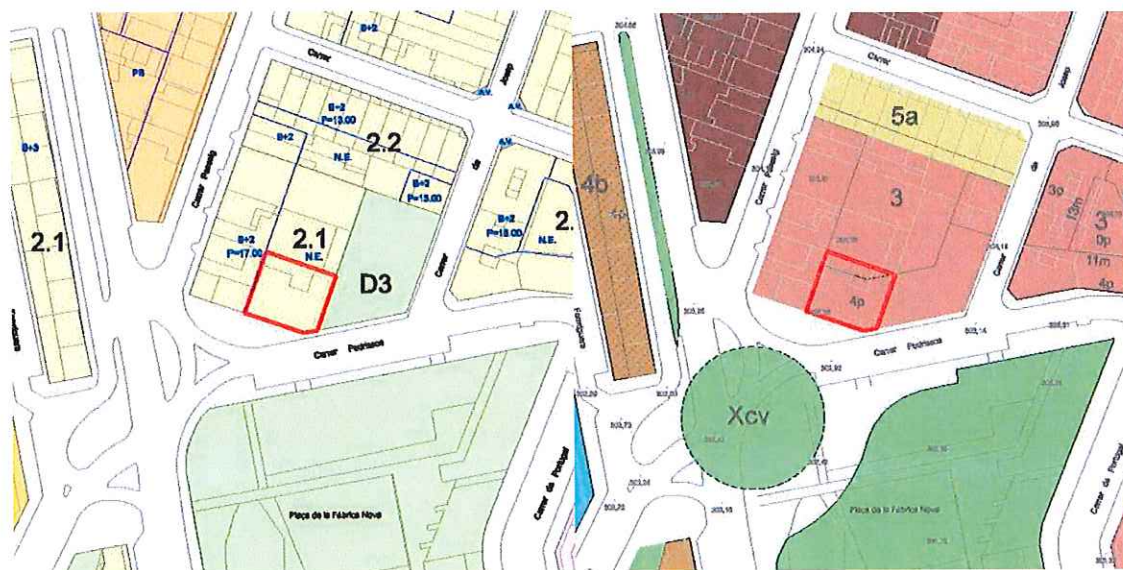
Atribuir una edificabilitat a la parcel·la inclosa en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar una reordenació general del teixit en el que s'ubica.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Reserves per espais lliures i equipaments. S'eximeix aquest Polígon d'actuació de dotació de l'exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments que s'estableixen en la disposició addicional segona del TRLU ja que, en el marc general del POUM, es justifica el compliment de l'estàndard d'espais lliures públics fixat a l'article 58 del TRLU.

b) Càlcul de l'increment de l'aprofitament:

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	residencial	417 m <sup>2</sup>	
EDIFICABILITAT PGO 1999	residencial	0 m <sup>2</sup>	0 hbtg
EDIFICABILITAT POUM	residencial	1.364 m <sup>2</sup>	11 hbtg
INCREMENT D'APROFITAMENT		1.364 m <sup>2</sup>	11 hbtg



PGO 1999

POUM

c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. D'acord amb el que s'estableix en l'article 22 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM, l'increment de sostre que comporta aquesta actuació de dotació es computa com a sostre de nova implantació residencial, però s'eximeix aquest polígon de l'obligació de reservar sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública ja que les reserves mínimes establertes en la legislació vigent estan cobertes en el conjunt d'actuacions previstes en el Pla, tal i com es justifica en la memòria social del POUM.

d) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial en ordenació tancada, codi 3.



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



6834  
Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

#### 4. Condicions de gestió i execució:

- a) Els polígons d'actuació urbanística de dotació delimitats no es consideren àmbits de gestió conjunta en tant que no s'estableix la necessitat de cessió de les reserves de sòl per a espais lliures i equipaments.
- b) El compliment del deure de cessió del percentatge que estableix el marc legal vigent respecte l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació es substituirà pel seu equivalent dinerari i s'efectuarà, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova, que habiliti l'edificabilitat atribuïda per l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. El càlcul del percentatge de cessió serà el que determini l'article 43 del TRLU o el que els substitueixi.
- c) L'Agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del primer sexenni.



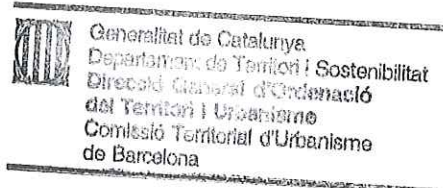
6831



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

## ANNEX 5. NORMATIVA AMBIENTAL GENERAL

6832



## ANNEX . CONVENIS URBANÍSTICS




- **CONVENI 1** ACA-Incasòl-Ajuntament-Are Eixample
- **CONVENI 2** Can Bogunyà 2002
- **CONVENI 3** PMU-03 Escorxador
- **CONVENI 4** Reparcel·lació ARE Eixample
- **CONVENI 5** Togores Parc
- **CONVENI 6** Urbanístic de Can Bages
- **EDICTE 7** Edicte BOP dissolució ARE
- **CONSORCI 8** Consorci Urbanístic AREs

6833



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

- 6834

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

**CONVENI 1**



## Agència Catalana de l'Aigua

Provença, 204-208  
08036 Barcelona  
Tel. 93 567 28 00  
Fax 93 567 27 80  
NIF Q 0801031 F

6835

**ADDENDA PARTICULAR AL CONVENI DE COL·LABORACIÓ SIGNAT ENTRE L'AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA I L'INSTITUT CATALÀ DEL SÒL, RELATIU A DIVERSOS EXTREMS RELACIONATS AMB L'ADEQUACIÓ DELS SISTEMES PÚBLICS DE SANEJAMENT EN ALTA, DERIVADA DE LES NECESSITATS GENERADES PER , ENTRE D'ALTRES, L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA NOU EIXAMPLE, DEL TERME MUNICIPAL DE CASTELLAR DEL VALLÈS**

Barcelona, 18 de febrer de 2015

### REUNITS

D'una part, el senyor José González Navas, com a President del Consorci urbanístic per al desenvolupament de les àrees residencials estratègiques Nou Eixample i Turuguet, del terme municipal de Castellar del Vallès (en endavant CONSORCI), amb CIF núm. P0800310E.

De l'altra part, el senyor Jordi Agustí i Vergés, director de l'Agència Catalana de l'Aigua, les circumstàncies personals del qual no es ressenyen per raó del càrrec públic que exerceix.

### INTERVENEN I ACTUEN

El senyor José González Navas, intervé com a President del CONSORCI, domiciliat al passeig Tolrà, 1 i amb CIF número P0800310E, d'acord amb els articles 15 i 16 dels Estatuts pels quals es regeix el CONSORCI, que va ser constituït per Acord del Govern 218/2009, de 16 de desembre, publicat en el DOGC número 5545, de data 14.01.2010 i facultat per aquest acte per Acord del Consell General del Consorci de data 20 de desembre de 2013.

I, el senyor Jordi Agustí i Vergés intervé en nom i representació de l'Agència Catalana de l'Aigua, entitat de dret públic adscrita al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, en virtut dels articles 11.11.e) del Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya i a l'article 10 del Decret 86/2009, de 2 de juny, d'aprovació dels Estatuts de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Les parts que intervenen es reconeixen, en la representació en què actuen, la capacitat legal necessària per a la formalització de la present addenda, i



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori  
i Sostenibilitat



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



6836

## EXPOSEN

I.- Que en data 20 de gener de 2009, l'Institut Català del Sòl i l'Agència Catalana de l'Aigua van signar el conveni de col·laboració entre l'Agència Catalana de l'Aigua i l'Institut Català del Sòl, relatiu a diversos extrems relacionats amb l'adequació dels sistemes públics de sanejament en alta, derivada de les necessitats generades per diferents àrees residencials estratègiques (en endavant ARE'S) del Pla director urbanístic del Vallès Occidental, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 13 de març de 2009 (DOGC número 5405 de 22 de juny de 2009), entre les quals s'hi trobava l'ARE Nou Eixample, de Castellar del Vallès.

Que, en virtut d'aquest conveni, les parts signatàries van acordar, entre d'altres extrems, els següents:

- d'acord amb els criteris de càlcul que constaven en el conveni, l'ARE Nou Eixample, de Castellar del Vallès, hauria d'aportar la quantitat de 149.090,88.- €, IVA inclòs, a l'Agència Catalana de l'Aigua, un cop aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació, amb el benentès que aquesta quantitat seria posteriorment repercutida a la comunitat reparcel·latòria.
- Aquest import era provisional, donat que el Pla director estava en tramitació; per al qual cosa s'acordà que, un cop aprovat definitivament el pla director, s'hauria de formalitzar una addenda al conveni si era necessari ajustar els càlculs definitius de les aportacions econòmiques imputables a cada ARE.
- I que, tenint en compte l'obligació legal de constituir, en primer terme, un Consorci urbanístic del qual formin part, en tot cas, l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament corresponent, en el termini màxim de tres mesos des de l'entrada en vigor del Pla director, en resulta que aquest Consorci hauria d'assumir les obligacions econòmiques derivades del conveni, en el cas que ja estigués constituït en el moment de l'aportació econòmica referenciada a la clàusula cinquena del conveni.

II.- Que, pel que fa a l'ARE Nou Eixample, de Castellar del Vallès, un cop aprovat definitivament el pla director de referència va veure modificat el seu nombre d'habitatges lliures previstos de 142 a 134.

Així mateix, en data 12 de març de 2010, es va constituir el Consorci per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques Nou Eixample i Turuguet, per Acord del Govern de la Generalitat de Catalunya de data 16 de desembre de 2009 (DOGC núm. 5545 de 14 de gener de 2010); consorci que ha d'assumir per tant, les obligacions econòmiques del conveni esmentat al punt expositiu primer d'aquest conveni.

III.- Que en la sessió del CONSELL GENERAL DEL CONSORCI URBANÍSTIC PER AL DESENVOLUPAMENT DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES NOU EIXAMPLE I TURUGUET del dia 20 de desembre de 2013 es va acordar aprovar la present addenda particular, facultar al president a la signatura de l'addenda i sotmetre-la a informació pública. En el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 21 de gener de 2014 es va sotmetre a informació pública l'addenda pel termini d'un mes.



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





## Agència Catalana de l'Aigua

Provença, 204-208  
08036 Barcelona  
Tel. 93 507 28 00  
Fax 93 507 27 80  
NIF Q 0801031 F

6837

IV.- Que, per altra banda, en data 15 de juliol de 2014, l'Institut Català del Sòl i l'Agència Catalana de l'Aigua van formalitzar una addenda general als convenis de col·laboració esmentats al punt expositiu primer d'aquesta addenda particular, en virtut de la qual es van fixar els criteris generals de revisió dels mateixos; amb el benentès que l'Agència Catalana de l'Aigua i l'Administració actuant que desenvolupi cadascuna de les ARE'S havien de subscriure una addenda particular als referits convenis per tal de revisar, modificar o ratificar els compromisos econòmics establerts en els mateixos.

V.- Que, en l'addenda general esmentada a l'anterior punt expositiu tercer, les parts signatàries van acordar, entre d'altres extrems, que en el cas de les ARE'S que amb anterioritat a la delimitació que es va efectuar de les mateixes en el corresponent Pla director, ja constituïen sòl urbà, consolidat o no consolidat, es faria un balanç de la variació d'habitants equivalents el qual serviria de base per a la fixació del nou import de l'aportació econòmica final imputable en concepte de finançament de l'adequació dels sistemes públics de sanejament en alta d'aquestes ARES. I, en el supòsit que el balanç entre la situació actual – un cop aprovat definitivament el Pla director – i l'anterior – la situació urbanística existent amb anterioritat a l'esmentada aprovació – comportés un increment d'habitants equivalents, l'ARE només hauria d'aportar a l'Agència Catalana de l'Aigua la quantitat corresponent a aquest increment.

Que, en aquest sentit, l'ARE Nou Eixample, del terme municipal de Castellar del Vallès, constituïa sòl urbà consolidat amb anterioritat a la seva delimitació pel corresponent Pla director. En aquesta situació urbanística s'admetia la construcció 87 habitatges lliures i de 15.053 m<sup>2</sup> de sòl logístic o comercial, usos que equivalen a una abocament equivalent a 336,27 habitants.

Així doncs, el balanç entre la situació actual – un cop aprovat definitivament el Pla director – i l'anterior – la situació urbanística existent amb anterioritat a l'esmentada aprovació – és el següent:

Castellar – ARE Nou Eixample					
Supòsit Import conveni PDU-ARE de sanejament	habitatges	ha sòl logístic o comercial	habitants equivalents	repercussió conveni PDU-ARE	total €
conveni PDU ARE	134	0,00	402,00	301,7056874	121.286,69
situació anterior en sòl urbà	87	1,5053	330,27	301,7056874	101.453,06
diferència					19.832,62

Per tant, el balanç resultant de la situació passada i l'actual és d'un increment de 65,73 habitants equivalents, que aplicant el cost unitari que en resulta del conveni esmentat en el punt expositiu primer d'aquesta addenda en resulta un increment de 19.832,62 €, més l'IVA corresponent en el moment del seu meritament.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori  
i Sostenibilitat



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



6838

A la vista dels antecedents exposats, les parts acorden subscriure la present addenda que es regeix per les següents

## CLÀUSULES



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

### Primera. Objecte de l'addenda

El CONSORCI i l'Agència Catalana de l'Aigua manifesten ~~en aquest acte que ratifiquen~~, expressament en tots els seus termes l'addenda general esmentada al punt expositiu tercer d'aquesta addenda particular, que va modificar el conveni esmentat al punt expositiu primer d'aquesta addenda particular, a excepció del que resultés incompatible i contradictori amb aquesta addenda particular que, en el seu cas, quedarà substituït i anul·lat pel que s'acordi en la mateixa, entrant en vigor els acords que es recullen en aquesta addenda, a partir de la seva signatura.

En aquest sentit, és objecte de la present addenda ajustar i determinar els càlculs definitius de l'ARE Nou Eixample, del terme municipal de Castellar del Vallès, així com fixar el moment en el qual s'haurà de fer l'aportació econòmica de referència a l'Agència Catalana de l'Aigua.

### Tercera.- Nou import de l'aportació econòmica

D'acord amb el càlcul efectuat en el punt expositiu quart d'aquesta addenda particular, les parts compareixents acorden que l'ARE Nou Eixample, del terme municipal de Castellar del Vallès, haurà d'aportar a l'Agència Catalana de l'Aigua la quantitat definitiva de 19.832,62 €, més l'IVA corresponent en el moment del seu meritament, en concepte de contribució a l'adequació dels sistemes públics de sanejament a les necessitats generades per aquesta ARE.

Aquest import de contribució serà actualitzat d'acord amb l'IPC català mensual acumulat vigent des del dia de la signatura del Conveni original (20 de gener de 2009) fins el mes en el qual s'efectuarà l'abonament corresponent.

### Quart.- Pagament

Les parts compareixents acorden que després de signar-se la primera acta de replanteig corresponent a l'ARE Nou Eixample, del terme municipal de Castellar del Vallès, el CONSORCI haurà d'ingressar a l'Agència Catalana de l'Aigua la quantitat esmentada a l'acorden tercer d'aquesta addenda en concepte d'aportació econòmica finalment imputable per al finançament de l'adequació dels sistemes públics de sanejament en alta d'aquesta ARE, més l'IVA corresponent al tipus vigent en el moment del seu meritament, en un termini màxim de 2 mesos a comptar des de la recepció, per part del CONSORCI de la factura corresponent emesa i notificada per l'Agència Catalana de l'Aigua; amb el benentès que aquesta despesa es repercutirà a la corresponent comunitat reparcel·ladora en el projecte de reparcel·lació i en concepte de càrrega urbanitzadora.





## Agència Catalana de l'Aigua

Provença, 204-208  
08036 Barcelona  
Tel. 93 567 28 00  
Fax 93 567 27 00  
NIF O 0801031 F

6839

El CONSORCI haurà de notificar a l'Agència Catalana de l'Aigua la data de l'acta de replanteig de referència a fi i efecte que l'Agència Catalana de l'Aigua pugui notificar al CONSORCI la facturació total de l'import del Conveni.

### Cinquena.- Vigència.

Aquesta addenda serà vigent i produirà efectes des de la data de la seva signatura i fins a la seva extinció.

### Sisena.- Extinció.

A més de l'expiració del termini de vigència, constitueixen causes d'extinció anticipada de la present addenda:

- (i) la resolució acordada de mutu acord entre les parts que el subscriuen.
- (ii) el compliment del seu objecte.
- (iii) la invalidesa, tant per motius de nul·litat com d'anul·labilitat, quan no es reuneixin els requisits de forma o els requisits de caràcter material, declarada judicialment.
- (iv) l'incompliment per qualsevol de les parts de les obligacions i compromisos contrets en aquest conveni.
- (v) la impossibilitat esdevinguda de complir el conveni, per raons materials o legals.

### Setena.- Conformitat de les parts i validesa

El senyor José González Navàs i el senyor Jordi Agustí i Vergés tal com actuen, mostren la seva conformitat amb el contingut d'aquest conveni, aprovant tots els acords continguts, i obligant-se recíprocament al seu contingut.

### Vuitena.- Informació pública i publicitat

De conformitat amb l'article 110.3 de la Llei 26/2010 de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, el contingut íntegre d'aquest conveni, un cop signat, s'haurà de publicar en els webs, del Departament de Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, de l'Incasòl i de l'Ajuntament de Castellar del Vallès i així mateix es publicarà en el DOGC la data de l'aprovació del conveni pel Consell General del Consorci, i la data de la seva signatura, fent-se constar expressament que el seu contingut íntegre consta publicat en els abans esmentats webs.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori  
i Sostenibilitat



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

6840

#### Novena.- Jurisdicció

Les parts resoldran de mutu acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i la interpretació del present conveni amb caràcter previ a la seva submissió, si escau, a la via judicial. Per qualsevol qüestió litigiosa que es derivi de les diferències sobre la interpretació i el compliment d'aquest conveni, les parts sotmetran expressament a l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu de Barcelona, renunciant a qualsevol fur que els hi pogués correspondre.

I, en prova de conformitat, els compareixents signen per exemplar duplicat aquest conveni, en el lloc i data assenyalats a l'encapçalament.

El president del Consorci


José González Navas

El director de l'Agència Catalana de l'Aigua

Jordi Agustí Vergès

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

6841

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

CONVENI 2



A Castellà del Vallès, a 18 d'octubre de 2002.

D'una banda, l'Alcalde Sr. Lluís M. Corominas Díaz, assistit del Secretari de la Corporació Sr. Juli Boadella Vergés.

I de l'altra el Sr. Feliu Torras Llobet, major d'edat, amb domicili a c/ Can Bogunyà, 19 bxs. i DNI 36.312.955-A, i Rosa Maria Torras Forns, major d'edat, amb domicili a Can Bogunyà, s/núm. i DNI 33.879.952-D.

- El Sr. Feliu Torras Llobet, intervé com a propietari de la finca registral 728, resulta de les inscripcions 1ª, 3ª, 4ª i 8ª, als folis 209, 211 i 212; 23, dels toms 31 i 387 de l'arxiu, llibres 15 i 44, de l'Ajuntament de Castellà del Vallès i és la següent:

"CASA DE CAMPO con sus tierras a la misma unidas, conocida por CASA BOGUÑÁ, situada en término y afueras de Castellà del Vallès. La casa se compone de planta baja y primer piso, con su correspondiente patio amurallado al detrás de la misma, señalada con el número cincuenta y uno, con sus tierras a la misma unidas, que son parte campa, parte hortiva y parte viña, de cabida dos cuarteras y media de semilla de trigo, equivalentes a NOVENTA Y SEIS AREAS SETENTA Y DOS CENTIAREAS Y DIEZ DECIMETROS CUADRADOS, existiendo en esta propiedad una mina de la cual afluye el agua que en cantidad de dos plumas aproximadamente se destina para el riego de la parte hortiva. LINDA de por junto: a Oriente, con Jaime Illa; a Mediodía, con José Torras; a Poniente y Cierzo, con tierras de la misma finca de que es parte propiedad de las madre e hija, Rosa Ramón y Foncuberta y Francisca Boguñá Ramón.

ES FA CONSTAR:

Que de la descrita finca es va practicar una segregació de 407 metres i 93 decímetres quadrats, per el que queda una RESTA NO DESCRITA de 9.264 METRES 17 DECIMETRES QUADRATS."

- De l'anterior finca descrita una porció de 5.439'50 m2 entra a formar part del Pla Parcial Ronda de Llevant.
- La Sra. Rosa Maria Torras Forns, actua com arrendatària en virtut del contracte d'arrendament agrícola de data 1 de novembre de 1994.

Les parts **EXPOSEN:**

1. Una part de la finca anteriorment descrita es troba afectada per la Urbanització del Pla Parcial Ronda Llevant i dels carrers Ronda Tramuntana que formen part del Pla Parcial, la urbanització del qual s'estén més enllà de l'àmbit del Pla.





