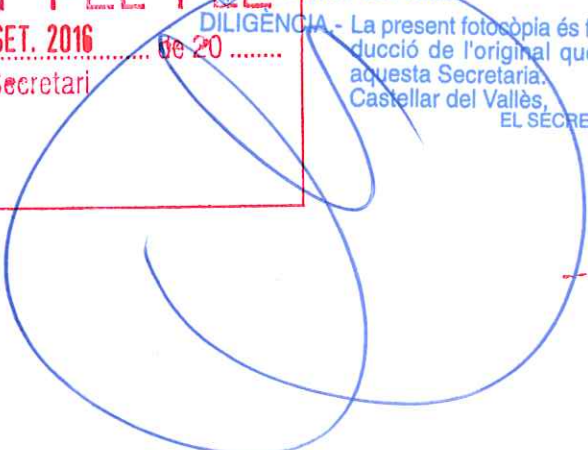



2013/499941B-2M
15/9/16 8479-2830

APROVAT PEL PLE
el dia d **13 SET. 2016** de 20
El Secretari

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



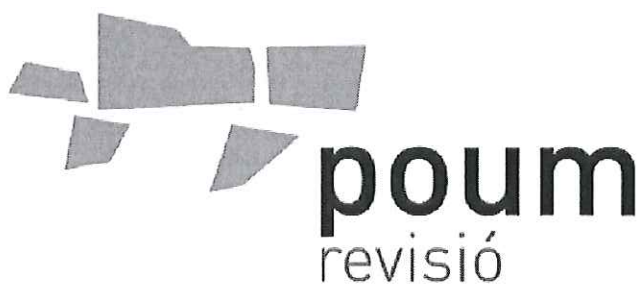
8479

 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 i efectes
d'executivitat en sessió de **04 OCT. 2016**

La secretària

M. Teresa Manté i Prats



AL·LEGACIONS DEL PÚBLIC INTERESSAT DEL POUM

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

CASTELLAR DEL VALLÈS, JUNY 2016

URG
(1)

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

8480

N'Anna Llobet i Prat major d'edat, amb DNI nº77.300712N, amb adreça al Passatge Puigmal 3-A4 de Castellar del Vallès i com a propietària de la parcel·la situada a c/ Forn de Raig 48.

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL

EXPOSO:

DATA: 08-04-2014 13:32
Registre: 2014 / 3783

Al·legacions i propostes al POUM

Llibre General d'Entrada

La nostra parcel·la actualment és unifamiliar i m'interessaria poder-hi fer varis habitatges, concretament 4, per nosaltres i els nostres tres fills.

DEMANO:

La parcel·la passi a tenir la condició de plurifamiliar per a fer-hi 4 habitatges, encara que sigui mantenint els paràmetres d'ocupació i d'edificabilitat actuals.

Atentament,

ANNA LLOBET I PRAT
Licenciada en Ciències Químiques
Enginyer Tècnic Industrial Químic (Col. 19.697)
Màster en Enginyeria i Gestió Ambiental

Castellar del Vallès, 8 d'ABRIL de 2014



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

URB (POUM)



AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS
Carrer Sant Feliu , 2
08211 (Castellar del Vallès)
A/A Imma Braulla

8481



AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

Oficina:

Data...: 05-05-2014 11:59

Registre: 2014 / 4677

Llibre General d'Entrada

Assumpte: Sol·licitud modificació qualificació sòl.

Sra. Braulla,

D'acord amb el període obert d'informació pública per a la revisió del Pla General d'Ordenació urbanística del Municipi de CASTELLAR DEL VALLÈS, ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA SLU amb CIF B82846817, com a propietària de la finca ubicada a la Ctra. Sentmenat , 112 i amb Referència Cadastral 4478011DG2047N0001PY, informa que ben aviat les infraestructures elèctriques deixaran de prestar servei i no serà necessari reservar aquest sòl com de serveis tècnics (codi T), es per això que;

SOL.LICITEM que a la tramitació del nou POUM, canviïn la qualificació del sòl a urbà Residencial, coherent amb l'edificació de la pròpia illa amb edificabilitat de baixos +3. (codi3).

Barcelona, 29 de Abril de 2014

Atentamente,

Fdo. Pau Vega Alcaraz
Patrimonio Endesa Catalunya

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

8482

URB (POUM)

E



AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS
Carrer Sant Feliu , 2
08211 (Castellar del Vallès)
A/A Imma Braulla



AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

Oficina: ...
Data...: 05-05-2014 11:59
Registre: 2014 / 4677

Llibre General d'Entrada

Assumpte: Sol·licitud modificació qualificació sòl.

Sra. Braulla,

D'acord amb el període obert d'informació pública per a la revisió del Pla General d'Ordenació urbanística del Municipi de CASTELLAR DEL VALLÈS, ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA SLU amb CIF B82846817, com a propietària de la finca ubicada a la Ctra. Sentmenat , 112 i amb Referència Cadastral 4478011DG2047N0001PY, informa que ben aviat les infraestructures elèctriques deixaran de prestar servei i no serà necessari reservar aquest sòl com de serveis tècnics (codi T), es per això que;

SOL·LICITEM que a la tramitació del nou POUM, canviïn la qualificació del sòl a urbà Residencial, coherent amb l'edificació de la pròpia illa amb edificabilitat de baixos +3. (codi3).

Barcelona, 29 de Abril de 2014

Atentamente,

Fdo. Pau Vega Alcaraz
Patrimonio Endesa Catalunya



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

URG (E)

8483

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLES

Oficina: 1
Data: 09-05-2014 11:17
Registre: 2014 / 4903

Llibre General d'Entrada

IL·LM. SR.

CONCEPCIÓN CASALS SERRACANT, major d'edat, veïna de Sant Feliu del Racó (Castellar del Vallès), amb domicili al carrer Doctor Portabella, 3 i proveïda de DNI núm. 38.905.403-Y, actuant en nom i interès propi i com millor en dret procedeixi, compareix i EXPOSA:

Que al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 7-4-2014 (DOC 001), va aparèixer un edicte de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, en virtut del qual es donava publicitat als acords adoptats pel seu Ple, en dates 28-1-2014 i 25-3-2014, d'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Castellar del Vallès.

Que en estimar que determinades previsions del POUM inicialment aprovat no s'ajusten a dret, per mitjà del present i en temps i forma, la firmant articula respecte del mateix les següents

AL·LEGACIONS:

Primera.- Finca propietat de la firmant.

Com consta als arxius municipals (que es designen a tots els efectes) i com resulta acreditat de la nota simple informativa que s'adjunta al present per fotocòpia (DOC 002), la firmant és propietària, per títol d'adjudicació (provinent de reparcel·lació del Polígon I del Pla parcial La Bruguera), de la finca ubicada al carrer Itàlia, núm. 1, de Castellar del Vallès, inscrita al Registre de la Propietat núm. 4, de Sabadell, al tom 3142, llibre 257, foli 148 i finca registral núm. 12476, que es correspon amb la cadastral núm. 3867201DG2036N0001II, segons resulta de la certificació cadastral descriptiva i gràfica adjunta, per fotocòpia, com a DOC 003.

Com coneix l'Ajuntament, tal i com acredita la realitat física i la documentació annexa, sobre aquesta finca hi existeix un edifici de caràcter industrial, des de fa molts anys, gaudint la finca de tots els serveis urbanístics bàsics des de fa també molts anys, com és evident en provenir d'una reparcel·lació prèvia.



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

8484

Als efectes que en dret procedeixin i pel no esperat supòsit de ser negats aquests extrems, es designen, als efectes escaients, els arxius registrals, expedients administratius i protocols notariaus, entre altres, acreditatius dels mateixos.

Segona.- Qüestió prèvia respecte de les determinacions previstes pel POUM vers la finca: **TOTAL ADEQUACIÓ A DRET DE LA SOL·LICITUD D'ELIMINACIÓ DE L'ARE TURUGUET A LA GENERALITAT DE CATALUNYA.**

En primer terme i com a qüestió prèvia a les al·legacions posteriors del present escrit, la firmant mostra expressament el seu total acord amb l'eliminació de l'ARE Turuguet, que es preveu a la Disposició Addicional Tercera, quan indica que "Un cop sigui aprovat pel Conseller de Territori i Sostenibilitat deixar sense efecte l'ARE Turuguet, l'àmbit d'aquest sector es regularà per les fitxes que es contenen en l'annex addicional de les presents Normes Urbanístiques".

Cal recordar que la finca abans referenciada estava inclosa dins del mencionat ARE, com l'Ajuntament n'és coneixedor, essent totalment adequada la previsió de sol·licitar l'eliminació de l'ARE a la Generalitat de Catalunya, postura i previsió, aquesta, que la firmant recolza totalment i que, espera, sigui finalment acordada.

Tercera.- Previsions del nou POUM inicialment aprovat respecte de la finca propietat de la firmant, una vegada eliminat l'ARE Turuguet.

Com s'ha indicat a l'anterior al·legació segona, el nou POUM de Castellar del Vallès en tràmit preveu sol·licitar l'eliminació de l'ARE Turuguet a la Generalitat de Catalunya, regulant el mateix POUM el règim jurídic urbanístic de l'àmbit on s'inclou la finca, el qual tindrà vigència una vegada aprovada definitivament l'eliminació de l'ARE.

Rel·ligat amb l'anterior, la Memòria de l'Ordenació del nou POUM inicialment aprovat, preveu, eliminat l'ARE esmentat, incloure la finca propietat de la firmant en un Pla de Millora Urbana denominat PMU-07 ARE Turuguet, el que suposa, per tant, classificar la finca com de sòl urbà no consolidat, qüestió aquesta, entre d'altres, que s'estima que no s'ajusta a la realitat ni a dret.

El POUM tantes vegades citat estableix, per a l'àmbit de referència (de 26.343,49 m²), la previsió d'un sector discontinu situat a banda i banda de la carretera de



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

Sabadell (B-124), "quan finalitzen els creixements més recents destinats a activitats econòmiques i s'inicia el teixit residencial".

Els objectius del POUM en aquest àmbit, segons la seva Memòria de l'ordenació, són:

- a) *Desenvolupar un àmbit discontinu de sòl residencial i serveis que, garantint la sostenibilitat del desenvolupament pel que fa a la integració de l'actuació en el medi i la relació d'aquests amb els teixits urbans existents, generi habitatge assequible.*
- b) *Garantir la cessió del sòl i la construcció d'un equipament destinat a usos culturals i assistencials per a l'instal·lació d'un centre de dia, una llar d'infants i un espai associatiu."*

D'acord amb el previst en la citada Memòria i les normes urbanístiques del nou POUM de Castellar del Vallès en tràmit, és en l'annex 2 del mateix (adjunt com a DOC 004) que es regula el règim jurídic urbanístic del PMU-07 ARE Turuguet on s'inclou la finca, tant pel que fa al PMU de global, com sector per sector dels polígons (2) en que es divideix, quedant inclosa la finca propietat de la firmant en el denominat PMU-07a.

Per evitar inútils repeticions pel que fa al contingut de les fitxes del citat annex 2 i la regulació que el mateix preveu, la firmant es remet a les mateixes, adjuntant-les, per major comoditat en el DOC 004.

Quarta.- Previsions del PMU-07a on s'inclou la finca propietat de la firmant que s'estimen no ajustades a dret.

Després d'aclarides les precedents qüestions i estimant ajustada a dret l'eliminació de l'ARE Turuguet que ha de sol·licitar l'Ajuntament a la Generalitat de Catalunya, seguidament es passa a relacionar els aspectes del PMU-07a on el POUM inclou la seva finca que s'estimen no ajustats a dret i que cal rectificar, essent aquests els següents:



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

8486

SECRETAR DEL

A) Classificació de sòl urbà no consolidat no ajustada a dret: Sòl urbà consolidat.

La inclusió de la finca propietat de la firmant en el Pla de millora urbana 07, comporta, com en la pròpia fitxa s'especifica, la classificació de la mateixa com de sòl urbà no consolidat, classificació, aquesta, que s'estima per qui signa no ajustada a dret, tota vegada que la finca en qüestió compta ja, avui dia, amb tots els serveis urbanístics bàsics, executats en el seu dia conforme al planejament a través de la gestió de la reparcel·lació del Polígon I, del Pla parcial La Bruguera, adjudicant-se, en virtut de la mateixa, la finca de la que avui és propietària la firmant, tal i com acredita la nota simple informativa adjunta i consta als arxius municipals designats.

Per tant i en conseqüència, és evident que d'acord amb l'establert als articles 26, 27, 30 i concordants del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprovà el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC) i 31.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprovà el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), la finca propietat de la firmant objecte d'aquestes al·legacions és, *de facto*, sòl urbà consolidat i així ha de classificar-se pel POUM inicialment aprovat, amb independència que la finca en qüestió sigui inclosa dins d'un Pla de millora urbana als simples efectes de transformar l'actual ús industrial a un de residencial.

Procedeix, en conseqüència, classificar els terrenys inclosos dins el PMU-07 ARE Turuguet com de sòl urbà consolidat, incorrent el POUM, en cas contrari en aquest aspecte, en nul·litat d'acord amb l'establert a l'article 62.2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, reguladora del Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú (LRJPAC).

B) Improcedent cessió gratuïta de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector: Cessió gratuïta d'aprofitament inexigible. Jurisprudència que així ho avala.

Relligat amb l'anterior, resulta evident que la cessió gratuïta de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament del sector que exigeix el PMU-07a (Pla de Millora Urbana Can Turuguet nord), on s'inclou la finca propietat de la firmant no procedeix, ja que:

a) Estem davant d'un sòl urbà consolidat.



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

- b) El sòl es troba totalment integrat dins la malla urbana del municipi, estant la zona totalment consolidada per la urbanització.
- c) La finca propietat de la firmant prové d'una reparcel·lació ja executada (Polígon I, del Pla parcial La Bruguera), on la propietat ja va efectuar les cessions corresponents.

Tenint en compte l'anterior, el simple canvi d'ús industrial a residencial d'un sòl urbà que, com s'acredita, està totalment consolidat, no pot implicar per a la propietat noves cessions d'aprofitament, ja que això implicaria una duplicitat de càrregues que trencarien la viabilitat econòmica del sector i el principi de justa distribució de beneficis i càrregues derivades del planejament (article 7 del TRLUC), el qual és extensió del dret a la igualtat que *ex* article 14 de la Constitució empara a la firmant, a banda de suposar un enriquiment injust de l'Administració a càrrec de qui subscriu, sense que tingui el deure de suportar-se tal càrrega.

La Jurisprudència existent a l'efecte és pacífica i continuada, transcrivint-se seguidament, donada la seva importància i adequació al present supòsit, la Sentència dictada en data 7-3-2014, per la Secció Cinquena, de la Sala Tercera Contenciosa Administrativa, del Tribunal Suprem (recurs de cassació 3345/2011), que, en part necessària, estableix el següent:

"TERCERO.- En el motivo, también único, del recurso de casación interpuesto por la representación de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla se alega la infracción del artículo 14.2 de la Ley 6 / 1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, y la jurisprudencia representada por la sentencia de esta Sala de 10 de mayo de 2008 y las que en ella se citan, aduciendo el Ayuntamiento recurrente que, aunque los terrenos están integrados en la malla urbana y disponen de servicios urbanísticos, están afectados por obras de urbanización integrales acompañadas de un cambio significativo de la edificación existente (de industrial extensivo a residencial en altura) que se realiza sobre suelos infraedificados y destinados a usos obsoletos, que experimentan un notorio incremento de edificabilidad sin que con anterioridad los propietarios hayan cedido terrenos ni costado la urbanización existente



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

Un debate sustancialmente igual ha sido abordado por esta Sala en reiteradas ocasiones. Sirvan de muestra las sentencias de 9 de febrero de 2012 (casación 3999/2009) EDJ 2012/15903 y 25 de octubre de 2012 (casación 5686/10) EDJ 2012/232728 que, aunque referidas a instrumentos de planeamiento aprobados en la Comunidad Autónoma de Cataluña, y citando, a su vez pronunciamientos anteriores referidos a Canarias y a otras comunidades autónomas- abordan en realidad la misma cuestión. De la resolución primeramente citada - sentencia de 9 de febrero de 2012 (casación 3999/2009) EDJ 2012/15903- extraemos los siguientes párrafos:

Después de algunos pronunciamientos que podrían servir de respaldo a la línea argumental de las administraciones recurrentes, y que se citan en el desarrollo de los motivos que estamos examinando, esta Sala, a partir de la sentencia de 23 de septiembre de 2008 (casación 4731/2004) EDJ 2008/178535 viene manteniendo una línea constante y reiterada que, de forma razonada, corrige o matiza aquella interpretación anterior. La mencionada sentencia de 23 de septiembre de 2008 aborda la controversia que allí se planteaba sobre la distinción de las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, haciendo armónica y coherente la legislación básica estatal (Ley 6/1998, de 13 de abril EDL 1998/43304) con la autonómica (en aquél caso la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias EDL 1999/61829) en el sentido de dar preferencia a "la realidad existente" sobre las previsiones futuras de reurbanización o reforma interior contempladas en el planeamiento urbanístico. De acuerdo con la doctrina contenida en dicha sentencia de 23 de septiembre de 2008, que luego hemos reiterado en ocasiones posteriores -pueden verse, entre otras, las sentencias de 17 de diciembre de 2009 (casación 3992/2005) EDJ 2012/15903, 25 de marzo de 2011 (casación 2827/2007) EDJ 2011/26010, 29 de abril de 2011 (casación 1590/2007) EDJ 2011/114146 19 de mayo de 2011 (casación 3830/07) EDJ 2011/91265 y 14 de julio de 2011 (casación 1543/08) EDJ 2011/155512-, no resulta admisible "...que unos terrenos que indubitadamente cuentan, no sólo con los servicios exigibles para su consideración como suelo urbano, sino también con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, y que están plenamente consolidados por la edificación, pierdan la consideración de

Enclavado



suelo urbano consolidado, pasando a tener la de suelo urbano no consolidado, por la sola circunstancia de que el nuevo planeamiento contemple para ellos una determinada transformación urbanística. Y ello porque, como la propia sentencia señala, "...Tal degradación en la categorización del terreno por la sola alteración del planeamiento, además de resultar ajena a la realidad de las cosas, produciría consecuencias difícilmente compatibles con el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, principio éste que, según la normativa básica (artículo 5 de la Ley 6/1998), las leyes deben garantizar.

Como explica la sentencia de 14 de julio de 2011 (casación 1543/08) EDJ 2011/155512, lo anterior significa, en el plano de la gestión urbanística, la imposibilidad de someter al régimen de cargas de las actuaciones sistemáticas, que son propias del suelo urbano no consolidado, a terrenos que merecían la categorización de urbano consolidado conforme a la realidad física preexistente al planeamiento que prevé la nueva ordenación, la mejora o la reurbanización; y ello porque no procede devaluar el estatuto jurídico de los propietarios de esta clase de suelo exigiéndoles el cumplimiento de las cargas y obligaciones establecidas para los propietarios del suelo no consolidado.

Aunque los criterios de distinción entre las categorías primarias del suelo urbano es un cometido que corresponde detallar a la legislación autonómica y así se declara en el FJ 20º de la STC 164/200 EDJ 2001/14932, ello lo es siempre dentro de los límites de la realidad con la que ha de operarse y sin impedir la aplicación inmediata en estos aspectos de los preceptos de la Ley 6/1998, de 13 de abril EDL 1998/43304, que establecen las "condiciones básicas" que garantizan la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de derechos y el cumplimiento de deberes (149.1.1 de la Constitución EDL 1978/3879), para lo cual se establece la división del suelo en urbano no consolidado y consolidado, excluyendo a los propietarios de estos últimos de los deberes de cesión. Y es precisamente la realidad física existente, que evidencia que en las parcelas objeto de controversia existen los servicios urbanísticos ejecutados en su día según el planeamiento, aunque se prevea su reforma, unida a la necesidad de que la interpretación de la legislación autonómica



8490

sea respetuosa con la distinción establecida en la normativa estatal de carácter básico entre suelo urbano "consolidado" y suelo no urbano "no consolidado", con un régimen de deberes bien distinto en uno y otro caso, la que impide devaluar la categoría ya adquirida por los terrenos, con las consecuencias que ello comporta de ser improcedente integrarlos en unidades de actuación sistemáticas y someterlos a un régimen de obligaciones sustancialmente más gravoso.

Como razonó la STC 164/2001 (Fº.Jº. 20) EDJ 2001/14932, conforme al artículo 14 de la 6/1998 los propietarios de suelo urbano consolidado no soportan -a diferencia de los propietarios de suelo urbano no consolidado- deberes de cesión de aprovechamiento urbanístico, ni siquiera en solares o terrenos ya edificados pero sujetos a obras de rehabilitación; a lo que, cabe agregar, por nuestra parte, y por las mismas razones, que tampoco soportan el deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo necesario para los viales y demás dotaciones o sistemas contemplados en el artículo 14.2, apartados c/ y d/ de la 6/1998, ni tampoco han de proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material.

Estas razones son enteramente trasladables al caso que nos ocupa, atendiendo a la realidad de la situación que la Sala de instancia describe con profusión de detalles. Así, la sentencia recurrida EDJ 2011/379030 dice, entre otras cosas, lo siguiente: (...) basta el examen de los planos obrantes en autos y acudir al resultado ofrecido por la prueba pericial procesal, incluidas fotografías, para comprobar que el suelo propiedad de los actores se halla, sin duda alguna, integrado en la malla urbana, en un barrio consolidado evidentemente por la urbanización, en modo alguno precisan someterse a un proceso de ejecución integral, forman parte de la ciudad consolidada, siendo incoherente su inclusión en un ARI, una actuación concreta y cerrada, que responde a la previsión de prolongar una vía urbana ya existente y conectarla con otra también existente, incidiendo sobre unos determinados inmuebles, no sobre la mayoría que conforman la malla urbana. Estamos ante unos terrenos edificados o (que) son solares, sin



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

duda, conforme a la ordenación hasta ahora vigente, contando con todos los servicios que exige la Ley, según describió el perito. Es incuestionable que estamos ante suelo urbano consolidado constituido por solares edificadas y por solares sin edificar, con una determinada ordenación. La urbanización está ya terminada, es ciudad y la previsión de que sobre algunas de las parcelas se prevea la construcción de más de doscientas viviendas en modo alguno incide en lo que decimos, ni conlleva, sin más, la existencia de carencias estructurales que precisan de más o nuevas infraestructuras... (fundamento cuarto de la sentencia recurrida).

Por lo demás, es también oportuno reiterar aquí unas consideraciones que expusimos en la sentencia antes citada de 25 de octubre de 2012 (casación 5686/10) EDJ 2012/232728, dando respuesta a un alegato que en aquel caso formulaba la Administración autonómica allí recurrente:

(...) en contra de lo que afirma la Administración autonómica recurrente el pronunciamiento de la sentencia de instancia no niega el ejercicio de la potestad de planeamiento, ni impide las operaciones de transformación o mejora en suelo urbano consolidado.

Lo que significa la imposibilidad de alterar la categorización en el suelo urbano es que los terrenos precisos para las dotaciones públicas que comporte la remodelación no han de ser cedidos de forma gratuita, o los gastos por la creación de nuevas infraestructuras de urbanización no son a cargo de los propietarios, y, además, los propietarios pueden patrimonializar la totalidad de los aprovechamientos correspondientes, sin detracción de las edificabilidades que pertenecen a la Administración en la categoría del suelo urbano no consolidado pero no así en el caso del suelo urbano consolidado.”

Procedeix, en conseqüència, eliminar la previsió que fa el POUM inicialment aprovat, de cessió gratuïta per part dels propietaris inclosos dins del PMU de referència, del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, incorrent-se, en cas contrari, en nul·litat del POUM d'acord amb l'establert a l'article 62.2 de la LRJPAC.

8492

- C) Obres d'urbanització a executar perquè els terrenys assoleixin la condició de solar. Deures d'urbanització previstos en l'article 42 del TRLUC, no en el 44 i 120 del TRLUC com improcedentment preveu el POUM.

Concatenat amb els anteriors apartats A i B de la present al·legació, resulta obvi que les obres d'urbanització que preveu executar el POUM inicialment aprovat en l'àmbit previst són totalment excessives, no reflectint la realitat física de la zona i justificant-t'ho en uns preceptes (articles 44 i 120 del TRLUC i 40 del RLU) que no són els aplicables, tota vegada que les úniques obres d'urbanització que han de ser exigibles a la firmant són les necessàries per tal que els terrenys assoleixin la condició de solar segons la nova regulació actualment establerta a l'article 42 del TRLUC i de l'article 38 del RLU, tota vegada que la consolidació del sòl i de les obres d'urbanització existents a la zona és evident.

Per tant, les obres d'urbanització a executar han de ser les mínimes necessàries per tal que els terrenys assoleixin la condició de solar d'acord amb la nova regulació citada, resultant les actuals previsions del POUM inicialment aprovat al respecte, nul·les de ple dret d'acord amb l'article 62.2 de la LRJPAC, essent necessària la seva rectificació d'acord amb l'exposat i acreditat.

- D) Improcedent reducció de l'aprofitament urbanístic respecte del previst pel Pla Director Urbanístic de l'Àrea Residencial Estratègica Turuguet:

Per altra banda, tampoc s'estima ajustada a dret la dràstica reducció d'aprofitament que, respecte del PDU de l'ARE Turuguet, estableix el nou POUM per al sector on inclou la finca propietat de la firmant, tota vegada que mentre el coeficient d'edificabilitat bruta prevista pel PDU era de $1,62 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$, el POUM ho redueix substancialment i sense cap justificació fins a $1,00 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$, el que comporta una substancial pèrdua del nombre d'habitatges que poden materialitzar-se i que, sumat a tot l'anteriorment exposat i acreditat, compromet seriosament la viabilitat econòmica del sector i fa perillar el respecte al principi d'equidistribució de beneficis i càrregues derivades del planejament.

Conseqüentment, per tal de respectar l'esmentat principi rector de l'actuació urbanística (article 7 del TRLUC), així com d'altres que han de presidir l'actuació administrativa, com els de bona fe i confiança legítima (article 3.1 de la LRJPAC) i seguretat jurídica i legalitat (articles 9.3 i 103.1 de la Constitució), cal tornar a prefixar el mateix aprofitament que preveia per la zona el PDU de l'ARE Turuguet,



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

és a dir, $1,62 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, amb igual previsió del nombre d'habitatges resultants pel global del sector (303).

Tot això, a l'objecte de no incórrer, en aquest aspecte, en causa de nul·litat d'acord amb l'establert a l'article 62.2 de la LRJPAC.

- E) Improcedent previsió d'execució del sector dins del segon sexenni: Atesa la paralització de l'ARE des de fa anys, procedent previsió d'execució del sector dins del primer sexenni.

Finalment, la firmant estima que, a banda de procedir la rectificació del POUM en totes les qüestions abans analitzades, també cal reduir els terminis d'execució del sector que la figura de planejament preveu, havent-se de passar del segon sexenni al primer, tota vegada que, cal recordar, la gestió urbanística de les propietats incloses en l'ARE Turuguet està paralitzada des de l'entrada en vigor del seu Pla Director, que va ser publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya del dia 22-6-2009, és a dir, fa cinc anys, havent transcorregut, amb escreix, els terminis d'execució que el propi PDU preveia, tot el qual ha redundat (i segueix fent-ho), en gravíssims perjudicis per a la firmant que no té el deure jurídic de suportar, efectuant-se expressa reserva d'exercici de les accions que en dret l'assisteixin per rescabalar-se dels mateixos, pel no esperat supòsit de no donar-se una òptima, adequada i viable solució urbanística al respecte.

És, per tant, del tot lògic i adequat, alhora que respectuós amb els principis de seguretat jurídica (article 9.3 de la Constitució), bona fe (article 9.3 de la Constitució) i, inclús, de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues, modificar aquesta previsió del POUM, rectificant-lo en el sentit que el sector (amb les correccions del mateix que cal introduir, com s'ha posat de manifest i acreditat al llarg d'aquest escrit) s'haurà d'executar dins del primer sexenni de vigència del POUM i no del segon.

En cas contrari, aquesta previsió del POUM tornarà a incidir en causa de nul·litat ex article 62.2 de la LRJPAC.

En conseqüència,

SOL·LICITA: Que admeteu aquest escrit i la documentació adjunta i tingueu per formalitzades les al·legacions de la firmant contra el POUM de Castellar del Vallès inicialment aprovat per acords del Ple de l'Ajuntament de Castellar del Vallès de



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

8494

dates 28-1-2014 i 25-3-2014 (publicat al BOPB de data 7-4-2014) i, de total conformitat amb les mateixes, acordeu estimar-les íntegrament.

Castellar del Vallès, 6 de maig de 201.



Concepción Casals Serracant.