6843

Les afectacions inicialment previstes són:

- Superfície aportada al Pla Parcial: 5.439'50 m<sup>2</sup>
- Superfície afectada pel desenvolupament de la Ronda Tramuntana

Porció KLMNK	430'45 m <sup>2</sup>
Porció ABCKNA	556'26 m <sup>2</sup>

S'adjunta plànol amb el detall i ubicació d'aquests dues porcions. La primera de la qual (KLMNK) s'emplaça dintre de la futura unitat d'actuació de Can Bogunyà tenint conseqüentment els costos d'urbanització repercutibles, però també participa dels aprofitaments que siguin d'aplicació.

La segona (ABCKNA) per la seva situació no té cap aprofitament i alhora cap cost d'urbanització repercutible sobre la propietat.

2. Sobre la finca Rosa Maria Torras Forns té els béns i drets de conrear els camps i obtenir-ne els fruits que li atorga el contracte d'arrendament esmentat, el qual és vigent durant 20 anys, a partir de la data de la seva signatura.
3. Que l'Ajuntament de Castellar del Vallès ha adjudicat les obres d'urbanització corresponent al Pla Parcial Ronda de Llevant que afecten l'anterior finca i al seu contracte d'arrendament.
4. Que el Reglament del Patrimoni dels ens locals, en el seu article 119, exempta d'inscripció al Registre de la propietat, a favor dels ajuntaments, els béns de domini públic d'ús general.
5. Que l'article 150 de la Llei 2/2002 sobre Urbanisme, preveu la possibilitat d'ocupació directe des terrenys per desenvolupar sistemes generals quan poden formar part d'un sector de planejament o polígon d'actuació.
6. Que els titulars de béns o drets que siguin incompatibles amb el planejament tenen dret a la indemnització que correspongui. Per a materialitzar aquests béns i drets l'arrendatària ha presentat proposta de justipreu, signada per Joan Felip Requena, Enginyer Tècnic Agrícola, per un valor de 255.106'49 € i que correspon a béns i drets afectats dintre de la superfície de 5.439'40 m<sup>2</sup>.
7. Que per la seva banda, l'Ajuntament de Castellar del Vallès, presenta informe del Sr. Oriol Bassa Vila, Enginyer Tècnic Agrícola, valorant els béns i drets afectats del contracte d'arrendament de la finca de Can Bogunyà, en 71.304'33 €. Aquesta valoració considera a superfície dels terrenys inclosos dins del Pla Parcial i dels dos trams KLMNK i ABCKNA,





6844

Amb interès de resoldre totes les qüestions plantejades, les parts implicades  
**CONVENEN:**

- Rosa M. Torras
1. El Sr. Feliu Torras Llobet fa donació a l'Ajuntament de Castellar del Vallès que accepta, la porció de la seva finca, compresa entre les lletres ABCKNA, del plànol adjunt núm. 1 i de superfície 556'26 m<sup>2</sup>, destinada a vial: Ronda Tramuntana.  
Des del moment que es signi el present conveni l'Ajuntament de Castellar passa a tenir el ple domini d'aquest terreny.
  2. El Sr. Feliu Torras Llobet autoritza l'ocupació de la finca descrita entre les lletres KLMNK, de superfície 430'45 m<sup>2</sup>, destinada a vial: Ronda de Tramuntana.  
L'ocupació que no comporta pèrdua de la titularitat del terreny, es materialitza en el moment de subscriure aquest conveni.
  3. Propietat i Ajuntament donen conformitat a la proposta de delimitació de la unitat d'actuació de Can Bogunyà tal com es recull en el plànol adjunt. La volumeria que computa per aquesta unitat d'actuació és la que marca el Pla General i es detalla en plànol annex, autoritzant-se des d'aquest moment la ocupació de la porció KLMNK.
  4. L'Ajuntament de Castellar del Vallès assumeix al seu càrrec les despeses d'urbanització dels trams de la Ronda Tramuntana, fora de l'àmbit del Pla Parcial Ronda de Llevant, que corresponen als dos trams descrits ABCKNA i KLMNK, quedant exempt el Sr. Feliu Torras de qualsevol despesa d'urbanització en aquests dos trams.
  5. Entre l'arrendatària Rosa Maria Torras Forns i l'Ajuntament de Castellar del Vallès, s'acorda sotmetre les diferències de valoració entre els dos apreujaments proposats pels béns i drets afectats per l'explotació de la finca de Can Bogunyà al superior dictamen del Tribunal d'Expropiació de Catalunya, sense perjudici del que es pacta més avall.
  6. Pel justipreu de la indemnització dels béns i drets fóra de l'àmbit del Pla Parcial, corresponent al tram de c/ Ronda de Tramuntana ABCKNA, s'aplicarà el justipreu que resulti del Tribunal de manera proporcional a la superfície, si bé deduïnt aquelles indemnitzacions específiques del Pla: pont, mina, ... Aquesta indemnització serà abonada per l'Ajuntament a l'arrendatària.
  7. En el moment de subscriure aquest conveni l'Ajuntament de Castellar del Vallès posarà a disposició de Rosa Maria Torras Forns, la quantitat de SETANTA-UN MIL TRES-CENTS QUATRE EUROS AMB TRENTA-TRES CÈNTIMS (71.304'33 €), com a pagament a compte de la indemnització
- [Handwritten signature: Feliu Torras]*
- [Handwritten signature: Rosa M. Torras]*



6845

que li correspongui que seran aplicades al pagament de les quotes d'urbanització del sector Ronda de Llevant a nom del Sr. Feliu Torras Llobet. La compensació s'efectuarà en el moment de liquidar les quotes. El pagament de la tercera i següents quotes s'ajornaran per part de l'Ajuntament fins que recaigui sentència del Tribunal d'Expropiació de Catalunya.

8. Un cop signat aquest conveni, l'Ajuntament podrà ordenar al contractista de les obres, l'execució d'aquestes tant en la part dintre de l'àmbit del Pla Parcial com les dues porcions ABCKNA i KLMNK de la ronda Tramuntana. Prèviament la propietat i l'arrendatària retiraran qualsevol instal·lació o estri.
9. Durant les obres l'Ajuntament tancarà provisionalment els límits de la finca i, en el moment que tècnicament sigui possible, hi posarà un tancat definitiu amb filat metàl·lic de simple torsió de 2 m. d'alçada incloent-hi una porta de 2m d'amplada. Tanmateix es prendran les mesures necessàries per garantir l'evacuació de les aigües d'escorrentia de la finca romanent de Can Bogunyà i per evitar o reduir al mínim la possible aparició de talussos dins la finca.
10. L'Ajuntament assumirà la despesa resultant del desplaçament de la línia elèctrica de mitja tensió corresponent al sector delimitat per la unitat d'actuació de Can Bogunyà, en compensació de la pèrdua d'aigua de la finca (antiga mina) per pèrdua de rendibilitat deguda a regressió de la resta de la finca rústica d'horta a secà i per la pèrdua de cultius de la campanya per les obres de desplaçament.

I per estar conformes ambdues parts signen en el lloc i data a dalt indicats.



EL SECRETARI,

ELS PROPIETARIS,

L'ARRENDATARI,



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

6846



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

**CONVENI 3**





Ajuntament de  
Castellar del Vallès

6847

**CONVENI URBANÍSTIC PEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA DE MILLORA URBANA 03,  
ESCORXADOR - PLAÇA PUIGVERD-S.RUSSINYOL**

A Castellar del Vallès, el 16 de febrer de 2015

**REUNIT'S**

D'una part el senyor IGNASI GIMÉNEZ RENOM en la seva condició d'Alcalde - President de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, amb domicili al Passeig Tolrà, 1, assistit pel Secretari de la Corporació, senyor Juli Boadella Vergés.

I de l'altra la senyora SILVIA LINDOSO SANTANA, amb NIF 45856509 Y., amb domicili a Les Fonts de Terrassa, carrer Passeig de la Muntanya, núm. 10.

La senyora SILVIA LINDOSO actua en nom i representació de PROYECTOS Y DE OBRAS MATADEPERA, SA amb NIF A-08345324, s'acredita la representació mitjançant l'escriptura de poders atorgada davant del Notari Sr. Fernando Pérez Sauquillo Conde, a Terrassa, el dia 30 de novembre de 2010, protocol N°: 2822.

Les parts es reconeixen capacitat per obrar per l'atorgament del present conveni.

**ANTECEDENTS**



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

PRIMER.- Proyectos y Obras de Matadepera, SA es propietària del terreny situat entre la carretera de Sentmenat, l'Avinguda Sant Esteve i els carrers Puigverd i Santiago Rusiñol amb la següent descripció registral:

*URBANA: porción de terreno edificable, de forma irregular, sita en el término municipal de Castellar del Vallès, de SUPERFICIE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES METROS Y SESENTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS. LINDANTE: Sur, en línea de catorce metros con la Avenida de San Esteban, y en línea de cuarenta y tres metros sesenta centímetros, con un pasaje, y mediante este último, con porciones de la misma procedencia de los señores Dalmau, Vallbé y Montlló; Este, en línea de diecisiete metros, parte con dichas porciones de los señores Dalmau, Vallbé y Montlló, parte con el paraje citado y en línea de treinta y cinco metros, con la calle Racó; Norte, en línea de cincuenta y tres metros sesenta centímetros con Don José Humbert Llonch o sucesores, y en línea de tres metros noventa*

Passeig Tolrà, 1  
08211 Castellar del Vallès

T. 93 714 40 40  
F. 93 714 40 93

NIF. P0805000-G  
www.castellarvalles.cat



centímetros con porción en la que se halla instalado un transformador de energía eléctrica; y Oeste, en línea de cuatro metros veinte centímetros con dicha porción en la que se halla un transformador, y en línea de cuarenta y ocho metros veinte centímetros con la calle Puigvert.

Inscrita al Registre de la Propietat de Sabadell 4 al tom 3003, llibre 240 de Castellar del Vallès, foli 25, Finca 4359, inscripció 2.

Aquesta finca en el vigent PGO està qualificada com a zona verda, qualificació que prové del Pla General de 1978 i forma part del sector de planejament especial 5.5 C/ Puigvert, C. Santiago Rusiñol, C/ de l'Escorxador previst en el vigent Pla General d'Ordenació de Castellar del Vallès pendent de desenvolupament.

SEGON.- L'Ajuntament de Castellar del Vallès és propietari de la finca de forma irregular, delimitada al nord i nord-est amb el carrer Era de Petasques, a l'oest amb el carrer Escorxador i al sud amb la prolongació del carrer Sèquia, actualment zona verda amb la següent descripció registral.

URBANA: Terreno para edificar sito en el término de Castellar del Vallès y su calle del Matadero, que afecta la figura de un cuadrilátero irregular y mide la superficie de NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. LINDANTE: por su frente. Oeste, con dicha calle; por la derecha entrando, con restante terreno del que procede de Santiago Gorina Sala; por la izquierda. Norte, con un camino y por el fondo, este, con finca de Isidro Torras."

Inscrita al Registre de la Propietat de Sabadell 4 al tom 673, llibre 70 de Castellar del Vallès, foli 104, Finca 2350, inscripció 2.

Aquesta finca està inclosa en el sector de planejament especial 5.5 C/ Puigvert, C. Santiago Rusiñol, C/ de l'Escorxador previst en el vigent Pla General d'Ordenació de Castellar del Vallès pendent de desenvolupament.

TERCER. L'anterior finca de propietat municipal descrita forma part del terreny que l'Ajuntament de Castellar del Vallès té ocupat amb el dipòsit i diverses instal·lacions d'aigua des de mitjans del segle passat. Aquest terreny situat entre el carrers Escorxadors i el de l'Era de Petasques té una superfície total 1668 m2, si bé no tot íntegrament forma part del







Ajuntament de  
Castellar del Vallès

6849

PMU que es descriu a l'apartat cinquè, no obstant si que en forma part en la seva totalitat la finca municipal de 948 m2.

De la resta que l'Ajuntament no n'és propietari, en gestiona la seva adquisició ja sigui per exercici del dret d'usucapció o bé per compra als hereus de la propietat.

QUART.- Les finques anteriorment descrites, per tal de facilitar l'adquisició de la zona verda, es van incloure en el sector de planejament especial 5.5, c/ Puigvert, C/ Santiago Rusiñol i C/ de l'Escorxador del vigent Pla General d'ordenació vigent des de l'any 1999 (PGO) que compren una unitat d'actuació discontinua, formada pel terreny conegut com a plaça "dels toros" situat entre els carrers Puigvert i Santiago Rusiñol i el terreny situat al carrer Escorxador on hi ha un dipòsit d'aigua potable. Aquest sector no ha estat desenvolupat.

CINQUÈ.- En data 24 de febrer de 2003 es va signar un conveni entre Proyectos Y Obras de Matadepera, SA i l'Ajuntament de Castellar del Vallès per permutar les dues finques descrites als apartats primer i segon. El conveni va preveure l'ocupació anticipada per part de l'Ajuntament de Castellar del Vallès del solar propietat de Proyectos y Obras de Matadepera, SA per al seu ús com aparcament públic i, com a compensació d'aquesta ocupació, va fixar un arrendament de 300€ al mes a comptar de l'1 de gener de 2003. Segons aquest conveni, l'import total de l'arrendament era abonat efectuant la compensació que resultés amb la taxa i impostos per l'obtenció de llicència d'obres per part de Proyectos y Obras de Matadepera, SA. Que en data 07/01/2004 Proyectos y Obras de Matadepera, SA presentà sol·licitud de llicència d'obres que no es va poder tramitar per la situació de la unitat d'actuació. Proyectos y Obras de Matadepera, SA palesa que el projecte presentat a l'Ajuntament ha caducat vista la nova orientació de la unitat d'actuació i que això ha suposat assumir el cost de la redacció del projecte d'obres.

Aquesta permuta no ha estat formalitzada ni s'ha abonat per part de l'Ajuntament de Castellar del Vallès la indemnització prevista per l'ocupació del terrenys propietat de Proyectos y Obras de Matadepera, SA.

SISÈ.- El POUM de Castellar del Vallès, aprovat inicialment pel ple de l'Ajuntament en dates 28 de gener i 25 de març de 2014, finalitzat el tràmit d'informació pública, preveu la delimitació d'un sector de PMU-03 en el mateix àmbit discontinu amb un sostre edificable màxim indicatiu de 1963 m2 que s'ha de situar en el solar del Carrer Escorxador de 1.640 m2 de sòl. S'adjunta la Fitxa del PMU-03 com annex al present conveni inclosa en el document del POUM pendent d'aprovació provisional.

Passeig Tolrà, 1  
08211 Castellar del Vallès

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
T. 93 714 40 40 | NIF: A0805000-G  
F. 93 714 40 99 | www.castellarvalles.cat  
de Barcelona



6850

SETÉ.- Les parts intervinents han arribat a un acord d'establir un conveni, això és, un document que reculli les bases sobre les que s'haurà de concretar el desenvolupament i la gestió urbanística del PMU-03.

Per tot l'exposat, s'estableixen els paràmetres que hauran d'observar-se en el projecte de reparcel·lació d'acord amb els següents:

**PACTES:**



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

Primer.- L'Ajuntament de Castellar es compromet a iniciar en el termini de sis mesos a comptar de la vigència del POUM la tramitació del pla de millora urbana de l'àmbit Escorxador - Plaça Puigverd-S.Russinyol que es determini en l'aprovació definitiva del POUM i posteriorment es tramitarà el projecte de reparcel·lació per tal de fer efectiva l'assignació d'aprofitament que li correspongui a Proyectos y obras de Matadepera, S.A. i el projecte d'urbanització per desenvolupar el sector. El cost de redacció del pla de millora, el d'urbanització i el del projecte de reparcel·lació serà assumit per l'Ajuntament en aquella part que pertocaria a Proyectos y Obras de Matadepera, SA. en compensació al perjudici manifestat en l'exposat cinquè.

Segon.- L'Ajuntament es compromet a compensar l'ocupació anticipada del solar propietat de Proyectos y Obras de Matadepera, SA en el marc del projecte de reparcel·lació que es tramiti d'acord amb el compromís adoptat en el conveni de referència considerant l'arrendament a raó de 300C al mes a comptar de l'1 de gener de 2003 i fins a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació. El pagament de la totalitat de l'arrendament es farà efectiva mitjançant compensació amb les despeses d'urbanització de la PMU, i en el cas que fos insuficient, amb l'assignació de major aprofitament urbanístic a favor de Proyectos y Obras de Matadepera, SA.

Tercer.- Els compromisos que s'adopten en els pactes anteriors resten condicionats a l'aprovació definitiva del POUM en els termes exposats i a la seva vigència.





Ajuntament de  
Castellar del Vallès

6851

Quart.- De conformitat amb el previst a l'article 104 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel que s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, es fa constar a ambdues parts atorgants que aquest Conveni Urbanístic haurà de ser sotmès a un tràmit de informació pública i a la seva aprovació per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament, haurà de formar part de la documentació del nou POUM, i podrà ser consultat per tothom un cop sigui aprovat.

Cinquè.- Per la naturalesa pública urbanística del present Conveni, aquest resta sotmès al dret administratiu i, per tant, correspondrà entendre de qualsevol qüestió que es plantegi en la seva interpretació i execució als Jutjats i Tribunals de l'ordre contenciós administratiu de la província de Barcelona.

Sisè.- Les parts donen per resolt i extingit l'anterior conveni del dia 24 de febrer de 2003. Les parts es comprometen múluament a no reclamar-se res més, cap dany o perjudici per la no execució de l'anterior conveni més que les compensacions expressament previstes en l'actual. Sempre que s'aprovi definitivament el POUM i el present conveni.

I en prova de conformitat firmen el present document, en el lloc i la data indicada en el seu encapçalament, per triplicat i a un sol efecte.

L'ALCALDE,



LA PROPIETAT,

EL SECRETARI



## 1. Àmbit:

6852

a) Comprèn les ~~finques~~ incloses en dos àmbits discontinus situats al nord de la població de Castellar del Vallès: l'àmbit sud, que s'utilitza com a aparcament públic, està en l'illa delimitada per la carretera de Sentmenat, l'avinguda de Sant Esteve i els carrers de Puigvert i de Santiago Rusiñol; l'àmbit nord, en el que hi ha un dipòsit d'aigua fora de servei, està delimitat pels carrers de l'Escorxador, de Sant Llorenç i de l'Era Petanques.

b) La superfície total del sector discontinu, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 3.475 m².

## 2. Objectius:

a) Traslladar el sostre residencial previst en l'àmbit sud, utilitzat actualment com a aparcament públic dels veïns de l'entorn, a l'àmbit nord, en el que existeix un dipòsit municipal d'aigües, fora de servei.

b) Definir l'ordenació de les noves edificacions residencials previstes en l'àmbit nord.

c) Precisar les condicions de reurbanització de l'aparcament de l'àmbit sud.

## 3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	53,00%
	Espais lliures	
	SISTEMES PÚBLICS mínims	53,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	47,00%
	SÒL PRIVAT màxim	47,00%



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

El pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

b) Índex d'edificabilitat bruta i aprofitament urbanístic del sector:

Índex d'edificabilitat bruta total	0,57 m²st/m²sl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	1.963 m²st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública: D'acord amb el que estableix la Memòria social del POUM el desenvolupament del sector haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El pla de millora urbana haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU.



d) Densitat màxima d'habitatges bruta: 59 hbtg/ha. El repartiment indicatiu del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit, d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social", de la manera següent:

Sostre edificable residencial (indicatiu)	1.963	m <sup>2</sup> sl	superfície habitatges:	habitatges:
residencial lliure	1.374	m <sup>2</sup> sl	70,00%	100
habitatge protegit concertat	196	m <sup>2</sup> sl	10,00%	90
habitatge protegit general i/o especial	393	m <sup>2</sup> sl	20,00%	85
Total habitatges (indicatiu)				21

e) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La posició del sòl qualificat com a sistema viari destinat a aparcament té caràcter vinculant.
- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 3p.
- Caldrà prendre les mesures oportunes per tal de protegir el Dipòsit i les estructures de la Unió de Regants de Canyelles, identificat en els plànols d'ordenació i en l'*Inventari de béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès* amb el codi Al-5.

f) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si s'escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:

- Zona residencial en nucli antic, codi 1a.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari;
- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament; i
- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).

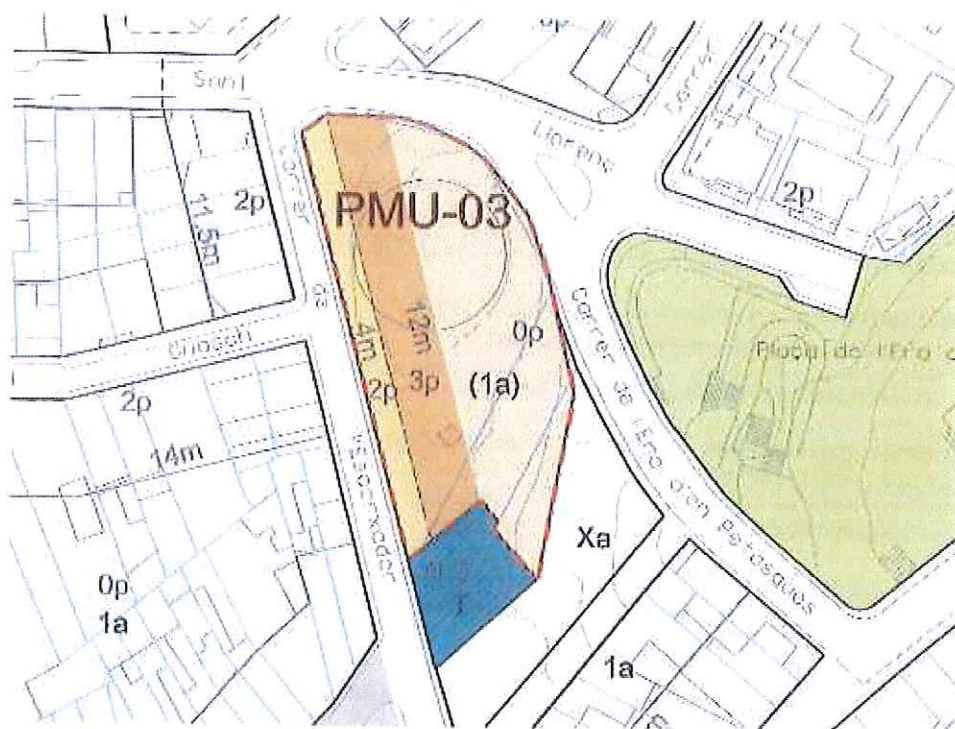
c) L'Agenda del POUM preveu la formulació, tramitació i execució d'aquest sector dins del primer sexenni. Per conveni urbanístic signat amb Proyectos Matadepera, SA. S'ha previst un termini de sis mesos per inicial la tramitació del Pla de Millora Urbana 03 a comptar de la vigència del POUM.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

No s'aprecia l'existència d'usos ni d'edificacions dins del sector. Es podran autoritzar obres i usos de caràcter provisional, d'acord amb el que estableixen els articles 53 i 54 del TRLU i els articles 61 i 62 del RLU.

Es podran autoritzar obres i usos de caràcter provisional, d'acord amb el que estableixen els articles 53 i 54 del TRLU i els articles 61 i 62 del RLU.

6854



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

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

*[Handwritten signature]*



6855



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

**CONVENI 4**



Ajuntament de  
Castellar del Vallès



6856

## CONVENI DE GESTIÓ DE LA REPARCEL·LACIÓ DE L'ARE NOU EIXAMPLE

A Castellar del Vallès, el 16 de juliol de 2013.

### REUNITS:

D'una part el senyor IGNASI GIMÈNEZ RENOM en la seva condició d'Alcalde - president de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, amb domicili al Passeig Tolrà, 1, assistit pel Secretari de la Corporació, senyor Juli Boadella Vergés.

I de l'altra els senyors:

- MARIA MONTSERRAT ARGEMÍ TURULL, amb DNI 37523704
- MARIA LOURDES ARGEMÍ TURULL, amb DNI 37394826
- ELENA BALAÑA ROURA, amb NIF 37807690Z
- ENRIQUE ARGEMÍ BALAÑA, amb NIF 46109926D
- VICTORIA EUGÈNIA ARGEMÍ BALAÑA, amb NIF 37733110-T
- MARIA CRISTINA, ARGEMÍ BALAÑA, amb NIF 37733109-E

Tots ells actuant en nom propi, amb excepció de VICTORIA-EUGENIA ARGEMÍ BALAÑA, que és representada pels senyors ENRIQUE ARGEMÍ BALAÑA i ELENA BALAÑA ROURA.

Tots ells domiciliats a efectes de notificacions a Barcelona, carrer Rosselló, 216 10a planta, DP 08008.

Les parts es reconeixen capacitats per obrar per l'atorgament del present conveni

### ANTECEDENTS:

Primer.- Dins del context del Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques del Vallès Occidental, aprovat definitivament en data 13 de març de 2009 pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, segons edicte de data 12/06/09 publicat en el DOGC en data 22/06/09, que comprèn entre d'altres, l'ARE NOU EIXAMPLE que té una superfície aproximada de 35.000 m2 i contempla tres àmbits discontinus definit per:

- Àmbit 1: L'actual Camp de Futbol de titularitat municipal, d'una superfície aproximada de 11.708 m2, situat entre els carrers Barcelona, Tarragona, Suïssa i Jaume I, que es descriu a l'apartat Segon i s'identifica com a Finca 1.
- Àmbit 2: Dues parcel·les residencials, delimitades pels carrers Gran Bretanya, resta de finca, Ronda Tolosa i Portugal, propietat de la família Argemí aquí compareixent, que es descriu a l'apartat Tercer i s'identifiquen com a finques 2 i 3.
- Àmbit 3: Una parcel·la industrial, propietat de la família Argemí aquí compareixent, que es descriu a l'apartat Tercer i s'identifica com a finca 4.



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

Passeig Tolrà, 1

08240 Castellar del Vallès

T. 93 714 40 40

F. 93 714 40 93

NIF. P0805000-G

www.castellarvalles.cat



6857

Segon .- L'Ajuntament de Castellar del Vallès és propietari de la següent finca:

- Finca 1. Descripció registral: URBANA: PORCIÓN DE TERRENO, destinada a ZONA DEPORTIVA y a VIALES, situada en CASTELLAR DEL VALLÈS, paraje conocido por Campo de Fútbol Pepín Valls, con una superficie total de DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA y CINCO METROS CUADRADOS, de los cuales en cuanto a once mil setecientos metros cuadrados serán destinados a zona deportiva, mil ochocientos setenta y dos metros cuadrados, se destinarán a zona verde y seis mil ciento veintitrés metros cuadrados a viales. LINDA: por su parte exterior; por el Norte, con calle sin nombre; Sur, Calle Angel Guimerá; este, Calle Barcelona y Oeste, calle sin nombre; y por su parte interior, en parte con una calle sin nombre, y en parte con las parcelas A y B , que serán edificadas en su día, las cuales han sido segregadas de la finca original de la que esta es resto. IDIFUR: 08125000025982.

Inscripció: Finca registral número 10146, inscripció 2a., foli 53, tom 2806, llibre 205 de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, del Registre de la Propietat de Sabadell, núm. 4.

Tercer.- Els senyors MARIA MONTSERRAT ARGEMÍ TURULL, MARIA LOURDES ARGEMÍ TURULL, ELENA BALAÑA ROURA; ENRIQUE ARGEMÍ BALAÑA, VICTORIA-EUGENIA ARGEMÍ BALAÑA i MARIA CRISTINA ARGEMÍ BALAÑA són propietaris, les dues primeres en quant a una quarta part indivisa del ple domini cadascuna, i en quant a una altre quarta part indivisa, la senyora ELENA BALAÑA ROURA té l'usdefruit vitalici, i la nua propietat els senyors ENRIQUE, VICTORIA EUGENIA I MARIA CRISTINA ARGEMÍ BALAÑA i l'última quarta part indivisa pertany en plena propietat a l'esmentada família Argemí Balaña aquí compareixent de les següents finques:

- Finca 2.- Descripció registral: URBANA: TRES. FINCA, en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del "polígono uno del Pla Parcial de la Bruguera", del término municipal de Castellar del Vallès, de figura rectangular. De superficie MIL NOVECIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS. LINDA: por el Norte, con la calle Gran Bretanya; por el este, con la finca número cincuenta y dos, adjudicada en esta proyecto al "Institut Càtala del Sòl"; por el Sur, con la finca número cuatro, se adjudica en este proyecto a los señores Montserrat, Enrique, José Maria y Lourdes Argemí Turull; y por el Oeste; con la calle Portugal. Calificación Urbanística: UNIFAMILIAR ALINEADA PB+2B. IDUFUR:08125000041371

Inscripció: Finca registral número 12465, inscripció 1a., foli 115, tom 3142, llibre 257 de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, del Registre de la Propietat de Sabadell, núm. 4.

- Finca 3 .- Descripció registral: URBANA: CUATRO. FINCA, en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del "polígono uno del Pla Parcial de la Bruguera", del término municipal de Castellar del Vallès, de figura trapezoidal. De superficie TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS, con TRES MIL QUINIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS de techo edificable.



Ajuntament de  
Castellar del Vallès

6858

LINDA: por el Norte, con la finca número tres, que se adjudica en este proyecto a los señores Montserrat, Jose María, Enrique y Lourdes Argemí y Turull; por el este, con la finca número cincuenta y dos, adjudicada en este proyecto a "Institut Català del Sòl"; por el Sur, con la Ronda Tolosa; y por el oeste, con la calle Portugal. Calificación Urbanística: PLURIFAMILIAR BLOQUE AISLADO PB+3. IDUFUR:08125000041388

Inscripció: Finca registral número 12466, inscripció 1a., foli 118, tom 3142, llibre 118 de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, del Registre de la Propietat de Sabadell, núm. 4.

- Finca 4.- Descripció registral: Que la finca de que es tracta, té una superfície de QUINZE MIL CINQUANTA-TRES METRES SEIXANTA DECÍMETRES QUADRATS, que és la resta no descrita, després d'haver-se practicat una segregació d'onze mil metres quadrats, si bé abans de dita segregació, consta descrita a la inscripció 1a, en el foli 116, del tom 2879, llibre 217 de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, tal com segueix. URBANA: Porción de terreno señalado con el número siete en el POLIGONO IV DEL PLAN PARCIAL "EL PLA DE LA BRUGUERA", en el término de Castellar del Vallès, de figura rectangular de veintiséis mil cincuenta y tres metros sesenta decímetros cuadrados de superficie que tiene la CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE COMERCIAL GRANDE, y LINDA: al Norte, con la finca número trece, que se adjudica en este proyecto a "Institut Català del Sòl"; al este, con la calle Berguedà; al Sur, con la calle Osona; y al Oeste con zona verde. IDUFUR:08125000029447

Inscripció: Finca registral número 10831, inscripció 1a., foli 116, tom 2879, llibre 217 de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, del Registre de la Propietat de Sabadell, núm. 4.

Les finques 2 i 3 constitueixen l'Àmbit 2 i la finca 4 constitueix l'Àmbit 3

Quart.- En data 28 de gener de 2009, es va signar entre l'Ajuntament de Castellar del Vallès i les persones de la família Argemí referenciades en l'encapçalament, un protocol d'acord vinculat a l'ARE esmentada, que en el seu punt novè establia que el document havia de servir de base per elaborar el corresponent conveni de gestió que hauria d'integrar la documentació de la reparcel·lació recollint, com a mínim, els paràmetres, determinacions i obligacions establertes.

Cinquè.- L'objectiu de l'Ajuntament d'obtenir sòl destinat a habitatge per donar compliment al mandat que es desprèn del Pacte Nacional per a l'Habitatge i del propi programa municipal d'habitatge, més enllà del que es pugui obtenir mitjançant la utilització dels mecanismes ordinaris de transformació del sòl, comporta un interès justificat en l'adquisició i desenvolupament de sòl amb destí a habitatge protegit, com a conseqüència de la cessió obligatòria de l'aprofitament urbanístic que estableix l'art. 40 del TRLU o qualsevol altre que fos exigible.



Passeig Tòrra, 1  
08211 Castellar del Vallès  
Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

T. 93 714 40 40  
F. 93 714 40 93

NIF. P0805000-G  
www.castellarvalles.cat



6859

Sisè.- Les parts intervinents han arribat a un acord d'establir un conveni, això és, un document que reculli les bases sobre les que s'haurà de concretar els paràmetres referents a l'antecedent quart, així com l'actuació prevista en la reparcel·lació en el sector esmentat, establint els aprofitaments corresponents a les finques de resultat que corresponguin a la propietat privada.

Per tot l'exposat, s'estableixen els paràmetres que hauran d'observar-se en el projecte de reparcel·lació d'acord amb els següents:

## **PACTES**

Primer.- L'àmbit d'actuació discontinu aprovat pel PDU comprèn les finques relacionades en l'antecedent segon. Aquestes finques conformen l'Àrea Residencial Estratègica del Nou Eixample que s'executarà seguint el sistema de reparcel·lació regulat en l'article 130 i següents del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

En la reparcel·lació es configuraran les finques resultants sobre els tres àmbits discontinus, l'àmbit 1 situat més al nord, l'àmbit 2 situat en la franja entre la zona de Castellar residencial i la zona de Castellar industrial i l'àmbit 3 situat al sud a tocar del polígon industrial Pla de la Bruguera. La configuració de les parcel·les resultants es grafia en el plànol que s'adjunta al present conveni i que es correspon amb el plànol V.6 de les finques resultants del projecte de reparcel·lació.

L'àmbit 2 s'adjudica íntegrament i únicament a la família Argemí sotasignat, amb una edificabilitat de 13.500 m2 de sostre, destinada a habitatge lliure, de manera que renunciï a una part de l'aprofitament que els correspondria en base als seus drets aportats.

En les esmentades finques de resultat, a adjudicar a la propietat privada, s'haurà de poder construir un mínim de 13.500 m2 de sostre amb una densitat màxima de 134 habitatges, essent l'ús dominant el residencial que tant podrà estar situat a la planta baixa com en el vol, i admetent específicament com a usos compatibles el comercial, el terciari en general, l'hoteler i el de restauració.

No computen en els 13.500 metres de sostre edificable, les plantes del subsòl dels edificis. L'ocupació de la planta soterrani no superarà el 70% de la superfície total de la parcel·la, de manera que la superfície restant quedi enjardinada i garanteixi la permeabilitat del sòl.



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



Ajuntament de  
Castellar del Vallès

6860

Segon.- L'ajuntament de Castellar assumeix les despeses d'urbanització del sector a canvi de l'edificabilitat destinada exclusivament a habitatge de protecció oficial que se li s'assigna a les parcel·les resultants 1 i 2 de l'àmbit 1. L'equivalència del valor de les despeses d'urbanització que assumeix l'ajuntament a canvi que li sigui assignat un sostre suplementari resulta acreditat en el projecte de reparcel·lació del sector.

Tercer.- La normativa, ordenació i altres paràmetres urbanístics principals de l'àmbit 2 estan regulats en el document corresponent del PDU i de l'ARE.

Quart.- La tipologia de l'habitatge a l'àmbit 2, és el de residencial lliure, si bé, potestativament a interès de la propietat també podrà destinar-se a habitatge acollit a qualsevol dels règims de protecció oficial o als usos admesos en l'art 2.3.5. del PDU.

Cinquè.- Els espais lliures d'edificació de l'àmbit 2, que seran de titularitat privada, es definiran segons el projecte corresponent en el moment que calgui.

Sisè.- Les finques assignades a la família Argemí descrites en el projecte de reparcel·lació estaran exemptes de les despeses d'urbanització que es produeixin en la unitat de reparcel·lació de l'ARE NOU EIXAMPLE. S'entén inclòs en aquesta exclusió la participació en qualsevol cost de l'aprofitament o de qualsevol altre que preceptivament calgués adjudicar a l'administració actuant. Aquests costos seran assumits per l'administració municipal com a càrrega urbanística al seu exclusiu càrrec, i així s'expressarà en el projecte de reparcel·lació, d'acord amb la justificació econòmica corresponent.

No s'entenen incloses dintre d'aquestes despeses les corresponents a la urbanització privada interior a projectar entre els diferents edificis d'aquella illa, com tampoc les derivades del subministrament elèctric, estacions transformadores, aigua, gas i altres companyies de serveis que seran assumides per la propietat d'aquestes parcel·les.

Setè.- L'Ajuntament de Castellar del Vallès reconeix que no caldrà llicència de parcel·lació ni declaració d'innecessarietat quan la segregació successiva o simultània de les diferents parcel·les en què es divideixi la finca, respongui a la divisió derivada del projecte de reparcel·lació aprovat definitivament segons allò previst en l'article 244.b del Reglament de la Llei d'Urbanisme, compromentent-se l'Ajuntament de Castellar del Vallès, de portar a terme, la tramitació de la inscripció en el registre de la propietat de les parcel·les resultants del corresponent projecte de reparcel·lació aprovat definitivament.

Vuitè.- L'elaboració del projecte de reparcel·lació, forma part de les despeses d'urbanització i serà confeccionat i costejat íntegrament per l'Ajuntament de

Generalitat de Catalunya  
Passaport d'Idrà, 1  
08201 Castellar del Vallès  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

T. 93 714 40 40

F. 93 714 40 93

NIF. P0805000-G

www.castellarvalles.cat





PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA NOU EIXAMPLE DE CASTELL DEL VALLES  
CASTELL DEL VALLES  
FEBRER 2012

6. FÍGURES RESULTANTS

1989

0m 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

JORNELLOPASTOR ARQUITECTES

AL:11.630-A3:12.80

03 Denominació de l'obra resultant

- 6862

---



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

---

**CONVENI 5**



**APROVAT PEL PLE**

el dia ..... d 31 MAIG 2005 ..... de 20 .....  
El Secretari

6863

A Castellar del Vallès, a 20 de maig de dos mil cinc.

**REUNITS:**

D' una part, la Sra. MONTSE GATELL PEREZ, Alcaldessa- Presidenta de l' Ajuntament DE Castellar del Vallès, que actua en nom i representació d' aquest municipi, assistit del secretari de la Corporació Sr. Juli Boadella Vergés, que dona fe de l' acte.

I de l' altra el Sr. CESÁREO SAURAS PONS, advocat i provist del DNI núm. 40.906.248-N que actua en qualitat d'apoderat de la companya mercantil, TOGORES PARC, SL segons poder atorgat davant el notari de Barcelona, SR. RICARDO MANEN BARCELO, en data de 21 de juny de 2004, del que ostenta la facultat següent " .... atorgar convenis urbanístics amb les diferents administracions públiques, segons pactes i condicions que calgui establir".

Ambdues parts es reconeixen la capacitat legal necessària per contractar i obligar-se a tal fi segons la seva lliure voluntat.

**MANIFESTEN**

1.- Que TOGORES PARC, SL presentà a l' Ajuntament de Castellar del Vallès el Pla Especial de Millora Urbana de l' Àmbit Industrial de " CAN BARBA" per la seva tramitació, essent aprovat pel Ple d' aquest Ajuntament de forma inicial en data de 3 de març de 2004, i de forma provisional el 26 d' Octubre de dit any.

2.- Que tramesa la documentació del Pla Especial a la Direcció General d' Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya per la seva aprovació definitiva, la Comissió Territorial d' Urbanisme de Barcelona, en data de 16 de febrer de 2005 dictà resolució que s' acompanya en l' annex 1 del present conveni, formant part integral d' aquest.

3.- Que per donar compliment a la prescripció ressenyada en dita resolució, per aixecar la suspensió de l' aprovació definitiva de dit Pla Especial, TOGORES PARC, SL ha presentat davant l' Ajuntament de Castellar del Vallès el text refós en que incorpora la subsanació de la prescripció.



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



6864

4.- Que en el Text Refós esmentat i per complir el punt 1.5 de dita resolució de la Comissió Territorial d' Urbanisme, s'ha ubicat l' edifici de nova creació en la plataforma superior de la finca.

5.- Que l' Ajuntament de Castellà del Vallès té interès a preveure, posar en marxa i desplegar polítiques d' intervenció del sòl, que facin efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat i donant i compliment al mateix temps al mandat legal que estableix la llei 2/ 2002 de 14 d' Urbanisme modificada per la llei 10/2004, de 24 de desembre, en el seu article 153.

Amb aquesta actuació es pretén iniciar la constitució d' un futur patrimoni municipal del sòl i de l' habitatge, tal com es preveu en l' article 156 d' aquesta normativa, que sigui un primer pas en l' intervenció del mercat immobiliari que permeti l' abaratiment del preu del sòl urbanitzable i facilitar l' adquisició de d' habitatge.

Oportunament aquestes polítiques es concretaran en el desenvolupament d' un futur programa d' actuació municipal, PAUM , a on les cessions de sostre aprofitable previstes en el present conveni i altres que es constitueixen en el futur puguin integrar-se com a garantia de l' execució de les polítiques municipals de l' habitatge.

6. Que interessant també a TOGORES PARC, SL atorgar aquest conveni, ambdues parts han arribat a un acord amb voluntat d' arribar als següents:



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

### P A C T E S

1. L' Ajuntament de Castellà del Vallès, tramitarà el Text Refós presentat per TOGORES PARC SL en el que incorporarà les prescripcions que exigeix la Comissió Territorial d' Urbanisme de Barcelona, per obtenir la seva aprovació definitiva.
2. TOGORES PARC, SL una vegada obtinguda l' aprovació definitiva del Pla Especial de Millora urbana de " Can Barba", es compromet a no exercitar el dret d' aixecar l' edifici de nova creació ubicat en la plataforma superior, durant el plaç de dotze mesos, a comptar des de l' aprovació definitiva del Pla.
3. L' Ajuntament es compromet a realitzar l' estudi i altres gestions que consideri convenients durant el plaç concretat, per tal de veure si cal tramitar una modificació puntual del Pla General d' Ordenació Urbana del Municipi, que qualifiqui els terrenys de la plataforma superior de la finca de "Can Barba"



com urbanitzables aptes per la construcció d'habitatges, en règim de protecció oficial i lliure, amb el conseqüent compliment de les cessions urbanístiques i d'aquelles que puguin pactar-se.