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

IL·LM. SR. ALCALDE – PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE
CASTELLAR DEL VALLÈS

Dilluns, 7 d'abril de 2014

ADMINISTRACIÓ LOCAL**Ajuntament de Castellar del Vallès****EDICTE d'exposició pública del Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès**

Per acord de l'Ajuntament en Ple de data 28 de gener de 2014, s'aprova inicialment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès amb els documents que consten en l'expedient, juntament amb l'Informe de sostenibilitat ambiental. Per acord de l'Ajuntament en Ple de data 25 de març de 2014, es dona conformitat a les variacions incorporades a la documentació de la revisió del POUM.

Vista la legislació aplicable principalment els articles 8, 9 i 10, 55, 57 a 59, 73 i 74, 76 i 80 i següents del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. Els articles 22, 23, 64 i següents, 101 i següents i 115 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei Urbanística de Catalunya. I altre legislació específica i sectorial que té efectes sobre el planejament i la tramitació d'instruments de planejament.

Primer. S'obra un període d'informació pública durant el termini de DOS MESOS mitjançant el present edicte al *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona* i a dos diaris de premsa periòdica de més divulgació en el municipi, del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès amb els documents que consten en l'expedient, juntament amb l'Informe de sostenibilitat ambiental. Per a la finalització del termini es computa l'última de les tres publicacions abans esmentades. L'exposició pública té per objecte que qualsevol interessat pugui examinar l'expedient i presentar les al·legacions i suggeriments que estimin pertinents, en el registre d'entrades de l'Ajuntament, a través de la plataforma digital Tram o altres formes admeses en dret.

Segon. Es posa a disposició del públic els documents que conformen la proposta del POUM en les oficines d'Urbanisme i Territori de l'ajuntament, ubicades al passeig Tolrà nº 1, segona planta. Es dona a conèixer aquesta documentació per mitjans telemàtics d'acord amb les prescripcions que es determinen a l'article 8 del TRLU, durant el termini de l'exposició, a través del web municipal: www.castellarvalles.cat.

Tercer. Es suspèn l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial en tot el terme municipal en les noves determinacions del qual suposin modificació del règim urbanístic vigent. Es fa constar que, d'acord amb el que estableix l'article 102.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme, mentre sigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències es podran tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentades en el règim vigent, que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, i sempre que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament una vegada definitivament aprovat.

Es determina que el termini d'aquesta suspensió preceptiva de tramitacions de planejament i llicències urbanístiques serà d'un any a comptar des de l'endemà en que es produeixi la darrera publicació oficial. Sense perjudici que es pugui acordar la pròrroga de la suspensió un any més, llevat dels àmbits afectats per la suspensió potestativa publicada en el *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona* el dia 20 de desembre de 2011.

S'adjunta plànol de l'àmbit de la suspensió.

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

CVE-Núm. de registre: 022014008596

8496

DOC. 002

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SABADELL 4
CALLE ALFONSO XIII, 31 PLANTA 2º
08202-SABADELL (BARCELONA)
937457508



NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: DOCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DOCE

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CASTELLAR DEL VALLES Nº: 12476
IDUFIR: 08125000181695

URBANA: CATORZE. EDIFICI INDUSTRIAL destinat a magatzem situat al carrer Itàlia número u, del terme municipal de Castellar del Vallès. Consta de planta baixa, amb una superfície construïda de vuit-cents onze metres cinquanta-sis decímetres quadrats; planta pis, amb una superfície construïda de cent vint-i-cinc metres vuitanta-set decímetres quadrats, i d'un cobert amb una superfície construïda de seixanta-dos metres quaranta-vuit decímetres quadrats. Tot ell sobre un solar de superfície dos mil cent-set metres seixanta decímetres quadrats, sent la total superfície d'ocupació de l'edifici sobre la parcel·la de vuit-cents setanta-quatre metres quatre decímetres quadrats estant destinada la restant superfície a pati. AFRONTA: Pel Nord, part amb el carrer Suïssa i part amb la societat "Raó Patrimonial, Sociedad Limitada", per l'Est, amb finca de la nombrada societat; pel Sud, amb la finca número tretze propietat de la societat "Piacere, Sociedad Limitada"; i per l'Oest, amb el carrer Itàlia. Referència Cadastral número 3867201DG2036N0001II.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CASALS SERRACANT, CONCEPCION	38905403Y	3142	257	148	1

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio con carácter privativo por título de adjudicación.
Formalizada en escritura con fecha 11/01/96, autorizada en BARCELONA, por DON MIQUEL TARRAGONA COROMINA, nº de protocolo .
Inscripción: 1ª Tomo: 3.142 Libro: 257 Folio: 148 Fecha: 11/04/1996

Declarada la obra nueva mediante escritura otorgada en Sabadell, ante el Notario Don Joan Bosch Boada, el día 26 de Junio de 2.012, según la Inscripción 3ª, de fecha 12 de Julio de 2.012, al Folio 148, del Libro 257, Tomo 3142 del Archivo.

CARGAS

- SERVIDUMBRE. (Carga de PROCEDENCIA por SEGREGACIÓN) .
De la finca 618 de Castellar del Vallès; SERVIDUMBRE de paso de corriente eléctrica para la instalación de las fincas de conducción de electricidad así como a las derivaciones en baja tensión en que partiendo de la finca segregada de este número, registral 3678 al folio 203 del tomo 1579 libro 96 de Castellar del Vallés, que será predio Dominante, han

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 12476

Pág: 1 de 3



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

de utilizarse para el suministro a los abonados de la compañía de Fluido Eléctrico S.A. con arreglo a lo dispuesto en la ley de veintitres de marzo de mil novecientos y reglamentos de siete de octubre de mil novecientos cuatro, veintisiete de marzo de mil novecientos diecinueve y veintitres de febrero de mil novecientos cuarenta y nueve y de más disposiciones complementarias que se hallan dictado o puedan dictarse; y la de paso de personas, materiales y vehículos de toda clase sobre una pieza de tierra que afecta la figura geométrica de un trapecio de extensión superficial treinta y un metros ocho decímetros cuadrados situada entre laparcela segregada y vendida a dicha compañía de Fluido Eléctrico S.A y la calle B en proyecto cuyos lados tiene las siguientes longitudes siete metros noventa y cuatro centímetros y siete metros cincuenta centímetros los comprendidos entre dicha parcela segregada y la dicha calle B y cuatro metros veinticinco centímetros y cuatro metros los que lindan con dicha calle y dicha parcela; siendo la finca de este número predio sirviente.

De la finca 6835 de Castellar del Vallès: SERVIDUMBRE AEREA DE PASO de conducción de fluido eléctrico a favor de la finca 6836 bis, y sobre esta finca como predio sirviente. Según la inscripción 2ª.

SERVIDUMBRE DE PASO a favor de Catalana de Gas, en una franja de terreno por la que correrá una canalización; prohibición de realizar trabajos de labrar a una profundidad superior a los cincuenta centímetros en dicha franja, y prohibición de plantar o realizar movimientos de tierras. Según la inscripción 3ª.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del 12 de Julio de 2.012. Según nota al margen de la Inscripción: 3

- LIMITACION URBANISTICA.

- La práctica de la inscripción de declaración de obra nueva finalizada de que trata la inscripción 3ª de esta finca, se halla sujeta a los efectos derivados de la notificación realizada a l'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES, de conformidad al apartado C, del número 4 del artículo 20 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Ley 8/2011 de uno de Julio; habiendo sido asimismo notificada al DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, de conformidad con lo que establece el párrafo segundo del artículo 51 de dicho Texto Refundido.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DOCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DOCE, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de



8498

.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

ta Informació no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento
ario.

os efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de
er personal queda informado de que:

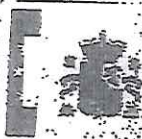
Informe a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de
tud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados
libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros,
esponsable es el Registrador.

cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce
interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición
ecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la
ción del Registro.



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

03/2012



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

SECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

C/ M. de la Victoria 18. C/ B. C/ B. C/ B.

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CASTELLAR DEL VALLES Provincia de BARCELONA

Solicitante: NOTARIA 14 DE SABADELL [Barcelona]
 Fecha de emisión: Viernes, 22 de Junio de 2012
 Finalidad: CER

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 3867201DG2036N000111

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN			
CL ITALIA 1			
08211 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]			
USO LOCAL PRINCIPAL			
Industrial			
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	
100,000000		1.076	
VALOR SUELO (€)	VALOR CONSTRUCCIÓN (€)	VALOR CATASTRAL (€)	AÑO VALOR
200.288,95	77.553,53	367.842,38	2012

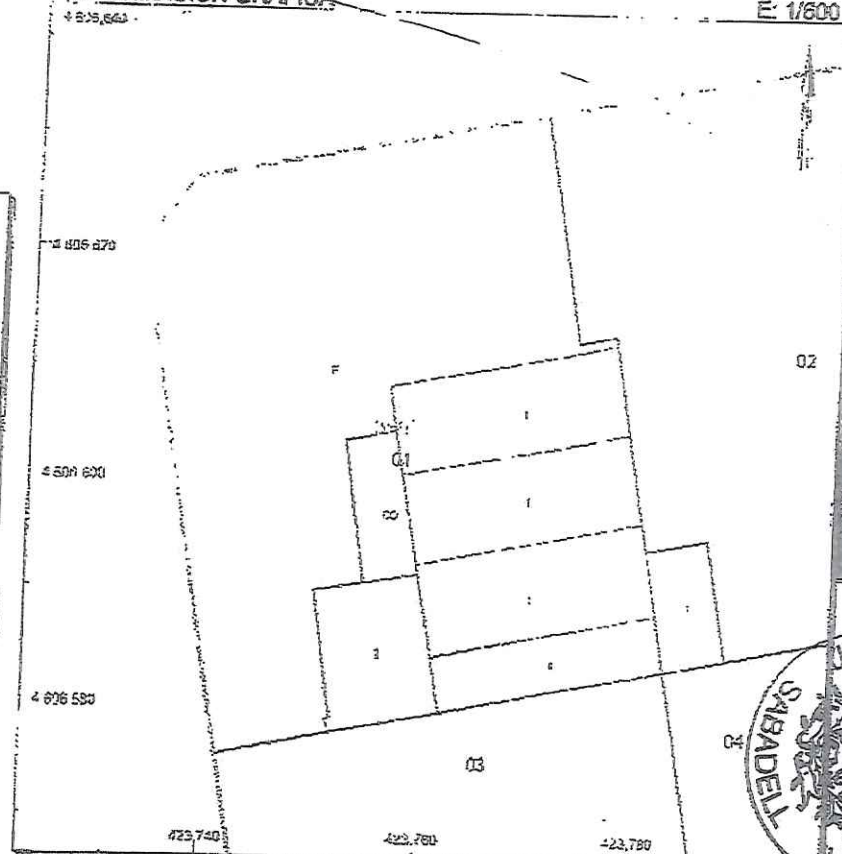
DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRACIÓN SOCIAL		NI
CASALS SERRACANT CONCEPCION		38905403Y
DOMICILIO FISCAL		
CL MEDICO PORTABELLA 3		
08211 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]		
PERCENSO		
100,00% de Propiedad		

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
CL ITALIA 1		
CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE SUELO (m ²)	TIPO DE FINCA
1.076	2.300	Parcela con un único inmueble

INFORMACIÓN GRÁFICA



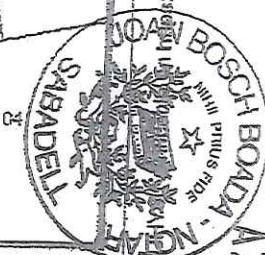
Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

423.750 Coordenadas UTM, en metros
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES



(se ref. a)



186232426 - ASS

AZ6727332

8499

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

8500



GOBIERNO DE CATALUÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

Servicio de Relación
de Colindantes

ANEXO
RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3067201DG2036N0001II

HOJA 1/1

REFERENCIA CATASTRAL 3067202DG2036N0000	LOCALIZACIÓN CL PORTUGAL 4 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA] APellidos y Nombre / RAZÓN SOCIAL COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DOMICILIO FISCAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 1.790
---------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

REFERENCIA CATASTRAL 3067204DG2036N0001SI SIC 062001001	LOCALIZACIÓN CL PORTUGAL 6 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA] APellidos y Nombre / RAZÓN SOCIAL GRUP ESTEL TOT PROMOCIO SL DOMICILIO FISCAL CL SANT JOAN 23 PL:2 PL:3 08202 SABADELL [BARCELONA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 879
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

REFERENCIA CATASTRAL 3067203DG2036N0001EI NIE D56504623	LOCALIZACIÓN CL ITALIA 6 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA] APellidos y Nombre / RAZÓN SOCIAL PIACERE SL DOMICILIO FISCAL CL ANGEL GUIMERA 2 08201 SABADELL [BARCELONA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 1.013
-----------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------



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

SV: DMW42WR288HHJMY6 (verificable en <https://www.setecatastro.gob.es>)

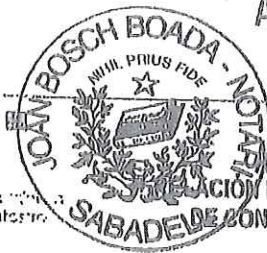


03/2012



AZ6727333

8501

GOBIERNO
DE ESPAÑAMINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICASSECRETARÍA DE
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTROServicio Registral
de CatastroREFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
386/201DG2036N000111

HOJA 1/1

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m²
INDUSTRIAL	1	01	01	956
INDUSTRIAL	1	01	01	121



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

CSV: D1M42W/R298HJHY6 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)

8502

ANNEX 2. FITXES NORMATIVES DELS PLANS DE MILLORA URBANA

Pla de millora urbana ARE Turuguet

Codi: PMU-07

1. Àmbit:

a) L'àmbit va ser inclòs en el *Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental*, 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) Es tracta d'un sector discontinu situat a banda i banda de la carretera de Sabadell (B-124), quan finalitzen els creixements més recent destinats a activitats econòmiques i s'inicia el teixit residencial. 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; al sud, pel carrer d'Espanya; a l'est, per l'altre part de l'illa que no inclou l'ARE; i a l'oest, per la carretera B-124.

- àmbit situat a ponent de la carretera B-124: al nord, pel carrer Can Turuguet; al sud, pel carrer J.V. Foix; a l'est, per la carretera B-124; i a l'oest, per la Ronda Turuguet.

c) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 26.343,49 m².

2. Objectius:

a) Desenvolupar un àmbit discontinu de sòl residencial i serveis que, garantint la sostenibilitat del desenvolupament pel que fa a la integració de l'actuació en el medi i la relació d'aquests amb els teixits urbans existents, generi habitatge assequible.

b) Garantir la cessió del sòl i la construcció d'un equipament destinat a usos culturals i assistencials per a l'instal·lació d'un centre de dia, una llar d'infants i un espai associatiu polivalent.

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:	15.715,94 m ²	59,66%
Viari, codi X	7.199,02 m ²	27,33%
Parcs i jardins urbans, codi V	6.586,62 m ²	24,90%
Equipaments comunitaris, codi E	1.958,30 m ²	7,43%
Sòl Privat. Zones:	10.627,55 m ²	40,34%
Edificació en ordenació oberta, codi 4	10.627,55 m ²	40,34%

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

índex d'edificabilitat bruta total	1,6203 m ² st/m ² sl.
índex d'edificabilitat bruta principal	1,3803 m ² st/m ² sl.
índex d'edificabilitat bruta complementària	0,2395 m ² st/m ² sl.
sostre edificable màxim	32.060 m ² st.
sostre edificable màxim principal	27.321 m ² st.
sostre edificable màxim complementari	4.739 m ² st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquesta àrea residencial estratègica han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector. El producte obtingut de l'alineació d'aquest sòl es destinarà a la construcció del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de l'ARE que, d'acord amb les indicacions municipals, aquest planejament afecta a l'ús cultural i assistencial per a l'instal·lació d'un centre de dia, una llar d'infants i un espai associatiu polivalent.

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 *Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental*, 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 aquesta ARE reserva, per a la construcció d'habitatges de protecció pública, el sòl corresponent al 50% del sostre residencial.

d) Densitat màxima d'habitatges bruta: 153 hbtg/ha. El repartiment 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)	27.320	m²st	superfície habitatges:	habitatges:
residencial lliure	13.660	m²st	50,00%	103
habitatge protegit concertat	6.830	m²st	25,00%	80
habitatge protegit general l/o especial	6.830	m²st	25,00%	80
Total habitatges (indicatiu)				303

e) 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 *Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental*, 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.

f) Zones establertes en el sector: El *Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental*, 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 ordenació oberta, codi 4a.
- Zona residencial en ordenació oberta, amb espais lliures, codi 4b.

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) La totalitat del sòl inclòs dins l'ARE Turuguet constituirà un únic polígon d'actuació urbanística discontinu. Nogensmenys, atès que a l'àmbit hi ha una sèrie d'activitats existents agrupades en una única finca, per facilitar la gestió de l'ARE es podrà realitzar una divisió poligonal pel procediment establert a l'article 113 del TRLU, que permeti una execució diferent en el temps i faciliti a l'Ajuntament la formalització d'una solució urbanística pel trasllat d'aquestes activitats.

b) El sector es desenvoluparà pel sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació. L'administració actuant serà el consorci urbanístic a constituir entre l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

c) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquesta ARE hauran d'assumir les càrregues següents:

- Despeses d'urbanització internes: Comprenen les despeses de redacció dels instruments de planejament i gestió; les de la indemnització de les activitats que resultin incompatibles amb la nova ordenació, així com les despeses de l'obra urbanitzadora dels carrers i del sistema d'espais lliures.
- Despeses d'urbanització externes: Corresponents a obres puntuals d'arranjament de la carretera de Sabadell en el seu encreuament amb l'antic carrer Espanya, així com petites obres d'adequació de la franja que separa la carretera del vial de servei.

8504

ANNEX 2. FITXES NORMATIVES DELS PLANS DE MILLORA URBANA

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



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

8505

ANNEX ADDICIONAL



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 nord

Codi: PMU-07a

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 m².

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 garantitzin 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	16,00%
	Espais llires	40,00%
	Equipaments	8,00%
	SISTEMES PÚBLICS mínims	64,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	36,00%
	SÒL PRIVAT màxim	36,00%

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	1,00 m ² st/m ² sl.
índex d'edificabilitat bruta principal	0,80 m ² st/m ² sl.
índex d'edificabilitat bruta complementària	0,20 m ² st/m ² sl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	24.310 m ² st.
sostre edificable màxim principal (indicatiu)	19.448 m ² st.
sostre edificable màxim complementari (indicatiu)	4.862 m ² 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: 112 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)	19,448	m²st	superfície habitatges:		habitatges:
residencial lliure	9.724	m²st	50,00%	100	87
habitatge protegit concertat	4.862	m²st	25,00%	90	54
habitatge protegit general i/o especial	4.862	m²st	25,00%	85	57
Total habitatges (indicatiu)					198

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.
- 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



8508

ANNEX ADDICIONAL

- 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 Can Turuguet sud

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 POU, és de 3.983 m².

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 garantitzin 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	18,00%
	Espais lliures	45,00%
	SISTEMES PÚBLICS mínims	63,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	37,00%
	SÒL PRIVAT màxim	37,00%

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	1,00 m ² st/m ² sl.
Índex d'edificabilitat bruta principal	0,90 m ² st/m ² sl.
Índex d'edificabilitat bruta complementària	0,10 m ² st/m ² sl.
sostre edificable màxim (indicatiu)	3.983 m ² st.
sostre edificable màxim principal (indicatiu)	3.585 m ² st.
sostre edificable màxim complementari (indicatiu)	398 m ² 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 POU.

- c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública: D'acord amb el que estableix la Memòria social del POU 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.



8510

ANNEX ADDICIONAL

d) Densitat màxima d'habitatges bruta: 165 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)	3.585	m ² st	superfície habitatges:		habitatges:
residencial lliure	1.792	m ² st	50,00%	100	14
habitatge protegit concertat	896	m ² st	25,00%	90	10
habitatge protegit general i/o especial	896	m ² st	25,00%	85	10
Total habitatges (indicatiu)					34

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.
- 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:

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

8511

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

0082

0082
8513
VALLÈS
Oficina 1
Data: 14-05-2014 11:43
Registret: 2014 / 5087
Llibre General d'Entrada

IL·LM. SR.

MARIA MONTSERRAT VEGA CASTELLVÍ, major d'edat, veïna de Castellar del Vallès, amb domicili al carrer Sant Iscle, 7 i proveïda de DNI número 39.008.597-E, en nom i interès propis i com millor en dret procedeixi, compareix i **EXPOSA**:

Que al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 7-4-2014 (DOC 001), va aparèixer un edicte de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, en virtut del qual es donava publicitat als acords adoptats pel seu Ple, en dates 28-1-2014 i 25-3-2014, d'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Castellar del Vallès.

Que en estimar que determinades previsions del POUM inicialment aprovat no s'ajusten a dret, per mitjà del present i en temps i forma, la firmant articula respecte del mateix les següents

AL·LEGACIONS:

Primera.- Ubicació de la finca a la que es refereixen les presents al·legacions.

La finca respecte de la qual s'articulen les presents al·legacions, en relació al POUM inicialment aprovat, és la que com consta als arxius municipals (que es designen a tot els efectes), s'ubica al carrer Sant Iscle, 7, de Castellar del Vallès, que es correspon amb la cadastral número 4080032DG2048S0001AI.

La propietat que ostenta la firmant respecte de la mencionada finca, que s'acredita amb una fotocòpia del rebut de l'impost sobre béns immobles satisfet l'anterior exercici 2013 (DOC 002), és coneguda per aquestes raons i també d'altres per l'Ajuntament, designant-se per tant, als efectes escaients i, en especial, als de l'article 35.f) de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, reguladora del Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú (LRJPAC), els arxius municipals.



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

8514

Segona.- Règim jurídic urbanístic que el vigent Pla General d'Ordenació Urbanística (PGOU) de Castellar preveu per a la finca: Classificació i qualificació.

Com també consta als arxius municipals designats i acrediten els adjunts plànols de classificació (DOC 003) i qualificació (DOC 004) del PGOU de Castellar del Vallès encara vigent, la finca en qüestió (marcada en vermell aproximadament) està actualment classificada de sòl urbà consolidat (solar) i qualificada de "residencial en poble vell - nucli antic" (clau 1.1).

Per altra banda, el vigent PGOU del municipi no inclou la dita finca en cap polígon ni àmbit de gestió, ni tampoc en cap planejament derivat (Pla de millora urbana; Pla especial; etc.) que pugui afectar el referenciat règim urbanístic del que gaudeix atesa la seva realitat física i les previsions del propi PGOU.

Règim jurídic urbanístic de la finca, el descrit, que la firmant estima totalment adequat i totalment respectuós amb el principi de seguretat jurídica, cosa que, com posteriorment veurem, no pot predicar-se de certs aspectes del nou POUM.

Tercera.- Previsions del nou POUM de Castellar del Vallès, inicialment aprovat, respecte de la finca propietat de la firmant.

El nou POUM de Castellar del Vallès objecte d'aquestes al·legacions, per contra, produeix una greu inseguretat jurídica a la firmant principalment per dos aspectes, ja que, mentre per un costat sembla que el POUM segueix classificant com a sòl urbà consolidat - solar la finca de referència, mantenint la qualificació de "nucli antic" (clau 1a), règim aquest que s'estima correcte i adequat, dels plànols del POUM d'ordenació detallada del sòl urbà (DOC 005) i d'identificació de sectors i àmbits del POUM (DOC 006), semblaria desprendre's que la propietat de la firmant queda inclosa en algun tipus de polígon (el plànol d'ordenació detallada - DOC 004- la inclou dins una zona delimitada amb punts discontinus amb la llegenda en vermell "cb-17", desconeixent-se el seu significat) i, amb tota seguretat, la inclou dins del denominat Pla Especial 02 - Nucli Antic.

D'aquest Pla Especial 02 - Nucli Antic, la normativa del POUM (articles 17 i disposició addicional segona), només n'aclareix que es redactarà amb posterioritat a l'aprovació definitiva del POUM i que, sembla, tindrà per objecte un ajust més acurat de les volumetries i acabats de tots els elements de les façanes. Res més



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

aclareix al respecte la normativa del POUM, ja que malgrat que l'article 17 de les normes indica que l'objecte i contingut del PEU es detalla en el seu article 204, resulta evident que això no és així i que aquesta previsió és errònia, tota vegada que el citat article 204 es refereix únicament al Pla especial urbanístic del riu Ripoll, resultant evident la inseguretat jurídica creada al respecte.

En qualsevol cas i als efectes d'aquesta al·legació, la firmant no discuteix la classificació i qualificació que a la finca de la seva propietat li atorga el POUM, en el benentès que la classificació donada és de sòl urbà consolidat – solar. Ara bé, diferent és la opinió que li mereix a la firmant qualsevol figura de planejament o instrument de gestió urbanística (Pla especial o polígon d'actuació) en el que s'inclogui la finca, tal i com en la següent al·legació s'articularà.

Quarta.- Pla Especial 02 – Nucli Antic inconcret i que, en qualsevol cas, no pot suposar per la propietat vinculacions singulars superiors a les ordinàriament previstes. Previsió d'indemnitzacions en cas contrari. Igualment per qualsevol altre instrument de gestió que pugui preveure's a la zona.

Montserrat Vaguer
En primer lloc, com s'ha acreditat anteriorment, la previsió de l'aprovació, amb posterioritat a l'aprovació definitiva del POUM, del denominat Pla Especial 02 – Nucli Antic, on queda inclosa la finca de la firmant, facilita escassíssimes i inconcretas dades del seu contingut, abast i efectes, deixant a la propietat en una greu situació d'inseguretat jurídica prohibida per l'article 9.3 de la Constitució, tota vegada que no pot saber-se, hores d'ara, si aquest PEU suposarà vinculacions singulars o majors càrregues per la propietat, les quals s'estima que, cas de ser així, no procedeixen. Cal que el POUM aclareixi i prefixi aquestes circumstàncies, més tenint en compte l'error en que el mateix incorre quan, en relació a aquest PEU es remet a l'article 204 de la normes urbanístiques, les quals no fan referència a aquest PEU, sinó a un altre.

Per altra banda però relligat amb això, atès l'anteriorment exposat i tenint en compte que la firmant és propietària d'un sòl urbà consolidat – solar, amb els seus drets totalment patrimonialitzats amb el compliment dels deures i càrregues del planejament vigent, per mitjà del present manifesta que aquest inconcret Pla Especial 02 – Nucli Antic, en el que s'inclou la finca i que es preveu tramitar i aprovar una vegada definitivament aprovat el POUM, no pot significar cap mena de limitació, restricció, alteració, distorsió, etc. d'aprofitament, ni tampoc cap



8516

càrrega superior a les ordinàriament establertes per a la resta de propietaris de sòls urbans consolidats no inclosos en el PEU i, pel no esperat supòsit que aquestes vinculacions o/i limitacions concorrin, el mateix PEU ha de preveure la indemnització corresponent a favor de la propietat. Premisses, aquestes, que el POUM ha de prefixar com d'imprescindible respecte pel PEU o altres instruments de gestió que habilita.

Iguals manifestacions s'han de predicar respecte de qualsevol altre planejament derivat o instrument de gestió en el que l'Ajuntament de Castellar del Vallès pretengués incloure la finca. Tot el qual es posa de manifest als efectes oportuns.

Tot l'exposat i acreditat ve avalat tant per l'establert a l'article 35.b i concordants del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprovà el text refós de la Llei de sòl (TRLRHL), com pel disposat en la continuada i pacífica Jurisprudència existent a l'efecte, citant-se de mode merament enunciatiu i no exhaustiu la Sentència dictada en data 23-2-2012, per la Secció Cinquena, de la Sala Contenciosa Administrativa, del Tribunal Suprem (recurs de cassació 26/2008), quan al respecte estableix, en part necessària, el següent:

Castellar del Vallès

"La restricción del aprovechamiento que se produce por la aprobación del Plan Especial y que tiene un efecto inmediato y directo desde la entrada en vigor del mismo debe determinar, por aplicación del principio de simultaneidad cargas-beneficios que las medidas compensatorias ---- (...)---, deban implementarse en ese mismo instrumento o, al menos, contener una regulación que otorgue un mínimo de certeza en cuanto al régimen urbanístico aplicable a la parcela.

El derecho a la distribución equitativa de cargas y beneficios ---como realización del principio de justicia en materia de urbanismo--- implica que la efectividad de unos y otros deba producirse de forma simultánea, pues sólo de esa forma cumple su finalidad. Tal principio es incuestionable en la ejecución del planeamiento por polígonos o unidades de actuación, en que los efectos de la aprobación de los instrumentos de equidistribución ---compensación, reparcelación o análogos--- llevan implícita tal simultaneidad, pero tal principio debe operar con igual rigor en el supuesto de suelos urbanos consolidados; supuesto en que la ejecución de produce de forma asistemática, y en que es exigible que la ordenación prevista en el planeamiento sea completa, lo que pasa por

definir las cargas y definir y concretar también las posibilidades edificatorias y de uso de las parcelas.