8865

4. Un cop transcorregut el plaç de temps si l'Ajuntament ha iniciat els tràmits per procedir a la modificació puntual del Pla General del municipi per a la redacció d'un programa d'Actuació Urbanística Municipal, que ha de permetre la qualificació dels terrenys en la forma abans dita, TOGORES PARC SL i l'Ajuntament negociaran durant sis mesos la firma d'un Conveni Urbanístic definitiu que respectant allò que s'estableix en el present conveni, fixi definitivament els drets i obligacions de les parts, les qualificacions urbanístiques, els paràmetres urbanístics, les cessions a efectuar i les conseqüències de la seva no aprovació en la forma pactada i TOGORES PARK, es comprometrà i obligarà a seguir sense exercitar el seu dret a aixecar la construcció industrial de nova creació sobre la plataforma superior de "CAN BARBA" fins que s'hagi esgotat l'anterior termini i en el cas d'arribar a conveni fins que s'hagi procedit a l'aprovació definitiva de dita modificació puntual del Pla General.

Si en el referit període temporal no s'hagués iniciat dita tramitació, TOGORES PARC, SL quedarà en llibertat per executar la construcció de dita edificació.

5. L'efectivitat d'aquest conveni queda subjecte a l'aprovació pel Ple de la Corporació.

i perquè consti i en senyal de conformitat amb tot el que s'ha dit, firmen el present conveni, a tal efecte a Castellar del Vallès.



L'ALCALDESSA

Montse Gatell Pérez

TOGORES PARC S. L.

Cesàreo Sauras Pons

EL SECRETARI

Juli Boadella Vergés



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

6866



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

**CONVENI 6**



6867

Parcial, que la Junta de Govern Local del dia 13 de gener de 2006, aprovà inicialment, però amb prescripcions, les principals de les quals que afecten al present conveni, eren entre altres:

- Una rotonda a la Ctra. B-124, major dimensionada, que permeti incorporar 4 carrils, 2 en cada sentit.
- La proposta de resolució de les necessitats de depuració del polígon.
- La proposta de resolució de necessitats de subministrament d'aigua del polígon, atenent que:
  - SOREA informa el 10 de juny de 2005 que els recursos propis que disposa el municipi no poden atendre, en la seva actual explotació, el cabal màxim de 1.020 m<sup>3</sup>/diaris d'aigua potable que necessita el Pla Parcial.
  - Que la connexió amb les aigües Ter-Llobregat es preveia a mig termini (actualment les previsions són per l'any 2008-2009).
- Projecte d'ENDESA, pel subministrament elèctric del polígon.

Amb posterioritat per acord del Ple del 28 de febrer de 2006, s'aprovà ampliar les prescripcions anteriors, en el sentit:

- L'estudi de seguretat de les obres d'urbanització haurà de contemplar l'impacte sobre la carretera i adoptar les mesures preventives.
- Executar la rotonda en primer lloc, abans de la resta del polígon.

Aquestes prescripcions han estat impugnades per la Junta de Compensació, a l'entendre que excedien de les obligacions legals que li pertocquen.

**QUART.-** Les prescripcions anteriors són de tal abast i amplitud, que és necessari la cooperació i intervenció de l'Ajuntament de Castellà del Vallès per resoldre-les, cosa que és la raó del present conveni. És més, per la seva importància és imprescindible la intervenció municipal, donada la seva incidència en els interessos municipals generals, tal com es desenvolupa en els punts que s'exposen a continuació.

**CINQUÈ.-** En data 19 d'octubre de 2005 l'Ajuntament de Castellà presenta al·legacions al Programa de Sanejament d'aigües residuals urbanes 2005 (PSARU 2005) publicat en el DOGC del dia 16 d'agost de 2005. La primera de les al·legacions presentades era l'ampliació de l'actual EDAR del riu Ripoll, la resposta de l'Agència Catalana de l'Aigua no dóna solució de futur i considera que, en realitat, les aigües residuals industrials les han de depurar els industrials i no l'ACA. L'Ajuntament de Castellà ha de contemplar les previsions necessàries per a la depuració d'aquelles aigües residuals que provenint d'altres sectors industrials que no són Can Bages, poden en un moment donat no tenir cabuda dintre la capacitat de l'actual EDAR.



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



6868

Constituir una previsió de les depuracions d'aigües residuals del municipi, per una banda, i la depuració d'aigües residuals del Polígon de Can Bages, que per l'altra, poden confluïr en una actuació que està a la base de la necessitat de construir una depuradora en terrenys dins l'àmbit del polígon de Can Bages. Aquest doble interès constata una temporalitat diferent en l'horitzó dels interessos respectius: per les necessitats de Can Bages, la depuradora ha d'entrar en funcionament un cop acabades les obres d'urbanització, en canvi per les necessitats municipals generals, al constituir una previsió, es situen a m'g termini. Per la qual cosa, la depuradora futura de Can Bages, haurà d'executar-se en dos fases: la primera que afecta bàsicament el Pla Parcial Can Bages, i la segona i que afecta els interessos municipals generals i que depèn en gran mesura de l'aportació dels recursos públics externs.

**SISÈ.-** Castellar del Vallès es nodreix de l'aigua potable pel subministrament de la seva població, des de temps, a partir dels seus propis recursos hídrics, procedents de l'aqüífer que es troba en el seu municipi i que durant molts anys han donat servei al consum humà, atenent la bona qualitat de l'aigua aflorada.

El creixement de Castellar del Vallès, ha donat una major demanda d'aigua potable, que si bé pel consum de la seva població, aquesta es preveu abundant i suficient per atendre als habitants actuals i els increments futurs, podria no ser suficient per atendre les necessitats cada cop més altes de les zones industrials que consoliden un nivell d'ocupació de sòl industrial per part de noves activitats i s'expandeix el sòl industrial, per incorporar nous polígons com ara són els de Can Bages. Essencialment motivat per assegurar l'expansió econòmica del sector industrial, la voluntat de l'Ajuntament de Castellar, és fer arribar aigües provenint del sistema Ter-Llobregat, per la qual cosa en data 7 de novembre de 2000, es signà conveni amb l'empresa pública "ATLL" per tal de materialitzar aquesta aportació. Les obres que es preveu executar són:

- Construcció d'una conducció des del dipòsit de Can Llong (Sabadell) fins a un nou dipòsit a Puigverd.
- Construcció del nou dipòsit esmentat a la zona de Puigverd de 4.000 m<sup>3</sup>.
- Estacions de bombejament i impulsio.
- Adaptacions de la xarxa municipal, a les noves aportacions de cabals.
- Construcció del dipòsit de Sot de Goleres de 4.000 m<sup>3</sup>, actualment acabat i executat per l'Ajuntament al seu càrrec.

El cost de les obres pendent d'executar tenen una estimació que es basa en els pressupostos dels projectes existents, que s'actualitzen, i per aquelles obres que no hi ha projecte es fa una previsió. Actualment es preveu signar nou conveni de cooperació entre l'Agència Catalana de l'Aigua, Aigües Ter-Llobregat i l'Ajuntament de Castellar per l'execució d'aquestes obres de les quals el preu es quantifica en funció de les obres pendents de realitzar:

- Canonada de conducció des del dipòsit de Can Llong fins al nou dipòsit de Puigverd
- Nou dipòsit de Puigverd de 4.000 m<sup>3</sup>



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



6869

- Estacions de bombejament i impulsió.

El seu pressupost ascendeix a 5.190.617,17 € IVA inclòs. A aquesta quantitat cal afegir:


- Adaptacions de la xarxa municipal 398.550 € IVA inclòs

Total 5.589.167,17 € IVA inclòs

**SETÈ.-** Pel que respecte la rotonda, i de les converses mantingudes amb el Departament de Política Territorial i Obres Públiques, es desprèn que:

- Actualment la Generalitat ha redactat l'estudi informatiu i l'avaluació de l'impacte ambiental del desdoblament de la carretera B-124, i en base al qual elabora el projecte executiu, preveient la construcció de les obres a mig termini.
- Es contempla, l'execució de la Rotonda de Can Bages de manera segregada del projecte esmentat, per part de la Generalitat de Catalunya, i també anticipadament de la resta del desdoblament de la carretera.
- Les circumstàncies exposades posen de manifest que tant el projecte constructiu de la rotonda, com la seva execució no depenen de les Juntes de Compensació dels Subsectors I i II, del Pla Parcial Can Bages, ja que, ara són responsabilitat de la Generalitat.

Per la qual cosa tenint en compte les consideracions anteriors i reconeixença ambdues parts capacitat per a contractar **CONVENEN ELS SEGÜENTS PACTES:**

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

## **I.- DEPURADORA**

### **1. MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA PARCIAL**

El sistema de depuració al respondre a interessos públics generals municipals i els específics del Pla Parcial Can Bages, s'ubicarà dins l'àmbit del Pla Parcial, en terreny apte per encabir-hi aquesta instal·lació concretament a la parcel·la d'equipament. Per ubicar la instal·lació esmentada serà necessari procedir a la modificació puntual dels usos del dit terreny, propietat de l'Ajuntament de Castellar del Vallès. L'Ajuntament iniciarà els tràmits de la redacció de la modificació del Pla Parcial Can Bages, Subsector II, dintre dels tres mesos següents a la signatura del present conveni: els tràmits que corresponen a l'Ajuntament, tant el de l'aprovació inicial com el provisional, es preveuen realitzar dins del primer semestre del 2008. Prèviament a la modificació puntual, i per donar compliment a la prescripció segona de la Comissió d'Urbanisme, aquella que afecta a la depuradora, les Juntes presentaran l'estudi sobre les necessitats de depuració del Pla Parcial (Subsectors I i II) i les propostes per a resoldre-les. Estudi que servirà



de base per a sol·licitar el preceptiu informe a l'Agència Catalana de l'Aigua, i aquest estudi es presentarà per les Junes en el termini de quatre mesos a comptar de la signatura del conveni. Aquest estudi es presentarà i tramitarà amb independència del projecte d'urbanització en tràmit. Les Junes de compensació de Can Bages hauran d'assumir la despesa de redacció de l'estudi d'impacte ambiental necessari per a la modificació puntual del Pla Parcial, si bé la modificació del pla parcial serà a càrrec de l'ajuntament.

## 2. FASES DEPURADORA

La depuradora de Can Bages es construirà per fases, la 1a per respondre a les necessitats exclusivament dels Subsectors de Can Bages i sobreeximents de l'EBAR Pla de la Bruguera. La 2a respondrà a la previsió de necessitats públiques municipals futures.

## 3. PROJECTE DEPURADORA 1a FASE

Les Junes de Compensació de Can Bages redactaran a les seves expenses el projecte executiu de la Depuradora 1a Fase, que haurà de respondre als paràmetres i tipologia legalment exigibles, projecte que formarà part com complementari del projecte d'urbanització general ja presentat a l'Ajuntament per a la seva aprovació, i es tramitarà amb independència d'aquest. Per a la seva tramitació es demanarà Informe a l'ACA i serà sotmès a l'aprovació de l'Ajuntament de Castellar del Vallès. El projecte contemplarà la possibilitat de l'ampliació de les instal·lacions en una 2a fase, si bé no les desenvoluparà a nivell de projecte.

## 4. TERRENY DEPURADORA

L'Ajuntament de Castellar del Vallès facilitarà els terrenys, com s'ha dit, per la construcció i instal·lació de la depuradora, concretament els situats a la parcel·la d'equipament del Polígon II. Aquests terrenys seran posats a disposició de la Junta de Compensació del Pla Parcial Can Bages, tan aviat sigui aprovat definitivament el projecte executiu de la Depuradora 1a Fase, rebent a canvi l'Ajuntament de Castellar del Vallès la quantitat de **dos-cents mil euros (200.000 euros) IVA exclòs**, a fi facilitar a l'Ajuntament les inversions en altres equipaments municipals. Aquest pagament serà efectuat per les Junes a l'Ajuntament de Castellar del Vallès, dintre del mes següent al lliurament a les Junes de la disponibilitat del terreny municipal, que s'articularà en el corresponent document administratiu.

## 5. CONSTRUCCIÓ DEPURADORA 1a FASE

Les Junes de Compensació de Can Bages contractaran i construiran al seu càrrec les obres de construcció de la depuradora 1a fase. Aquesta construcció la portaran a cap les Junes en el termini d'un any, a comptar de l'acta de lliurament o disponibilitat del terreny, sempre que el projecte executiu estigui aprovat definitivament. La depuradora haurà d'estar operativa dintre dels dos mesos següents a l'acabament de les obres, cedint l'ús i la instal·lació a l'Ajuntament per la seva explotació, manteniment i gestió



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



Sens perjudici de l'anterior, els propietaris de solars de Can Bages o de les seves indústries, pagaran els tributs que, en tot cas, siguin legalment exigibles per a la depuració.

## II.- SUBMINISTRE D'AIGUA POTABLE

### 6. APORTACIÓ DE CABDALS.

L'Ajuntament aportarà dels seus propis recursos hídrics els cabdals d'aigua necessaris pel desenvolupament inicial dels polígons de Can Bages, fins l'execució de la connexió Ter-Llobregat, i conseqüent connexió a la xarxa municipal

A partir d'aquesta connexió, l'any 2008- 2009, les aigües de l'aqüífer de major qualitat i menor preu es reservaran preferentment pel consum humà de la població, i els polígons industrials s'abastaran primordialment de les aportacions Ter-Llobregat, amb la qualitat i preu que resulti segons la norma legal aplicable.

### 7. APORTACIÓ D'AIGÜES PROVINENTS DEL SISTEMA TER LLOBREGAT.

- a) Per fer front a la necessitat d'aportació d'aigües del sistema Ter Llobregat, les Juntes de Compensació i l'Ajuntament, troben més convenient pactar una quantitat certa i determinada que permeti donar estabilitat pressupostària el Pla Parcial de Can Bages. Per la qual es fixa com aportació total de les Juntes de Compensació del Pla Parcial de Can Bages a favor de l'Ajuntament de Castellar per la repercussió de totes les obres i despeses derivades de la portada d'aigües provenint del sistema Ter-Llobregat, la quantitat de 1.400.000€. IVA inclòs
- b) Aquest quantitat de 1.400.000 €, IVA inclòs, serà abonada a l'Ajuntament de Castellar, durant el transcurs de les obres d'urbanització del Pla parcial, de manera trimestral, en sis fraccionaments, entre el segon trimestre del 2008 i el tercer del 2009. A aquests efectes l'Ajuntament facturarà a cada Polígon en funció de la quota de participació establerta en el moment d'inscriure els Estatuts i Bases en el Registre d'Entitats Col·laboradores: Polígon I 60,78 % i Polígon II 39,22 . Els imports hauran de ser abonats dintre dels 30 dies següents a la recepció de la factura.
- c) Per aquesta aportació com que és un element necessari en l'adequació de la xarxa municipal a la connexió futura del sistema Ter-Llobregat, l'Ajuntament no exigirà en el moment de la connexió cap contribució més als beneficiaris inclosos dintre de l'àmbit de Can Bages, quedant els propietaris del Pla Parcial saldades de qualsevol pagament en aquest concepte amb el pagament de les quantitats abans esmentades.



6872

### III.- SUBMINISTRE ELÈCTRIC

#### 8. PROJECTE

L'Ajuntament i les Junes de Compensació continuaran cooperant per tal d'aplicar un projecte executiu definitiu d'ENDESA que resolgui el subministrament de Can Bages.

El projecte d'ENDESA es tramitarà segons les prescripcions del text refós de la Llei d'Urbanisme aplicables, a tenor de la tipologia del sòl.

El projecte executiu de subministrament elèctric serà tramitat i aprovat independentment del projecte d'urbanització en tràmit.

#### 9. DESPESA

Les propietats del Pla Parcial de Can Bages, hauran de fer front a la despesa d'aportació de l'electricitat a Can Bages, de conformitat amb el projecte elaborat i d'acord amb el pressupost que sigui repercutible legalment als sectors de Can Bages.

### IV.- ROTONDA A LA CARRETERA B-124

#### 10. NOU PROJECTE

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

La Generalitat de Catalunya redactarà el nou projecte de rotonda a la B-124, de 60 m. de diàmetre per tal de permetre incorporar 4 carrils, 2 en cada sentit, tal com preveu l'estudi informatiu redactat per la Direcció General de Carreteres. Els terrenys necessaris per l'execució de la Rotonda seran cedits a la Generalitat per part de l'Ajuntament sense cap repercussió a les Junes de Compensació.

#### 11. LA CONSTRUCCIÓ

La Rotonda serà executada per la Generalitat de Catalunya, preveient-se la seva execució per a finals de l'any 2008.  
Atès que la despesa de les obres de la rotonda és totalment a càrrec de les Junes de Compensació, d'acord amb la prescripció 1.1 de la Comissió d'Urbanisme, les Junes de compensació fan una aportació total i única per aquest concepte a l'Ajuntament de Castellar del Vallès d'una quantitat de **700.000 IVA exclòs €** que serà abonada a la Tresoreria municipal abans de l'inici de les obres d'urbanització de la rotonda

D'acord amb el que s'esmenta en el punt TERCER dels antecedents i entenent que la construcció de la Rotonda depèn de la Generalitat, un cop la Junta de Govern aprovi: l'estudi d'impacte de viabilitat sobre la carretera i d'accés al polígon, que els Promotors de Can Bages presentin, i del seu Pla de seguretat i salut, les obres d'urbanització s'executaran, segons les fases que puguin pactar-se entre els promotors i l'Ajuntament en funció la incidència sobre la circulació a la carretera.



No obstant, l'Ajuntament podrà introduir, escoltades les Junes, aportacions i modificacions a l'estudi de l'impacte de viabilitat i d'accés al polígon o al pla de seguretat i salut, per tal d'establir millors mesures de control i seguretat en la mobilitat. En el cas d'incompliment de les condicions d'execució del projecte, estudi de viabilitat, pla de seguretat i salut o aquelles pactades, l'Ajuntament es reserva el dret d'introduir mesures cautelars o inclòs la suspensió parcial o total de les obres, sempre un cop escoltades les Junes, i en temes de seguretat i mobilitat.

## V. SIMULTÀNIAMENT DE LLICÈNCIES I OBRES D'URBANITZACIÓ.

12. Quan les obres d'urbanització del projecte d'urbanització estiguin desenvolupades aproximadament en les seves dues terceres parts, es podran sol·licitar i concedir llicències d'obres i activitats sempre que respongui a les següents condicions:

- a) Que les obres objecte de llicència no incideixin negativament en el desenvolupament de les obres d'urbanització. Circumstància que haurà d'acreditar el contractista.
- b) Que s'hagin executat les obres d'urbanització bàsica, al menys per aquells sectors per al quals es demana llicència, que defineix l'article 70.2 de la Llei d'Urbanisme (Decret legislatiu 1/2005 d 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme).
- c) Que es disposin els avals complementaris.
- d) L'acta d'inici de l'activitat no es concedirà fins l'entrada en funcionament de la depuradora o atenent l'activitat en qüestió a sistemes provisionals que garanteixin l'evacuació correcta d'aigües residuals.
- e) Que el projecte reforçament de les línies elèctriques estigui executat.

## VI.- PROJECTES COMPLEMENTARIS

13. Es preveuen, atès que el Projecte de la rotonda l'executa la Generalitat de Catalunya, els següents projectes complementaris del projecte d'urbanització principal, a redactar per la promoció:

- Estudi sobre les necessitats de depuració
- Projecte de l'estació depuradora. 1a Fase.
- Projecte del subministrament elèctric.

Aquests projectes i estudi es redactaran i tramitaran simultàniament o posteriorment al projecte d'urbanització i amb independència d'aquest.



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

6874

24

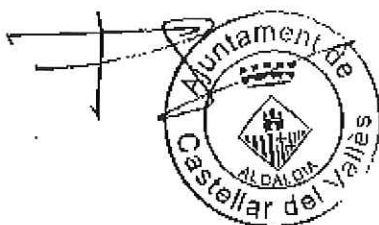
## VII.- CLÀUSULES FINALS

14.

1. Amb la signatura del conveni es donen per resoltes aquelles qüestions derivades de les prescripcions imposades al projecte d'Urbanització pels acords de la Junta de Govern del dia 13 de gener de 2006 i de l'Ajuntament Ple del dia 28 de febrer - llevat de les esmenes pròpiament tècniques - i que foren impugnades per les Junes de Compensació del P.P. Can Bages.
2. Pel present conveni es faculta especialment a l'Alcalde i al President o Presidents de les Junes de Compensació, a convenir, amb l'amplitud que en dret sigui possible, a quantes actuacions siguin necessàries pel desenvolupament del present conveni, inclòs l'establiment de modalitats de compensació i de calendaris de les obligacions econòmiques, establertes en el conveni i en els seus annexes.
3. Els efectes d'aquest conveni queden condicionats a l'aprovació per l'Ajuntament en Ple i per les Assemblees de les Junes de Compensació.

Per estar conformes ambdues parts signen el present conveni, davant meu, el Secretari, que en dono fe de l'acte, en el lloc i data a dalt indicat.