El principio de seguridad jurídica así lo demanda. (...)”.

En conclusió de tot l'exposat i acreditat i tenint en compte que la finca propietat de la firmant està classificada de sòl urbà consolidat, resulta necessari que el POUM de Castellar del Vallès inicialment aprovat, objecte d'aquestes al·legacions, aclareixi el contingut, abast i efectes del Pla Especial 02 – Nucli Antic en el que s'inclou la finca i que es preveu que sigui tramitat i aprovat una vegada aprovat definitivament el POUM, i, alhora, prefixi que aquest PEU no pot suposar, en cap cas, una vinculació singular, restricció, limitació, distorsió, etc., de l'aprofitament del que gaudeix la finca, ni tampoc majors càrregues a les que ordinàriament han de suportar la resta de propietaris no inclosos en el PEU i que, cas que aquestes concorrin, haurà de ser el mateix PEU, en virtut del principi de simultaneïtat i d'equidistribució de beneficis i càrregues (article 7 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme), de l'article 35.b del TRLS i de la Jurisprudència citada, qui haurà de preveure les indemnitzacions, contraprestacions o/i mecanismes compensatoris que pertoquin satisfer els propietaris afectats.

Igualment ha de succeir amb la resta d'instruments de gestió en que pugui incloure's la finca.

Cas contrari i de no incloure's aquesta previsió, el POUM de Castellar del Vallès incorrerà en nul·litat de ple dret, d'acord amb l'establert a l'article 62.2 de la LRJPAC.

Per tot l'exposat,

SOL·LICITA: Que admeteu aquest escrit i la documentació adjunta i tingueu per formalitzades les al·legacions de la firmant contra el POUM de Castellar del Vallès inicialment aprovat per acords del Ple de l'Ajuntament de Castellar del Vallès de dates 28-1-2014 i 25-3-2014 (publicat al BOPB de data 7-4-2014) i, de total conformitat amb les mateixes, acordeu estimar-les íntegrament o, pel no esperat supòsit de no fer-ho, declarar nul de ple dret el POUM de Castellar del Vallès inicialment aprovat.



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

8518

ALTRESSÍ DIU: Que atesa la manca de claredat dels "punts discontinus" en què s'inclou la finca propietat de la firmant a la que es refereixen aquestes alegacions en, entre altres, el plànol del POUM "ordenació detallada del sòl urbà" (DOC 006) i la llegenda que sembla indicar una clau "cb-17" (la qual s'aprecia amb molta dificultat), per mitjà del present se sol·licita que s'aclareixi l'abast i efectes d'aquestes determinacions, tot manifestant-se i alegant-se a l'igual que en el cos del present escrit i a expressa reserva de considerar-ho, també, nul de ple dret, que els efectes d'aquestes previsions no poden comportar cap tipus de vinculació singular, limitació, restricció, ni càrrega superior a les ordinàriament previstes per la resta de propietaris no afectats, havent-se de reconèixer el dret a indemnització o/i rescabament a favor de la firmant en cas contrari.

SOL·LICITA: Acordeu de total conformitat amb l'anterior manifestació.

Castellar del Vallès, 30 d'abril de 2014.



Maria Montserrat Vega Castellví.

**IL·LM. SR. ALCALDE – PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE
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

Dilluns, 7 d'abril de 2014

ADMINISTRACIÓ LOCAL

Ajuntament de Castellar del Vallès

EDICTE d'exposició pública del Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès

Per acord de l'Ajuntament en Ple de data 28 de gener de 2014, s'aprova inicialment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès amb els documents que consten en l'expedient, juntament amb l'Informe de sostenibilitat ambiental. Per acord l'Ajuntament en Ple de data 25 de març de 2014, es dona conformitat a les variacions incorporades a la documentació de la revisió del POUM.

Vista la legislació aplicable principalment els articles 8, 9 i 10, 55, 57 a 59, 73 i 74, 76 i 80 i següents del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. Els articles 22, 23, 64 i següents, 101 i següents i 115 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei Urbanística de Catalunya. I altre legislació específica i sectorial que té efectes sobre el planejament i la tramitació d'instruments de planejament.

Primer. S'obra un període d'informació pública durant el termini de DOS MESOS mitjançant el present edicte al *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona* i a dos diaris de premsa periòdica de més divulgació en el municipi, del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès amb els documents que consten en l'expedient, juntament amb l'Informe de sostenibilitat ambiental. Per a la finalització del termini es computa l'última de les tres publicacions abans esmentades. L'exposició pública té per objecte que qualsevol interessat pugui examinar l'expedient i presentar les al·legacions i suggeriments que estimin pertinents, en el registre d'entrades de l'Ajuntament, a través de la plataforma digital Tram o altres formes admeses en dret.

Segon. Es posa a disposició del públic els documents que conformen la proposta del POUM en les oficines d'Urbanisme i Territori de l'ajuntament, ubicades al passeig Tolrà nº 1, segona planta. Es dona a conèixer aquesta documentació per mitjans telemàtics d'acord amb les prescripcions que es determinen a l'article 8 del TRLU, durant el termini de l'exposició, a través del web municipal: www.castellarvalles.cat.

Tercer. Es suspèn l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial en tot el terme municipal en les noves determinacions del qual suposin modificació del règim urbanístic vigent. Es fa constar que, d'acord amb el que estableix l'article 102.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme, mentre sigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències es podran tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentades en el règim vigent, que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, i sempre que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament una vegada definitivament aprovat.

Es determina que el termini d'aquesta suspensió preceptiva de tramitacions de planejament i llicències urbanístiques serà d'un any a comptar des de l'endemà en que es produeixi la darrera publicació oficial. Sense perjudici que es pugui acordar la pròrroga de la suspensió un any més, llevat dels àmbits afectats per la suspensió potestativa publicada en el *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona* el dia 20 de desembre de 2011.

S'adjunta plànol de l'àmbit de la suspensió.



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



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

Sabadell

Càrrec per domiciliacions

P1

Data	04-11-13	Clau Oficina	901	Oficina	SABADELL, OP	2013-11-04-01.37.06.607173	Referència	010506013859
Entitat				Titular				
AJ. CASTELLAR DEL VALLÈS				VEGA CASTELLVI, MA MONTSERRAT				
Ref. ORGT: 00687186-0000014078 IMP BÉNS IMMOBLES - 4A FRACCIÓ - 2013								
OBJECTE TRIBUTARI: CL S ISCLE 7								
Refer. cadastral.: 4080032 DG2048S-0001/AI Número fix: 90304288 Any Revisió 2002								
Val.cadastral: 84.280,68 Base liquidable: 84.280,68 Tipus aplicat: 0,754								
Quota íntegra: 635,48 QUOTA LIQ: 635,48								
Oficina:Pl. El Mirador, s/n CASTELLAR DEL VALLÈS Tel:934 729 199								
Import	158,37		Valoració	04-11-13		Destinatari	0081-0000	
Codi Compte Client CCC				MONTSERRAT VEGA CASTELLVI				
Entitat	Oficina	DC	Núm. de Compte	C SANT ISCLE , 7				
0081	0900	81	0003548261	08211 CASTELLAR DEL VALLES (BARCELONA)				

Per a qualsevol aclariment us pot adreçar amb aquesta nota de càrrec a l'entitat indicada, que és qui ens ha facilitat aquesta informació.

Banco de Sabadell, S.A. - Pl. de Sant Roc, 20 (Sabadell) - Inst. R. M. Barcelona, Tem 20033, Foli 1, Full b-1561 - CIF A08000143

www.bancsabadell.com

8520

00114C-131101-3-03D-GBSC-0400-00-515921-221731-1AHISCON



AIGÜES DE MATADEPERA

002.
(5)
8521

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS
Passeig Tolrà, 1
08211- Castellar del Vallès

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLÈS

Oficina: 1
Data: 14-05-2014 09:19
Registre: 2014-7-5070

Llibre General d'Entrada

Assumpte: AL·LEGACIONS AL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
MUNICIPAL DE CASTELLAR DEL VALLÈS.

Senyors,

Atenent al requeriment de 24 d'abril de 2014 amb núm. de registre 2014/2650 hem revisat el POUM de referència i analitzada la informació que inclou volem demanar que sigui qualificat de Serveis Tècnics (T1) la finca del dipòsit de Can Font carretera.

Així mateix, adjuntem una còpia dels plànols de la xarxa d'abastament existent a data d'avui i les infraestructures associades

Per qualsevol aclariment, els Serveis Tècnics d'Aigües de Matadepera estan a la seva disposició.

Molt atentament,

Marc Galí i Segués
Apoderat

Matadepera, a 13 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



AIGÜES DE MATADEPERA, SA Concessionària del Servei Municipal d'Abastament d'Aigües de Matadepera
Av. de les Arenes, 1 · 08230 Matadepera · Apt. Correus 148 · Tel. 93 787 02 06 · Fax 93 730 08 60
www.aiguesdematadepera.cat

E.A.B., Full 320, foli 177, Tom 583, Llibre 149, Secció 2a NIF A100058975

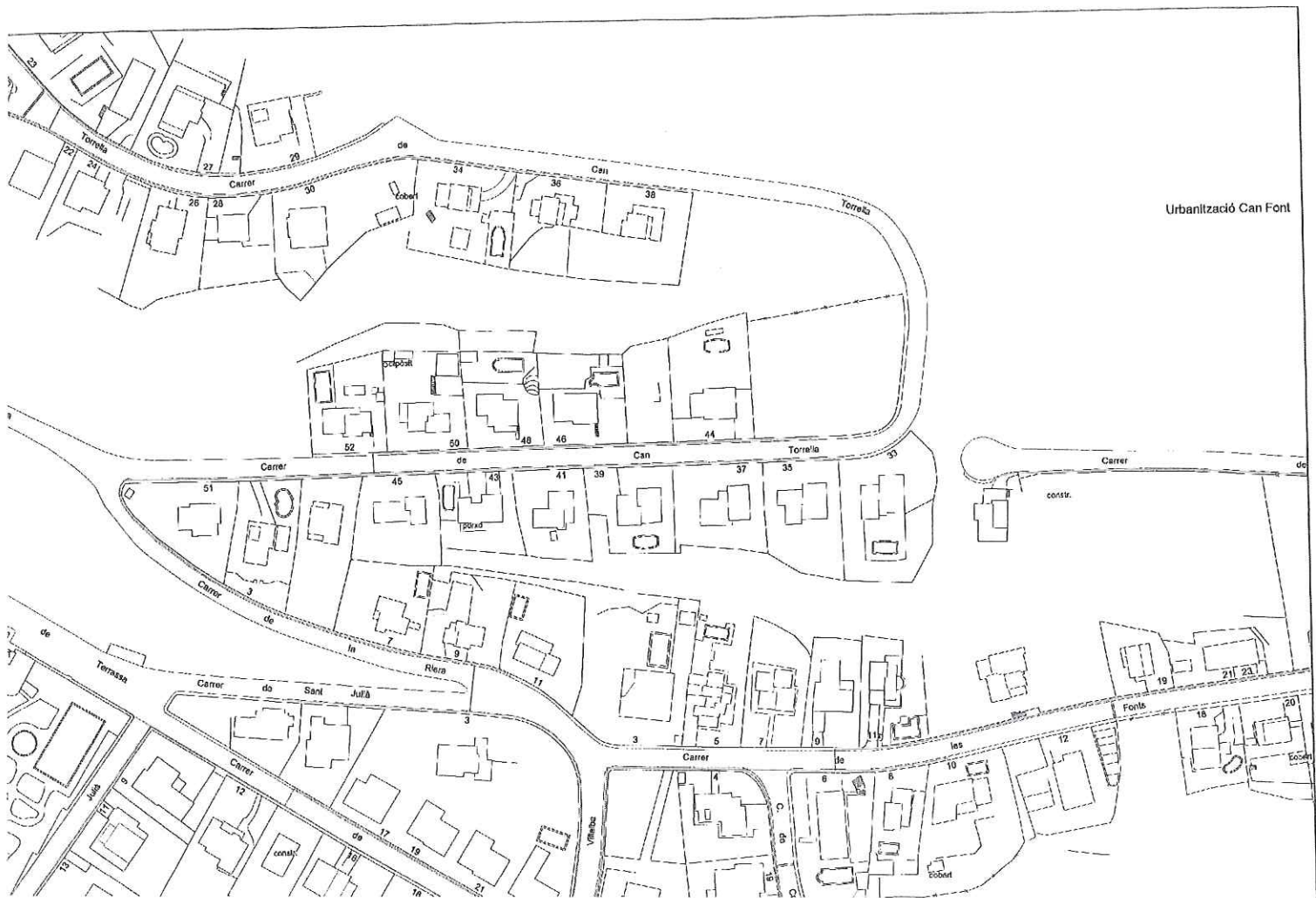


8522



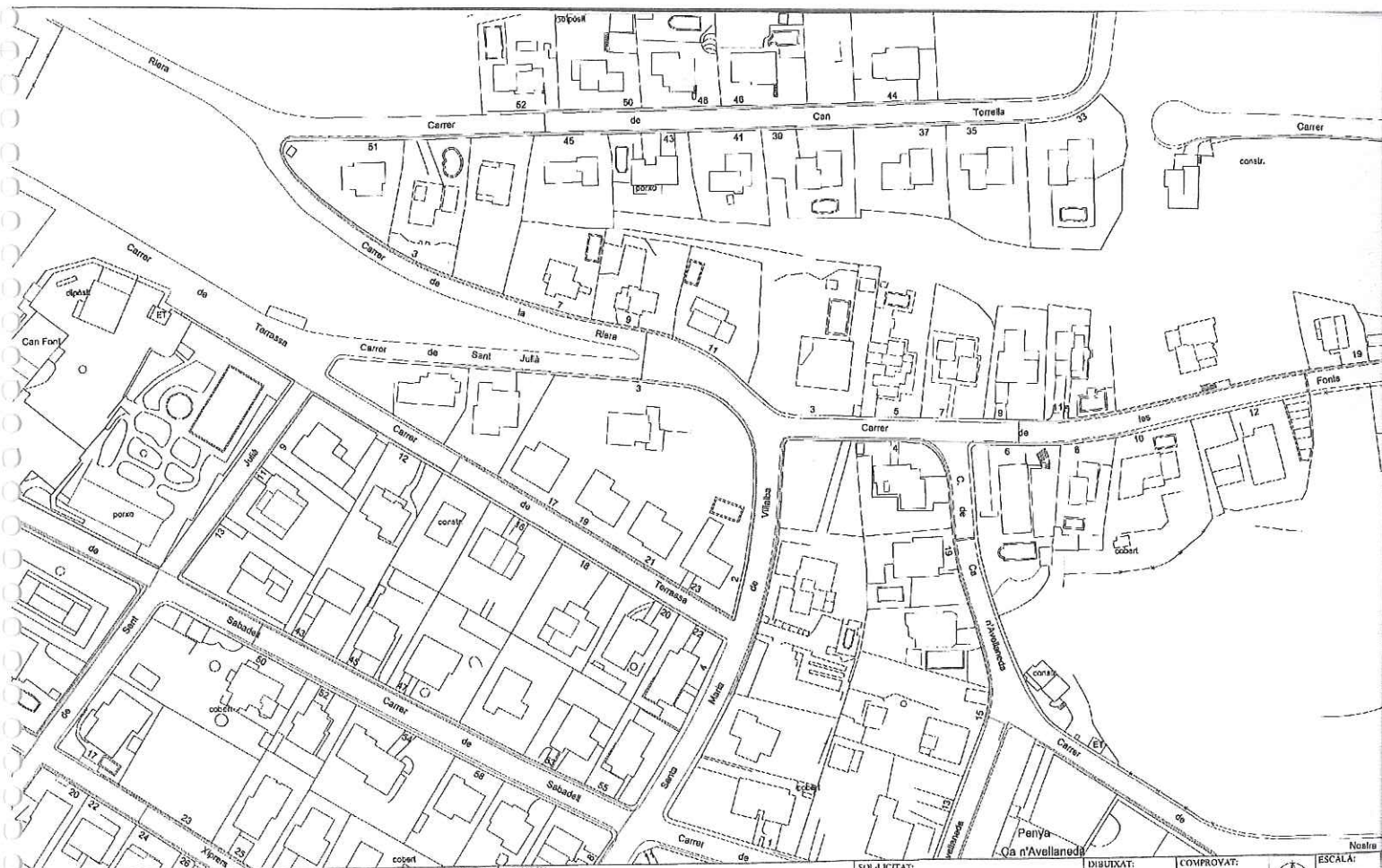
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

8524



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

8525



AGÜES DE MATADEPERA SA

INFORMACIÓ DE XARXA:
URBANITZACIONS CAN FONT I CAN AVELLANEDA - CASTELLÀ DEL VALLÈS
-- Xarxa Abastament Aigua Potable --

SOL·LICITANT:
AJUNTAMENT DE CASTELLÀ DEL VALLÈS

DISSENYAT:
L'ESCRIBANO

COMPROVAT:
A. OLIVA



ESCALA:
1:1000



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

8526

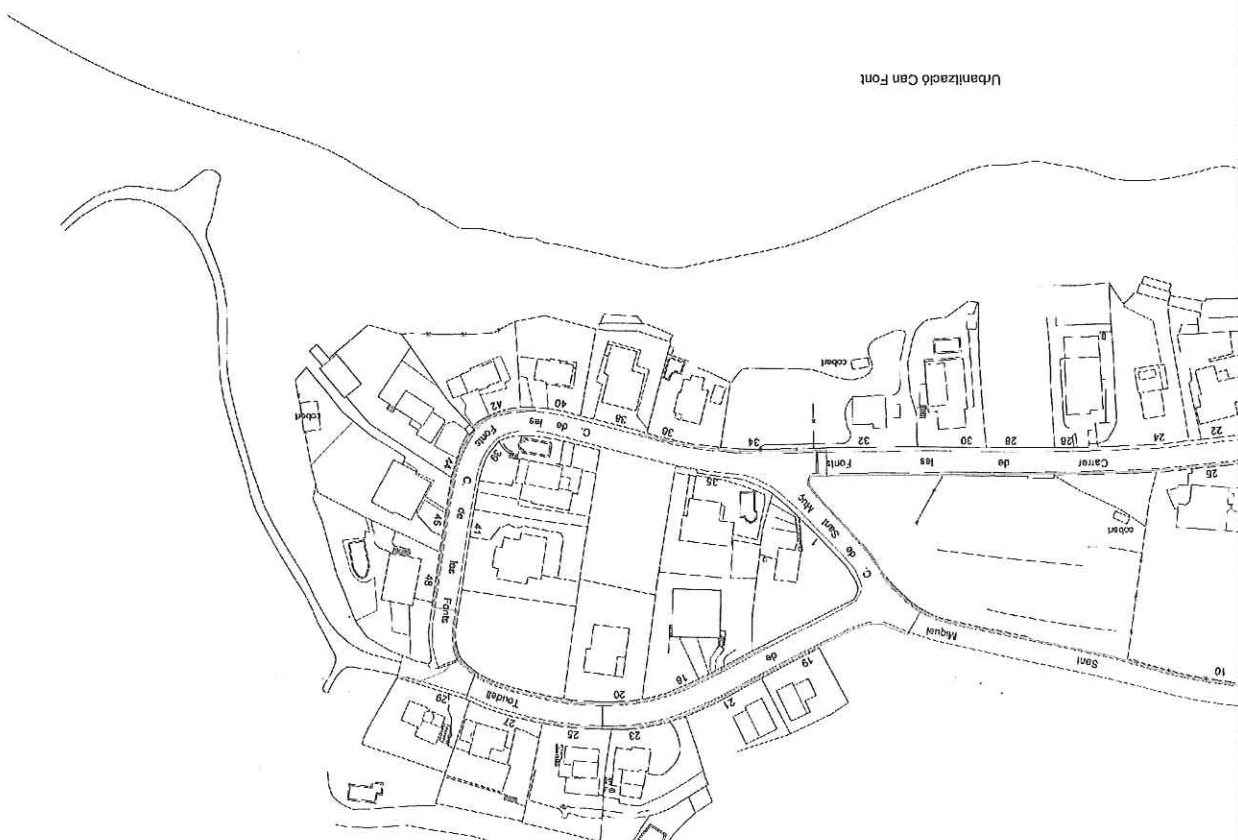
SOL·LICITAT:
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL


INFORMACIÓ DE XARXA:
URBANITZACIONS CAN FON I CAN AVELLANEDA - CASTELLAR DEL VALLE

ALCANTARA S.A.



Urbanizació Can Font



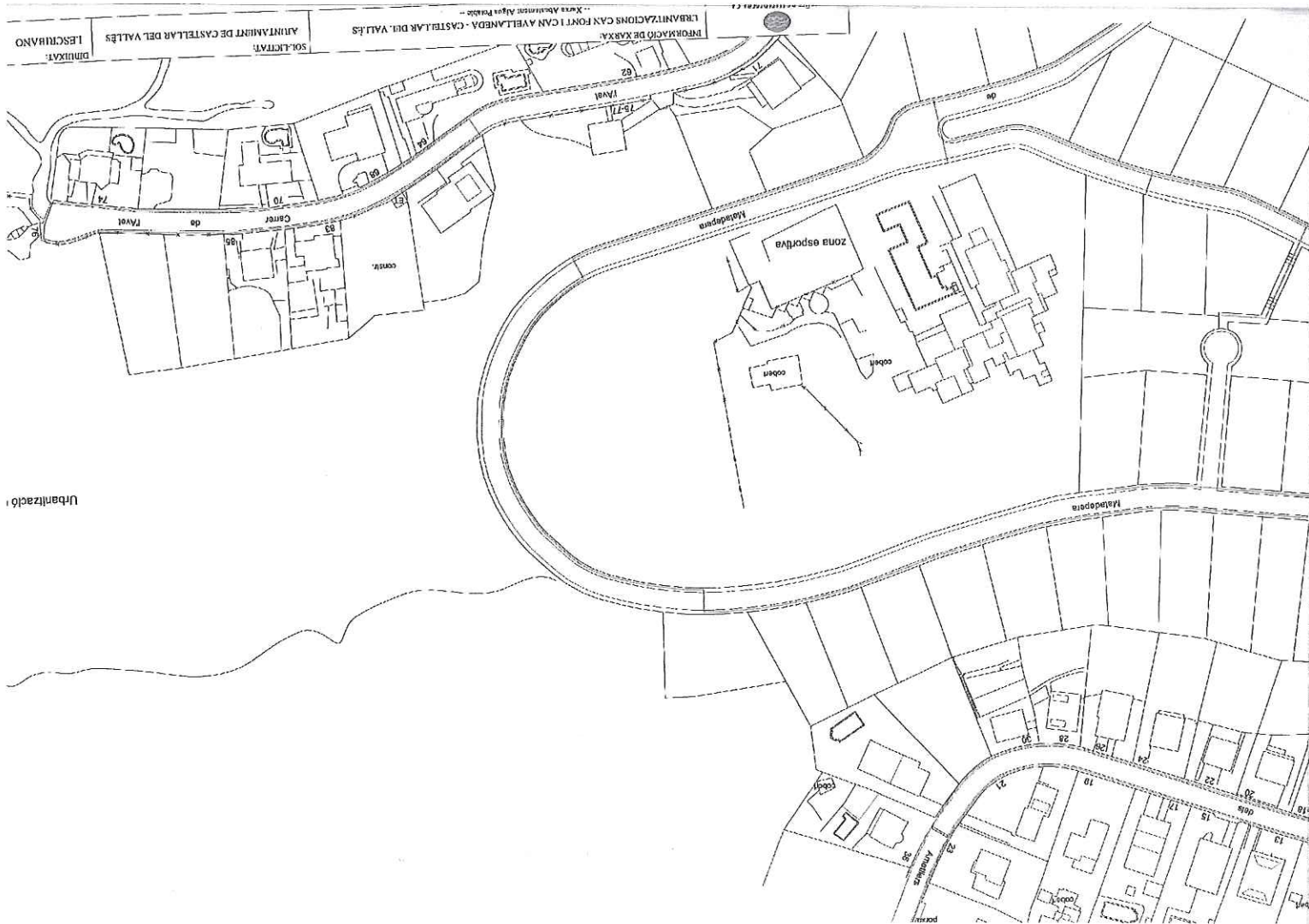
 Generalitat de Catalunya
Departament de Turisme i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Turisme i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

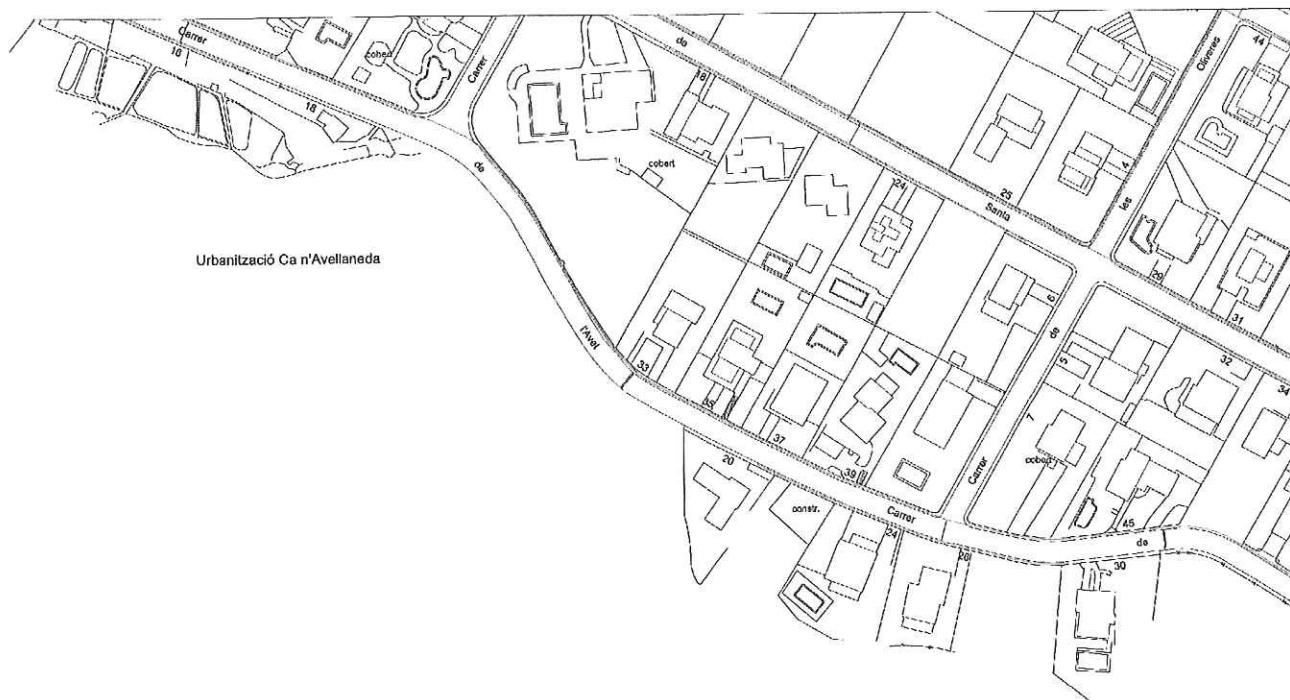
8527



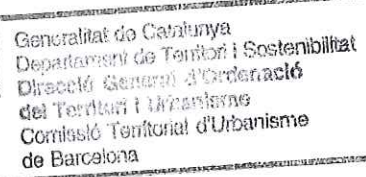
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

8528





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

8531

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLÈS

INSTANCIA GENÈRICA

Oficina:
Data...: 19-05-2014 13:45
Registre: 2014 / 5246

DADES DE L'INTERESSAT

Nom i cognoms

JOSEP ORIOL FONT RIBAT

DNI/CIF/NIF

46 107.440

Professió

COMUNITAT de REGANTS de CANYELES

Edat

Adreça

NOU 65

Municipi

CASTELLAR

Codi Postal

08211

Telèfon

93 714 5750

Fax

Adreça electrònica

EXPOSO:

SOL·LICITO

REVISIÓ DEL LÍMIT DEL PMU 03 PER AFECTACIÓ A
LA FINCA DEL COMUNITAT DE REGANTS; A LA SERVITUP
DE PAS DE LES CANONADES

DOCUMENTACIÓ ADJUNTA (SI ES CAU)



PLANOL



...



Castellar del Vallès,

19 de Maig

de 2014

Signatura,



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

D'acord amb la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de Desembre de Protecció de Dades de Caràcter Personal, l'informem que les seves dades seran incorporades en el corresponent fitxer per a la gestió específica de la seva sol·licitud. El Responsable del Fitxer és l'Ajuntament de Castellar del Vallès i podrà dirigir-se personalment o per correu convencional al Servei d'Atenció Ciutadana, Plaça El Mirador, s/n 08211 Castellar del Vallès, per exercir el seus drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició, així com la revocació al consentiment atorgat de les seves dades personals.

IL·LM. SR. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

Passatge Tolrà, 1 · 08211 Castellar del Vallès · Tel. 93 714 40 40 · Fax. 93 714 40 93

1.7.1.1_Instància tipus

8332

JAV-5/182

Vpl

Plaça de l'Era dels Petasques

Correr de l'Era dels Petasques

PMU-03

Xa

(1a)

12m

4m

l'Escorxador

Correr de

1b

1a

1a

1a

1a

1a



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

N.E.

URB
8533

(7)

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLESOficina:
Data: 21-05-2014 09:38
Registre: 2014 / 5306

IL·LM. SR.

CARMEN BALART PICH, major d'edat, amb domicili a efectes de notificacions a la plaça Freixa i Argemí, 8, 5è-A de Terrassa (CP 08224) i proveïda de DNI número 38.924.932-P, en nom i interès propis i com millor en dret procedeixi, compareix i **EXPOSA**:

Que al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 7-4-2014 (DOC 001), va aparèixer un edicte de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, en virtut del qual es donava publicitat als acords adoptats pel seu Ple, en dates 28-1-2014 i 25-3-2014, d'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Castellar del Vallès.

Que en estimar que determinades previsions del POUM inicialment aprovat no s'ajusten a dret, per mitjà del present i en temps i forma, la firmant articula respecte del mateix les següents

AL·LEGACIONS:

Primera.- Finques propietat de la firmant: Masia Ca n'Oliver i finques adjacents.

Com acrediten les notes simples registrals informatives adjuntes el present com a DOC 002, la firmant és propietària, per justos i legítims títols, d'una finca de considerable extensió de terreny ubicada a Castellar del Vallès i conformada per diverses finques registrals, en concret les números 17, 22 i 2751 inscrites al Registre de la Propietat número 4, de Sabadell, que seran a les que aniran referides les presents al·legacions.

En una d'aquestes finques (en concret la registral número 17), a més a més, s'hi enclava des de fa segles un conjunt d'edificacions (Ca n'Oliver), d'entre les que hi destaca la seva Masia (cadastral número 000906200DG20E0001TX, segons resulta de la fitxa cadastral adjunta com a DOC 003), com coneix l'Ajuntament, per exemple, a través de l'impost de béns immobles urbans (últim rebut del qual s'adjunta com a DOC 004).



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

8534

Als efectes que puguin resultar necessaris i pel no esperat supòsit que la propietat que acredita la firmant sigui negada, per mitjà del present es designen els expedients municipals, arxius registrals i protocols notariais escaients, a l'efecte, entre altres qüestions, de l'establert a l'article 35.f) de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, reguladora del Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

Segona.- Règim jurídic urbanístic que el vigent Pla General d'Ordenació Urbanística (PGOU) de Castellar preveu per a la finca: Classificació i qualificació.

Tal i com acredita el plànol de l'estructura general i orgànica del vigent Pla General d'Ordenació Urbanística de Castellar del Vallès, que consta a l'expedient del nou POUM inicialment aprovat i que, per major comoditat s'adjunta com a DOC 005, la propietat del firmant està actualment classificada com de sòl no urbanitzable "ordinari" (és a dir, sense cap especial protecció) i qualificat de zona agrícola-ramadera, no estant inclosa la mateixa dins de cap Pla especial, ni cap altra figura de planejament derivat que pugui limitar els possibles futurs usos de la propietat i de les edificacions existents en la mateixa, circumstàncies aquestes que, estima la firmant, que haurien de ser respectades i potenciades, fins i tot, pel nou POUM.

Tercera.- Previsions del nou POUM de Castellar del Vallès, inicialment aprovat, respecte de la finca propietat de la firmant.

En canvi, el nou POUM inicialment aprovat i que és objecte de les presents al·legacions, introdueix significatius canvis en quant al règim jurídic de les finques i edificacions referenciades, propietat de la firmant, que perjudiquen i/o poden perjudicar greument els seus legítims drets i interessos i que no té el deure jurídic de suportar, esperant-se que siguin rectificats els greus vicis que es posaran de manifest i acreditaran per tal que el nou POUM no incorri en vicis invalidants que comportin la nul·litat de ple dret del mateix de conformitat amb l'establert a l'article 62.2 de la LRJPAC.

En concret i a grans trets, les principals determinacions que el nou POUM, inicialment aprovat, preveu per la propietat de la firmant, són les que seguidament es relacionen:

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

- Pel que fa a la seva classificació, el POUM inicialment aprovat, malgrat estar Ca n'Oliver a escassos metres de sòl classificat com a urbà, manté la finca propietat de la firmant en sòl no urbanitzable.
- Pel que respecta a la seva qualificació, el dit POUM la qualifica amb la clau 17, és a dir, "conca riu Ripoll" dins d'un sòl de protecció especial (DOC 006).
- A més a més de l'anterior, la finca propietat de la firmant resta inclosa dins d'una figura de planejament derivat totalment ambigua i de la qual se'n desconeixen el seu exacte abast i efectes, com és el denominat "Pla Especial del Riu Ripoll", el qual, segons indica l'article 17.2 del POUM, es redactarà una vegada aprovat definitivament el POUM, prefixant-se unes pinzellades del mateix als articles 193 i 204 de les normes urbanístiques (no en el 206, com erròniament indica l'article 17 de les NNUU).

Per evitar inútils repeticions, la firmant es remet al contingut íntegre d'ambdós articles, avançant-se ja (com s'acreditarà a la següent al·legació), que la restrictiva qualificació de la finca i la seva inclusió dins del Pla especial citat s'estimen no ajustades a dret i greument perjudicials pel dret de propietat que, entre altres, assisteix a qui signa.

- Afegit a l'anterior i per si les afeccions que suporta la propietat no fossin suficient, el POUM també inclou Ca n'Oliver dins del PEU del catàleg de béns a protegir de municipi, imposant a les edificacions que conformen la propietat una "protecció" arquitectònica (fitxa ARR-03_037 de l'inventari - DOC 007), i una "protecció" arqueològica per part de la finca (fitxa JAV-9_168 de l'inventari - DOC 008).

Com s'acreditarà a la posterior al·legació, la firmant estima no ajustades a dret ambdues catalogacions en els termes en que es regula, havent-se de rectificar les mateixes quan, una vegada aprovat el POUM, s'aprovi el nou PEU del catàleg de béns a protegir, com indica l'article 17.3 de les NNUU.

- Finalment, el POUM també inclou Ca n'Oliver dins l'inventari de construccions en sòl no urbanitzable (article 206 de les NNUU), les quals, una vegada aprovat definitivament el POUM, s'inclouran en un futur PEU



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

8536

de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, qüestió aquesta que s'estima adequada però que, com seguidament veurem, cal aclarir.

Quarta.- Previsions del nou POUM per la finca propietat de la firmant que s'estimen no ajustades a dret: Nul·litat de ple dret del POUM cas de no rectificar-se les mateixes.

Una vegada centrat el règim jurídic urbanístic que el nou POUM de Castellar del Vallès, pretén imposar a la finca propietat de la firmant, seguidament es relacionaran i acreditaran els aspectes del mateix que s'estimen contraris a dret i que, cas de no rectificar-se, faran incórrer la dita figura de planejament en nul·la de ple dret, essent aquests els següents:

- A) Classificació de sòl no urbanitzable de protecció especial – clau 17, no ajustada a dret: Sòl no urbanitzable no subjecte a protecció especial. Qualificació improcedent.

Com ja s'ha dit a l'anterior al·legació, el nou POUM de Castellar del Vallès pretén dotar als terrenys propietat de la firmant d'una especial protecció dins del sòl no urbanitzable, qualificant les finques objecte d'aquestes al·legacions amb la clau 17 (conca riu Ripoll) i incloent-les dins del denominat PEU del riu Ripoll.

Pel que respecta a la qualificació atorgada i a la reforçada protecció que imposa el POUM a la finca en quant a la seva qualificació es refereix, la firmant estima que aquesta no està, en absolut, justificada, tota vegada que per la pròpia situació física de la finca i per l'existència de les edificacions de Ca n'Oliver emplaçades en l'indret, és patent que els usos de la mateixa res tenen a veure amb els hidrològics o de la conca del riu Ripoll, ja que a escassos metres de la propietat ja s'hi emplaça sòl considerat totalment urbà pel POUM i transformat fa pocs anys.

Aquestes circumstàncies denoten que la màxima protecció que el POUM li imposa no correspon per la pròpia realitat física de la zona, allunyada del riu Ripoll i molt propera a la zona urbana (al menys, gran part de la mateixa), procedint el manteniment de la classificació de la finca com de sòl no urbanitzable, però no subjectant-la a una especial protecció, sinó qualificant-la ordinàriament, és a dir, com de rústica (clau 13), fet que permetria a la propietat un major ventall d'usos i no suportar unes majors limitacions i/o restriccions quan no té el deure de fer-ho (per exemple, per la implantació d'un establiment de turisme rural; o d'activitats d'educació en el lleure; etc., com acredita el quadre de



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

L'exclusió de la finca propietat de la firmant de l'àmbit del PEU riu Ripoll procedeix inqüestionablement, tota vegada que:

- La finca propietat de la firmant està enclavada, com coneix l'Ajuntament, a escassos metres de sòl urbà totalment consolidat, dispensant-li el POUM, en aquest sentit, un desigual tractament respecte, per exemple, de Can Carner, que sí que es classifica com a sòl urbà. És a dir, que la finca en qüestió és més propera al sòl urbà que conforma la trama urbana de Castellar del Vallès que no pas del riu Ripoll, del qual gran part de la finca (en especial on s'enclaven les construccions que conformen Ca n'Oliver) n'està molt allunyada, fet aquest que denota la greu arbitrarietat en que incorre el POUM en incloure la propietat de la firmant dins l'àmbit del PEU riu Ripoll.

Atès l'anterior, resulta evident que la finca objecte d'aquestes al·legacions no forma part de "*l'espai fluvial del riu Ripoll*" (com prefixa l'article 204 de les NNUU), havent-se d'excloure la mateixa de l'àmbit del PEU. Cas contrari, el POUM incorrerà en nul·litat radical ex article 62.2 de la LRJPAC, en vulnerar drets que emparen a la firmant com els d'igualtat, propietat privada i no confiscatorietat, entre altres.

- Per altra banda, de la lectura de l'article 204.2 de les NNUU del POUM, sembla desprendre-se'n que els objectius del PEU faran pràcticament impossible o, en qualsevol cas, molt més gravós, destinar la finca a altres usos que no siguin els agrícoles.

Aquestes objectius lesionen gravíssimament el dret de propietat, tota vegada que, a la pràctica, sembla que comportaran una greu restricció dels usos i activitats que podrien arribar a materialitzar-se en una finca de les característiques com la que és propietat de la firmant, on s'hi enclaven diverses construccions reconegudes pel planejament que, juntament amb el total de la finca, podrien ser susceptibles de majors i més profitosos usos, tant pel particular com pel municipi en general (turisme rural; hostaleria; establiment hotel·ler; activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques, de restauració, d'esbarjo, esportives, culturals; etc.).

Sembla evident que aquests usos, amb els objectius que prefixa pel PEU l'article 204 de les NNUU del POUM no podran materialitzar-se per les pròpies limitacions que el POUM imposa, quan aquests objectius no casen,



8538

en absolut, amb les característiques d'ubicació i reals de la finca en qüestió, d'un potencial d'aprofitament, en quan a possibles usos i activitats a implantar es refereix, molt més ampli i que, de cap manera, pot ser restringit, vinculat singularment, ni limitat pel POUM sense cap tipus de rescabament.

S'acredita altra vegada, per tant, que procedeix excloure la finca propietat de la firmant de l'àmbit del PEU riu Ripoll, tota vegada que la seva inclusió vulnera principis rectors de l'actuació urbanística i administrativa com els d'equidistribució de beneficis i càrregues (article 7 del TRLUC) en adequada relació amb els drets a la igualtat i a la propietat privada que assisteixen a la firmant *ex* article 14 i 33 de la Constitució; seguretat jurídica i legalitat (articles 9.3 i 103 de la Constitució); entre altres, esdevenint nul de ple dret d'acord amb el previst a l'article 62.2 de la LRJPAC.

- A tot l'anterior cal sumar-hi, a més a més, tant pel que fa al contingut concret i sistema de gestió de l'àmbit del PEU, com als terminis de la seva aprovació i execució.

Pel que fa al contingut, de la lectura de l'article 204 de les NNUU del POUM, sembla intuir-se que dins l'àmbit del PEU el que s'hi pretén desenvolupar és una espècie de parc agrari d'ús públic, semipúblic o, en qualsevol cas, amb els usos privats molt limitats que, en absolut, no té cabuda legal ni pot aprovar-se, tota vegada que tals limitacions vulnereu els drets i principis anteriorment enumerats, entre altres, esdevenint el PEU del riu Ripoll nul de ple dret.

A més a més de l'anterior, en el mateix article 204 es preveu gestionar l'àmbit a través d'un sistema d'actuació que, s'indica, serà de promoció pública, fet aquest que només pot conduir a l'expropiació de les propietats incloses dins del PEU, el que s'estima totalment injustificat i que, alhora, no se sustenta en cap tipus d'estudi econòmic, ni tampoc de motivació de la necessitat de que l'àmbit en qüestió passi a ser públic, cosa que, en absolut, procedeix, esdevenint la previsió del PEU tantes vegades citat totalment arbitrària i vulneradora del previst a l'article 9.3 de la Constitució, havent-se de mantenir la privacitat de les propietats com la de la firmant.



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

En aquest sentit, cal ressaltar que el PEU objecte de les presents al·legacions recau sobre sòl no urbanitzable el qual, per la seva naturalesa, no pot ser objecte de transformació urbanística ni, per tant, generar beneficis urbanístics que puguin compensar les càrregues que s'imposen. D'altra banda, atès que, com ja s'ha indicat anteriorment, de la lectura de l'article 204 de les NNUU es desprèn la intenció d'imposar càrregues als terrenys que hi són inclosos, l'esmentada manca de beneficis urbanístics impedeix tota possibilitat d'equidistribució de beneficis i càrregues. Aquesta circumstància porta a la conseqüència que, malgrat la remissió que fa l'article 204 de les NNUU, el sistema d'actuació aplicable a aquest PEU només pot ser el d'expropiació de tot el seu àmbit. Atès que no s'aprecien ni motivació d'interès públic ni previsió econòmica a l'efecte, la previsió del PEU s'ha de considerar improcedent per arbitrària i injustificada.

Alhora, la inseguretat jurídica que crea als propietaris tot l'anterior i la indefinició en els terminis de tramitació i aprovació del PEU, sumat a la greu inseguretat jurídica que el POUM crea, fa que sigui del tot ineludible la eliminació del PEU de referència o, en qualsevol cas, l'exclusió del seu àmbit de la finca propietat del firmant, tota vegada que el mencionat PEU, en els termes ambigüament previstos, vulnera principis rectors de l'actuació urbanística (equidistribució de beneficis i càrregues; desenvolupament urbanístic sostenible; vinculacions singulars no compensades; etc.) i administrativa (seguretat jurídica; interdicció de l'arbitrarietat; bona fe i confiança legítima; etc.), així com drets reconeguts constitucionalment com els d'igualtat; defensa i tutela efectiva, a la propietat privada i no confiscatorietat; a la lliure empresa; etc.).

Finalment, cal afegir que el dit Pla especial del riu Ripoll no ve avalat ni per cap estudi econòmic previ, ni per cap justificació de la seva necessitat, tot el qual, sumat a l'anteriorment acreditat i a la manca de criteris suficients que puguin avalar l'actuació prevista, fa incórrer la previsió efectuada pel POUM al respecte en evident arbitrarietat, prohibida per l'article 9.3 de la Constitució i d'altra normativa concordant i complementària.

En definitiva, tot l'anterior és una simple mostra de les greus causes de nul·litat de ple dret que afecten al POUM en quan preveu el PEU del riu Ripoll, procedint, si no vol vulnerar-se els drets i principis anteriorment enumerats, eliminar-lo o, en



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

qualsevol cas, excloure del seu àmbit la propietat de la firmant, incorrent el POUM, en cas contrari, en causa de nul·litat de ple dret d'acord amb el previst a l'article 62.2 de la LRJPAC.

C) Vinculacions singulars, limitacions, càrregues i restriccions imposades a la propietat pel Catàleg de béns a protegir recollit en el POUM no compensades: Nul·litat de ple dret. Previsió d'indemnitzacions obligatòria.

Per altra banda i com s'ha posat de manifest a l'anterior al·legació, la propietat de la firmant es veu sotmesa a una doble catalogació: Per una banda, les edificacions que conformen Ca n'Oliver són catalogades pel POUM amb una "protecció" arquitectònica (fitxa ARR-03_037, de l'inventari del patrimoni històric, arquitectònic i ambiental de Castellar del Vallès); mentre que per altra banda, una part de la finca propietat de la firmant es "protegeix" arqueològicament, incloent-la dins d'un "*Establiment ibèric de Ca n'Oliver*" (fitxa JAV-9_168, de l'inventari del patrimoni històric, arquitectònic i ambiental de Castellar del Vallès).

Respecte d'ambdues catalogacions, que, segons sembla de l'articulat del POUM (article 17.3 de les NNUU), caldrà desenvolupar en un posterior Pla Especial del catàleg de béns a protegir del municipi, la firmant manifesta que s'hi oposa en tant en quant el POUM no s'estableix el seu abast concret ni es prefixa que les vinculacions singulars, limitacions, càrregues, restriccions en les edificacions i en els usos o/i activitats que puguin portar-se a terme en les dites edificacions catalogades i en la finca en qüestió, que siguin superiors a les ordinàriament establertes per la resta de propietats no catalogades, hauran de ser degudament rescabalades i indemnitzades, la qual no pot veure's perjudicada, de cap manera, per una catalogació establerta per benefici i gaudi de la comunitat.

I és que és evident que les proteccions imposades a Ca n'Oliver, tant l'arquitectònica com l'arqueològica, comporten i comportaran per la propietat unes vinculacions, limitacions i/o restriccions singulars al dret de propietat superiors a les ordinàries (reconegudes implícitament en les propostes contingudes en les fitxes abans indicades) que no es veuen, en absolut, efectivament compensades mitjançant el reconeixement del dret a les indemnitzacions corresponents, que procedeixen en virtut de l'establert, entre altres, als articles 197.2 del TRLUC i del l'article 35 del Reial Decret Legislatiu 2/008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl.

Tot el qual comporta una il·legal confiscació o expropiació *de facto* dels legítims drets i interessos de la firmant que és totalment contrària a Dret i vulnera l'establert a l'article 33.3 de la Constitució i normativa concordant, tota vegada que, a causa de les catalogacions establertes, els usos i les activitats potencialment materialitzables a la propietat de la finca es veuran seriosament compromeses o/i encarides, a l'igual que la conservació de les edificacions catalogades.

I és que a la firmant, per la mera inclusió de la seva propietat dins del catàleg de béns a protegir, ja se li imposen directament una sèrie de limitacions singulars, càrregues i gravàmens derivades de les fitxes citades, tots ells en benefici de la col·lectivitat. No obstant, el POUM no preveu, correlativament, mecanismes clars, directes i executius a l'objecte de rescabalar a aquella de tals gravàmens singulars.

I és que ja que el POUM recull les catalogacions indicades, hauria de ser el propi POUM qui fixés directament les compensacions a atorgar als propietaris que veuen limitades i/o gravades la seves propietats, com és el cas de la firmant (o, al menys, a reconèixer-los el dret, a concretar en el posterior Pla especial), ja que no s'entén que el Catàleg de béns a protegir tingui caràcter automàticament executiu un cop aprovat per unes qüestions (catalogació) i no per les altres (compensacions directes). I més quant aquestes limitacions singulars imposades són reconegudes pel propi POUM amb les propostes d'actuació que obren a les fitxes indicades.

El contrari, és a dir, la inconcreció i no fixació del POUM (el qual en aquest aspecte no té ni estudi econòmic) de les compensacions directes als propietaris de finques catalogades (o, al menys, el reconeixement del dret a elles, a concretar amb l'aprovació del posterior Pla especial), suposa una actuació confiscadora de drets i que vulnera, alhora, el dret a la igualtat (article 14 de la Constitució) i el principi d'equidistribució de beneficis i càrregues que ha de presidir tota actuació urbanística (article 7 del TRLU) i, també, l'article 35 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprovà el text refós de la Llei de sòl i el ja citat article 189.2 del TRLU.

Tot això, en adequada relació amb els articles 106 de la Constitució, 139 i següents de la LRJPAC i 7 del TRLUC, així com per la Jurisprudència existent a l'efecte, citant-se de mode merament enunciatiu i no exhaustiu, la Sentència dictada, en data 23-2-2012, per la Secció Cinquena, de la Sala Contenciosa Administrativa, del Tribunal Suprem (recurs de cassació núm. 26/2008) o per la Sentència dictada per la Secció Cinquena, de la Sala del Contenciós

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

8542

Administratiu, del Tribunal Suprem, en data 18-12-1996 (recurs de cassació núm. 5659/1993), entre moltes d'altres que prefixen idèntica doctrina.

En definitiva, doncs, les catalogacions arquitectòniques i arqueològiques imposades a la propietat de la firmant no poden suposar majors restriccions, limitacions, càrregues i/o vinculacions per la propietat que les ordinàriament establertes per la resta de propietats no catalogades (majors costos de conservació; limitacions o/i impediments d'usos i activitats a dur a terme; impediment de possibles ampliacions de l'edificació; major cost en temps i diners dels projectes a aprovar per dur a terme noves actuacions; etc.), havent de reconèixer el POUM dret a indemnització pel que aquestes circumstàncies concorrin, concretant-se el seu quantum posteriorment (en el Pla especial del catàleg que es tramiti o quan la propietat dugui a terme actuacions en la seva finca o edificacions catalogades que posin de manifest la vinculació singular que la "protecció li suposa") i fixar concretament, a més a més, uns terminis certs per tramitar i aprovar el posterior Pla especial del catàleg de bes a protegir, per tal de salvar l'actual inseguretat jurídica que, en aquest aspecte, el POUM comporta.

Tot el qual se sol·licita que sigui previst pel POUM ja que, en cas contrari, aquest incorrerà en causa de nul·litat ex article 62.2 de la LRJPAC.

- D) Pla especial del catàleg de les construccions en sòl no urbanitzable: Inclusió de totes les edificacions existent a Ca n'Oliver. Previsió àmplia d'usos permesos per Ca n'Oliver. Fixació de termini concret per tramitar i aprova el Pla especial.

Finalment, com ja s'ha enunciat en anteriors apartats del present escrit, el POUM també inclou Ca n'Oliver dins l'inventari de construccions en sòl no urbanitzable (article 206 de les NNUU), les quals, una vegada aprovat definitivament el POUM, s'inclouran en un futur PEU de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.

Tot i que tal previsió s'estima per la firmant adequada, és evident que, com està establerta, suposa imposar a la propietat una greu situació d'inseguretat jurídica prohibida per l'article 9.3 de la Constitució i que cal corregir, entre d'altres, amb les següents previsions:

- Cal prefixar que totes i cada una de les actuals construccions existents a Ca n'Oliver quedaran incloses dins del futur PEU de masies i cases rurals en

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

sòl no urbanitzable, tota vegada que és el que procedeix donada l'antiguitat de les mateixes.

- En adequada relació amb tot l'exposat en el cos de les presents al·legacions, ateses les característiques de les construccions existents i el seu potencial, el futur PEU de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable que es tramiti ha de preveure per Ca n'Oliver els màxims usos principals i compatibles per les edificacions existents, com per exemple i entre molts d'altres, els de turisme rural; hostaleria; establiment hotel·ler; activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques, de restauració, d'esbarjo, esportives, culturals; etc. Tot això, a l'objecte de garantir els drets a la propietat privada, empresa, no confiscatorietat, etc., que constitucionalment emparen a la firmant i que, alhora, redundarà també en benefici de l'impuls econòmic del municipi.
- De nou, res preveu el POUM en quant a terminis concrets per la tramitació i aprovació del PEU de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, essent imprescindible prefixar aquests terminis en el mateix POUM per tal de garantir la seguretat jurídica dels administrats, havent-se de preveure la possibilitat d'implantar aquests usos o/i activitats en les dites edificacions durant el període transitori que va des de l'aprovació definitiva del POUM fins a la del citat PEU. Cas contrari, el POUM vulnerarà dit principi i esdevindrà contrari a dret.
- Finalment, el PEU de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable haurà de seguir preveient per Ca n'Oliver que la propietat segueixi en mans privades, tota vegada que, com ja s'ha dit en anteriors apartat de les presents al·legacions, no existeix cap tipus de justificació que pugui avalar una actuació expropiatòria de les edificacions en qüestió.

Cas contrari i de no incloure's aquestes previsions, el POUM de Castellar del Vallès incorrerà en nul·litat de ple dret, d'acord amb l'establert a l'article 62.2 de la LRJPAC.

Per tot l'exposat,

SOL·LICITA: Que admeteu aquest escrit i la documentació adjunta i tingueu per formalitzades les al·legacions de la firmant contra el POUM de Castellar del Vallès inicialment aprovat per acords del Ple de l'Ajuntament de Castellar del

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

8544

Vallès de dates 28-1-2014 i 25-3-2014 (publicat al BOPB de data 7-4-2014) i, de total conformitat amb les mateixes, acordeu estimar-les íntegrament o, pel no esperat supòsit de no fer-ho, declarar nul de ple dret el POUM de Castellar del Vallès inicialment aprovat.

Castellar del Vallès, 14 de maig de 2014.


Carmen Balart Pich.



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

**IL·LM. SR. ALCALDE – PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE
CASTELLAR DEL VALLÈS**

Dilluns, 7 d'abril de 2014

ADMINISTRACIÓ LOCAL

Ajuntament de Castellar del Vallès

EDICTE d'exposició pública del Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès

Per acord de l'Ajuntament en Ple de data 28 de gener de 2014, s'aprova inicialment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès amb els documents que consten en l'expedient, juntament amb l'Informe de sostenibilitat ambiental. Per acord l'Ajuntament en Ple de data 25 de març de 2014, es dona conformitat a les variacions incorporades a la documentació de la revisió del POUM.

Vista la legislació aplicable principalment els articles 8, 9 i 10, 55, 57 a 59, 73 i 74, 76 i 80 i següents del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. Els articles 22, 23, 64 i següents, 101 i següents i 115 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei Urbanística de Catalunya. I altre legislació específica i sectorial que té efectes sobre el planejament i la tramitació d'instruments de planejament.

Primer. S'obra un període d'informació pública durant el termini de DOS MESOS mitjançant el present edicte al *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona* i a dos diaris de premsa periòdica de més divulgació en el municipi, del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès amb els documents que consten en l'expedient, juntament amb l'Informe de sostenibilitat ambiental. Per a la finalització del termini es computa l'última de les tres publicacions abans esmentades. L'exposició pública té per objecte que qualsevol interessat pugui examinar l'expedient i presentar les al·legacions i suggeriments que estimin pertinents, en el registre d'entrades de l'Ajuntament, a través de la plataforma digital Tram o altres formes admeses en dret.

Segon. Es posa a disposició del públic els documents que conformen la proposta del POUM en les oficines d'Urbanisme i Territori de l'ajuntament, ubicades al passeig Tolrà nº 1, segona planta. Es dona a conèixer aquesta documentació per mitjans telemàtics d'acord amb les prescripcions que es determinen a l'article 8 del TRLU, durant el termini de l'exposició, a través del web municipal: www.castellarvalles.cat.

Tercer. Es suspèn l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial en tot el terme municipal en les noves determinacions del qual suposin modificació del règim urbanístic vigent. Es fa constar que, d'acord amb el que estableix l'article 102.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme, mentre sigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències es podran tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentades en el règim vigent, que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, i sempre que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament una vegada definitivament aprovat.

Es determina que el termini d'aquesta suspensió preceptiva de tramitacions de planejament i llicències urbanístiques serà d'un any a comptar des de l'endemà en que es produeixi la darrera publicació oficial. Sense perjudici que es pugui acordar la pròrroga de la suspensió un any més, llevat dels àmbits afectats per la suspensió potestativa publicada en el *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona* el dia 20 de desembre de 2011.

S'adjunta plànol de l'àmbit de la suspensió.