L'ALCALDE,



EL PRESIDENT DE LES JUNTES  
DE COMPENSACIÓ,

EL SECRETARI,

Ref.: conveni Can Bages/ma

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



6875



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

**EDICTE 7**

Dijous, 28 de maig de 2015

**ADMINISTRACIÓ LOCAL****6876****Ajuntament de Castellar del Vallès***EDICTE de dissolució i liquidació del Consorci Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques Nou Eixample i Turuguet*

Per acord del Consell General del Consorci Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques Nou Eixample i Turuguet, adoptat en sessió del dia 15 d'abril 2015, ratificat per l'acord de l'Ajuntament de Castellar del Vallès adoptat pel Ple en sessió celebrada el dia 28 d'abril, i ratificat per resolució del 28 d'abril del Director de l'Institut Català del Sòl, s'aprova la dissolució i liquidació del Consorci. Per la qual cosa es fa públic els acords, els seus antecedents es recullen a l'expedient i en l'acta de dissolució.

**I. ACORD DE DISSOLUCIÓ DEL CONSORCI URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES NOU EIXAMPLE I TURUGUET.**

El Consorci urbanístic per al desenvolupament de les àrees residencials estratègiques Nou Eixample i Turuguet del terme municipal de Castellar del Vallès es va constituir amb l'objecte de dur a terme el desenvolupament i execució urbanística de les àrees residencials esmentades.

**DISSOLUCIÓ DEL CONSORCI PEL COMPLIMENT DEL SEUS OBJECTIUS I PER IMPOSSIBILITAT LEGAL DE CONTINUAR EN FUNCIONAMENT.**

D'aquesta manera i tal i com estableix l'article 29.a) dels estatuts del consorci, es podria procedir a la dissolució del Consorci, per una banda pel que fa a l'ARE Nou Eixample, per compliment del seu objecte, atès que queda acreditat que el Consorci ha acomplert amb els objectius i finalitats fixats en l'article 2 dels estatuts i per altra banda, pel que fa a l'ARE Turuguet per impossibilitat legal o material de continuar en funcionament atès que ha esdevingut d'impossible compliment al estar en tràmit de desafectació.

D'acord amb tot l'exposat, el Consell General del Consorci, adoptà EL SEGÜENT ACORD:

**PRIMER.-** Aprovar la dissolució del Consorci Nou Eixample i Turuguet en el sentit següent, pel que fa a l'ARE Nou Eixample pel compliment del seu objecte, tal i com preveu l'article 29. a) dels estatuts, i pel que fa a l'ARE Turuguet per impossibilitat legal per continuar en funcionament, tal i com preveu l'article 29. c) dels estatuts. Així mateix, subjectar aquest Acord a la ratificació per part de les entitats que integren el Consorci, d'acord amb allò que disposen l'article 29.2 dels Estatuts del Consorci i l'article 324 del Reglament d'obres, activitats i serveis de les Entitats locals, la qual se sotmetrà a la tramitació i procediment que en cada cas correspongui.

**SEGON.-** Designar a l'Ajuntament de Castellar del Vallès, com a entitat que s'encarregarà de custodiar la documentació del Consorci, fins que aquestes pugui ser dipositada a l'organisme competent de manera definitiva.

**TERCER.-** Encarregar a l'Ajuntament de Castellar del Vallès, que vetlli perquè el POUM que s'aprovi definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i es publiqui al DOGC, prevegi, pel que fa a l'ARE Nou Eixample un polígon d'actuació dels tres àmbits que el conformen, als únics efectes de finalitzar les obres d'urbanització pendents i com administració actuant a l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

**II. ACORD DE LIQUIDACIÓ DEL CONSORCI URBANÍSTIC.**

Tal i com preveu, l'article 114 de la Llei 26/2010 de 3 d'agost de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, els estatuts són la norma reguladora dels consorcis que han de preveure, entre d'altres, l'extinció i liquidació del consorci.

En aquest sentit, l'article 29.3 dels estatuts del consorci, preveu que l'acord de dissolució ha de determinar la manera com s'ha de procedir a la liquidació dels béns, els drets i les obligacions del Consorci. Aquesta, llevat d'acord en contrari, s'ha de fer en proporció als percentatges de participació en el Consorci de cadascun dels ens consorciats a la data de dissolució del mateix.





Dijous, 28 de maig de 2015

**2.1 PEL QUE FA ALS BÉNS DEL CONSORCI:**

El Projecte de reparcel·lació de l'ARE Nou Eixample, aprovat definitivament el 20 de desembre de 2013 adjudica al Consorci la parcel·la número 3 del Projecte de reparcel·lació de 1.383 m2 de superfície de sòl i amb una edificabilitat de 1.383 m2 sostre per a ús terciari, una edificabilitat de 3.799 m2 sostre per a habitatge de preu concertat, per construir un màxim de 43 habitatges.

Aquesta parcel·la es troba inscrita en el Registre de la propietat de Sabadell número 4 amb el número de finca 19.436, al tom 4143, llibre 532, foli 169, a favor del Consorci Urbanístic de les Ares residencials estratègiques Nou Eixample i Turuguet a títol d'adquisició originària en compliment del deure legal de cessió del 15% d'aprofitament urbanístic en compliment del que preveuen l'article 43.1.a) del TRLU, en favor de l'Administració actuant.

Atès que tal i com s'ha acordat a l'acord de dissolució del Consorci, aquests terrenys quedaran inclosos en un nou polígon d'actuació que es delimitarà als únics efectes de finalitzar les obres pendents, i aquestes obres correspondrà efectuar-les a l'Ajuntament de Castellar del Vallès com administració actuant del polígon, procedeix transmetre a l'Ajuntament de Castellar del Vallès la finca registral número 19.436 descrita anteriorment, en compliment del deure legal de cessió del 15% d'aprofitament urbanístic en compliment del que preveuen l'article 43.1.

L'article 28.2 dels estatuts del consorci preveu que pel cas de la cessió gratuïta dels béns, els béns cedits revertiran a l'administració cedent en el supòsits i condicions que determini l'acord de cessió.

Atès que correspon a l'administració actuant rebre el 15% de cessió obligatòria i gratuïta en aquelles actuacions que té encomanada la gestió i urbanització del polígon,

D'acord amb l'exposat, el Consell General del Consorci adoptà EL SEGÜENT ACORD:

**PRIMER.-** Adjudicar, per successió, la parcel·la inscrita en el Registre de la propietat de Sabadell número 4 amb el número de finca 19.436, a favor de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, en compliment del deure legal de cessió del 15% d'aprofitament urbanístic, resultant del nou polígon d'actuació urbanística que el POUM en tramitació delimitarà dels terrenys provinents de l'ARE Nou Eixample.

**SEGON.-** Condicionar els efectes de la transmissió d'aquesta finca en el moment que s'acrediti l'executivitat del POUM del municipi de Castellar del Vallès, que estableixi a l'Ajuntament de Castellar del Vallès administració actuant del nou polígon d'actuació esmentat.

**2.2 PEL QUE FA ALS DRETS I DEURES: DESPESES ASSUMIDES PER L'INCASÒL:**

Els costos derivats de l'elaboració del Pla Director Urbanístic foren suportats amb caràcter avançat per l'Incasòl, tan pel que fa als estudis i treballs previs com a la redacció de la part general del Pla i d'aquella relativa a la documentació pròpia d'un planejament derivat i d'un projecte d'urbanització d'obres bàsiques, en relació a cadascuna de les AREs que s'hi regulen.

En el Consell General celebrat el 6 de novembre de 2012 es va acordar considerar com a aportacions de serveis, les tasques que a continuació es relacionen realitzades per l'Incasòl:

- Treballs necessaris per a la redacció i aprovació de l'Àrea Residencial Estratègica Nou Eixample.
- Treballs necessaris per a la redacció i aprovació de l'Àrea Residencial Estratègica Turuguet.

Preveient, que aquestes aportacions de serveis serien rescabades en el moment en què el consorci obtingués ingressos, bé derivats de quotes urbanístiques, o d'ingressos provinents d'altres fonts de finançaments i que s'hauria de fer en metàl·lic.

Així doncs, es va presentar l'informe relatiu als costos de gestió contractats per l'Incasòl esmentats, corresponents a les ARE del nou Eixample i Turuguet, adjuntant a l'acta del Consell General del 6 de novembre de 2012 l'informe de data 5 de novembre de 2012 subscrit pel cap del Departament de Sòl de l'Incasòl, que justifica una despesa que ascendeix a l'import de 178.099,86 EUR (IVA exclòs) dels quals la quantitat de 85.602,68 EUR (IVA exclòs) es correspon a l'ARE Nou Eixample i la quantitat de 92.497,20 EUR (IVA exclòs) es correspon a l'ARE Turuguet.

D'acord amb l'exposat, el Consell General del Consorci, adoptà EL SEGÜENT ACORD:

**PRIMER.-** Aprovar el pagament per part de l'Ajuntament de Castellar del Vallès a favor de l'Incasòl, de l'import de 85.602,68 EUR més l'IVA corresponent en el moment del seu meritament, en concepte de les tasques elaborades per l'Incasòl en la redacció i aprovació de l'ARE Nou Eixample.



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



Dijous, 28 de maig de 2015

SEGON.- Pagar l'esmentada quantitat de 85.602,68 EUR més l'IVA corresponent en el moment del seu meritament, en un termini màxim de dos mesos des de la signatura de la primera acta de replanteig, que es signi, dels dos àmbits del polígon Nou Eixample, dels quals l'Ajuntament té propietats.

TERCER.- Condicionar els efectes dels anteriors acords a l'aprovació del POUM que determini com administració actuant a l'Ajuntament de Castellar del Vallès del nou polígon d'actuació urbanística.

### 2.3 PEL QUE FA A LES OBLIGACIONS DESPESES DEL SECTOR:

Tal i com consta en el Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament (20.12.2013) i inscrit en el Registre de la Propietat de Sabadell número 4, l'únic propietari que contribuirà en les despeses del Projecte de reparcel·lació de l'ARE Nou Eixample és l'Ajuntament de Castellar del Vallès, d'acord amb les finques que aporta i amb el conveni signat amb la família Argemí, únics propietaris particulars del sector, mitjançant el qual van acordar que se'ls assignava l'aprofitament en un àmbit i a canvi l'Ajuntament assumiria les despeses d'urbanització del sector.

A més aquestes obligacions estan detallades en la memòria valorada adjuntada a la present acta i que queden garantitzades amb la nova delimitació del polígon d'actuació que efectuarà el POUM.

D'acord amb l'exposat el Consell General adoptà EL SEGÜENT ACORD:

PRIMER. APROVAR que les despeses generin per la tramitació de la dissolució i liquidació del consorci de les ARES Turuguet i Nou Eixample aniran a càrrec de l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

### 2.4 RESPECTES ALS CONVENIS QUE EL CONSORCI HA FORMALITZAT:

S'han formalitzat dos convenis que tenen especial incidència en l'ARE Nou Eixample, són els següents:

CONVENI FORMALITZAT ENTRE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS I LA FAMÍLIA ARGEMÍ EL 16 DE JULIOL DE 2013.

La família Argemí, conjuntament amb l'Ajuntament, eren els únics propietaris dels tres àmbits discontinus de l'ARE.

Àmbit 1: Camp de futbol municipal Pepín Valls. Superfície de 14.339,02 m2. Qualificació equipament esportiu. Propietat de l'Ajuntament. No pot general aprofitament a favor de l'Ajuntament.

Àmbit 2: Terreny delimitat pels carrers Gran Bretanya, resta de finca, Ronda Tolosa i Portugal. Superfície de 5.882,83m2. Qualificació residencial. Propietat Argemí.

Àmbit 3: Terreny delimitat pels carrers Berguedà, Osona i resta de finca. Superfície: 15.140,62 m2. Qualificació industrial. Propietat família Argemí.

D'acord amb el conveni signat, el sostre destinat a habitatge lliure (13.500 m2) que és el que se situa a l'àmbit 2, s'adjudica íntegrament i únicament a aquests propietaris, de manera que renuncien a una part de l'aprofitament que els correspondria en base als seus drets aportats. Aquesta propietat queda exempta de qualsevol responsabilitat econòmica i, de fet, podria iniciar qualsevol operació immobiliària en el seu àmbit sense tenir en compte ni l'ARE ni el Consorci.

D'aquesta manera, l'Ajuntament pel major aprofitament que s'adjudica al seu favor assumirà totes les despeses d'urbanització del sector.

Del contingut d'aquest conveni, els representants del Consorci en van donar compte en el Consell General celebrat el 18 de juliol de 2013, i es va sotmetre a informació pública amb la tramitació del Projecte de reparcel·lació, sense haver rebut cap al·legació al respecte.

Pel que fa al compromisos adquirits en aquest Conveni, la dissolució del Consorci no afecta el contingut del mateix, atès que els compromisos es van adoptar entre l'Ajuntament i la família Argemí, i és l'administració local la que seguirà gestionant els terrenys afectats per l'ARE.

ADDENDA FORMALITZADA EL 18 DE FEBRER DE 2015, ENTRE EL CONSORCI URBANÍSTIC DE LES ARES NOU EIXAMPLE I TURUGUET AMB L'AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA, relativa al conveni de col·laboració signat entre l'Agència Catalana de l'Aigua i l'Incasòl referent a diversos extrems relacionats amb l'adequació dels sistemes públics de sanejament en alta, derivada de les necessitats generades per, entre d'altres, l'àrea residencial estratègica Nou Eixample, del terme municipal de Castellar del Vallès.





Dijous, 28 de maig de 2015

Aquesta addenda té per objecte ajustar i determinar els càlculs definitius de l'ARE Nou Eixample així com fixar el moment en el qual s'haurà de fer l'aportació econòmica a l'ACA.

Conseqüentment acorden que el Consorci haurà d'aportar a l'ACA la quantitat definitiva de 19.832,62 EUR, més l'IVA corresponent en el moment del seu meritament, en concepte de contribució a l'adequació dels sistemes públics de sanejament a les necessitats generades per aquesta ARE, un cop estigui signada la primera acta de replanteig.

Aquesta despesa està contemplada en l'import total de les obres d'urbanització prevista en el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament, i per tant repercutida íntegrament a favor de l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

Atès tot l'esmentat, pel que fa als dos convenis citats, el Consell General que adoptà EL SEGÜENT ACORD:

**PRIMER-** Subrogar, per successió, a favor de l'Ajuntament de Castellar del Vallès els compromisos adquirits a l'addenda formalitzada el 18 de febrer de 2015, entre el Consorci urbanístic de les ARES Nou Eixample i Turuguet i l'Agència Catalana de l'Aigua, sense perjudici de signar amb l'ACA els documents necessaris per a la subrogació dels drets i deures.

**SEGON.-** Exonerar a l'Incasòl de qualsevol pagament derivat de l'execució de l'addenda formalitzada el 18 de febrer de 2015, entre el Consorci Urbanístic de les ARES Nou Eixample i Turuguet amb l'Agència Catalana de l'Aigua.

**TERCER.-** Condicionar els efectes dels anteriors acords a l'aprovació del POUM que determini com administració actuant a l'Ajuntament de Castellar del Vallès del nou polígon d'actuació urbanística.

### III. DE LA PUBLICITAT DELS ACORDS.

De conformitat amb els punts anteriors, el Consell General del Consorci adoptà EL SEGÜENT ACORD:

**PRIMER.** Sotmetre els acords d'aprovació de la dissolució i liquidació, un cop hagin estat adoptats per tots els ens consorciats, a informació pública pel termini de trenta dies hàbils mitjançant anuncis en el *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona*, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i el tauler d'anuncis del Consorci.

Transcorregut el període d'informació pública sense haver-se presentat al·legacions, l'acord de dissolució i liquidació s'entendrà definitivament aprovat. Publicar la dissolució definitiva del Consorci en el *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona* i en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. Correspondrà a l'Ajuntament de Castellar efectuar tots aquest tràmits.

### IV. NOMENAR ELS LIQUIDADORS DEL CONSORCI AMB SIGNATURA AUTORITZADA PER TAL QUE COMPLEIXI AMB ELS DRETS I OBLIGACIONS DEL CONSORCI A PARTIR D'AQUESTA DATA.

De conformitat amb els punts anteriors, el Consell General del Consorci adoptà EL SEGÜENT ACORD:

**PRIMER.** S'acorda nomenar liquidadors del Consorci a la Sra. Imma Brualla Ortiz, arquitecte municipal de l'Ajuntament de Castellar del Vallès i la Sra. Carme Vanaclocha, cap d'àmbit de Projectes de la Direcció de serveis de l'Incasòl, se'ls faculta per a que, de forma mancomunada, puguin complir amb els drets i obligacions del Consorci a partir d'aquesta data, incloent les tasques següents:

- Procedir a presentar la present acta al Registre de la propietat de Sabadell número 4, un cop el POUM de Castellar del Vallès hagi estat aprovat definitivament i publicat al DOGC, als efectes de poder adjudicar al finca registral número 19.436 a favor de l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

- Procedir a donar de baixa al Consorci de qualsevol activitat, Registre públic o entitat administrativa o tributària. S'ha de procedir per la Comissió liquidadora a sol·licitar la cancel·lació de la inscripció del Consorci en els Registres públics corresponents i, en particular, en el Registre d'entitats locals de Catalunya.

- Autoritzar a signar tots els documents públics i/o privats necessaris, per complir amb les finalitats de liquidació establertes en tots els acords anteriors d'aquesta acta.

Com a fedatari de totes aquestes actuacions actuarà el Secretari de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, que donarà fe dels documents que expedixin els liquidadors. També, la Secretaria municipal, donarà suport administratiu als liquidadors i s'ocuparà de quants tràmits i gestions siguin necessaris als efectes que els liquidadors efectuïn les tasques assignades.

Castellar del Vallès, 15 de maig de 2015  
El president del Consorci, José González Navas



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

6880



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

CONSORCI 8





Ajuntament de  
Castellar del Vallès



6881

**INCASOL**  
Institut Català  
del Sòl

**CONSORCI URBANISTIC PER AL DESENVOLUPAMENT DE LES ÀREES  
RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES NOU EIXAMPLE I TURUGUET DEL TERME  
MUNICIPAL DE CASTELLAR DEL VALLÈS**

**CONSELL GENERAL**

**ACTA DE LA SESSIÓ NÚMERO 6/2015**

**SESSIÓ ORDINÀRIA**

DIA: 15 d'abril de 2015  
HORA: 13:00 h.  
LLOC: Seu de l'INCASOL

**Membres assistents:**

**PRESIDENT:**

- Sr. José González Navas, Regidor de comissionat per a la revisió del POUM, en representació de l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

**VICE PRESIDENTA:**

- Sra. Elisabet Cirici Amell, Directora d'operacions, en representació de l'Institut Català del Sòl.

**VOCALS:**

- Sr. Ramon Forcada Pons, Director d'Anàlisi Estratègica, en representació de l'Institut Català del Sòl.
- Sr. Aleix Canalís Alsina, Regidor d'Urbanisme, Via Pública i Medi Ambient, en representació de l'Ajuntament de Castellar del Vallès.
- Sr. Jordi Domingo Queralt, Director de l'Àrea de Territori, en representació de l'Ajuntament de Castellar del Vallès.
- Actua de Secretari el titular de la Corporació, Sr. Juli Boadella Vergés.

Per a constància, assisteix també la tècnica de l'INCASOL, Sra. Carme Vanaclocha Roca, en aquest cas només amb veu i la Sra. Imma Brualla Ortíz com a tècnica de l'Ajuntament de Castellar del Vallès només amb veu.

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



6882



Ajuntament de  
Castellar del Vallès



**INCASÒL**  
Institut Català  
del Sòl

Excusa la seva assistència: el Sr. Camil Cofan Amil, subdirector General d'Urbanisme, en representació de l'Institut Català del Sòl

Vist que els reunits formen la majoria legal de membre que constitueixen el Consell General de l'ARE, per a celebrar la sessió, el Sr. President declara obert l'acte i s'entra a l'examen dels assumptes de l'ordre del dia.

### ORDRE DEL DIA

1. Donar compte de la delegació del vot del senyor Camil Cofan a favor de la senyora Elisabet Cirici.
2. Proposta de manteniment càrrecs de Presidència i Vicepresidència.
3. Proposta de dissolució i liquidació del Consorci urbanístic de l'Àrea Estratègica Nou Eixample i Turuguet.
4. Nomenar liquidadors
5. Sobrevinguts.
6. Precs i preguntes.
7. Aprovar l'acta de la present sessió.

### PRIMER.- Donar compte de la delegació del vot del senyor Camil Cofan a favor de la senyora Elisabet Cirici.

Es dona lectura de la delegació de representació efectuada pel senyor Camil Cofan i Amiel el dia 10 d'abril de 2015, a favor de la senyora Elisabet Cirici i Amell, que s'adjunta com a ANNEX NÚM. 1, i que literalment diu així:

"En la meua qualitat de vocal membre del Consell General del Consorci urbanístic per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques Nou Eixample i Turuguet, al terme municipal de Castellar del Vallès, delego en la senyora Elisabet Cirici i Amell, vicepresidenta del mateix òrgan, per a que, en el meu nom i representació, pugui deliberar i votar, amb tota llibertat, els acords que en el seu cas derivin de l'Ordre del dia que s'ha establert per a la Sessió del Consell General de l'esmentat Consorci que tindrà lloc el proper dia 15 d'abril de 2015, a les 13:00 hores."