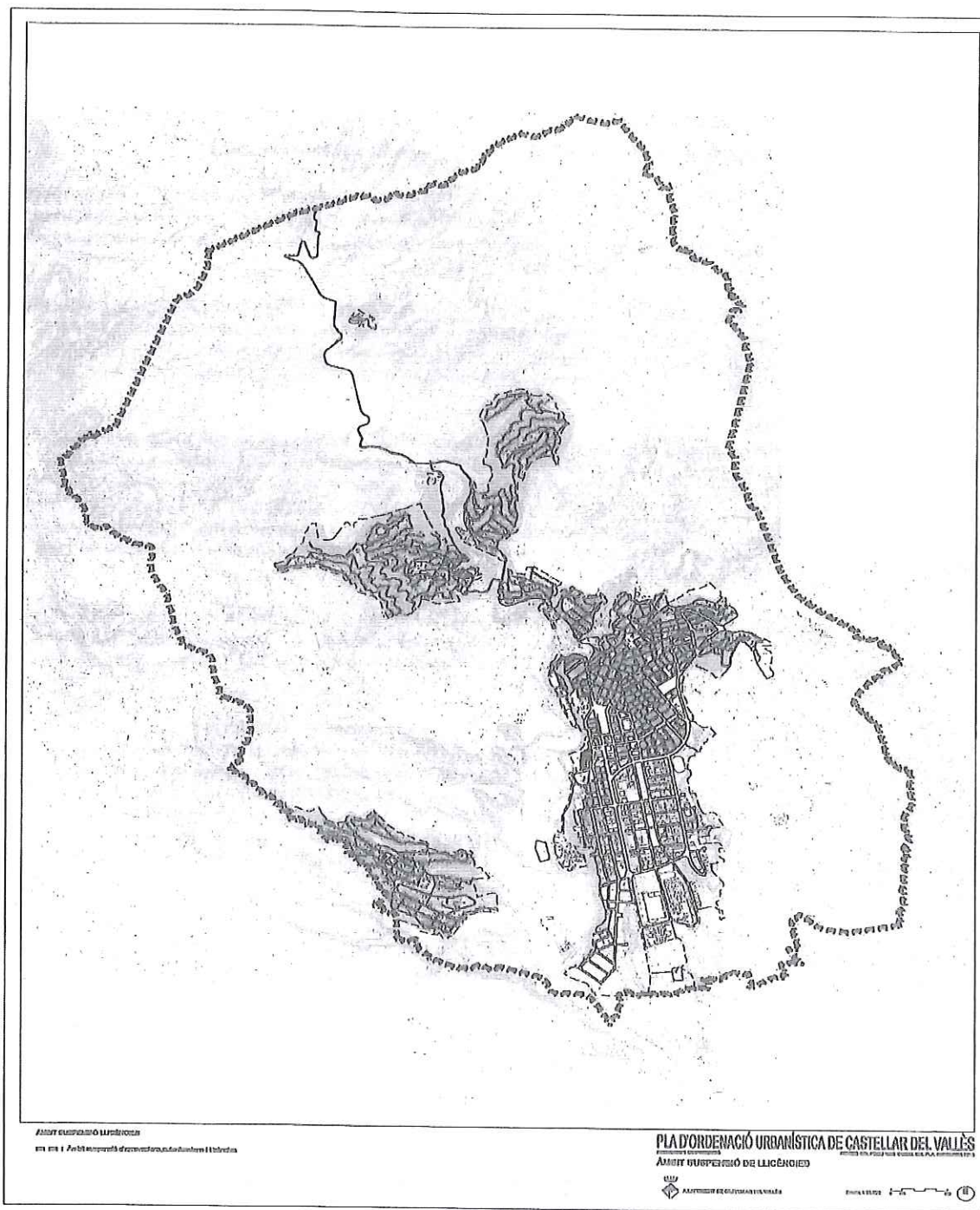


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

8546

Butlletí Oficial de la Província de Barcelona

Dilluns, 7 d'abril de 2014



Castellà del Vallès, 28 de març de 2014
L'alcalde, Ignasi Giménez Renom



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

CVE-Núm. de registre: 022014008596

DOC. 002

8547

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SABADELL 4
CALLE ALFONSO XIII, 31 PLANTA 2º
08202-SABADELL (BARCELONA)
937457508

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: OCHO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CATORCE

Solicitante: PRODRET ADVOCATS, SLP

Nº Entrada:

Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CASTELLAR DEL VALLES Nº: 17
IDUFIR: 08125000000019

FINCA RUSTICA : CASA, MANSO y HEREDAD llamada OLIVER, situada en el término de Castellar. Contiene la casa, señalada de número dieciocho que está compuesta de bajos y dos pisos, con su barrio cerrado de paredes y una puerta de entrada, pesebre, prensa de aceite y vino, corral, bodega y pajares, con era de trillar al lado de la misma y además, de OCHO HECTAREAS, NOVENTA Y NUEVE AREAS, TREINTA Y DOS CENTIAREAS Y SESENTA DECIMETROS CUADRADOS de tierra, parte secano, parte olivar, parte bosque y parte yermo. Existe en la finca un algebe que está inmediato a la casa y recoge las aguas pluviales que discurren por el llano del pueblo de Castellar, así como una mina o galería de absorción de aguas construida en la parte de Poniente de la heredad, con una longitud aproximada de doscientos cincuenta metros, al objeto de regar las tierras llamadas Las Hortas, que forman parte de esta heredad y cuya agua emana de la llamada Font de la Riba. LINDA, en junto la finca: a Oriente, parte con tierras de José Armengol mediante el camino vecinal que del pueblo de Castellar dirige a la ciudad de Sabadell y el conducto de las aguas que se dirigen al algebe mencionado y con porciones segregadas de la misma y vendidas a Mercedes Ventura, Angel Crus y Antonio López Virtutia y dando un poco de vuelta hacia Mediodía linda con tierras de la Heredad Carné, propiedad de dicho Armengol, antes Ramón Fatjó, hasta llegar al punto donde se halla construida la pared de la huerta de la casa Manso Carné y siguiendo más hacia elMediodía, continua parte con la misma pared y parte con tierras campos de dicha heredad Carné, en cuyo punto se encuentra un barranco y sigue un margen hasta llegar al camino que dirige de Can Oliver a Sabadell, encontrándose aquí, o sea, al extremo de la parte de Mediodía, un trozo de tierra bosque, antes campa, de extensión cuatro cuartanes, con algunos olivos plantados, el cual forma parte de las tierras de esta heredad, teniendo en este punto su entrada al camino antes referido que dirige de Can Oliver a la ciudad de Sabadell, hallándose amojonado seguidamente. Siguen luego dos porciones de tierra segregadas de esta heredad, adquiridas por Francisco Miralles y Ramona Sarda; y a Mediodía, linda la heredad que se describe con tierras de la heredad Carné, propiedad del señor Armengol y tierras de la heredad del Castillo, propiedad del mismo señor Armengol, en cuyo punto se encuentra un barranco, llamado Sot de Mata Fam y dando su vuelta por las viñas llamadas de la Pedragosa, se hallan unas pendientes hasta llegar la la confrontación de Poniente, en cuyo punto linda con tierras campos plantadas de árboles frutales de la heredad del Castillo, siendo en toda su extensión amojonada y formando la figura de este terreno unas pendientes irregulares, luego se encuentran unos mojones que dividen los lindes de las heredades Oliver y del Castillo y por último, linda por Norte, con viñas de la repetida heredad del Castillo y una pequeña porción de tierra de la misma heredad cedida alAyuntamiento de Castellar para establecimiento de una estación depuradora de aguas y con un gran ribazo de una altura extraordinaria en toda la longitud del Río Ripoll, hasta encontrar el camino

8548

vecinal que dirige de Castellar a Sabadell. Después de varias segregaciones queda un resto no descrito de cuarenta i ocho mil ciento noventa y seis con cuarenta i nueve metros cuadrados.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
BALART PICH, CARMEN		742	81	75	21

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, con caracter privativo, por título de compraventa.

Inscripción: 21ª Tomo: 742 Libro: 81 Folio: 75 Fecha: 26/01/1967

En esta finca existe una mina de absorcion de aguas y derechos de minar y abrir pozos para riego, inscrita a favor de Carmen Balart Pich, según resulta de la inscripcion 21ª.

CARGAS

LIBRE DE CARGAS.

NO SE COMPRENEN EN ESTA NOTA LOS ASIENTOS CADUCADOS.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de OCHO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CATORCE, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE



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

Pág: 2 de 39

8549

a.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



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



8550

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SABADELL 4
CALLE ALFONSO XIII, 31 PLANTA 2º
08202-SABADELL (BARCELONA)
937457508

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: OCHO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CATORCE

Solicitante: PRODRET ADVOCATS, SLP

Nº Entrada:

Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones
DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CASTELLAR DEL VALLES Nº: 22
IDUFIR: 08125000356239

RUSTICA: PIEZA DE TIERRA de extensión tres cuarteras equivalentes a CIENTO DIECISEIS AREAS DOS CENTIAREAS sita en el término del pueblo de San Esteban de Castellar y partida llamada Horts nous y antiguamente Bassa Cañameras. Se compone de una cuartera de regadío equivalente a treinta y ocho áreas sesenta y ocho centiáreas, de ocho cuarteras cereales secano equivalentes a veinticinco áreas setenta y ocho centiáreas, dos cuarteras alameda equivalentes a seis áreas cuarenta y cuatro centiáreas y catorce cuarteras de bosque equivalentes a cuarenta y cinco áreas doce centiáreas. El terreno plantado de bosque forma una pendiente hacia el norte. Esta pieza de tierra se halla atravesada por la acequia del Molino de Don Pablo Busquets y contiguo a la misma acequia atraviesa el camino que dirige a los Molinos d'en Boa propio de Amat y Sagrera, y de Barba propio de Francisco Juliana y a las huertas lindantes, hallándose dentro del trozo de tierra regadío una pieza de tierra hortiva de dos cuarteras propia de Domingo Oliver y Torras. Tiene el derecho de usar y valerse de las aguas del Río Ripoll que pasan por la acequia del Molino de Busquets siempre que de las mismas quiera hacer uso, según consta de la escritura de concordia firmada entre partes de Don Pablo Busquets dueño del Molino de este nombre, Doña Francisca Fatjó Ribas y Carné y Don Domingo Oliver y Sobrevals ante Don Jose Torrella, Notario de Tarrassa a los quince de Julio de mil ochocientos. LINDA a Oriente con tierras campas y bosque de la heredad del Castillo propia del Iustre Señor Moragues de Sentmenat; a Mediodía parte con tierras de viña de la heredad Carne propia de Don Ramon Fatjó hasta encontrar la acequia del Molino de Busquets y luego con tierras hortivas de la misma heredad Carné mediante un camino o desagüe de las aguas pluviales hasta encontrar el río Ripoll; a Poniente con el mismo Río Ripoll y a cierto parte con los huertos del Castillo hasta encontrar la referida acequia del Molino de Busquets y parte con tierras campas de la citada heredad del Castillo.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
BALART PICH, CARMEN		948	86	203	11

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, con caracter privativo, por título de compraventa.

Inscripción: 11ª Tomo: 948 Libro: 86 Folio: 203 Fecha: 26/01/1967



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

CARGAS

LIBRE DE CARGAS.

NO SE COMPRENDEN EN ESTA NOTA LOS ASIENTOS CADUCADOS.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de OCHO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CATORCE, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

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

8552

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SABADELL 4
CALLE ALFONSO XIII, 31 PLANTA 2º
08202-SABADELL (BARCELONA)
937457508

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: OCHO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CATORCE

Solicitante: PRODRET ADVOCATS, SLP

Nº Entrada:

Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CASTELLAR DEL VALLES Nº: 2751

IDUFIR: 08125000303998

RUSTICA: PIEZA DE TIERRA parte bosque y parte avellanos y viña, en Castellar del Vallès y partida llamada Boa, de CABIDA SEIS HECTAREAS, OCHENTA Y CUATRO ÁREAS OCHENTA CENTIAREAS. LINDANTE al Norte, con la Carretera que conduce a la fábrica llamada Molino de Busquets, al Este con finca de Luisa Miralles y Luis Alan y con Jose Armengol Roca; al Sur, con éste y con finca de Carlos de Fontcuberta y con Dolores Sallarés; y al Oeste, parte con ésta, parte con dicho Fontcuberta y parte con la carretera que conduce a la fabrica Molino de Busquets y con la viuda de J.Carles Tolrà.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
BALART PICH, CARMEN		736	80	73	7
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, con caracter privativo, por título de compraventa.					

Inscripción: 7ª Tomo: 736 Libro: 80 Folio: 73 Fecha: 26/01/1967

CARGAS

LIBRE DE CARGAS.

NO SE COMPRENDEN EN ESTA NOTA LOS ASIENTOS CADUCADOS.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de OCHO DE MAYO DEL



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

AÑO DOS MIL CATORCE, antes de la apertura del diario.

8553

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



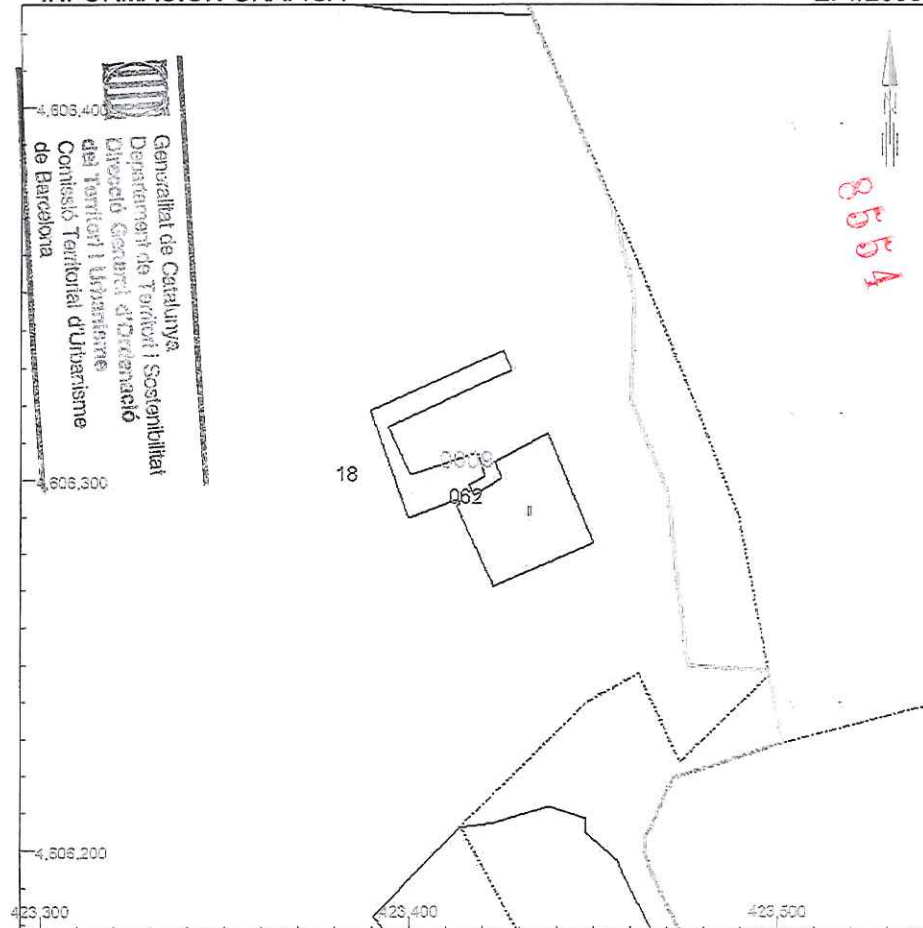
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CASTELLAR DEL VALLES Provincia de BARCELONA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

423,500 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
— Limite de Manzana
— Limite de Parcela
— Limite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Limite zona verde
— Hidrografia

Viernes, 9 de Mayo de 2014



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
000906200DG20E0001TX

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

DS CAN OLIVER

08211 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1745

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

1.810

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

DS CAN OLIVER 3665901

CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

1.810

SUPERFICIE SUELO (m²)

1.105

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	BJ	01	605
ALMACEN	1	BJ	02	220
VIVIENDA	1	01	01	605
VIVIENDA	2	BJ	01	100
VIVIENDA	2	01	01	100
ALMACEN	3	BJ	01	180



Diputació
Barcelona

Organisme de Gestió Tributària

DOC. 004

8.555

DOCUMENT PER PAGAR

Ara ja no cal guardar cap còpia dels rebuts domiciliats.
Els podeu consultar en tot moment a orgt.mobi amb aquesta clau personal.

Guardeu la clau personal a la memòria del vostre mòbil
i feu tràmits a qualsevol lloc i hora des de orgt.mobi

18671947

Amb la domiciliació tot és fàcil. Apunteu-vos a les alertes i rebreu amb antelació un e-mail avisant-vos del càrrec que se us farà en el compte bancari

Atenció telefònica: 93 202 98 02

Seu electrònica: <http://orgt.diba.cat>

Aquest document no es pot pagar a les oficines de l'ORGT.

DADES DEL CONTRIBUENT: DNI/NIF 38924932P · BALART PICH, CARMEN
PL JOSEP FREIXA I ARGEMI 85 A · 08224 TERRASSA

Dades de la liquidació / Datos de la liquidación

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS
IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES URBANS - 2014
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES URBANOS - 2014

30 ABR. 2014

Objecte tributari / Objeto tributario DS CAN OLIVER

Refer. cadastral.: 0009062 00DG20E-0001/TX Número fix: 90376494 Any Revisió 2002
Ús.....: Residencial
Val.cadastral: 170.814,20 Val.constr.: 138.272,40 Val.sòl: 32.541,80

Base imposable....	170.814,20	Base liquidable...	170.814,20
		Tipus aplicat....	0,768
		Quota íntegra....	1.311,85
		QUOTA LÍQUIDA....	1.311,85

Aquest rebut no està domiciliat. Podeu domiciliar-lo al telèfon 93 202 98 02 o per Internet a orgt.diba.cat abans del 20.06 i se us carregarà en compte a partir del dia 01.07.2014

Ref. ORGT: 00752494 - 0000000909
Núm Abonaré: 8752494 - 0056715846-14

TERMINI PAGAMENT / PLAZO PAGO
De 04.04 a 02.07.2014

TOTAL A PAGAR
1.311,85 EUR

DOMICILIEU AQUEST REBUT O PAGUEU A LES ENTITATS COL·LABORADORES

Caixers automàtics de la Caixa
Banco Bilbao Vizcaya -BBVA

Banc Sabadell
Banco Popular

Banco Santander
Bankia

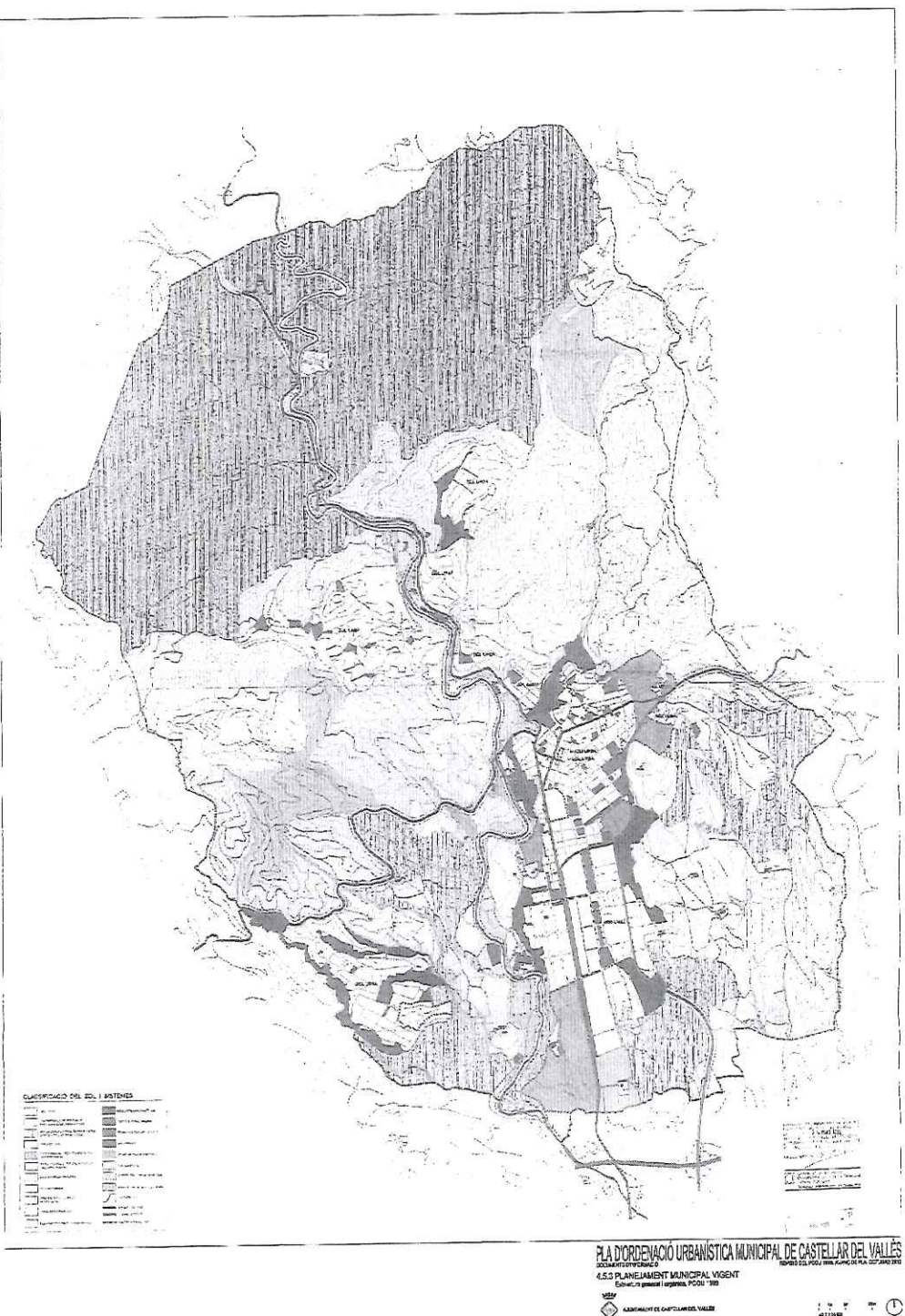
Catalunya Caixa

Domicilieu aquest rebut a qualsevol entitat bancària i se us carregarà en el compte en els últims dies del període de pagament.
Domicilieu al telèfon 93 202 98 02 o al web orgt.diba.cat

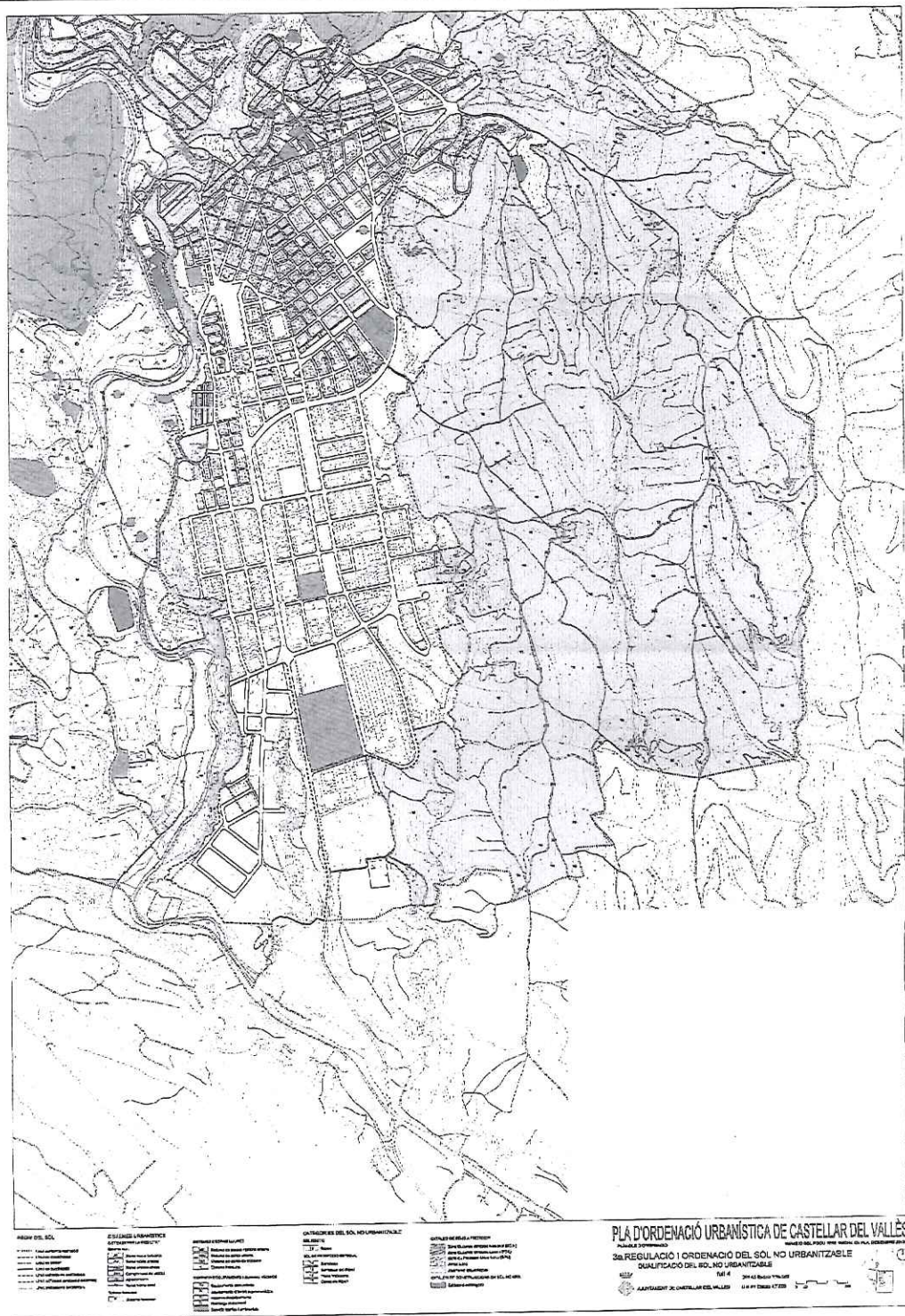


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona


8556



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



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLAR DEL VALLES
 Pàg. 16 de 20
 2a. REGULACIÓ I ORDENACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE
 QUALIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE
 full 4
 2014-01-06 10:00:00
 11-01-2015 17:22:25


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

NÚM. REF.: ARR-03 / 037 (JAV-9)

DENOMINACIÓ: Ca n'Oliver

Altres denominacions:

SITUACIÓ: Carrer de Josep Vicenc Foix s/n

DATA DE CONSTRUCCIÓ: Segle XV. Reformes i ampliacions 1740-1746.
Reformes modernistes 1900

AUTORS:

PROMOTOR: Antoni Oliver i Buxó, promotor de les reformes modernistes

TIPOLOGIA: Arquitectura residencial rural.

CONTEXT: Vora el límit urbà de ponent, confrontat amb Can Carner, amb accés per un camí que surt de la mateixa urbanització.