El Consell General es dona per assabentat d'aquesta delegació

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





Ajuntament de  
Castellar del Vallès

6883



**INCASÒL**  
Institut Català  
del Sòl

## **SEGON.- Proposta de manteniment dels càrrecs de Presidència i Vicepresidència**

A la sessió anterior del Consell General es va acordar, donar, a partir del 18 de gener de 2014, compliment a l'alternança en els càrrecs prevista en els estatuts del Consorci, i designar com a president el senyor José González Navas i com a vicepresidenta la senyora Elisabet Cirici Amell.

Atès el termini transcorregut, s'hauria de donar alternança en els càrrecs citats, però atès que en aquesta acta es proposa dissoldre i liquidar el consorci, i les tasques que es derivaran dels citats acords correspondrà efectuar-les a l'Ajuntament de Castellar del Vallès, procedeix per un millor i més fàcil funcionament, mantenir el càrrec de president al representat de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, en aquest cas, al senyor José González Navas i conseqüentment com a vicepresidenta a la senyora Elisabet Cirici Amell.

EL Consell General ACORDA:

PRIMER.- Mantenir en el càrrec de president del Consorci el Sr. José González Navas i com a vicepresidenta a la Sra. Elisabet Cirici Amell.

Votació: aprovat per unanimitat

## **TERCER.- Proposta d'acord de dissolució del Consorci urbanístic de l'Àrea Estratègica Nou Eixample i Turuguet**

El Consorci urbanístic per al desenvolupament de les àrees residencials estratègiques Nou Eixample i Turuguet del terme municipal de Castellar del Vallès es va constituir amb l'objecte de dur a terme el desenvolupament i execució urbanística de les àrees residencials esmentades.

### **1. Situació urbanística de les ARES**

#### **1.1. situació actual**

Pel que fa a l'**ARE Turuguet**, l'Ajuntament de Castellar del Vallès, en sessió plenària de data 28 de gener de 2014, va adoptar, entre d'altres, l'acord de sol·licitar al Conseller de Territori i Sostenibilitat l'inici del procediment especial per a deixar sense efecte l'ARE Turuguet de Castellar del Vallès, vigent des del 22 de juny de 2009. Al mateix temps, es donà trasllat de l'informe tècnic emès a tal efecte.

El motiu principal d'aquesta petició rau en la nul·la viabilitat econòmica per desenvolupar l'ARE tal com està plantejada, degut a l'excés de càrregues econòmiques que ha de suportar el sector a causa de les indemnitzacions de les activitats econòmiques i industrials existents.



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





Ajuntament de  
Castellar del Vallès

6884



**INCASÒL**  
Institut Català  
del Sòl

Durant el mes de gener de 2015, d'acord amb el tràmit establert per deixar sense efecte l'ARE, l'Ajuntament de Castellar del Vallès, va lliurar un document de justificació municipal de la modificació del Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental, d'acord amb la voluntat manifestada i aprovada pel Ple municipal.

En data 21 de gener de 2015, el Departament de Territori i Sostenibilitat va publicar la memòria en relació amb l'expedient esmentat mitjançant la plataforma EACAT, per tal de complir amb el tràmit d'audiència de 15 dies als Ajuntaments afectats.

En aquesta moments, per tant, el tràmit es troba en la fase d'inici del procediment de modificació i publicació d'1 mes, a l'espera de possibles al·legacions que, en definitiva, s'haurà de concloure amb la resolució del Conseller deixant sense efecte l'ARE Turuguet.

Pel que fa a l'**ARE Nou Eixample**, i d'acord amb l'informe urbanístic de data 14 d'abril de 2015 aportat per l'Ajuntament de Castellar del Vallès, que s'adjunta com a DOC. ANNEX NUM. 2, es tracta d'un polígon discontinu situat en el sòl urbà consolidat i totalment urbanitzat. El citat informe detalla els tres àmbits inclosos, d'acord amb el planejament general vigent des de l'any 1999, amb els seus aprofitaments i edificabilitats, previs a la seva configuració i requalificació com a ARE.

Així mateix, l'informe detalla que el projecte d'urbanització aprovat amb el Pla Director Urbanístic de les ARES, contempla diverses obres d'urbanització en consonància amb la nova ordenació plantejada per l'ARE que inclouen l'adaptació de les voreres i noves zones d'aparcament en calçades, obres interiors de zones verdes, mobiliari urbà, cànons d'empreses subministradores, de mobilitat i de l'ACA, ampliació de subestació i connexió externa d'electricitat (previsió revisada a la baixa en el projecte de reparcel·lació aprovat, atès que la majoria de les infraestructura ja està executada per la seva condició d'àrea urbana consolidada) i estacions transformadores en interior d'edificis. També s'inclouen despeses corresponents a l'enderroc del camp de futbol actual.

L'informe conclou que el grau de consolidació actual és total i que les obres pendents, detallades en la Memòria Valorada adjuntada a la present acta com a DOC. ANNEX. NÚM. 3, només corresponen a la seva adaptació al nou planejament i nova ordenació aprovada segons l'ARE i, per tant, es pot considerar urbanísticament, que en l'actualitat reuneix totes les condicions d'edificabilitat previstes i que es tracta d'uns àmbits que, malgrat la nova qualificació urbanística que els va transformar en ARE, són totalment urbans i gaudeixen de tots els serveis.

#### 1.2. Situació prevista en el POUM del municipi en tramitació

En data 25 de març de 2014 el Ple municipal de l'Ajuntament de Castellar del Vallès va aprovar inicialment el Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi. (BOP de 20 de maig de 2014).



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





Ajuntament de  
Castellar del Vallès



**INCASÒL**  
Institut Català  
del Sòl

Actualment el POUM es troba en fase d'adaptació del document als informes sectorials vinculants rebuts i a les al·legacions presentades pels diferents interessats en l'aprovació inicial del mateix. Es preveu doncs, poder tenir aprovat provisionalment el POUM a finals del quart trimestre del present any.

Atès la situació urbanística de les ARES Turuguet i Nou Eixample, explicada en el punt anterior, el POUM que s'aprovi definitivament haurà de preveure el següent:

Pel que fa a l'ARE Turuguet, ha d'incloure una disposició addicional en relació amb una nova proposta de desenvolupament de la zona, en dos Plans de millora urbana, que facilitin la seva gestió, rebaixant edificabilitats i densitats i garanteixin la viabilitat econòmica dels mateixos.

Pel que fa a l'ARE Nou Eixample, el POUM ha de delimitar un polígon d'actuació urbanística discontinu, que inclogui els tres àmbits que conformen actualment l'ARE Nou Eixample, als únics efectes de finalitzar l'obra urbanitzadora pendent i que prevegi com administració actuant l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

### 1.3. Conseqüències de l'entrada en vigor de la LRSAL

D'acord amb la Disposició Addicional 20<sup>a</sup> de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, introduïda per la Disposició final 2<sup>a</sup> de la Llei 27/2013, de 27 de desembre, de racionalització i sostenibilitat de l'Administració local (LRSAL), es fa necessària una modificació dels estatuts dels consorcis, per tal d'adscriure el consorci a una de les administracions públiques que l'integren. El termini per adaptar els estatuts finia el passat 31.12.2014, però amb la incorporació al nou règim previst en la Llei 15/2014 de racionalització del sector públic i altres mesures de reforma administrativa, es podria dur a terme fins el 31.03.2015.

Aquesta modificació dels estatuts per tal d'adaptar-los a la legislació vigent, no s'ha dut a terme pel fet que, tal i com s'ha informat anteriorment, per una banda l'ARE Turuguet es troba en procés de deixar-se sense efecte i per altra banda, pel fet que l'ARE Nou Eixample, i tal i com queda acreditat a l'informe municipal de data 14 d'abril de 2015, que s'adjunta a la present acta, està pràcticament urbanitzat mancant-li, únicament, unes determinades obres.

Ateses les instruccions i els criteris de racionalització del sector públic de la Generalitat de Catalunya pel que fa a la creació de nous ens i la promoció de la dissolució dels existents a l'objecte de reduir-ne la seva situació, i vista la situació urbanística dels mateixos, s'estima més oportú iniciar els tràmits de dissolució del consorci per compliment de l'objecte pel qual es va crear.

En aquest sentit, l'article 14 de la Llei 15/2014 de 16 de setembre de racionalització del sector públic i altres mesures de reforma administrativa, preveu *en todo caso será causa de disolución que los fines estatuarios del consorcio hayan sido cumplidos.*



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





Ajuntament de  
Castellar del Vallès



**INCASÒL**  
Institut Català  
del Sòl

## **2. Proposta de dissolució del consorci per compliment dels seus objectius i per impossibilitat legal de continuar en funcionament**

D'aquesta manera i tal i com estableix l'article 29.a) dels estatuts del consorci, es podria procedir a la dissolució del Consorci, per una banda pel que fa a l'ARE Nou Eixample, per compliment del seu objecte, atès que queda acreditat que el Consorci ha aconseguit amb els objectius i finalitats fixats en l'article 2 dels estatuts i per altra banda, pel que fa a l'ARE Turuguet per impossibilitat legal o material de continuar en funcionament atès que ha esdevingut d'impossible compliment al estar en tràmit de desafectació.

D'acord amb tot l'exposat, el Consell General del Consorci acorda:

**PRIMER.-** Aprovar la dissolució del Consorci Nou Eixample i Turuguet en el sentit següent, pel que fa a l'ARE Nou Eixample pel compliment del seu objecte, tal i com preveu l'article 29. a) dels estatuts, i pel que fa a l'ARE Turuguet per impossibilitat legal per continuar en funcionament, tal i com preveu l'article 29. c) dels estatuts. Així mateix, subjectar aquest Acord a la ratificació per part de les entitats que integren el Consorci, d'acord amb allò que disposen l'article 29.2 dels Estatuts del Consorci i l'article 324 del Reglament d'obres, activitats i serveis de les Entitats locals, la qual se sotmetrà a la tramitació i procediment que en cada cas correspongui.

**SEGON.-** Designar a l'Ajuntament de Castellar del Vallès, com a entitat que s'encarregarà de custodiar la documentació del Consorci, fins que aquestes pugui ser dipositada a l'organisme competent de manera definitiva.

**TERCER.-** Encarregar a l'Ajuntament de Castellar del Vallès, que vetlli perquè el POUM que s'aprovi definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i es publiqui al DOGC, prevegi, pel que fa a l'ARE Nou Eixample un polígon d'actuació dels tres àmbits que el conformen, als únics efectes de finalitzar les obres d'urbanització pendents i com administració actuant a l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

Votació: aprovats per unanimitat

## **QUART.- Proposta d'acord de liquidació del consorci urbanístic de l'Àrea Estratègica Nou Eixample i Turuguet**

Tal i com preveu, l'article 114 de la Llei 26/2010 de 3 d'agost de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, els estatuts són la norma reguladora dels consorcis que han de preveure, entre d'altres, l'extinció i liquidació del consorci.

En aquest sentit, l'article 29.3 dels estatuts del consorci, preveu que l'acord de dissolució ha de determinar la manera com s'ha de procedir a la liquidació dels **béns, els drets i les obligacions** del Consorci. Aquesta, llevat d'acord en contrari, s'ha de fer en proporció als percentatges de participació en el Consorci de cadascun dels ens consorciats a la data de dissolució del mateix.

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



6887



Ajuntament de  
Castellar del Vallès



**INCASÒL**  
Institut Català  
del Sòl

### 1.1. Pel que fa als béns del consorci:

El Projecte de reparcel·lació de l'ARE Nou Eixample, aprovat definitivament el 20 de desembre de 2013 adjudica al Consorci la parcel·la número 3 del Projecte de reparcel·lació de 1.383 m<sup>2</sup> de superfície de sòl i amb una edificabilitat de 1.383 m<sup>2</sup> sostre per a ús terciari, una edificabilitat de 3.799 m<sup>2</sup> sostre per a habitatge de preu concertat, per construir un màxim de 43 habitatges.

Aquesta parcel·la es troba inscrita en el Registre de la propietat de Sabadell número 4 amb el número de finca 19.436, al tom 4143, llibre 532, foli 169, a favor del Consorci Urbanístic de les Ares residencials estratègiques Nou Eixample i Turuguet a títol d'adquisició originària en compliment del deure legal de cessió del 15% d'aprofitament urbanístic en compliment del que preveuen l'article 43.1.a) del TRLU, en favor de l'Administració actuant.

Atès que tal i com s'ha acordat a l'acord de dissolució del Consorci, aquests terrenys quedaran inclosos en un nou polígon d'actuació que es delimitarà als únics efectes de finalitzar les obres pendents, i aquestes obres correspondrà efectuar-les a l'Ajuntament de Castellar del Vallès com administració actuant del polígon, procedeix transmetre a l'Ajuntament de Castellar del Vallès la finca registral número 19.436 descrita anteriorment, en compliment del deure legal de cessió del 15% d'aprofitament urbanístic en compliment del que preveuen l'article 43.1.

L'article 28.2 dels estatuts del consorci preveu que pel cas de la cessió gratuïta dels béns, els béns cedits revertiran a l'administració cedent en el supòsits i condicions que determini l'acord de cessió.

Atès que correspon a l'administració actuant rebre el 15% de cessió obligatòria i gratuïta en aquelles actuacions que té encomanada la gestió i urbanització del polígon,

D'acord amb l'exposat, el Consell General del Consorci acorda:

**PRIMER.-** Adjudicar, per successió, la parcel·la inscrita en el Registre de la propietat de Sabadell número 4 amb el número de finca 19.436, a favor de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, en compliment del deure legal de cessió del 15% d'aprofitament urbanístic, resultant del nou polígon d'actuació urbanística que el POUM en tramitació delimitarà dels terrenys provinents de l'ARE Nou Eixample.

**SEGON.-** Condicionar els efectes de la transmissió d'aquesta finca al moment que s'acrediti l'executivitat del POUM del municipi de Castellar del Vallès, que estableixi a l'Ajuntament de Castellar del Vallès administració actuant del nou polígon d'actuació esmentat.

Votació: aprovats per unanimitat

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



6888



Ajuntament de  
Castellar del Vallès



**INCASÒL**  
Institut Català  
del Sòl

## 1.2. Pel que fa als drets i deures:

### 1.1. Despeses assumides per l'Incasòl:

Els costos derivats de l'elaboració del Pla Director Urbanístic foren suportats amb caràcter avançat per l'Incasòl, tan pel que fa als estudis i treballs previs com a la redacció de la part general del Pla i d'aquella relativa a la documentació pròpia d'un planejament derivat i d'un projecte d'urbanització d'obres bàsiques, en relació a cadascuna de les AREs que s'hi regulen.

En el Consell General celebrat el 6 de novembre de 2012 es va acordar considerar com a aportacions de serveis, les tasques que a continuació es relacionen realitzades per l'Incasòl:

- Treballs necessaris per a la redacció i aprovació de l'Àrea Residencial Estratègica Nou Eixample.
- Treballs necessaris per a la redacció i aprovació de l'Àrea Residencial Estratègica Turuguet.

Preveient, que aquestes aportacions de serveis serien rescabalades en el moment en què el consorci obtingués ingressos, bé derivats de quotes urbanístiques, o d'ingressos provinents d'altres fonts de finançaments i que s'hauria de fer en metàl·lic.

Així doncs, es va presentar l'informe relatiu als costos de gestió contractats per l'Incasòl esmentats, corresponents a les ARE del nou Eixample i Turuguet, adjuntant a l'acta del Consell General del 6 de novembre de 2012 l'informe de data 5 de novembre de 2012 subscrit pel cap del Departament de Sòl de l'Incasòl, que justifica una despesa que ascendeix a l'import de 178.099,86 € (IVA exclòs) dels quals la quantitat de 85.602,68 € (IVA exclòs) es correspon a l'ARE Nou Eixample i la quantitat de 92.497,20 € (IVA exclòs) es correspon a l'ARE Turuguet.

D'acord amb l'exposat, el Consell General del Consorci, acorda:

**PRIMER.-** Acordar el pagament per part de l'Ajuntament de Castellar del Vallès a favor de l'Incasòl, de l'import de 85.602,68 € més l'IVA corresponent en el moment del seu meritament, en concepte de les tasques elaborades per l'Incasòl en la redacció i aprovació de l'ARE Nou Eixample.

**SEGON.-** Pagar l'esmentada quantitat de 85.602,68 € més l'IVA corresponent en el moment del seu meritament, en un termini màxim de dos mesos des de la signatura de la primera acta de replanteig, que es signi, dels dos àmbits del polígon Nou Eixample, dels quals l'Ajuntament té propietats.



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





Ajuntament de  
Castellar del Vallès

6889



**INCASÒL**  
Institut Català  
del Sòl

**TERCER.-** Condicionar els efectes dels anteriors acords a l'aprovació definitiva del POUM del municipi que, determini com administració actuant a l'Ajuntament de Castellar del Vallès del nou polígon d'actuació urbanística de constant menció i que faci constar expressament, a la corresponent fitxa d'aquest polígon, l'obligatorietat d'abonar per part de l'Ajuntament de Castellar del Vallès a favor de l'Incasòl l'import de 85.602,68 € (IVA exclòs) en els termes pactats.

Votació: aprovats per unanimitat

### 1.3. Pel que fa a les obligacions

#### 1. Despeses del sector:

Tal i com consta en el Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament (20.12.2013) i inscrit en el Registre de la Propietat de Sabadell número 4, l'únic propietari que contribuirà en les despeses del Projecte de reparcel·lació de l'ARE Nou Eixample és l'Ajuntament de Castellar del Vallès, d'acord amb les finques que aporta i amb el conveni signat amb la família Argemí, únics propietaris particulars del sector, mitjançant el qual van acordar que se'ls assignava l'aprofitament en un àmbit i a canvi l'Ajuntament assumiria les despeses d'urbanització del sector.

A més aquestes obligacions estan detallades en la memòria valorada adjuntada a la present acta i que queden garantitzades amb la nova delimitació del polígon d'actuació que efectuarà el POUM.

D'acord amb l'exposat, el Consell General del Consorci, acorda:

**PRIMER.-** ACORDAR que qualsevol despesa que es generi de la tramitació de la dissolució i liquidació del consorci de les ARES Turuguet i Nou Eixample, anirà a càrrec en la seva totalitat de l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

Votació: aprovat per unanimitat

#### 2. Respectes als convenis que el Consorci ha formalitzat:

S'han formalitzat dos convenis que tenen especial incidència en l'ARE Nou Eixample, són els següents:

-Conveni formalitzat entre l'Ajuntament de Castellar del Vallès i la família Argemí el 16 de juliol de 2013.

La família Argemí, conjuntament amb l'Ajuntament, eren els únics propietaris dels tres àmbits discontinus de l'ARE.

Àmbit 1: Camp de futbol municipal Pepín Valls. Superfície de 14.339,02 m<sup>2</sup>. Qualificació equipament esportiu. Propietat de l'Ajuntament. No pot general aprofitament a favor de l'Ajuntament.



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



6890



Ajuntament de  
Castellar del Vallès



**INCASÒL**  
Institut Català  
del Sòl

Àmbit 2: Terreny delimitat pels carrers Gran Bretanya, resta de finca, Ronda Tolosa i Portugal. Superfície de 5.882,83m2. Qualificació residencial. Propietat Argemí.

Àmbit 3: Terreny delimitat pels carrers Berguedà, Osona i resta de finca. Superfície: 15.140,62 m2. Qualificació industrial. Propietat família Argemí.

D'acord amb el conveni signat, el sostre destinat a habitatge lliure (13.500 m2) que és el que se situa a l'àmbit 2, s'adjudica íntegrament i únicament a aquests propietaris, de manera que renunciïn a una part de l'aprofitament que els correspondria en base als seus drets aportats. Aquesta propietat queda exempta de qualsevol responsabilitat econòmica i, de fet, podria iniciar qualsevol operació immobiliària en el seu àmbit sense tenir en compte ni l'ARE ni el Consorci.

D'aquesta manera, l'Ajuntament pel major aprofitament que s'adjudica al seu favor assumirà totes les despeses d'urbanització del sector.

Del contingut d'aquest conveni, els representants del Consorci en van donar compte en el Consell General celebrat el 18 de juliol de 2013, i es va sotmetre a informació pública amb la tramitació del Projecte de reparcel·lació, sense haver rebut cap al·legació al respecte.

Pel que fa al compromisos adquirits en aquest Conveni, la dissolució del Consorci no afecta el contingut del mateix, atès que els compromisos es van adoptar entre l'Ajuntament i la família Argemí, i és l'administració local la que seguirà gestionant els terrenys afectats per l'ARE.

-Addenda formalitzada el 18 de febrer de 2015, entre el Consorci Urbanístic de les ARES Nou Eixample i Turuguet amb l'Agència Catalana de l'Aigua, relativa al conveni de col·laboració signat entre l'Agència Catalana de l'Aigua i l'Incasòl referent a diversos extrems relacionats amb l'adequació dels sistemes públics de sanejament en alta, derivada de les necessitats generades per, entre d'altres, l'àrea residencial estratègica Nou Eixample, del terme municipal de Castellar del Vallès.

Aquesta addenda té per objecte ajustar i determinar els càlculs definitius de l'ARE Nou Eixample així com fixar el moment en el qual s'haurà de fer l'aportació econòmica a l'ACA.

Conseqüentment acorden que el Consorci haurà d'aportar a l'ACA la quantitat definitiva de 19.832,62 €, més l'IVA corresponent en el moment del seu meritament, en concepte de contribució a l'adequació dels sistemes públics de sanejament a les necessitats generades per aquesta ARE, un cop estigui signada la primera acta de replanteig.

Aquesta despesa està contemplada en l'import total de les obres d'urbanització prevista en el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament, i per tant repercutida íntegrament a favor de l'Ajuntament de Castellar del Vallès,

Atès tot l'esmentat, el Consell General acorda:



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





Ajuntament de  
Castellar del Vallès



INCASÒL  
Institut Català  
del Sòl

6891

**PRIMER-** Subrogar, per successió, a favor de l'Ajuntament de Castellar del Vallès els compromisos adquirits a l'addenda formalitzada el 18 de febrer de 2015, entre el Consorci urbanístic de les ARES Nou Eixample i Turuguet i l'Agència Catalana de l'Aigua i notificar a l'ACA els compromisos adquirits en els presents acords.

**SEGON.-** Exonerar a l'Incasòl de qualsevol pagament derivat de l'execució de l'addenda formalitzada el 18 de febrer de 2015, entre el Consorci Urbanístic de les ARES Nou Eixample i Turuguet amb l'Agència Catalana de l'Aigua.

**TERCER.-** Condicionar els efectes dels anteriors acords a l'aprovació del POUM que determini com administració actuant a l'Ajuntament de Castellar del Vallès del nou polígon d'actuació urbanística de constant menció.

Votació: aprovats per unanimitat

#### **CINQUÈ.- De la publicitat dels acords**

De conformitat amb els punts anteriors, el Consell General del Consorci, acorda:

**PRIMER.-** Sotmetre els acords d'aprovació de la dissolució i liquidació, un cop hagin estat adoptats per tots els ens consorciats, a informació pública pel termini de trenta dies hàbils mitjançant anuncis en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i el tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

Transcorregut el període d'informació pública sense haver-se presentat al·legacions, l'acord de dissolució i liquidació s'entendrà definitivament aprovat.

Publicar la dissolució definitiva del Consorci en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

**SEGON.-** Acordar que correspondrà a l'Ajuntament de Castellar del Vallès efectuar les publicacions esmentades.

Votació: aprovats per unanimitat

#### **SISÈ.- Nomenar liquidadors del Consorci amb signatura autoritzada per tal que compleixi amb els drets i obligacions del Consorci a partir d'aquesta data**

De conformitat amb els punts anteriors, es proposa al Consell General del Consorci, el següent acord:

**PRIMER.-** S'acorda nomenar liquidadors del Consorci a la senyora Imma Brualla arquitecte municipal de l'Ajuntament de Castellar del Vallès i a la senyora Carmen Vanaclocha cap d'àmbit de Projectes de la Direcció de serveis de l'Incasòl, se'ls faculta per a que, de forma mancomunada, puguin complir amb els drets i obligacions del Consorci a partir d'aquesta data, incloent les tasques següents:

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





Ajuntament de  
Castellar del Vallès

6892



**INCASÒL**  
Institut Català  
del Sòl

- Procedir a presentar la present acta al Registre de la propietat de Sabadell número 4, un cop el POUM de Castellar del Vallès hagi estat aprovat definitivament i publicat al DOGC, als efectes de poder adjudicar al finca registral número 19.436 a favor de l'Ajuntament de Castellar del Vallès.
- Procedir a donar de baixa al Consorci de qualsevol activitat, Registre públic o entitat administrativa o tributària. S'ha de procedir per la Comissió liquidadora a sol·licitar la cancel·lació de la inscripció del Consorci en els Registres públics corresponents i, en particular, en el Registre d'entitats locals de Catalunya.
- Autoritzar a signar tots els documents públics i/o privats necessaris, per complir amb les finalitats de liquidació establertes en tots els acords anteriors d'aquesta acta.

Com a fedatari de totes aquestes actuacions actuarà el Secretari de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, que donarà fe dels documents que expedixin els liquidadors. També, la Secretaria municipal, donarà suport administratiu als liquidadors i s'ocuparà de quants tràmits i gestions siguin necessaris als efectes que els liquidadors efectuin les tasques assignades.

Votació: aprovats per unanimitat

#### **SETÈ I VUITÈ.- Sobrevinguts i precs i preguntes**

No hi han

#### **NOVÈ.- Aprovació de l'acta de la present sessió**

Es dona lectura a l'acta de la sessió d'avui.

Votació: aprovada per unanimitat

#### **SIGNATURA:**

Elisabet Cirici Amell

José González Navas

Ramon Forcada Pons

Aleix Canals Alsina

Jordi Domingo Queralt

Juli Boadella Vergés



## 1. NORMATIVA AMBIENTAL

### 1.1 NORMATIVA CICLE DE L'AIGUA

El cicle de l'aigua es sustenta en set apartats:

- Limitació de superfícies de reg.
- Reutilització d'aigües de pluja.
- Xarxa d'abastament.
- Xarxa de sanejament.
- Protecció d'abocaments al medi.
- Material en l'edificació.
- Protecció del medi i recursos hídrics.

#### LIMITACIÓ DE SUPERFÍCIES DE REG

Es limita la superfície màxima de reg d'espais lliures, tant públics com privats, a aquella que es pot regar amb el volum d'aigua generat per l'increment d'escolament, calculat per pluges ordinàries, entre els usos actuals del sòl i els usos previstos pel planejament.

La superfície de referència és la següent:

#### LIMITACIÓ DE LA SUPERFÍCIE DE REG

Municipi	Sup (m <sup>2</sup> ) (1)	Limitació de la superfície de reg (m <sup>2</sup> )	Sup. respecte zones no impermeable (%)	Sup. respecte el SU (%)
Castellar	402.854,0	32,56	0,03	0,01

(1) Total de superfície dels nous desenvolupaments

L'augment de l'escolament és mínim per al present planejament, per la qual cosa, també ho és el volum disponible per a reg. No obstant, cal tenir en compte que tampoc existeix un augment de superfície regable en el conjunt del municipi.

#### REUTILITZACIÓ D'AIGÜES GRISES

Es recomana la reutilització d'aigües grises, per a la descàrrega de sanitaris, en tots els edificis d'habitatge.

La unitat mínima de gestió és un bloc d'habitatges.

En aquelles edificacions que no estiguin destinades a l'habitatge, en funció dels seus usos, es farà un estudi específic que haurà de valorar la idoneïtat de implantar sistemes de reutilització d'aigües grises.

La reutilització d'aigües grises, tot i que puguin donar-se excepcions, en funció dels estudis de viabilitat, serà norma general.

Queden exclosos de la reutilització d'aigües grises, per a la descàrrega de sanitaris, els edificis destinats a usos hospitalaris o similars.

En tot cas s'atendrà a allò que especifica el *Reial Decret 1620/2007, pel qual s'estableixen els usos paràmetres de qualitat i autocontrol per a la utilització d'aigües regenerades*, o la norma que el modifiqui.



### REUTILITZACIÓ D'AIGÜES DE PLUJA.

Es recomana que tots els edificis d'habitatge, usos terciaris o equipaments privats, portaran a terme la captació d'aigües de pluja per al reg i neteja dels espais lliures dins de la seva parcel·la.

L'aigua destinada al reg i neteja d'aquests espais lliures provindrà exclusivament de teulades, i altres superfícies no practicables. La possibilitat de reg està sempre subjecte a la suficiència de zones de captació, i a una capacitat mínima d'emmagatzematge. En aquest sentit, s'haurà de garantir:

- Superfície mínima de captació: 3 m<sup>2</sup> de superfície de captació per m<sup>2</sup> de superfície de reg (consum equivalent ETo).
- Volum de dipòsit: 100 l per m<sup>2</sup> de superfície de reg (consum equivalent ETo)

La xarxa d'aigües de reg incorporarà tots aquells mecanismes de tractament i gestió, per assegurar la seva qualitat sanitària, atenent allò que estableix *Reial Decret 1620/2007, pel qual s'estableixen els usos paràmetres de qualitat i autocontrol per a la utilització d'aigües regenerades.*, o la norma que el modifiqui.

### XARXA D'ABASTAMENT

Es preveurà com a mínim en tots els espais lliures tant públics com privats, dues xarxes d'abastament d'aigua. Una d'aigua potable, apta per a l'ús de boca, i una segona prevista per a l'ús d'aigües regenerades per al reg i la neteja. La necessitat d'aquesta segona xarxa és independent de si es porta a terme, o no, l'ús d'aigües regenerades o de pluja.

Ambdues xarxes s'hauran de dissenyar per tal de preveure la possibilitat de l'abastament extern per un operador d'aigües de boca, i d'aigües regenerades.

La xarxa d'abastament, tant general com privada, disposarà dels aparells de seccionament que permetin limitar els usos en cas de sequera, i per tant, en tots els casos es disposarà de seccionadors i xarxes independents, a partir d'aquest punt, i per:

- Usos de boca
- Xarxa de boques de reg per a neteja.
- Xarxa de reg.
- Xarxa de fonts i usos ornamentals, i piscines.

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

El disseny de les xarxes es farà amb criteris que permetin el control del consum i la detecció de fuites. En general, a més dels comptadors individuals per abonats, s'haurà de preveure:

- Espais lliures privats: comptador individualitzat.
- Espais lliures públics: comptador individualitzat per parc, diferenciant la xarxa de reg i neteja, de la xarxa de boca, o altres tipus d'origen de l'aigua.
- Vialitat:, seguint els criteris dels espais públics, diferenciant la xarxa de reg i neteja, de la xarxa de boca. El reg de l'arbrat viari, podrà provenir de escomeses d'espais lliures públics, i per tant dels mateixos comptadors, però en tot cas sol·licitarà una sectorització interior, amb un element de control individualitzat.

Quant als sistemes de reg, en tots els casos s'instal·laran programadors de reg telecomandats, connectats a xarxa de telefonia, o radio, en funció de les preferències de cada Ajuntament, o gestor d'aigües de reg. La instal·lació d'electrovàlvules dels diferents sectors de reg serà aquella que permeti el telecomandament. En tot cas, no es permetrà electrovàlvules autònomes ni sistemes aïllats del comandament centralitzat per a cada zona verda.

Es dissenyarà, conjuntament amb l'empresa subministradora d'aigua, un sistema de detecció de fuites, per a cada tipologia d'aigua. La gestió d'aquests elements serà a càrrec del propi gestor.



## PISCINES

6895

Tant en les piscines públiques com privades s'haurà de preveure la construcció d'un vas de compensació amb una doble reixa o canal perimetral que permeti recuperar les pèrdues per esquitxades.

En tots els casos les llicències d'obres per la construcció de piscines aniran acompanyades amb un certificat d'estanqueïtat emès per una ECA o professional col·legiat.

## XARXA DE SANEJAMENT

La xarxa de sanejament serà separativa, discriminant en dues xarxes les aigües residuals de les aigües pluvials.

En el cas però de la previsió d'aigües esgotament permanents, provinents de soterranis en edificació o infraestructures soterrades, es preveurà una tercera xarxa independent per aquest tipus d'aigua.

Sempre que la seva qualitat ho permeti, el destí d'aquestes aigües serà la pròpia recàrrega de l'aqüífer, d'on prové, la reutilització en els espais lliures o altres usos compatibles, o finalment l'abocament a llera pública.

## PROTECCIÓ D'ABOCAMENTS AL MEDI.

La xarxa de sanejament serà separativa, de manera que es diferenciaran les aigües residuals, de les aigües pluvials.

Les aigües residuals, es gestionaran a les corresponents Estacions Depuradores d'Aigües Residuals

Les aigües pluvials, es connectaran a la xarxa de pluvials existent, si l'àmbit és continuïtat o està inserit en una trama urbana, o es portaran a llera pública.

En aquest últim cas s'hauran de preveure mecanismes de tractament per evitar afeccions al medi. Aquests podran ser elements anti-DSU, enterrats o en superfície. Les seves dimensions seran les mínimes per a tractar la pluviometria d'un període de retorn no inferior a 2 anys, i asseguraran com a mínim:

- Desbast d'elements gruixuts.
- Separació d'hidrocarburs.

En cas d'estar integrats en els espais lliures, incorporaran també tractaments terciaris.

## MATERIALS AMB DISTINTIU DE QUALITAT AMBIENTAL

Els aparells sanitaris, com vàters, lavabos, dutxes aixetes o altres, hauran de disposar d'un distintiu de garantia de qualitat ambiental de la Generalitat de Catalunya, etiqueta ecològica de la Unió Europea, marca AENOR Medioambiente, o qualsevol altra etiqueta ecològica tipus I, d'acord amb la norma UNE-EN ISO 14.024/ 2001 o tipus III, d'acord amb la norma UNE 150.025/2005 IN.

## PROTECCIÓ DEL MEDI I DELS RECURSOS HÍDRICS

En cas que existeixin pous dins l'àmbit del planejament, tant en l'espai públic com en parcel·la privada, el projecte d'urbanització cal que contempli les mesures per evitar l'aprofitament incontrolat i l'afecció a l'aqüífer, d'acord amb l'òrgan competent en matèria d'aigua. Quan així es determini i quan sigui possible, s'adequarà administrativament l'aprofitament dels pous per al seu possible ús per a reg.

### **1.2 NORMATIVA QUALITAT ATMOSFÈRICA**

#### **1.2.1 Normativa acústica**

#### **Establiment de les prescripcions de qualitat acústica**



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

L'establiment de les prescripcions acústiques es fan atenent allò que estableix:

- La Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica
- *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas*, en tots aquells aspectes en que complementa la Llei 16/2002
- Mapa de Capacitat Acústica, aprova el dia 28 de gener de 2013

A efectes d'ordenació, el territori es delimita en les següents zones de sensibilitat acústica:

- Zona de sensibilitat acústica alta (A): comprèn els sectors del territori que requereixen una protecció alta contra el soroll.
- Zona de sensibilitat acústica moderada (B): comprèn els sectors del territori que admeten una percepció mitjana de soroll.
- Zona de sensibilitat acústica baixa (C): comprèn els sectors del territori que admeten una percepció elevada de soroll.

En cadascuna d'aquestes zones de sensibilitat acústica el Mapa de Capacitat Acústica de Castellar del Vallès atorga uns valors límit d'immissió en dB(A):

- *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas*, en tots aquells aspectes en que complementa la Llei 16/2002
- *Decret 176/2009* del 10 de novembre que té com a finalitat principal el desenvolupament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, ajustant aquesta normativa bàsica que comporta que la zonificació acústica, establerta en els mapes de capacitat acústica, hagi de tenir en compte els objectius de qualitat acústica i els diferents usos del sòl.

A efectes d'ordenació, el territori es delimita en les següents zones de sensibilitat acústica:

- Zona de sensibilitat acústica alta (A): comprèn els sectors del territori que requereixen una protecció alta contra el soroll.
- Zona de sensibilitat acústica moderada (B): comprèn els sectors del territori que admeten una percepció mitjana de soroll.
- Zona de sensibilitat acústica baixa (C): comprèn els sectors del territori que admeten una percepció elevada de soroll.
- En cadascuna d'aquestes zones de sensibilitat acústica se'ls hi atorga uns valors límit d'immissió en dB(A):
- 

TAULA 1. VALORS LÍMIT D'IMMISSIÓ EN dB(A)

Zonificació acústica del territori

Zonificació acústica del territori	Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona		
	$L_d$ (7 h - 23 h)	$L_e$ (21 h - 23 h)	$L_n$ (23 h - 7 h)
Zona de sensibilitat acústica alta (A)	60	60	50
Zona de sensibilitat acústica moderada (B)	65	65	55
Zona de sensibilitat acústica baixa (C)	70	70	60

$L_d$ ,  $L_e$  i  $L_n$  = índexs d'immissió de soroll per al període de dia, vespre i nit, respectivament.

Aquestes zones poden incorporar els valors límit dels usos del sòl d'acord amb la taula següent:

TAULA 2. VALORS LÍMIT DELS USOS DEL SÒL

Zona de sensibilitat	Usos del sòl	$L_d$ (7 h - 21 h)	$L_e$ (21 h - 23 h)	$L_n$ (23 h - 7 h)
----------------------	--------------	--------------------	---------------------	--------------------



Alta (A)	(A1) Espais d'interès natural i altres	-	-	-
	(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
	(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
	(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	60	60	50
Moderada (B)	(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55
	(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55
Baixa (C)	(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
	(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
	(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-

$L_d$ ,  $L_e$  i  $L_n$ , = índexs d'immissió de soroll en els períodes de dia, vespre i nit, respectivament

En els usos de sòl (A2), (A4), (B2), (C1) i (C2), el valor límit d'immissió s'incrementa en 5 dB(A) per a les zones urbanitzades existents

El Mapa de Capacitat Acústica de Castellar del Vallès es troba aprovat des del mes de gener del 2013. Per aquest motiu, i en relació als criteris definits en el Mapa de Capacitat Acústica i en el Decret 176/2009, la presència d'infraestructures viàries properes (C-1415a, B-124 (C-642) i polígons industrials (polígon del Pla de Bruguera, Can Carner), i els usos existents i futurs, fan preveure que les zones de sensibilitat acústica siguin principalment altes. Les zones de sensibilitat en les zones de contacte entre nuclis residencials i infraestructures es mostren a continuació:

#### ZONIFICACIONS PREVISTES EN ELS ÀMBITS PROPERES A LES INFRAESTRUCTURES

Règim del sòl	Sensibilitat	Usos del sòl
Residencial	Alta (A)	(A4) Predomini del sòl d'ús residencial
Residencial	Moderada (B)	(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents
Terciari	Moderada (B)	(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)
Sistemes generals	Baixa (C)	(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics

#### Mesures de correcció en façana

En base a allò que estableix el Codi Tècnic de l'edificació, s'haurà de preveure uns aïllaments acústics mínims en façana, en funció dels nivells d'immissió exteriors.

L'aïllament acústic a les façanes contra el soroll aeri  $D_{2m,nT,ATR}$  no ha de ser inferior als valors de la taula següent, segons l'ús de l'edifici i el nivell d'avaluació dia  $L_d$  que els ens locals han de facilitar a partir dels mapes estratègics de soroll, mapes de la situació acústica existent, mapes de capacitat acústica, mesuraments representatius o mètodes de càlcul. Aquests són:

#### VALORS D'AÏLLAMENT ACÚSTIC A LES FAÇANES CONTRA EL SOROLL AERI $D_{2m,nT,ATR}$

$L_d$  (nivell en Valors mínims d'aïllament acústic a les façanes contra el soroll aeri,  $D_{2m,nT,ATR}$   
diürn) dB(A)

6898

Ús de l'edifici L <sub>d</sub> dB(A)				
	Residencial i sanitari		Cultural, educatiu, administratiu i religiós	
	Dormitori	Estances	Estances	Aules
L <sub>d</sub> ≤ 60	30	30	30	30
60 < L <sub>d</sub> ≤ 65	32	30	32	30
65 < L <sub>d</sub> ≤ 70	37	32	37	32
70 < L <sub>d</sub> ≤ 75	42	37	42	37
L <sub>d</sub> > 75	47	42	47	42

D<sub>2m,nT,i</sub> és la diferència de nivells estandarditzada en la banda de freqüència i

### 1.2.2 Normativa lumínica

L'enllumenament artificial durant la nit és un dels requisits imprescindibles per a l'habitabilitat de les zones urbanes i, en menor mesura, de les zones rurals, i és també necessari per a la realització d'un gran nombre d'activitats lúdiques, comercials o productives.

El marc legal que regula la contaminació lumínica, està contingut bàsicament en:

- LLEI 6/2001, de 31 de maig d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi.
- REIAL DECRET 1890/2008, de 14 de novembre, pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves Instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

En base a la Llei 6/2001, de 31 de maig s'estableixen les següents zonificacions:

- Zona E1: àrees incloses en el Pla d'espais d'interès natural o en àmbits territorials que hagin d'ésser objecte d'una protecció especial, per raó de llurs característiques naturals o de llur valor astronòmic especial, en les quals només es pot admetre una brillantor mínima.
- Zona E2: àrees incloses en àmbits territorials que només admeten una brillantor reduïda.
- Zona E3: àrees incloses en àmbits territorials que admeten una brillantor mitjana.
- Zona E4: àrees incloses en àmbits territorials que admeten una brillantor alta.