RÈGIM URBANÍSTIC

Planejament Vigent:

PGO Castellar del Vallès 1999. Text refòs 2005

Classificació:

Sòl no urbanitzable

Qualificació:

Zona agrària, agrícola-ramader. (Clau 13.1)

Protecció existent:

BPU. Inclòs al Catàleg del PGO com a element núm. 38

RÈGIM JURÍDIC

Titularitat:

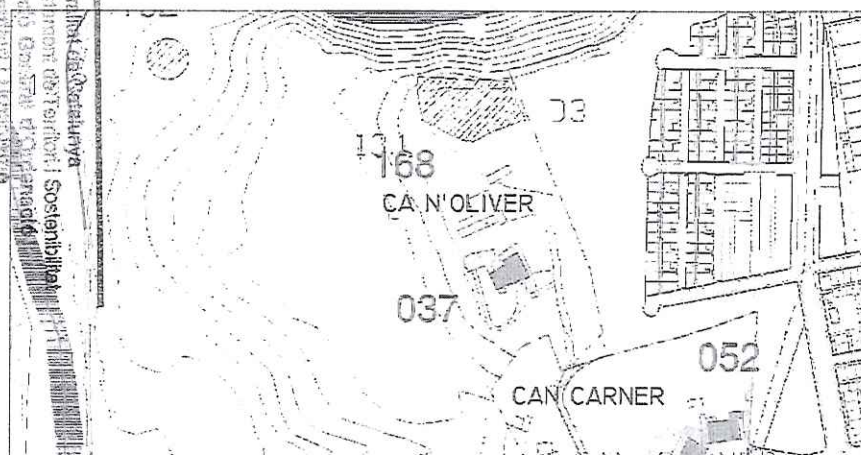
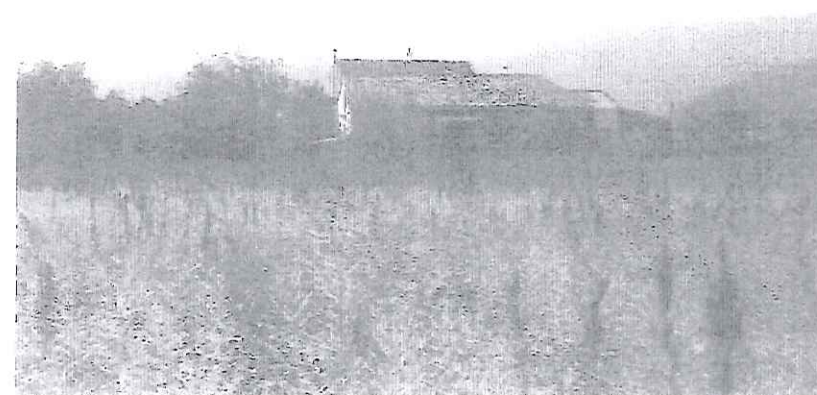
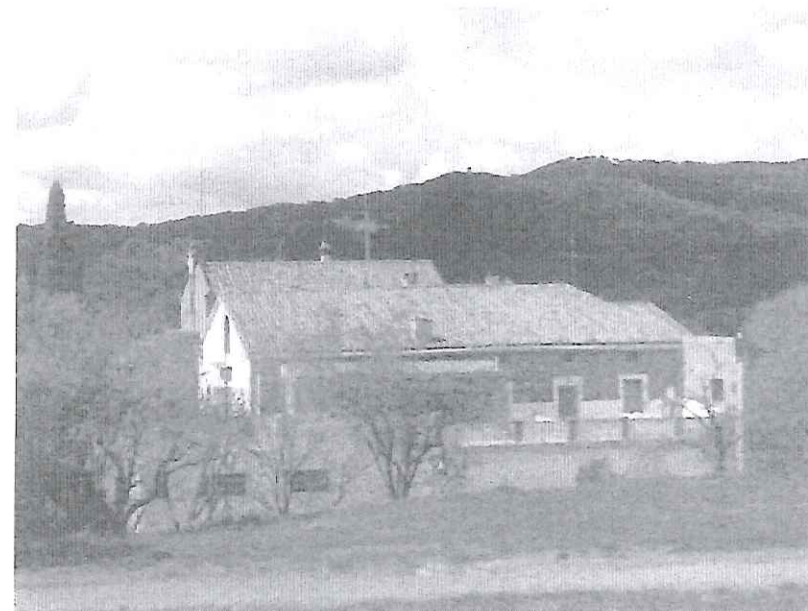
Privada

Condicions/servituds:

No es coneixen

PLANOL DE SITUACIÓ

e. 1: 5000



DESCRIPCIÓ:

Conjunt format per dues edificacions principals, i diversos magatzems i coberts situats a nord vora el camí d'accés.

Les edificacions principals són dos volums en paral·lel de planta baixa, pis i golfes amb cobertes a dues vessants amb carener perpendicular a les façanes de migdia. El volum de ponent va ser restaurat exteriorment amb elements modernistes (escala exterior, finestrals, etc).

EVOLUCIÓ D'USOS

Original: Habitatge, agrícola i ramader
Actual: Habitatge, agrícola i ramader

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bo. El 1900 va patir una important reforma modernista.

VALORACIÓ:

Exemple de masia que ha mantingut l'ús fins ara, amb una bona adequació de l'habitatge a les necessitats actuals.
Àrea d'expectativa arqueològica (AEA).

PROPOSTES:

Incloure en el catàleg.
Mantenir la categoria de BPU
Incorporació d'un àmbit de protecció que inclogui:
- el jaciment arqueològic JAV-9 situat a nord del conjunt edificat.
Nivell de protecció 2: Conservació
Nivell de protecció 4: Conservació
Nivell de protecció 6: Àrea d'expectativa arqueològica (AEA).
Conservació integral de la volumetria i composició exterior del conjunt principal.

DADES HISTÒRIQUES:

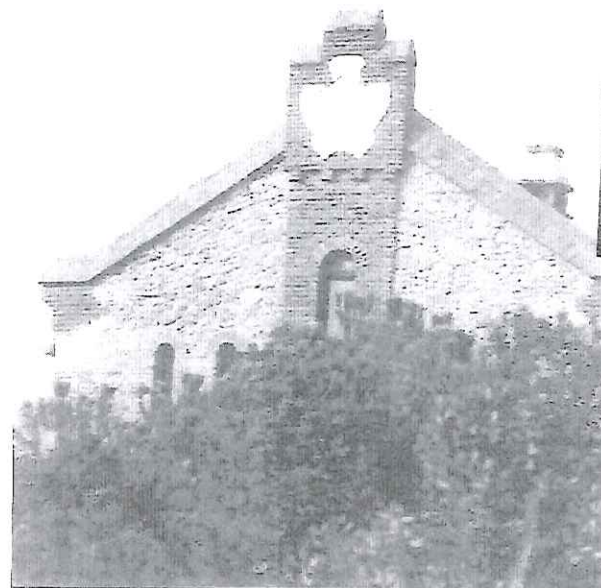
La masia de Ca n'Oliver data del segle XV, concretament el 1437 ja se'n tenen notícies gràcies al nomenament de Guillem d'Oliver com a batlle de Castellar.

Entre 1740 i 1746 es reformà i s'engrandí, però no fou fins al 1900 quan se li donà un aspecte modernista als exteriors i interiors.

Ca n'Oliver fou propietat de la família paterna del poeta Joan Oliver (Pere Quart), del que cal rectificar el què afirmen algunes publicacions castellarenques, en el sentit d'assenyalar el seu naixement a la Masia de Can Oliver.

La família Oliver, de Sabadell, havia adquirit l'any 1895 el Marquet de les Roques, a la vall d'Horta, i havia encarregat la transformació d'aquella masia del segle XIII en una casa pairal i residència d'estiueig a l'arquitecte Juli Batllellé i Arús.

Es desconeix l'autor de la intervenció modernista a Ca n'Oliver, promoguda per Antoni Oliver i Buxó, avi de l'escriptor Joan Oliver (Pere Quart), però fou respectuosa amb els elements gòtics que conservava.



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

Així doncs, la intervenció modernista es restringí a certs elements dels exteriors com una escala modernista d'accés a la masia i un rellotge de sol, del qual tan sols se'n conserva l'agulla. L'interior presenta mobiliari, vidrieres i ceràmica vidriada d'estil modernista. Destaca una llar de foc, unes portes de fusta i una paret de fusta molt ornamentada en la que es llegeix la data 1900.

Joan Oliver (Sabadell, 1899 - Barcelona, 1986). de nen, va passar-hi temporades d'estiu. Alguns dels records inclosos en *Temps i records* ens poden fer reviure aquells moments de felicitat arcàdica tot i les desgràcies familiars "Devia tenir set anys. A l'estiu sempre anava vestit d'uniforme com la cosa més natural del món. Portava sabre i disposava d'una gran bandera, que molt sovint passejava pels camins. M'imaginava al capdavant d'uns quants regiments, que no s'acabaven de decidir a llançar-se a l'assalt del camp enemic. Les meves arengues escandalitzaven els pagesos que llauraven pacíficament."

A casa érem deu germans i quan jo vaig arribar als nou anys havíem quedat reduïts a quatre.... Dos d'aquests germanets meus van morir a ca n'Oliver, la casa pairal de Castellar....

Mentre els uns agonitzaven, els altres corríem pel bosc, jugàvem amb els fills del majordom i els del masover. A la part davantera de la casa hi havia una cambra on guardàvem les joguines de cert embalum. Quan vèiem les joguines arribades a la paret del passadís, sabíem que un germà acabava de morir. Aquella estança servia de capella ardent. ... Allò era la mort. Venien uns quants parents, quatre amics, quatre veïns... Arribaven els capellans i el cotxe de morts amb la caixeta blanca. Tot això tan sabut, tan vulgar, tan repetit. Sonava una cantarella ensopida i greu. I tot plegat empenya el camí cap al cementiri de Castellar. De ca n'Oliver al poble la carretera planeja i té poc més d'un quilòmetre.

La família Oliver la va vendre al senyor Aleu fabricant de cascs de motos, fins que posteriorment la va adquirir el coronel italià Delminari de les S.S. Últimament la va vendre a l'actual propietari el senyor Antoni Martí de Terrassa.

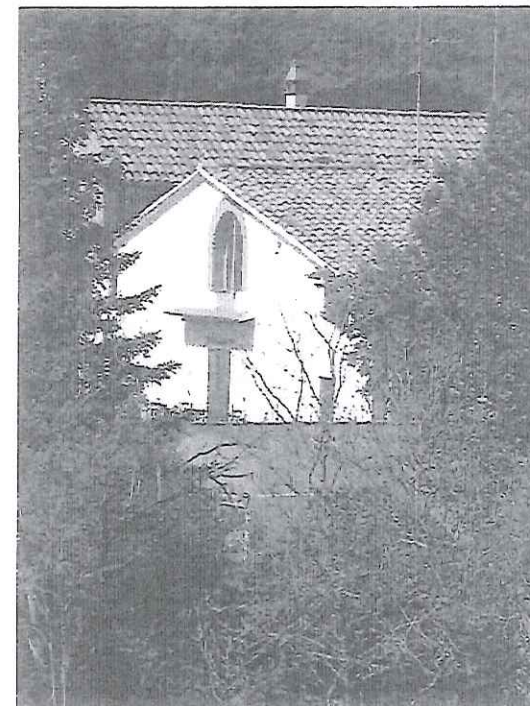
Segons el cens d'activitat agrària de l'any 1996 Ca n'Oliver compta amb 30 hectàrees de terreny, 15 dels quals són dedicats als cereals i l'horta i 15 hectàrees forestals. L'any 1996 Ca n'Oliver comptava amb un ramat de 350 xais i estava sota custòdia de masovers.

BIBLIOGRAFIA

Gràfica:
Escrita:

Fons Jordi Garrós
PLANAS, ESTER; PORTOLÉS, ÀLEX. 1995. *Castellar del Vallès, Recull històric*. Ajuntament de Castellar del Vallès. Castellar del Vallès.
PRAT PAZ, ESTEVE. 1992. *L'art castellarenc. Arts plàstiques i visuals. Del Neolític als temps presents*. Castellar del Vallès.
OLIVER, JOAN. 1991. *Temps, records*. Sabadell

Oral: -



NÚM. REF.: JAV-9 / 168 (ARR-3)

DENOMINACIÓ: Establiment ibèric de Ca n'Oliver
Altres denominacions:

SITUACIÓ: UTM: 423.473,62 / 4.606.545,33
 Camí de Ca n'Oliver

DATA: ibèric

AUTORS:

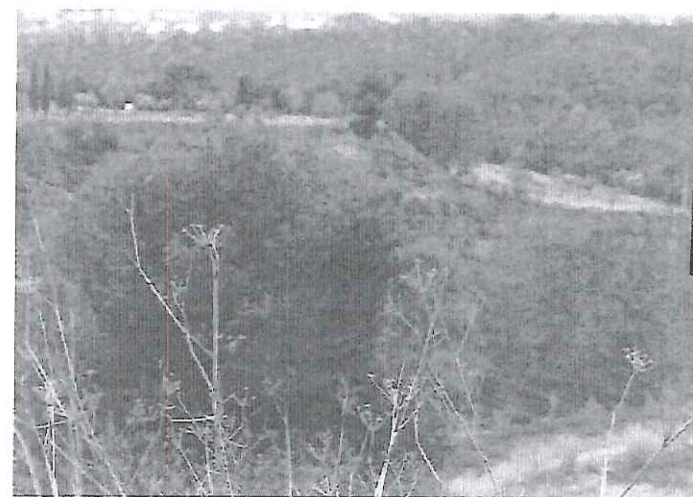
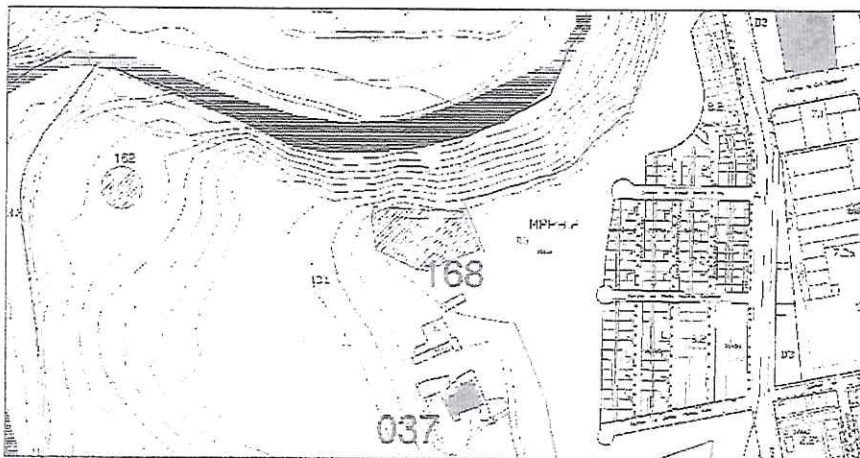
TIPOLOGIA: Lloc d'habitació sense estructures visibles.

CONTEXT: Zona d'explotació agropecuària. Camps de conreu i boscos de pins a prop de la masia de Ca n'Oliver, per sota del mirador i abocat al congost del riu Ripoll

RÈGIM URBANÍSTIC:
Planejament Vigent: PGO Castellar del Vallès 1999. Text refós 2005
Classificació: Sòl No Urbanitzable
Qualificació: Zona Agrària. Agrícola-ramader (clau 13.1)
Protecció existent: Jaciment n. 3075 de l'Inventari del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya
 Jaciment n. 11 de l'Inventari del Patrimoni Arqueològic de Castellar del Vallès (Annex 4 del PGO Castellar del Vallès 1999. Text refós 2005)

RÈGIM JURÍDIC:
Titularitat:
Condicions / servituds:

PLÀNOL DE SITUACIÓ e: 1/5000



Vista general dels camps de conreu i els boscos de pins a prop de la masia de Ca n'Oliver. Fotografia: SPAL (Àlvar Caixal). 2010.

DESCRIPCIÓ: Troballa casual i dispersa de fragments informes de ceràmica ibèrica, ceràmica grisa de la costa catalana i un bocí de ceràmica de vernís negre.

EVOLUCIÓ D'USOS:

Original: Establiment ibèric

Actual: Zona d'explotació agropecuària

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Parcialment destruït

VALORACIÓ: Petit assentament ibèric sense excavar

PROPOSTES: Incloure'l al catàleg com a BPU i amb el nivell 6 (Àrea d'Expectativa Arqueològica)

DADES HISTÒRIQUES: El 1986, el senyor J. M. Coll va recollir diversos fragments de ceràmica ibèrica en els camps i boscos de Ca n'Oliver.

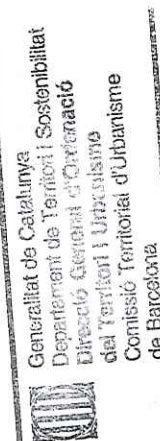
BIBLIOGRAFIA:

Gràfica: -

Escrita: COLL, J.M.; ROIG, J., 1987: "Inventari arqueològic del terme de Castellar". *Plaça Vella* (Castellar del Vallès), 20: 18.

Oral: -

8562



INSTÀNCIA GENÈRICA**DADES DE L'INTERESSAT**Nom i cognoms o raó social
Jaume Gandia DavíDNI/CIF/NIF
39031842zAdreça
Av. Jose Maria Valls 41Municipi
Castellar del VallèsCodi Postal
08211

En cas d'haver-hi representant, nom i cognoms

DNI

Telèfon
937148748

Fax

Adreça electrònica
jgandia@movistar.es**EXPOSOS:**

He vist a l'exposició pública del POUM que la meua casa està afectada com a protecció de patrimoni de les cases de la Tolrà del c/ Josep Maria Valls amb nivell de protecció 2 de conservació i nivell de protecció 4 d'ambiental.

El meu habitatge juntament amb altres cinc més van ser edificades a l'any 1983 sense que tinguessin res a veure amb les edificades per l'empresa Vda. Josep Tolrà als anys 50.

Que els elements que tenim a la façana (balcó, barana, persianes, pintura, etc) tampoc tenen res a veure amb la resta de les cases de la Tolrà.

SOL-LICITO

Entenc que haig de respectar alçades, teulada, etc, però el nivell 2 de conservació em permetrà poder fer intervencions de rehabilitació a la façana al meu gust? (s'entén barana, persianes, pintura, porta, etc).

Cas que no pugui ser així, sol·licito la nul·litat de la protecció de conservació del meu habitatge.

DOCUMENTACIÓ ADJUNTA (SI ESCAU)

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Castellar del Vallès, 23 de/d'Maig de 2014

Signatura,



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

D'acord amb la Llei 15/1999 de 13 de Desembre de Protecció de Dades de Caràcter Personal, Uniformem que les seves dades seran incorporades en el corresponent fitxer per a la desitjada destinació de la seva sol·licitud. El Responsable del Fitxer és el Regidor de Castellar del Vallès, per exercir el seu dret d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició, així com la revocació.

IL·LM. SR. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈSPasseig Tolrà, 1 · 08211 Castellar del Vallès · Tel. 93 714 40 40 · Fax. 93 714 40 93
10-12).doc

1.7.1.1.Instància Genèrica (3-

8564

10

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLÈS

IL·LM. SR.

Oficina: ...
Data: 02-06-2014 11:54
Registre: 2014 / 5913

Llibre General d'Entrada

PERE MONTLLÓ MESTRE, major d'edat, amb domicili a efectes de notificacions al Passatge Masia Can Prat, 6, de Matadepera (CP 08230) i amb DNI número 38.976.632-G, en nom i interès propis i com millor en dret procedeixi, compareix i EXPOSA:

Que al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 7-4-2014, es va publicar un edicte de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, en virtut del qual es donava publicitat als acords adoptats pel seu Ple, en dates 28-1-2014 i 25-3-2014, d'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Castellar del Vallès.

Que en estimar que determinades previsions del POUM inicialment aprovat no s'ajusten a dret, per mitjà del present i en temps i forma, el firmant articula respecte del mateix la següent al·legació:

UNICA.- Canvi de modalitat d'actuació, dins del sistema de reparcel·lació, del "Polígon d'actuació urbanística Can Bages (vials)"

Com coneix abastament l'Ajuntament de Castellar del Vallès, l'estructura de la propietat, activitats ubicades, etc., fa molt difícil la gestió urbanística de les actuacions previstes en el dit Polígon, per qualsevol cosa de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU, circumstàncies les exposades que fan aconsellable sigui l'Ajuntament qui dugui a terme la gestió urbanística mitjançant el sistema d'actuació per reparcel·lació, modalitat de cooperació.

En conseqüència, per mitjà del present



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

8565

SOL·LICITA: Que admeteu aquest escrit, tenint per formalitzada l'al·legació abans esmentada, acordant de total conformitat.

Castellar del Vallès, 27 de maig de 2014.



Pere Montlló Mestre

IL·LM. SR. ALCALDE – PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE
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

8566

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLÈSOficina: 03-06-2014 12:47
Data: 2014 / 6017
Registre:

Llibre General d'Entrada

SRES.

Don José López García y Doña María Josefa López López, mayores de edad, vecinos de Castellar del Vallés, con domicilio, a los efectos del presente, en la calle Montsià, s/n y provistos, respectivamente, de Nif 26.435.535-W y 26.442.538-J, ante el Ayuntamiento de Castellar del Vallés comparecen y

*Direcció de notificacions. Font de
Can Riera*

EXPONEN

PRIMERO.- Los abajo firmantes han tenido conocimiento que por parte del Ayuntamiento de Castellar del Vallés se ha aprobado inicialmente el POUM del municipio.

Los comparecientes a día de hoy están desarrollando la actividad de aparcamiento de caravanas en el terreno situado en el Polígono Industrial de Can Bages de este municipio. La reciente urbanización del sector 1. del Plan Parcial ha provocado la necesidad de trasladar la actividad de aparcamiento de caravanas a una ubicación más adecuada, que cuente con una superficie de suelo mayor.

Los abajo firmantes son propietarios de los terrenos situados en Castellar del Vallés, en la carretera de Castellar a Terrassa, finca que por situación y topografía se considera adecuada para la actividad de aparcamiento de caravanas. Los terrenos de nuestra propiedad están clasificados como suelo no urbanizable - clave 14 -; en su mayor parte cuentan con los siguientes componentes de clasificación: a. Uso no concordante, b) matorrales y hierbas.

Según el artículo 195 de las NN.UU. el uso de camping y aparcamiento de caravanas se considera admitido:

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

8567

Zona del SNU	Sòl de protecció preventiva	Sòl de protecció especial			
	codi 13	codi 14	codi 15	codi 16	codi 17
Construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda(d'acord amb l'article 47.6.e LUC)	(2)	(5)	(5)	(5)	Incompat

El cuadro transcrito, en relación al uso de camping y aparcamiento de caravanas nos remite a la clave (5), que cuenta con el siguiente contenido:

(5) És admissible la implantació d'actuacions que aporten valor al sòl no urbanitzable, pel fet d'estar associades a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural, les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural i d'altres assimilables. Hauran d'ajustar-se a la parcel·lació i la morfologia de l'espai.

A pesar de que en el cuadro contenido en el artículo 195 –transcrito – consta de forma expresa la posibilidad de implantar en la zona 14 un camping, o un aparcamiento de caravanas, el punto (5) al que se remite el cuadro no hace referencia alguna al citado uso. Es por ello que se solicita que se deje constancia expresa en el punto (5) de la viabilidad del uso de camping o aparcamiento de caravanas, auto-caravanas y remolques-tienda en suelo no urbanizable – clave 14 -.

Así mismo, debe ponerse de manifiesto que el uso de camping y aparcamiento de caravanas es un uso apto para su desarrollo en suelo no urbanizable, según se infiere del artículo 47 del DL 1/2010 TRLUC del que se desprende que:

Art. 47.3:

"És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51:

<...>

e) Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic."



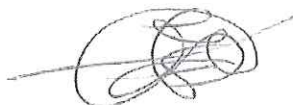
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

8568

Por lo expuesto,

SOLICITAN Que se tenga por presentado este escrito, y previos los trámites de rigor se proceda a incorporar la propuesta que se efectúa en el cuerpo del presente escrito, consistente en añadir al punto (5) del artículo 195 de las NN.UU. del POUM la referencia a la posibilidad de desarrollar la actividad de camping y/o aparcamiento de caravanas, autocaravanas y remolques-tienda en suelo no urbanizable, y en concreto en el SNU Clave 14.

Castellar del Vallés 02 de junio de 2014



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

A L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÉS

Antoni Marsol i Munne, amb DNI 33872127G actuant en nom propi, i amb domicili al carrer Sot d'en Golerés nº 7 de Castellar del Vallés.

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLÉS

Oficina: 1
Data: 04-06-2014 12:26
Registre: 2014 / 6111

Llibre General d'Entrada

Exposo :

Que com a propietari de la parcel·la del C/. Forn de Raig 23-25, comparec en l'expedient referent al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallés (POUM), aprovat inicialment el 28 de gener de 2014. BOP 7/4/2014. Examinada la documentació exposada al públic, i dins el termini conferit, m'oposo a la modificació de les condicions d'edificació que afecten a la parcel·la del C/. del Forn de Raig nº23-25 a la Soleia del Cosidor.

Antecedents.

La parcel·la del c/ Forn de Raig nº 23-25 procedeix del Projecte de Compensació del Pla Parcial de la Soleia del Cosidor, i el posterior projecte de reparcel·lació, aprovat per l'Ajuntament el 6 d'octubre de 2014. En aquest projecte es preveia la possibilitat de construir dos habitatges en la citada parcel·la.

Amb data 4 de juliol de 2007, es va sol·licitar llicència per la construcció de dos habitatges unifamiliars adossats.

L'expedient va ser informat pels serveis tècnics municipals, indicant diferents discrepàncies de caire tècnic, que varen ser resoltes en documentació presentada el 25/01/2008.

La situació econòmica del moment va fer inviable la promoció i no va finalitzar la tramitació de l'expedient.

Qualificació urbanística Pla General 1999.

L'actual Pla General, recull la normativa del Pla Parcial de la Soleia del Cosidor.

En aquesta normativa, les condicions de la parcel·la són la definició de la superfície mínima, i la condició de poder inscriure un cercle de 15m de diàmetre. No es fixa façana mínima.

Per les reparcel·lacions posteriors al projecte de compensació es va adoptar una façana mínima de 10m, que era la mínima que apareixia en el projecte de compensació.

Nombroses parcel·les s'han edificat amb aquestes condicions

Cal destacar la peculiaritat d'aquestes parcel·les situades en el costat muntanya del carrer Forn de Raig, i més concretament en la zona de corba, que són parcel·les amb una fondària de més de 50m, i que per la forma còncava del carrer, la façana és molt més estreta que el fons de parcel·la.



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

Qualificació urbanística POUM 2014.

El POUM, aprovat inicialment, qualifica el sector com zona residencial en cases aïllades, codi 6c.

Aquesta qualificació manté, les condicions d'edificació de la qualificació actual, excepte en l'apartat del cercle mínim inscriptible, que s'incrementa fins a 18m, i l'introducció del paràmetre de façana mínima que fixa en 15m.

Per fer habitatge adossat, requereix uns valors de 30m de diàmetre pel cercle inscriptible, i de 24m. de façana mínima.

Aprofitament de la parcel·la.

L'increment dels valors dels paràmetres de façana mínima i cercle mínim inscriptible, fan que la parcel·la no pugui complir les condicions requerides per la construcció de dos habitatges adossats, en el que fa referència a aquests paràmetres, tot i que la seva superfície es superior a dues vegades la superfície mínima requerida.

Proposta de modificació de les condicions d'edificació.

Per tal de poder mantenir la possibilitat de construir dos habitatges adossats en la parcel·la del C/Forn de Raig 23-25, i en la resta de parcel·les de característiques similars en la zona, es proposa introduir una referència en l'articulat de la regulació de la subzona 6c, en que es reconegui la possibilitat de poder edificar mantenint les condicions de façana i cercle inscriptible mínim, vigents en l'actual Pla General, i per les parcel·les existents abans de l'aprovació del nou POUM.

Aquesta modificació no altera les condicions bàsiques de l'ordenació de la zona i recull les condicions particulars d'aquestes parcel·les.

Sol·licita :

S'el tingui per comparegut en aquest expedient, per formulada l'anterior al·legació, i s'introdueix en l'articulat de l'ordenació de la zona 6c, una referència que permeti l'edificació, de les parcel·les existents amb anterioritat a l'aprovació del POUM, amb les condicions de façana i cercle mínim inscriptible, vigents amb l'actual Pla General.