El planejament estableix la següent zonificació lumínica, establint uns nivells recomanats i uns màxims:

ZONIFICACIÓ LUMÍNICA		
Zonificació urbanística	Recomanat	
Vialitat	E3	E4
Zones verdes intensives o privades	E3	E4
Zones verdes extensives	E2	E3
Residencial	E3	E3
Equipaments	E3	E4



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

Tots els projectes de urbanització, edificació, espais lliures, i equipaments hauran de justificar la zonificació lumínica concreta, i establir les mesures específiques per al seu compliment.

Tots els projectes de urbanització, edificació, espais lliures, i equipaments hauran de justificar la zonificació lumínica concreta, i establir les mesures específiques per al seu compliment.



### 1.2.3 Normativa electromagnètica

Recomanació de la Unió Europea, de 12 de juliol de 1999, relativa a la exposició del públic en general a camps electromagnètics (0 Hz a 300 GHz). Aquesta recomana a cadascun dels estats membres:

- Adoptar un marc de restriccions bàsiques i nivells de referència agafant com a base allò descrit en aquesta recomanació.
- Aplicar mesures en relació amb les fonts o pràctiques que donen lloc a l'exposició electromagnètica dels ciutadans, quan el temps d'exposició sigui significativa.
- Procurar que es respectin les restriccions bàsiques que figuren en el annex d'aquesta recomanació en quan a l'exposició dels ciutadans.

Els valors màxims recomanats d'exposició de camp magnètic per a us general és de 100 µT.

Cal respectar els criteris que fixa la legislació referents a la ubicació de les noves infraestructures elèctriques, considerant, els criteris de protecció sanitària de la població indicats a les següents figures legislatives:

- Reial Decret 1066/2001, de 28 de setembre, pel que s'aprova el reglament que estableix condicions de protecció del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària front a emissions radioelèctriques.
- Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació.

#### RD 3151/1968, DE 28 DE NOVENBRE, REGLAMENT DE LÍNIES ELÈCTRIQUES AÈRIES D'ALTA TENSÍO

Defineix la distància mínima que ha d'existir en les condicions més desfavorables entre els conductes de la línia elèctrica i els edificis o construccions que es trobin sota d'aquesta (U: tensió nominal en kV):

- Sobre punts accessibles a les persones:  $(3,3 + U/100)$  metres, amb un mínim de 5 metres
- Sobre punts no accessibles a les persones:  $(3,3 + U/150)$  metres, amb un mínim de 4 metres
- També defineix la distància mínima que ha d'existir sobre boscos i arbres  $(1,5 + U/100)$  metres, amb un mínim de 2 metres.

#### ORGANITZACIÓ MUNDIAL DE LA SALUT (OMS)

La OMS ha realitzat estudis sobre els criteris de seguretat que s'haurien d'establir en camps electromagnètics. Aquests estudis continus no han assolit cap veredict; ara bé la OMS aconsella que la exposició del camp magnètic no superi els 0,4 µT de mitjana en nadons i infants.

#### LÍMITS I RECOMANACIONS D'ALTRES PAÏSOS

Alguns països han establert límits d'exposició de camp magnètic. Els més rellevants es recullen a continuació:

##### LÍMIT D'EXPOSICIÓ DE CAMP MAGNÈTIC RECOMANAT - AUSTRÀLIA

Casos	Valor límit	Descripció
General	100 µT	Per 24 h d'exposició
	1.000 µT	Durant poques hores al dia
Casos especials	0,4 µT	Espais amb propietats específiques

##### LÍMIT D'EXPOSICIÓ DE CAMP MAGNÈTIC RECOMANAT - ITÀLIA

Casos	Valor límit	Descripció
-------	-------------	------------



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

General	100 $\mu$ T	-
Casos especials	10 $\mu$ T	Quan temps exposició > 4h/dia
	3 $\mu$ T	Aplicable a línies i vivendes de nova construcció
	0,2 $\mu$ T	En regions específiques d'Itàlia

## LÍMIT D'EXPOSICIÓ DE CAMP MAGNÈTIC RECOMANAT - SUÏSSA

Casos	Valor límit	Descripció
General	100 $\mu$ T	-
Casos especials	1 $\mu$ T	En propietats d'ús sensible (guarderies...)

## LÍMIT D'EXPOSICIÓ DE CAMP MAGNÈTIC RECOMANAT - PAÏSOS BAIXOS

Casos	Valor límit	Descripció
General	0,4 $\mu$ T	Fomenten denegar permís de construcció de vivendes en una àrea d'influència de camp magnètic $\geq 0,4 \mu$ T

Observant la legislació actual i les recomanacions realitzades des de l'OMS el present document recomana, per tal de disminuir els riscos del camp magnètic, restringir els nivells d'exposició marcats per la legislació espanyola. Seguint normatives o recomanacions utilitzades per altres països de la Unió Europea es preveu delimitar la implantació d'infraestructures socials o vivendes en una àrea d'influència de camp magnètic concreta de 3  $\mu$ T.

A més a més, es recomana adoptar els següents valors límits per a casos especials:

## LÍMIT D'EXPOSICIÓ DE CAMP MAGNÈTIC RECOMANAT

Casos	Valor límit	Descripció
General	100 $\mu$ T	-
Casos especials	10 $\mu$ T	Quan temps exposició > 4h/dia
	3 $\mu$ T	Aplicable a línies, vivendes i infraestructura social de nova construcció
	1 $\mu$ T	En zones específiques d'infants (guarderies, parcs...)

### 1.3 NORMATIVA RESIDUS

Els aspectes relacionats amb els residus es divideixen en quatre apartats:

- Residus generats durant la construcció
- Terres d'excavació
- Residus de generació domèstica. Urbanització
- Residus de generació domèstica. Edificació



#### RESIDUS GENERATS DURANT LA CONSTRUCCIÓ

Tots els projectes d'edificació i urbanització hauran de preveure el volum de residus generats així com els sistemes de classificació en origen, gestió, i la reserva d'un punt net en l'interior del recinte de les obres. Aquesta previsió es formalitzarà en un pla de gestió de residus de la construcció.



El punt net, estarà dotat com a mínim d'un àmbit que permeti fraccionar:

- Runes
- Fusta
- Plàstic
- Paper i cartró
- Metalls
- Residus especials

En tot cas s'atendrà a allò que estableix *REIAL DECRET 105/2008, d'1 de febrer, pel qual es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició.*

### TERRES D'EXCAVACIÓ

En relació als moviments de terres, tant dels projectes d'urbanització com de les obres d'edificació, s'haurà de preveure la internalització d'excedents, en cas de donar-se'n, en primera instància en la parcel·la, o en el planejament derivat. S'haurà de justificar específicament si no és possible aquesta internalització.

En aquest segon cas, s'hauran de gestionar les terres a través de gestors autoritzats, i amb una proposta del destí final de les terres, a incloure en el projecte d'edificació. Aquesta preferentment i per aquest ordre seran:

- Espais degradats, que necessitin terres per a la seva restauració en el mateix municipi o envoltants.
- Activitats extractives abandonades que necessitin terres per a la seva restauració.
- Activitats extractives en actiu, seguint els seus programes de restauració.
- Abocadors de terres.
- Finalment, en millores de finques agrícoles, segons allò que estableix el DECRET 396/2006, DE 17 D'OCTUBRE, PEL QUAL ES REGULA LA INTERVENCIÓ AMBIENTAL EN EL PROCEDIMENT DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA PER A LA MILLORA DE FINQUES RÚSTIQUES QUE S'EFFECTUÏN AMB APORTACIÓ DE TERRES PROCEDENTS DE LA CONSTRUCCIÓ, o aquell que el modifiqui o substitueixi

Els projectes d'urbanització i edificació adjuntaran un balanç de terres, i proposaran específicament el destí final de les terres, amb els criteris abans esmentats, incloent un protocol de seguiment documental de la seva gestió en volum i qualitat.

### RESIDUS DE GENERACIÓ DOMÈSTICA. URBANITZACIÓ

Es preveuran els espais necessaris o les infraestructures, per a la recollida de residus. Aquesta com a mínim permetrà la recollida diferenciada de les següents fraccions:

- Vidre
- Paper i cartró
- Envasos lleugers
- Matèria orgànica
- Resta



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

### RESIDUS DE GENERACIÓ DOMÈSTICA. EDIFICACIÓ

Es preveuran els espais mínims que permetin la correcta gestió de les cinc fraccions de residus. En general, per la determinació i el predimensionament es farà segons el marc legal de referència, i concretament:

- CODI TÈCNIC DE L'EDIFICACIÓ. Secció HS 2. Recollida i evacuació de residus.
- DECRET 21/2006, DE 14 DE FEBRER, PEL QUAL ES REGULA L'ADOPCIÓ DE CRITERIS AMBIENTALS I D'ECOFICIÈNCIA EN ELS EDIFICIS

**Magatzem de contenidors de l'edifici i espai de reserva**

Cada edifici ha de disposar com a mínim d'un magatzem de contenidors d'edifici per les fraccions dels residus que tinguin recollida porta a porta, i per a les fraccions que tingui recollida centralitzada amb contenidors de carrer en superfície, haurà de disposar d'un espai de reserva en el que es pugui construir un magatzem de contenidors quan alguna de aquestes fraccions passin a tenir recollida porta a porta.

El dimensionament de l'espai de magatzem o reserva, es farà segons allò que estableix el Codi Tècnic de l'Edificació, o la norma vigent en el moment de la construcció de l'habitatge, i tindrà com a mínim una superfície de 3 m<sup>2</sup>.

**Espais d'emmagatzemament immediat en habitatge**

Es proveirà cada habitatge d'un espai de magatzem immediat de residus mínim de 45 dm<sup>3</sup> per fracció i habitatge, resultant en un espai mínim de 225 dm<sup>3</sup>.

En tot cas, per habitatges de més de quatre persones, calculats multiplicant per u les habitacions senzilles, i per dos les habitacions dobles, es farà el càlcul específic segons allò que estableix el Codi Tècnic de l'Edificació, o norma que el modifiqui o substitueixi. Aquests, a nivell informatiu són els següents:

VOLUM ESTIMAT D'EMMAGATZEMATGE IMMEDIAT DE RESIDUS PER HABITATGE.

Fracció	Nombre d'ocupants en l'habitatge							
	3	4	5	6	7	8	9	10
Volum per habitatge (dm <sup>3</sup> )	225,00	225,00	225,00	225,00	248,57	284,08	319,59	355,10

De 1 a 6 ocupants per habitatge, el valor calculat és inferior al mínim, i per tant es reflecteix el mínim que és de 225 dm<sup>3</sup>.

**1.1 NORMATIVA ENERGÈTICA****CERTIFICACIÓ ENERGÈTICA DELS EDIFICIS**

El planejament donarà compliment als objectius establerts al Pla de l'Energia 2012-2020, prenent de referència allò que s'estableix en el *DECRET 21/2006, DE 14 DE FEBRER, PEL QUAL ES REGULA L'ADOPCIÓ DE CRITERIS AMBIENTALS I D'ECOEFICIÈNCIA EN ELS EDIFICIS*, i en el *CODI TÈCNIC DE L'EDIFICACIÓ*, o norma/es que els modifiquin o substitueixin.

En base a això, s'estableix un nivell de certificació energètica dels edificis de "C", o en el seu defecte un nivell "D" amb el topall màxim de demanda energètica de:

**CERTIFICACIÓ ENERGÈTICA DELS EDIFICIS**

Planejament			Recomanat	Demanda energètica màxima de calefacció i refrigeració	
			Certificació	Certificació	kWh/m <sup>2</sup> any
POUM	Castellar	del	C	D	67,48
Vallès					



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



### RECOMANACIONS DE MESURES ENERGÈTIQUES DEL DECRET 21/2006, DE 14 DE FEBRER, PEL QUAL ES REGULA L'ADOPCIÓ DE CRITERIS AMBIENTALS I D'ECOFICIÈNCIA EN ELS EDIFICIS

Amb l'objectiu de ser més eficients energèticament, es recomana en l'àmbit del POUM, les estratègies energètiques amb una màxima relació estalvi i puntuació en el Decret. Concretament els punts del Decret d'ecoficiència que més estalvi energètic aporten són per aquest ordre:

- Aïllament tèrmic - Reduir el coeficient mitjà de transmissió tèrmica  $K_m$  dels tancaments verticals exteriors en un 30% de  $0,70 \text{ W/m}^2\text{K}$ ;  $K_m \leq 0,49 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Aïllament tèrmic - Reduir el coeficient mitjà de transmissió tèrmica  $K_m$  dels tancaments verticals exteriors en un 20% de  $0,70 \text{ W/m}^2\text{K}$ ;  $K_m \leq 0,56 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Aïllament tèrmic - Reduir el coeficient mitjà de transmissió tèrmica  $K_m$  dels tancaments verticals exteriors en un 10% de  $0,70 \text{ W/m}^2\text{K}$ ;  $K_m \leq 0,63 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Disseny de l'edifici - Coberta enjardinada
- Disseny de l'edifici - Coberta ventilada

### SOSTENIBILITAT I ECOFICIÈNCIA EN L'EDIFICACIÓ: ENERGIES RENOVABLES.

- A. Cal incorporar sistemes de captació i transformació d'energia solar fotovoltaica, segons determina el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) a la secció HE5 (Contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica), per edificis d'hipermercats, multitenda i centres d'oci, naus d'emmagatzematge, edificis administratius, hotels i hostals, hospitals i clíniques i pavellons de recintes firals, quan aquests superen els límits de superfície i ocupació determinats al CTE.
- B. Cal dotar d'espai lliure les cobertes de noves edificacions de manera que sigui viable la instal·lació dels captadors solars tèrmics i/o fotovoltaics exigits al Decret 21/2006 i el Codi Tècnic de l'Edificació. S'adoptarà una solució constructiva arquitectònicament integrada i energèticament eficient.
- C. Als projectes d'edificació s'ha de detallar el percentatge de la demanda energètica coberta amb energies renovables i descriure les tecnologies emprades. En qualsevol cas, s'intentarà maximitzar la generació d'energia amb energies renovables.
- D. Es complirà allò que estableix el Decret d'Ecoeficiència, i el CTE, i com a mínim, es garantirà una aportació del 67 % de la demanda d'aigua calenta sanitària, amb fonts renovables.

### ENLLUMENAT EXTERIOR

Amb la finalitat d'estalvi energètic, les instal·lacions i els aparells d'enllumenat exterior, tant en espais públics com en parcel·la privada, han de complir els requeriments establerts al Decret 82/2005 pel que s'aprova el Reglament per al desenvolupament de la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn; i al Real Decret 1890/2008, pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

### SOSTENIBILITAT I ECOFICIÈNCIA EN LA URBANITZACIÓ: REPERCUSSIÓ EN ESTALVI ENERGÈTIC

- E. En els semàfors i la senyalització, s'ha d'utilitzar dispositius electrònics LED, sistemes més eficients i amb menor cost de manteniment.
- F. Les instal·lacions i aparells d'enllumenat públic cal que reuneixin les característiques següents:
  - Utilització en la viabilitat de dispositius d'alta eficiència en els enllumenaments exteriors, com ara làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP) o LED. Es prioritzarà aquest ús també per la resta d'espai públic.
  - Aplicació de mecanismes automàtics d'accionament en l'enllumenat públic (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics) i sistemes de regulació del nivell lumínic (fluxors).



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



## 1.2 NORMATIVA PAISATGE

### ESPAIS LLIURES DE PARCEL·LA

1. Els projectes d'edificació han d'incloure un projecte de revegetació i/o enjardinament dels espais lliures de parcel·la i, si s'escau, de restauració de les àrees denudades de nova creació.
  - S'entén que les obres d'enjardinament es realitzen als espais lliures, d'ús públic o privat.
  - S'entén que les obres de restauració es duen a terme en aquelles àrees d'ocupació temporal que no han de ser urbanitzades ni enjardinades però que han sofert una alteració a causa de les obres (talussos i àrees perimetrals, parcel·les emprades com abocadors i préstecs, zones de instal·lacions auxiliars de les obres, etc.).
2. L'objectiu de la restauració és la restitució de l'ús original del terreny (forestal/rural) en cas que aquest no es modifiqui cap a urbanitzable o bé, la revegetació d'un àrea per evitar fenòmens erosius, la desestabilització de talussos o per fomentar la integració paisatgística de l'actuació.

### Espècies vegetals en zones verdes i espais lliures urbans

1. Directriu sobre espècies vegetals en zones verdes i espais lliures urbans. A les zones verdes i espais lliures urbans, la tria d'espècies vegetals cal que respecti els criteris següents:
  - Adequar-se a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació.
  - Presentar baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment
  - No necessàriament seran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor. En aquest sentit, la detecció d'espècies invasores en les zones a urbanitzar requereix el seu control o la seva retirada immediata per evitar-ne la propagació, i la gestió dels residus vegetals es farà de manera que no generi noves dispersions.
  - A les àrees properes a zones boscoses, i especialment als municipis amb alt risc d'incendi, es recomana emprar plantes de baixa inflamabilitat (relacionades a l'annex 2 del Decret 123/2005).
2. A les àrees a restaurar s'han d'emprar sempre espècies autòctones; s'ha d'estendre en primer lloc terra vegetal, s'ha d'aplicar una hidrosembra o sembra (segons el pendent del terreny) i, si s'escau, es faran plantacions arbòries i/o arbustives.
3. En el disseny de parcs i jardins s'han de seleccionar les espècies considerant la seva capacitat de regulació climàtica i cal compaginar aquest criteri amb el consum hídric de l'espècie. Així, s'ha de considerar:
  - Quan la necessitat de refredar el microclima sigui compatible amb la capacitat hídrica del municipi, cal definir en els espais verds, especialment en vials, arbrat i vegetació amb alta evapotranspiració i capacitat d'ombreig, per tal de reduir la temperatura a l'interior de la ciutat
  - Es prioritzarà la plantació d'espècies caducifòlies prop de les façanes meridionals dels edificis, de tal manera que permetin la insolació al hivern, i protegeixin del sol a l'estiu.

### ALTRES DISPOSICIONS EN RELACIÓ AMB ELS ESPAIS LLIURES

4. En el supòsit que alguna de les zones verdes de la urbanització limiti amb una carretera, els projectes han d'establir les mesures de prevenció d'incendis forestals i les franges de seguretat i protecció establertes a la normativa aplicable (Decret 130/1998).
5. D'acord amb la Resolució AAR/2999/2007, de 28 de setembre, per la qual es prohibeix la plantació en espais públics d'espècies susceptibles al foc bacterià (*Erwinia amylovora*), a les zones verdes públiques (incloent l'arbrat viari), no es podran plantar espècies dels gèneres recollits al Decret 42/2007, pel que s'estableixen mesures de prevenció del foc bacterià.



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



### 1.3 NORMATIVA DE SÒLS

La protecció del sòl es divideix en dos apartats:

6905

- Geometria de pendents.
- Gestió de terres vegetals.

#### GEOMETRIA DE PENDENTS

La geometria de les pendents serà aquella que permeti evitar pèrdues de sòl per erosió per sobre de nivells de Baixa o Ninguna (FAO-PNUMA), i per tant de 10 Tn/ha i any.

Es permetran pendents provisionals, durant la construcció, i amb caràcter temporal (inferior a 1 any) de Moderada (FAO-PNUMA), i per tant de 50 Tn/ha i any.

En tot cas, s'atendrà al següent:

- Queden exclosos talussos acabats en terres amb pendent màxim superior a 3H:2V, recomanat 2H:1V. En casos excepcionals, i sempre que hi hagi una justificació específica, es permetran pendents fins a 1H:1V, acabats en terres, en els quals serà necessari preveure sistemes que permetin la retenció d'una capa mínima de terra vegetal de 10 cm.

La següent geometria permesa seran talussos 1H:3V, i seran talussos acabats en roca sana, o amb una pell de protecció, com gabions o murs verds. S'evitaran les esculleres en vials amb façanes a edificació.

- L'alçada màxima dels talussos serà de 3 metres en general, i de 5 metres en vialitat quan es travessin espais lliures de caràcter extensiu. En aquest cas, es recomanen pendents màximes 2H:1V o més esteses.
- Tots els talussos, incorporaran una capa mínima de 30 cm., de terra vegetal per a la seva restauració.

#### GESTIÓ DE TERRES VEGETALS

Les terres vegetals, enteses com l'horitzó més superficial del sòl, fins a una fondària que pot oscil·lar entre 30 i 50 cm, són objecte de tractament específic, i per tant es decaparan en tots aquells sòls objecte de canvi efectiu d'ús de sòl.

Aquestes s'abassegaran dins la pròpia parcel·la de forma adequada, en piles o marlets que no excedeixin 2 metres d'alçada.

Es constituirà per a totes les zones a urbanitzar un banc de terres vegetals, de manera que no podrà sortir d'aquestes zones les terres vegetals de qualsevol obra, d'urbanització o edificació, pública o privada, mentre hi hagi espais públics o privats d'ús públic, per aquest ordre, dins la zona per restaurar.

Les terres sobrants, es dedicaran obligatòriament en la restauració dels espais utilitzats per a l'abocament de terres excedentàries del propi sector.

Es constituirà, a l'inici de les obres d'urbanització, un gestor del banc de terres vegetals, que preferentment serà l'administració local.