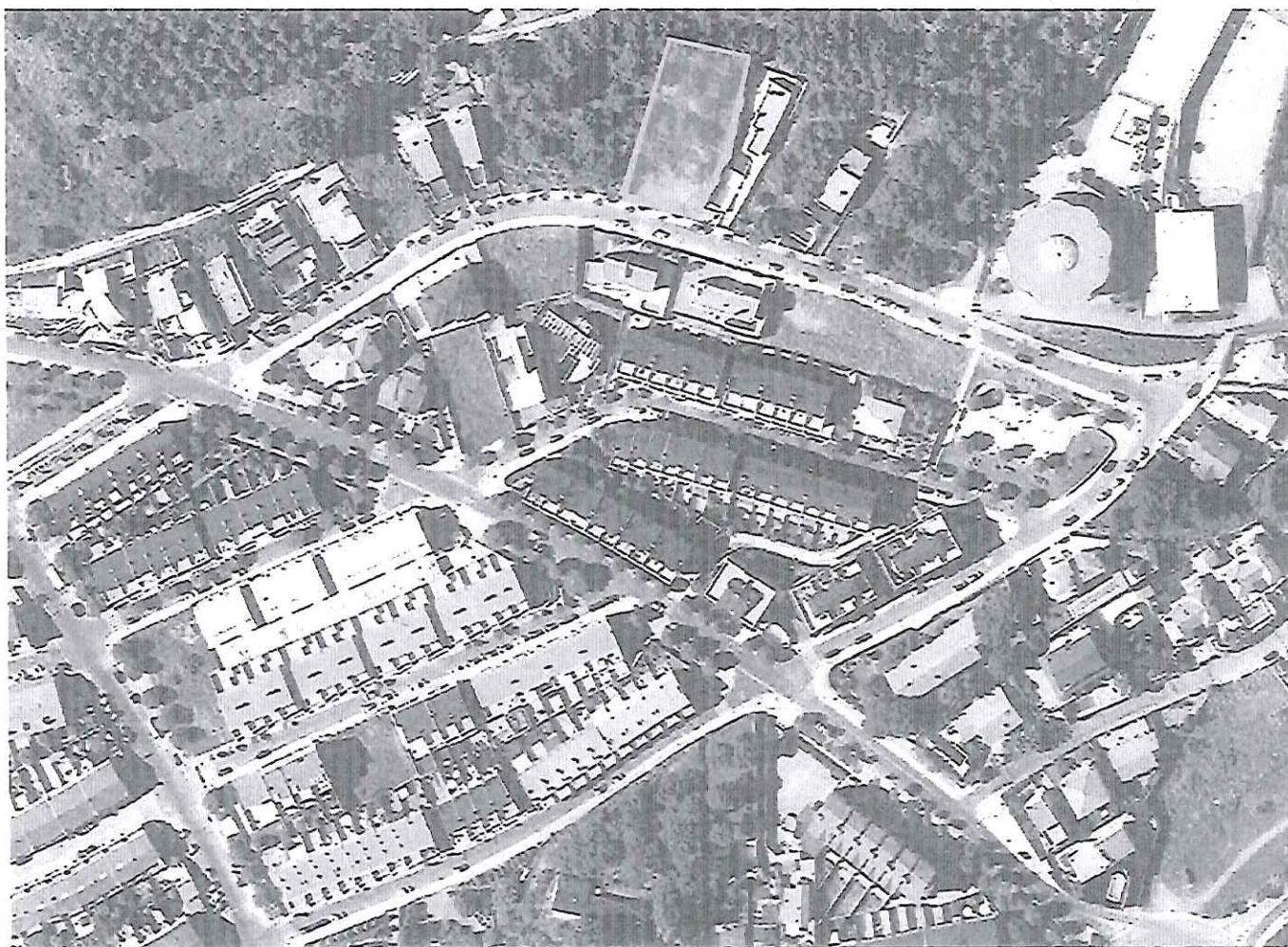
Castellar del Vallés, 3 de juny de 2014



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



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



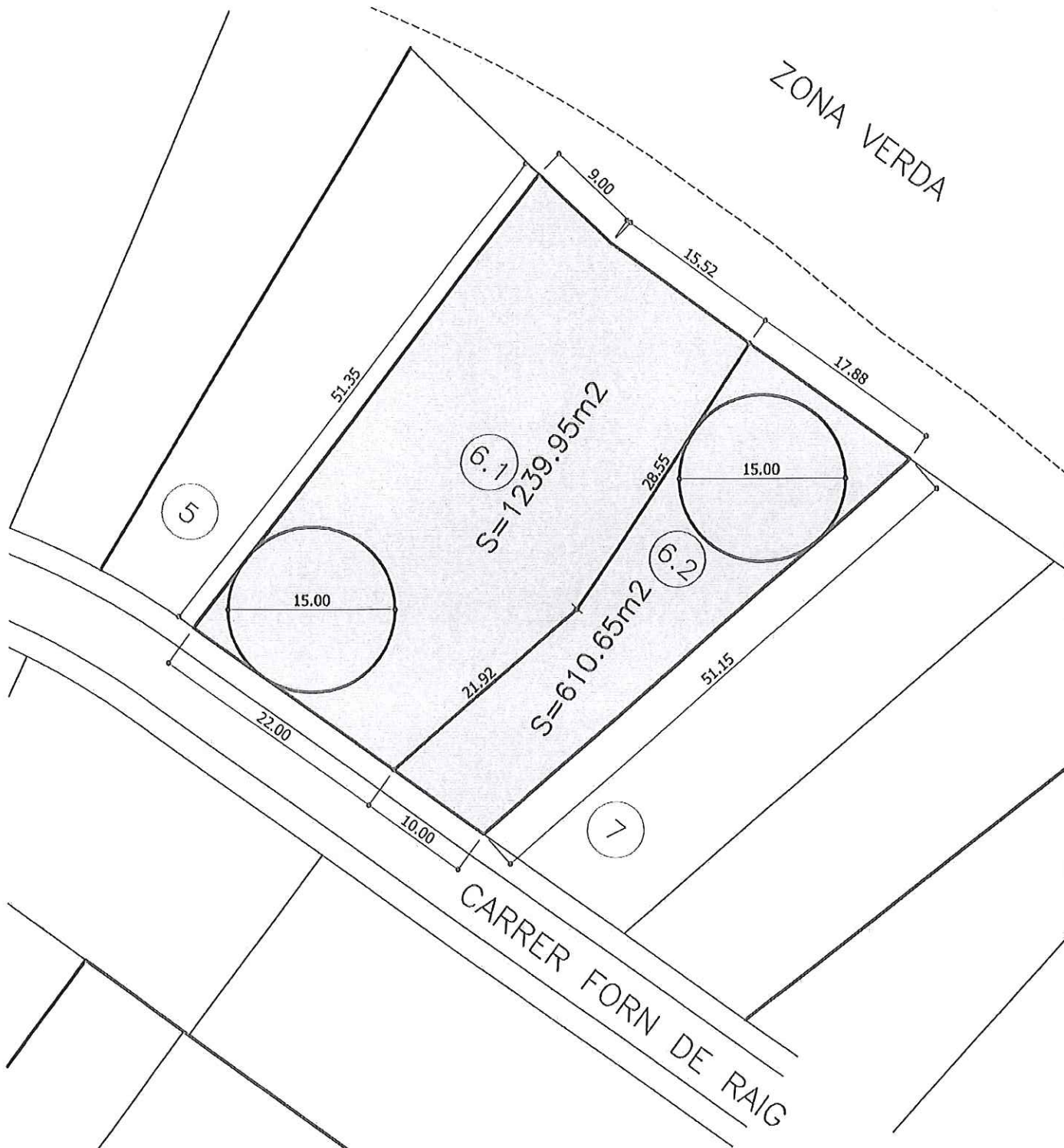
0 20 40 60m



8571

8572

ZONA VERDA



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

8F0799710

XG/sc
R-060269

8573

08/2007

LLICÈNCIA DE PARCEL·LACIÓ

concedida a sol·licitud de **BOAVI RESIDENCIAL SL**, per a la parcel·lació de la finca situada a:

Situació: carrer FORN DE RAIG 23 I 27

d'aquest municipi; segons projecte tècnic presentat, amb les següents característiques:

Finques inicials

Finca 1

- Inscripció al Registre de la Propietat núm. 4 de Sabadell : núm. finca 14.716, tom 3.483, llibre 308 i foli 82.
- Situació : carrer Forn de Raig
- Referència Cadastral : 4682205 urbana
- Superfície : 1.850,60 m²

Finques resultants

Finca 1

- Situació : carrer Forn de Raig 23
- Superfície : 1.239,95 m²

Finca 2

- Situació : carrer Forn de Raig 27
- Superfície : 610,65 m²

sota les següents condicions:

1) ESPECÍFIQUES.

2) GENERALS.

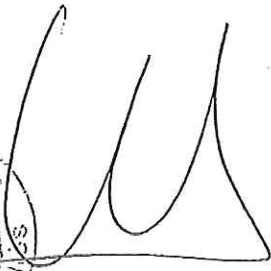
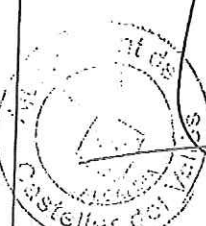
1. La segregació o divisió de les finques s'ajustarà al document tècnic referenciat, que una còpia segellada s'adjunta a la present llicència.
2. La llicència que s'atorga és sense perjudici de les atribucions d'altres Autoritats u Organismes i dels drets de tercers.
3. Aquesta llicència amb el seu document tècnic, de conformitat amb allò que disposa l'article 185 de la Llei d'Urbanisme 2/2002 de 14 de març, és un requisit necessari per atorgar l'escriptura i per a inscriure-la en el registre de la propietat.
4. Aquesta llicència té per objecte les "parcel·lacions urbanístiques", quedant a part les segregacions contemplades en el projecte de reparcel·lació, que es tramita com instrument urbanístic.
5. De conformitat amb l'article 183 de la Llei 2/2002, s'entén per "parcel·lació urbanística":
 - a) Tota divisió simultània o segregació successiva de terrenys en dos o més lots, en qualsevol classe de sòl, que, per raó de les característiques físiques dels terrenys, de la delimitació d'aquests per vials existents o de nova creació, de la implantació de serveis o de l'edificabilitat descrita per l'operació de divisió, faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per a destinar-les a usos urbans.
 - b) Tota operació que tingui les mateixes finalitats que les especificades per la lletra a) en què, sense divisió o segregació de finques, s'alienin o s'arrendin parts indivisibles d'una finca determinada, amb la incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys.
 - c) La constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat d'ésser-ne membre o de tenir-hi participacions o accions incorpori el dret d'utilització exclusiva a què es refereix la lletra b).

Castellar del Vallès, 5 d'octubre de 2006



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

8574

 	<p>APPROVAT PER LA JUNTA DE GOVERN LOCAL</p> <p>el dia 6 Oct. 2008 de 20</p> <p>El Secretari</p>
<p>L'Alcaldessa, Montse GATELL I PÉREZ</p>	<p>DILIGÈNCIA D'APROVACIÓ</p>



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

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLES

Data: 08/10/2006

Folius: 2006/4564

Llibre General de Sortida

08/2007

8575

La Junta de Govern Local, en sessió celebrada el dia 6 d'octubre de 2006, va acordar **Concedir llicència municipal de parcel·lació** a Boavi Residencial SL, per les obres que consisteixen en fer la segregació de les finques situades al carrer Forn de Raig núm. 23 i 27. S'aprova definitivament la quantitat de 893,45 € de taxa de tramitació de llicència, i de conformitat amb les condicions que s'especifiquen.

2.- AQUESTA LLICÈNCIA QUEDA SOTMESA A LES SEGÜENTS CONDICIONS:

- 1.- La llicència que s'atorga és sense perjudici de les atribucions d'altres entitats o organismes i dels drets de tercers.
- 2.- Una còpia del plànol de parcel·lació formarà part de la present llicència.
- 3.- Per tal que la segregació realitzada tingui efectes en el cadastre i en l'impost sobre béns immobles caldrà que cursin la corresponent declaració mitjançant els impresos mod. 902 del Ministeri d'Economia, bé a l'Ajuntament o al Centre de Gestió Cadastral (Travessera de Gràcia 58, 08006 Barcelona. T: 200.40.40).

TAXES I TERMINIS DE PAGAMENT:

La llicència i documents annexos seran entregats pel Servei de Recaptació, un cop abonada la taxa, pel cas de les llicències d'obres majors i parcel·lacions. En el cas de les obres menors és vàlida la notificació de l'acord als efectes de llicència, no havent-hi document exprés. La present llicència no tindrà efectes fins que hagi ingressat en la Caixa municipal, l'import de la quota.

D'acord amb el que estableix l'article 62 de la Llei General Tributària, disposa dels següents terminis de pagament:

- a) Les notificades entre els dies 1 i 15 de cada mes, des de la data de notificació, fins al dia 20 del mes següent o el dia immediat hàbil posterior.
- b) Les notificades entre els dies 16 i últim de cada mes, des de la data de notificació fins al dia 5 del segon mes posterior o el dia immediat hàbil, si aquest dia fos festiu.
- c) En el supòsit de no abonar la present liquidació dintre dels terminis precedents, s'iniciarà l'escaient expedient de constrenyiment.

RECURSOS:

Contra l'acord anterior, que exhaureix la via administrativa podeu interposar recurs contenciós administratiu, en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la recepció de la present notificació, davant l'òrgan jurisdiccional competent que s'indica a continuació:

Jutjat contenciós administratiu de la província de Barcelona, amb caràcter general. En matèria de personal, sancions i propietats especials, pot ser també competent el Jutjat en la circumscripció del qual tingueu el domicili.

Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, les impugnacions de qualsevol classe d'instruments de planejament urbanístic, i les disposicions generals.

Podeu potestativament interposar recurs de reposició, davant el mateix òrgan que ha dictat l'acte administratiu, en el termini d'un mes a comptar de l'endemà de la present notificació... En el cas d'actes tributaris la interposició del recurs de reposició és preceptiva.

Castellar del Vallès, 10 d'octubre de 2006.

El SECRETARI.

Rebut l'original.
___ oebre 2006

BOAVI RESIDENCIAL SL
CINGLES, 4



VILA



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

CARTA DE PAGAMENT

Núm. Expedient : I-060269
Contribuent : BOAVI RESIDENCIAL SL
NIF : -
Domicili Fiscal : GR VIA CARLES III
Localitat : BARCELONA
Tipus d'obra : Llicència de parcel·lació.
Situació de l'obra : FORN DE RAIG, 23 - 27
Junta de Govern : 06-10-2006

Ocupació temporal de la via pública per un període de - mesos

Impost i taxa:

Impost d'obres i construccions:	0,00 €	279-38/06
Taxa de tramitació de llicència:	893,45 €	550-44/06
Ocupació via pública :	0,00 €	552-37/06
Placa d'Obres	0,00 €	279-38/06
Import total a liquidar :	893,45 €	

En el día de la data el subjecte passiu ha satisfet la quantitat assenyalada.
Castellar del Vallès, a

He rebut,
EL RECAPTADOR,



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

08/200

8577
8F0799707

REPARCEL·LACIÓ D'UN SOLAR

Promotor: BOAVI RESIDENCIAL, S.L.

Ubicació: C/ Forn de Raig, parcel·la nº 6
La Solela del Cosidor, Castellar del Valles



Generalitat de Catalunya
Departament Territori i Sostenibilitat
Servei Regional d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Centre Regional d'Urbanisme
de Barcelona

DEL PLANAS I ALSINA

ARQUITECTE

Op. Renom, 42 Local 1 08201 Sabadell. Tlf: 93.725.63.46 Fax: 93.727.43.40

8578

MEMORIA



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



8F0799706

8579

08/2007

Reparcel·lació d'un solar.

Situació: C/ Forn del Raig, parcel·la nº 6. La Soleia del Cosidor.
Castellar del Vallès.

Propietari: BOAVI RESIDENCIAL, SL.

Planejament vigent: Pla General d'Ordenació Municipal. Pla Parcial de la Soleia del Cosidor.

Parcel·la inicial: Parcel·la de forma rectangular, limitada al sud pel c/ Forn del Raig i al nord per una zona verda. Els límits est i oest són amb altres parcel·les.

La superfície és de 1.850,60 m².

Té pendent en direcció sud-nord, que és suau en el costat del carrer i molt pronunciada toçant a la zona verda.

Proposta de
reparcel·lació: Es proposa una divisió en dues parcel·les d'una superfície de 1.239,95 m² i 610,65 m².
En la parcel·la de 1.239,95 m², es preveu la construcció de dos habitatges adosats, i en la de 610,65 la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat.

(veure fitxa)

La forma de les parcel·les, s'adapta a l'obligació de poder inscriure un cercle de 15 m de diàmetre.

Miquel Planas i Alsina
Arquitecte



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

8580

Normativa aplicable.

	Pla Parcial	Reparcel·lació
Superfície mínima	600 m ²	> 600 m ²
Inscripció cercle	Ø 15	Ø 15
Façana mínima	-	10.00 m

La resta de paràmetres previstes pel Pla Parcial són relatius a l'edificació.

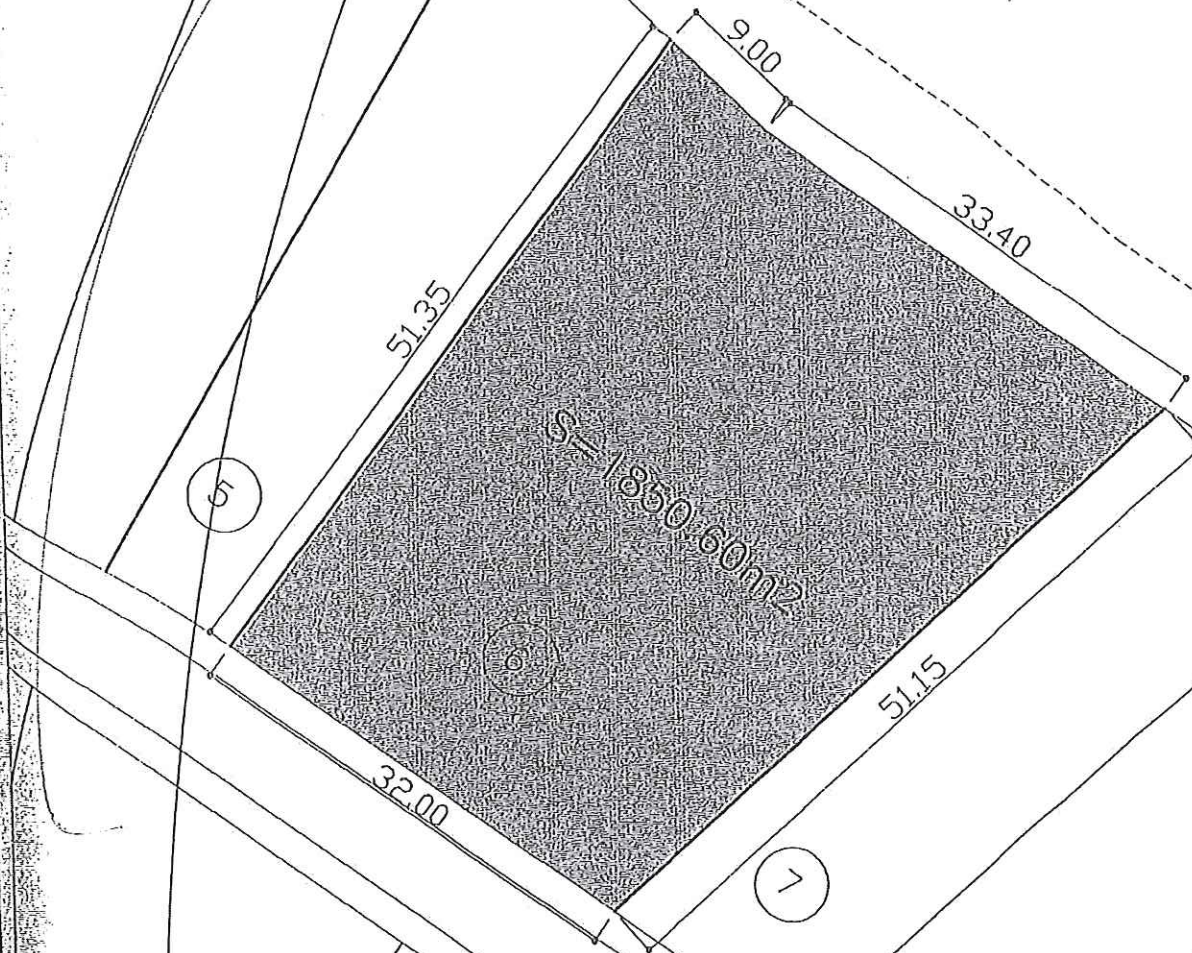


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

PARCEL·LA INICIAL

08903748

ZONA VERDA 8581



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

PROYECTOR
RESIDENCIAL S.L.

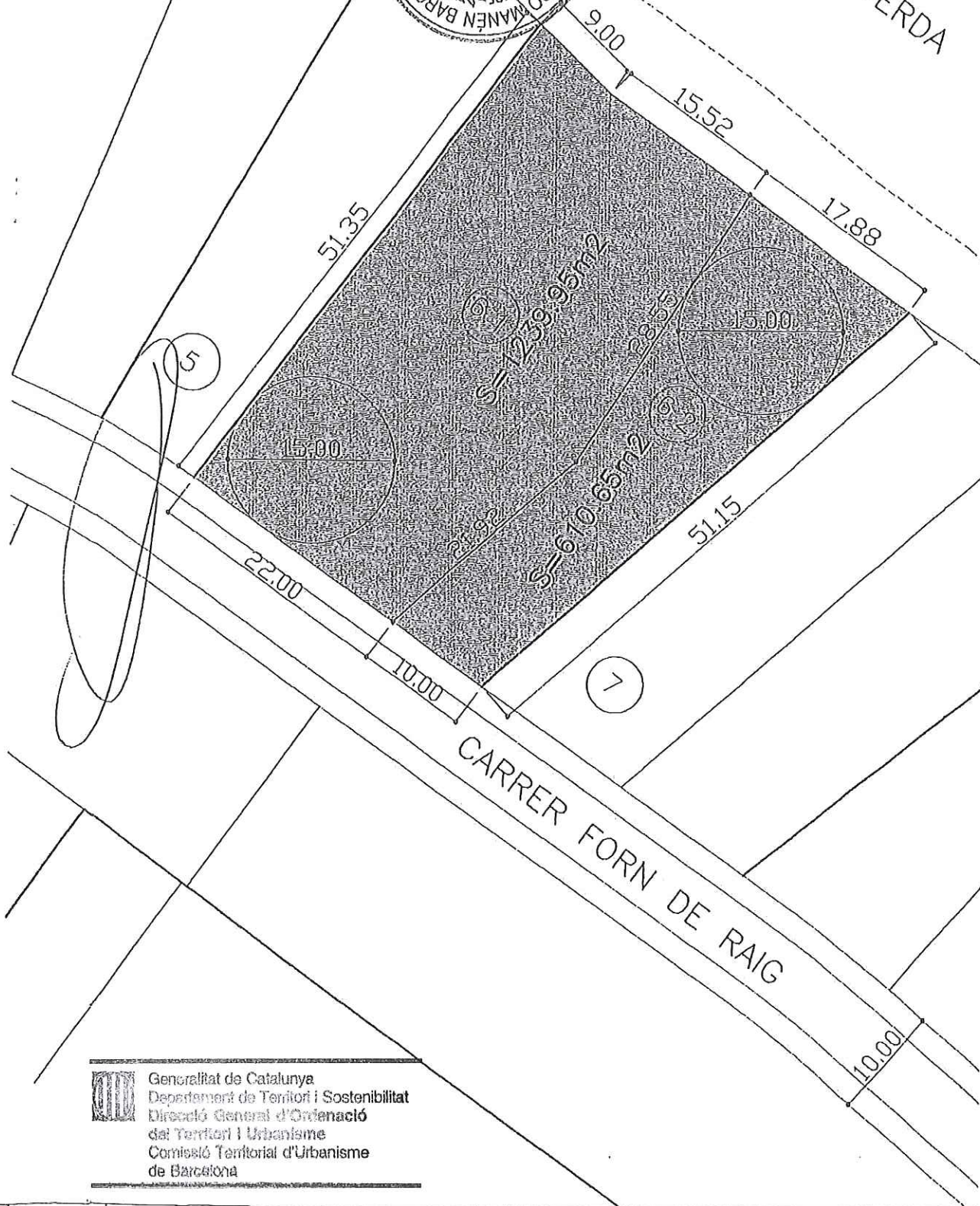
ARQUITECTE:
MIQUEL PLANAS I ALSINA

PARCEL·LES RESULTANTS

0B8903748

04/2006

ZONA VERDA 8582



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

2

PARCEL·LA INICIAL
PARCEL·LES RESULTANTS

E:1/500

REPARCEL·LACIÓ D'UN SOL

SITUACIÓ: C/FORN DE RAIG (LA SOLEIA)

CASTELLAF

SABADELL

SEPTEMBRE 2006

8583



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Urbanisme - Edificació

OBRES MAJORS

Núm d'expedient

0-070047

DADES DE L'INTERESSAT

Nom i cognoms o raó social		ANTONI MARGOL MUWUÉ		D. N. I.	338721276
Adreça	C/ SOT D'EN GOUERES 7	Codi postal	08211	Municipi	CASTELLAR
Telèfon	En cas d'haver-hi representant, nom i cognoms				

DADES DELS FACULTATIS I CONSTRUCTOR

(Tècnic superior) Nom i cognoms	BEATRIS ROSET SANS	Vistat núm.	2007015078	Telèfon	616520141
(Tècnic grau mitjà) Nom i cognoms	MR JOSE SALAMEROLA LIDA	Vistat núm.		Telèfon	619768699
(Empresa constructora) Nom	CONSPROCEIOWS MARGOL			Telèfon	666584919

DESCRIPCIÓ DE LES OBRES

Vol realitzar	DUE MURALS UNIFORMES DE ADOSSEDES
Antecedents	
Superfície	

DADES DE LA FINCA

Emplaçament (carrer, plaça)	C/ FORN DEL RAY	Sector	LA SOLEIA	Núm.	23-25
Propietari de la finca	ANTONI MARGOL MUWUÉ			Telèfon	666584919

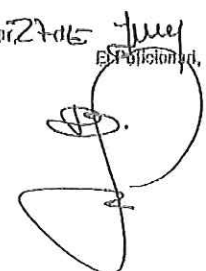
PRESSUPOST DE REFERÈNCIA 491.265'78 Euros

REFERÈNCIA CADASTRAL

S'ADJUNTA

<input type="checkbox"/>	Fotografia.
<input checked="" type="checkbox"/>	Projecte tècnic per duplicat.
<input checked="" type="checkbox"/>	Assumeix arquitecte.
<input type="checkbox"/>	Assumeix aparellador.
<input type="checkbox"/>	Nomenament contractista (IAE).
<input checked="" type="checkbox"/>	Full estadística.
<input type="checkbox"/>	Aval bancari.
<input checked="" type="checkbox"/>	Fitxa característiques.
<input type="checkbox"/>	Fotocòpia rebut IBI.
<input type="checkbox"/>	Programa control de qualitat.
<input type="checkbox"/>	Estudi seguretat i salut.
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	

SOL·LICITUD

El sol·licitant sol·licita que li sigui concedida la llicència per a realitzar les obres descrites.	
Castellar	27 de July de 2007
	

Registral General	
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	
Data...: 04-07-2007 10:59	
Registre: 2007/5702	
Llibre General d'Entrada	

IL·LUSTRE SR. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

PRESENTACIÓ DE DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA D'EXPEDIENTS JA INICIATS

DADES DEL TITULAR DE L'EXPEDIENT

Nom i cognoms o raó social ANTONI MARCEL MUÑOZ		NIF
Adreça C/ SOTPLEU 60421 7	Codi Postal 08211	Municipi CASTELLAR
En cas d'haver-hi representant, nom i cognoms		
Telèfon 666 584919	Fax	Adreça electrònica

NÚMERO I TIPUS D'EXPEDIENT

Núm. exp. **0-070047**

- ☒ Llicència d'obres majors
- ☐ Llicència d'obres menors - comunicació prèvia
- ☐ Llicència municipal d'activitats Innòcues
- ☐ Altres: _____
- ☐ Llicència d'obres menors - subjecte a llicència
- ☐ Llicència de primera ocupació i retorn d'aval
- ☐ Llicència municipal d'activitats / llicència ambiental

Si es dona acompliment a un requeriment, assenyalar el seu núm. de registre de sortida _____

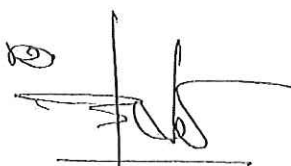
DOCUMENTACIÓ QUE ADJUNTA

- Plaça d'ocupació i ús públic	P. SOTPLEU 60421 7
- Annex tècnic d'urbanisme	P. BAIXA
- Compliment decret 21/2006	PAQUET
- Plaça topogràfica i ús	SECCIONS VEÏNS I TANCAMENT
- FITXA HABITABILITAT	
- " SÍSMOPROTECCIÓ	
- " ACÚSTICA	
- " COMPLIMENT REB	
- " JUSTIFICACIÓ GEOTÈCNICA	
- SECCIONS URBANISME	

Atentament,

CASTELLAR, 23 de/d' **GENYER** de 2008

Signatura,




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

D'acord amb la Llei Orgànica 15/1999 de 13 de Desembre de Protecció de Dades de Caràcter Personal, l'informem que les seves dades seran incorporades en el corresponent fitxer automatitzat per a la gestió específica de la seva sol·licitud. El Responsable del Fitxer és l'Ajuntament de Castellar del Vallès i podrà dirigir-se personalment o per correu convencional al Servei d'Atenció al Ciutadà, passaport 1, 08211 Castellar del Vallès, per exercir el seus drets d'accés, rectificació i cancel·lació de les seves dades personals.

IL·LM. SR. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

JOSEP M. PERICH ROCAVERT, amb el núm.de DNI 36.313.134K, domiciliat al
 Passeig, núm. 35 de Castellar del Vallès,

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
 VALLES

Oficina: 1
 Data: 05-06-2014 09:25
 Registre: 2014 / 3620

EXPOSO

Llibre General de Sortida

Sent coneixedor de l'exposició pública de l'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), publicat al BOPB i en fase d'exposició pública fins el dia 10 de juny de 2014 presento la següent al·legació.

Primer.- Delimitació del conjunt CU-10/103 corresponent al conjunt de cases del Passeig 35 i del carrer mestre Ros, 2,4,6,8 i 12.

L'al·legació que formulo fa referencia a la finca de la meva propietat situada al Passeig, 35-37, referencia cadastral 3976614DG2037N, consta al registre de la Propietat num. 1, tom 323, llibre 38 de Castellar, foli 227, finca núm. 1466 Inscripció 7ª. És una construcció de dos cossos, dels quals un correspon al núm. 35 i l'altre al núm. 37 del Passeig.

La fitxa corresponent al CU-10/103 de l'Inventari de Patrimoni històric, arquitectònic i ambiental de Castellar del Vallès, descriu l'edifici com a "*habitatge del Passeig 35 de planta i dos pisos, amb façana a carrer simètrica, composta segons tres entrepanys, modulars per quatre importants pilastres a tota alçada. Portal central i finestres balconeres laterals als baixos, planta primera amb tres balconades i planta segona amb tres finestres. El pany central és rematat per cornisa horitzontal; els laterals per cornisa en arc escarser. Panys estucats i fusteries de fusta, amb persianes de llibret.*"

Aquest habitatge segons els documents personals va ser construït entre 1895 i 1900. La construcció de l'habitatge inicial va ser d'una planta, primer pis i terrat. El segon pis sota coberta es va construir posteriorment, entre 1925-1930. L'arranjament de la façana amb les 4 pilastres a tota alçada, les persianes de llibret i la cornisa es va realitzar el 1931, segons la llicència d'obres municipal.

Pel que fa a al cos constructiu corresponent al núm. 37 d'aquest habitatge es va construir cap als anys 29-30. Anteriorment era una petita edificació de dos habitatges plurifamiliars. Aquest edifici es va enderrocar i es va construir l'actual edifici de planta baixa i pis, annexe a l'habitatge principal del núm. 35. Aquesta construcció era magatzem i pis, té una entrada de carruatge construït el 1931. És una façana arrebossada, encara s'entreveu la retolació del magatzem d'obra i no té



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

8586

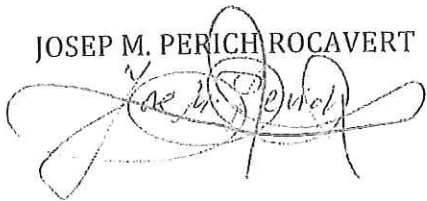
cap tipus d'element decoratiu, per aquest motiu no forma part de la fitxa de l'inventari de Patrimoni.

En el plànol de qualificació i gestió es grafia i es delimita amb línia discontinua el conjunt CU-10/103, les cases del carrer Mestre Ros, i també la casa del Passeig, 35 i 37. Aquesta última casa, Passeig, 37, no ha de formar part de la protecció ambiental d'aquest conjunt que és objecte la present al·legació. L'inventari de patrimoni fa referència únicament al : Passeig 35 i del carrer mestre Ros, 2,4,6,8 i 12.

Per la qual cosa sol·licito que tingui per presentada la present al·legació en temps i forma, i s'exclougui de la delimitació del conjunt urbà CU-10/103 del POUM, la part que correspon a l'habitatge núm. 37 del Passeig.

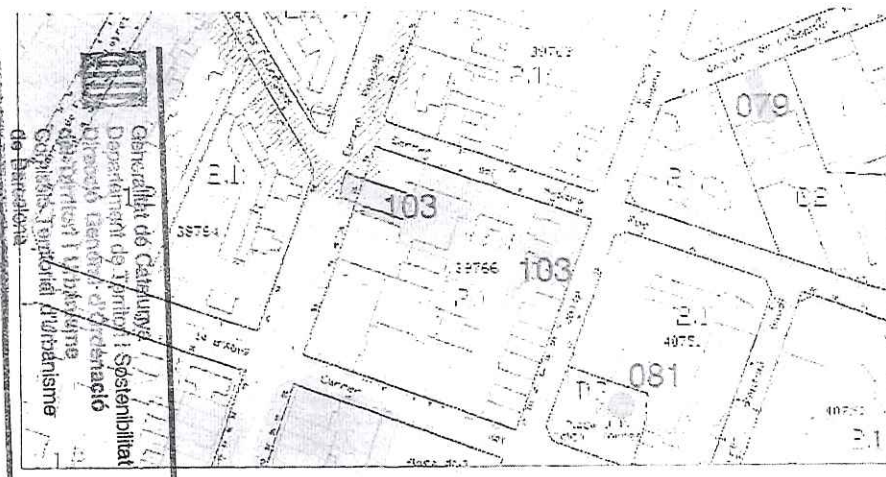
CASTELLAR DEL VALLÈS, 3 de juny de 2014

JOSEP M. PERICH ROCAVERT



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

NÚM. REF.:	CU-10 / 103
DENOMINACIÓ:	Conjunt de cases del Passeig i carrer Mestre Ros.
Altres denominacions:	Cal Perich
SITUACIÓ:	Passeig 35 i Mestre Ros 2, 4, 6, 8 i 12.
DATA DE CONSTRUCCIÓ:	Començaments del segle XX
AUTORS:	Josep Perich Fruitós.
PROMOTOR:	Josep Perich Fruitós.
TIPOLOGIA:	Conjunt urbà d'edificis d'habitatges entre mitgeres.
CONTEXT:	Al principi del Passeig, a tocar del nucli antic.
RÈGIM URBANÍSTIC	
Planejament Vigent:	PGO Castellar del Vallès 1999. Text refós 2005
Classificació:	Sòl urbà
Qualificació:	Residencial en poble vell, eixample antic; Residencial en eixample, unifamiliar. (Clau 1.2, 2.2)
Protecció existent:	Cap
RÈGIM JURÍDIC	
Titularitat:	Privada
Condicions/servituds:	No es coneixen
PLÀNOL DE SITUACIÓ	e. 1: 2000



8587

DESCRIPCIÓ:

Conjunt d'habitatges entre mitgeres amb cobertes a dues aigües perpendiculars al carrer.

Habitatge del Passeig 35 de planta i dos pisos, amb façana a carrer simètrica, composta segons tres entrepanys, modulats per quatre importants pilastres a tota alçada. Portal central i finestres balconeres laterals als baixos, planta primera amb tres balconades i planta sebona amb tres finestres. El pany central és rematat per cornisa horitzontal; els laterals per cornisa en arc escarser. Panyes estucats i fusteries de fusta, amb persianes de llibret.

Habitatges de carrer Mestre Ros 2 de planta i pis, amb façana a carrer simètrica, amb porta i finestres als baixos i dos balcons al pis. Remat amb petit acroteri amb tres trams de línies en arc.

Habitatges dels núm. 4, 6, 8 i 12 tots de planta baixa amb façana a carrer amb porta central i finestres laterals. El tractament dels estucs matisa les diferències entre habitatges. Destaca el del número 6, estuc original amb decoració de brancals i llindes.

EVOLUCIÓ D'USOS

Original: Habitatges.
Actual: Habitatges.

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bo.

VALORACIÓ: Conjunt amb elements del Modernisme.

PROPOSTES:

Incloure en el catàleg.
Elevat a la categoria de BPU.
Nivell de protecció 4: Ambiental.
En actuacions als habitatges caldrà mantenir les façanes existents.
En casos de nova planta caldrà modular les façanes amb predomini del ple sobre el buit, les obertures de composició vertical, balcons a plantes primeres i arrebossats de colors petris.

DADES HISTÒRIQUES:

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

La casa del Passeig número 35 és l'habitatge unifamiliar de la família Perich construït a començaments del segle XX pel mestre d'obres Josep Perich Fruitós. D'aquesta casa cal assenyalar el treball de la reixa del cancell principal, obra de l'artista barceloní, Antoni Clavell. La casa també havia estat estucada per Maties Sordé, estucador de Barcelona.

Josep Perich Fruitós (1869-1949) va arribar a Sant Esteve de Castellar procedent de Terrassa i en la nostra vila va desenvolupar la seva activitat com a mestre d'obres, ofici que també tenia el seu pare Macià Perich Bassa. Josep Perich va ocupar el càrrec de Jutge de Pau en dues eleccions consecutives, les de 1920 i 1928. El seu treball com a paleta encara es pot veure al poble i es distingeix per les construccions caracteritzades per les seves floridures a la façana i pels acabats superiors de la mateixa, senzilles però dissenyades per ell mateix així com d'altres construccions més superiors com foren la font i el mur de la Plaça Major, la porxada del Molí d'en Busquets.

Quan va esclatar la Guerra Civil el juliol de 1936 la casa de Josep Perich fou la seu del Comitè Local Antifeixista; més endavant, fou la seu local del Socors Roig Internacional. Per la seva part, el

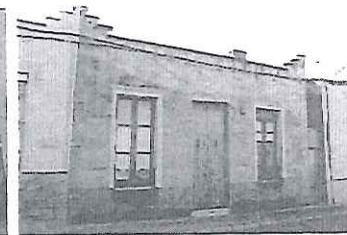
magatzem de davant de la casa fou la seu local de la Col·lectivitat d'Obrers de la Construcció. Davant de la seva residència al Passeig tenia el magatzem d'obres. Posteriorment, el seu net Antonio Perich Rocavert va emprar els terrenys de l'antic magatzem a fàbrica de filatura de retorçat, creant una petita indústria familiar. A la dècada dels anys noranta del segle XX la família es va vendre els terrenys que ocupava la indústria i s'hi van construir habitatges plurifamiliars.

El conjunt de cases del carrer del Mestre Ros destaquen per la seva varietat i elegància. Algunes de les cases presentaven certa decoració d'estil modernista, ja que es considera que les cases es van construir als voltants del 1932 quan també es va obrir el carrer. Malgrat la data a Castellar del Vallès la construcció d'habitatges d'estil modernista encara tenia vigència malgrat ser un període tan tardà. Totes les cases presentaven esgrafiats a les façanes però, actualment, la casa número 10 ha perdut tots els esgrafiats a l'obrir noves obertures que s'aparten de la tipologia original i en arrebossar tota la façana. La resta d'esgrafiats de les altres dues cases es troben força malmesos, sobretot a les parts baixes. L'ornamentació és de tipus floral però també trobem elements propis de l'estil clàssic. Maties Sordé va realitzar els esgrafiats, es creu en la dècada de 1940 a 1950. Aquest estucador també va realitzar altres esgrafiats i estucats al Ranxo i a cal Massaveu.

BIBLIOGRAFIA

Gràfica: PRAT PAZ, ESTEVE. 1992. *L'art castellarenc. Arts plàstiques i visuals. Del Neolític als temps presents*. Castellar del Vallès. PLAÇA VELLA. 1990. *Jutjat de Pau de Castellar del Vallès (1871-1990)*. Castellar del Vallès. Barcelona. Núm. 29.
Escrita: PRAT PAZ, ESTEVE. 1992. *L'art castellarenc. Arts plàstiques i visuals. Del Neolític als temps presents*. Castellar del Vallès. Josep Ma. Sáiz Solanes (Torregrossa, 1936)

Oral:



Ajuntament de Castellar del Vallès
Regidoria d'Urbanisme
Passeig Tolrà, 1
08211-Castellar del Vallès
(Barcelona)



Castellar del Vallès, cinc de juny de 2014

JOAN BOADA VILA, advocat, amb domicili a 08201-Sabadell, carrer del Sol 6, D.N.I. núm. 39.176.486-B, adreça de correu electrònic jbvadvocats@icasbd.org, telèfons 670.25.20.44/93.725.39.78

EXPOSO

Que el Ple de l'Ajuntament va aprovar inicialment el 28 de gener de 2014 el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès (POUM), juntament amb l'informe de sostenibilitat ambiental. En data 25 de març de 2014 el mateix Ple va donar conformitat a les variacions incorporades a la documentació de la revisió del POUM.

Que s'ha obert un període d'informació pública de dos mesos que finalitzarà el dia 10 de juny de 2014, amb l'objectiu de que qualsevol interessat pugui analitzar l'expedient i presentar les al·legacions i suggeriments, en el registre d'entrades de l'Ajuntament.

Que havent analitzat i estudiat el POUM aprovat inicialment, passo a formular, en base a la legislació urbanística vigent, les següents

AL·LEGACIONS



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

PRIMERA.- SUPERFÍCIE EN SÒL VINCULADA A LA MASIA O CASA RURAL SUSCEPTIBLE DE SEGREGACIÓ INFERIOR A LA UNITAT MÍNIMA DE CONREU O FORESTAL.

- a) L'Article 183 (Estructura de la propietat del sòl. Finques mínimes, segregacions i agrupacions) del POUM aprovat inicialment, estableix en el seu apartat 2, Que

la finca mínima en el sòl no urbanitzable és aquella que s'ajusta a les unitats mínimes de conreu o a la unitat mínima de producció forestal, establerts en el Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats mínimes de conreu, i al Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre Unitats mínimes forestals. Aquestes són les següents:

- Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1 ha.
- Unitat mínima de conreu en terreny secà: 3 ha.
- Unitat mínima de producció forestal: 25 ha.

L'apartat 3 del mateix article, estableix que d'acord amb l'anterior serà d'aplicació tot el que s'assenyala en l'article 196 de la LUC respecte la indivisibilitat de finques i parcel·les.

I l'apartat 4 del citat article 183 del POUM aprovat inicialment, diu que es podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima de conreu, quan aquestes s'agreguin a finques veïnes i la superfície resultant de l'agrupació, i tanmateix la superfície restant de la finca matriu, resultin iguals o superiors a la unitat mínima d'aplicació en la zona. En tot cas, les finques resultants han de disposar d'accés directe a la xarxa viària rural. Caldrà acreditar la inscripció registral de la segregació o agrupació, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la divisió.

- b) L'article 55.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme estableix la possibilitat de que la superfície de sòl vinculada a la masia o casa rural sigui inferior a la unitat mínima de conreu o forestal, sempre que no doni lloc a una resta de finca matriu inferior:

"El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en el catàleg a què es refereix l'apartat anterior les masies i cases rurals que són susceptibles de reconstrucció o rehabilitació per destinar-les als usos previstos en l'apartat anterior, i ha de justificar les raons arquitectòniques, paisatgístiques o socials que fonamenten llur preservació o recuperació.

Aquests plans també poden preveure, si així ho justifiquen les característiques concurrents i sempre que es garanteixin les necessitats d'accessibilitat, que la superfície de sòl vinculada a la masia o casa rural susceptible de segregació sigui inferior a la unitat mínima de conreu o forestal, sense que, en cap cas, aquesta segregació pugui donar lloc a una resta de finca matriu inferior a aquestes unitats mínimes".

El Reglament de la Llei d'urbanisme dona la possibilitat de que el planejament urbanístic general, és a dir, el POUM, o l'especial, és a dir, el Pla Especial de Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, contemplin la possibilitat de que *"...si així ho justifiquen les característiques concurrents i sempre que es garanteixin les necessitats d'accessibilitat..."*, recullin aquesta possibilitat de que la superfície de sòl vinculada a les masies incloses en el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, sigui inferior a la unitat mínima de conreu o forestal, tal com recullen els POUM o Plans Especials de diversos municipis de Catalunya.

Entenem no obstant, que perquè el Pla Especial contempli aquesta possibilitat, cal que el POUM la reculli per tal que el Pla Especial la inclogui i/o desenvolupi, si escau.

- c) La possibilitat reconeguda en l'article 55.2 del Decret 305/2006, es veu reforçada pel fet de que recentment, s'ha publicat al DOGC Núm. 6623 de 15 de maig de 2014, el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Efectivament, en la seva Disposició derogatòria única deroga unes disposicions del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, mantenint intacte el tant citat article 55.2 de l'esmentat Decret.

La Subsecció tercera *"Fiscalització prèvia de la divisió i segregació de terrenys"*, del Decret 64/2014, regula en l'article 27 la declaració d'innecessarietat i manifestació de disconformitat, admetent en el cas d'una divisió o operació que

no constitueix parcel·lació urbanística, la possibilitat de declarar innecessària la llicència urbanística de parcel·lació, entre d'altres, quan la superfície d'algun dels lots resultants sigui inferior a la unitat mínima exigida, amb l'informe favorable previ del departament competent en matèria d'agricultura, d'acord amb la legislació sobre les unitats mínimes de conreu.

En base als arguments legals citats **SOL·LICITEM LA INCLUSIÓ DINTRE DE L'ARTICLE 183 DEL POUM APROVAT INICIALMENT PER AQUEST AJUNTAMENT, DEL SEGÜENT REDACTAT:**

Excepcionalment i seguint els criteris d'allò que preveu l'article 55.2 Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i si així ho justifiquen les característiques concurrents i sempre que es garanteixin les necessitats d'accessibilitat, que la superfície del sòl vinculada a la masia o casa rural susceptible de segregació sigui inferior a la unitat mínima de conreu o forestal, sense que, en cap cas, aquesta segregació pugui donar lloc a una resta de finca matriu inferior a aquestes unitats mínimes.

SEGONA.- DIVISIÓ HORITZONTAL DE MASIES I CASES RURALS

- a) L'article 55 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, referent a la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, estableix en el seu apartat 5 el següent:

"Si no s'alteren les característiques originals de la edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat".

El POUM aprovat inicialment ha incorporat un inventari de construccions en sòl no urbanitzable que s'ha de desenvolupar mitjançant la tramitació d'un Pla especial urbanístic per a que constitueixi, a tots els efectes, el catàleg específic de

les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o rehabilitació establert a l'article 50.2 de la LUC.

Es dona la circumstància de que hi ha masies o cases rurals incloses en dit inventari que requereixen ser rehabilitades per evitar el deteriorament del pas dels anys. Aquestes rehabilitacions i obres de manteniment han de ser realitzades en algunes ocasions en diverses fases repartides en el temps degut a la important superfície construïda que requereix importants inversions.

D'altra banda aquestes inversions no es duen a terme per diverses situacions pendents de resoldre, com ara temes d'herència.

També es dona el cas de masies o cases rurals que des de fa dècades constitueixen l'habitatge habitual de diverses famílies, atès que el seu interior es troba dividit en varis habitatges independents, alguns amb cèdula d'habilitat o i altres amb condicions d'obtenir-la; actuant en la realitat com a veritables habitatges en règim de propietat horitzontal.

La possibilitat d'admetre la divisió horitzontal en les masies i cases rurals que formen part de l'inventari de construccions en el sòl no urbanitzable fomentaria la rehabilitació de masies i cases rurals de gran superfície i ajudaria a resoldre temes d'herència.

Es convenient doncs que el POUM reculli el contingut del citat article del Reglament de la Llei d'Urbanisme i inclogui la possibilitat de que les construccions incloses en l'Inventari de construccions en sòl no urbanitzable, que ha de ser desenvolupat mitjançant la tramitació d'un pla especial urbanístic, es puguin dividir en propietat horitzontal.

En base als arguments legals citats **SOL·LICITEM LA INCLUSIÓ DE LA POSSIBILITAT DE DIVISIÓ HORIZONTAL DE MASIES I CASES**

RURALS APROVAT INICIALMENT PER AQUEST AJUNTAMENT, AMB EL SEGÜENT REDACTAT:

Les divisions en propietat horitzontal, es poden preveure només en casos puntuals amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació de les masies de gran superfície o per resoldre temes d'herència.

S'admetrà aquesta divisió horitzontal de les construccions si s'acompleixen les condicions següents:

- a) Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions.*
- b) Que els habitatges disposin de cèdula d'habitabilitat o estiguin en condicions d'obtenir-la la d'acord amb la normativa vigent en matèria d'habitabilitat.*
- c) Quan es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari.*

TERCERA.- SÒL NO URBANITZABLE: INCLUSIÓ DEL COMPONENT AGRÍCOLA EN EL SÒL DE CATEGORIA DE PROTECCIÓ ESPECIAL DE LA ZONA "SERRALADA CODI 14" DE LA MASIA O CASA RURAL CAN CARNER DE TURELL.

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès incorpora un inventari de construccions en el sòl no urbanitzable en el que inclou amb com a element identificat amb el número 37 la casa de "Can Carner de Turell".

L'entorn més immediat de la Casa de Can Carner de Turell és troba constituït per una vinya i per horts i feixes d'una superfície aproximada de 1,5 ha agrícoles, destinats al conreu; per això el Pla d'Ordenació urbanístic municipal encara vigent delimita amb la clau 13, subzona 13.1 aquests camps i horts.



Així ho reconeix també l'inventari de construccions en el sòl no urbanitzable, la qualificació actual de la casa de Can Carner de Turell és de zona agrària, subzona agrícola-ramader (Clau 13.1).

S'adjunta plànol d'ordenació actual de la zona de Can Carner de Turell, que mostra el voltant de la masia com a zona 13.1 (subzona agrícola-ramadera).

Amb el nou pla, aquests camps i horts passen a formar part del sòl de protecció especial, zona codi 14 "Serralada" sense que es reconegui l'existència del component "espais agrícoles".

Les quatre feixes o camps que constitueixen la vinya situats en l'entorn més immediat a tocar de la masia, es troben perfectament cuidades, si bé part dels restants camps es troben provisionalment poc cuidats (que no abandonats) es perquè el pagès que sempre ha cuidat dels mateixos ja no hi es i la propietat està cercant la persona indicada per cultivar aquests camps. En qualsevol cas la intenció de la propietat es mantenir els camps nets i lliures de vegetació motiu pel qual en aquests moments es troba a punt de dur a terme les diverses tasques necessàries per això.

Aquests camps i horts s'han de mantenir i cultivar, alhora que suposen un important tallafocs en una zona rodejada de boscos. Suposen una "petita illa" enmig del bosc que actua com a zona de seguretat enmig del bosc envers un possible incendi en un lloc de difícil accés. A més, aquests horts i camps són una petita part de les terres que des d'aproximadament finals del segle XVI s'han estat conreant i han estat el medi de subsistència dels antics habitats de la masia de Can Carner de Turell.

De fet, l'article 190 del nou pla d'ordenació estableix que entre els objectius de la zona identificada amb el codi 14, es mantenir els conreus, com a estratègia per a la reducció i lluita contra els incendis forestals. A més, segons l'apartat 4 d'aquest article l'objectiu al que s'haurà de tendir durant la vigència del Pla és a augmentar el component agrícola de secà. En aquest mateix sentit es pronuncia l'apartat 4 de l'article 187 de nou Pla



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

General: "el POUM estableix una relació entre els diferents components de qualificació que mostra la seva evolució natural i l'esforç per mantenir les cobertes agràries".

No obstant s'ha comprovat amb gran sorpresa que aquests camps, horts i vinya ara no es reconeixen com a sòl agrícola, motiu pel qual, en base als arguments citats **SOL·LICITEM QUE ES MANTINGUI COM A COMPONENT AGRÍCOLA DE SECÀ ELS CAMPS, FEIXES I VINYA QUE RODEGEN LA CASA DE CAN CARNER DE TURELL**, tal com ho ha estat fins ara.

QUARTA.- SÒL NO URBANITZABLE: INCLUSIÓ DEL COMPONENT AGRÍCOLA (HORTÍCOLA) EN EL SÒL DE CATEGORIA DE PROTECCIÓ ESPECIAL DE LA ZONA "SERRALADA CODI 14" DELS CAMPS I HORTS SITUATS DAVANT DE LA MASIA DE TURELL.

Els horts que es troben just davant de la façana principal de la masia de Turell (Quilòmetre 10,7 de la Ctra. B-124), a l'altra banda de la carretera es troben identificats com a zona 13.2 hortícola per l'encara vigent POUM.

Amb el nou pla, aquests camps i horts passen a formar part del codi 14 "Serralada" sense que es reconegui l'existència d'aquesta zona hortícola, perfectament identificable i cultivat en la seva major part, fet que contradiu l'esperit del POUM quin es el de mantenir les cobertes agràries.

Com pot apreciar en l'inventari de construccions en el sòl no urbanitzable, la qualificació dels camps i horts situats davant de la façana principal de la casa de Turell i l'extensió dels mateixos és de zona agrària, subzona hortícola (Clau 13.2).

No obstant s'ha comprovat amb gran sorpresa que aquests camps i horts ara no es reconeixen com a sòl agrícola, motiu pel qual, en base als arguments citats **SOL·LICITEM QUE ES MANTINGUI COM A COMPONENT AGRÍCOLA ELS HORTS, CAMPS I FEIXES EN TOTA LA SEVA EXTENSIÓ SITUATS DAVANT DE**

LA FAÇANA PRINCIPAL DE LA MASIA DE TURELL, a l'altra banda de la carretera B-124 tal com ho ha estat fins ara.


En virtut del què s'ha exposat, A L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS SOL·LICITO:

Que s'admeti aquest escrit, tenir per fetes aquestes AL·LEGACIONS i, estimant-les, contingudes en el cos del present escrit i acceptant-les, en el seu cas, en la seva totalitat, acordi resoldre-les en el sentit exposat.



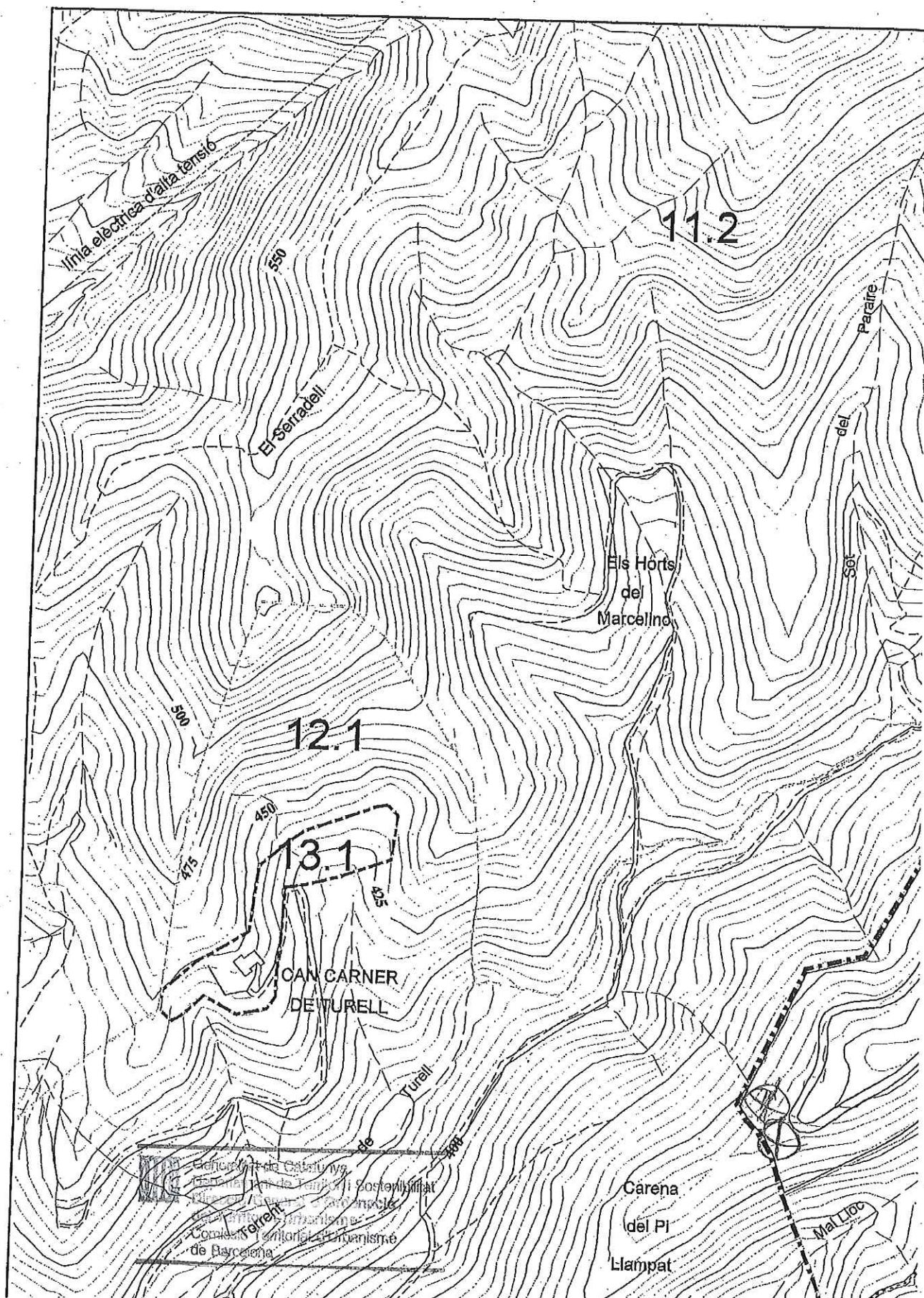
Joan Boada Vila

D.N.I. 39.176.486-B

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

IL·LM SR. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

8598



par.

8599

IL·LTRE. SR.

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLESOficina.:
Data...: 05-06-2014 11:29
Registre: 2014 / 6190

Llibre General d'Entrada

CAROLINA REBOLLO COLORADO, major d'edat, veïna de Sabadell, amb domicili, als efectes del present, al carrer de Pare Sallarès, núm. 74 (08201) i amb NIF 33.865.150-L, en nom i representació (segons acredita mitjançant el document adjunt assenyalat amb el núm. 001) de les mercantils **NOPUCMES, SL**, proveïda de CIF B-64.618.929, **MOLTREBE, SL**, proveïda de CIF B-64.618.895 i **AIXOVABE, SL**, proveïda de CIF B-64.618.945, totes elles amb el mateix domicili que l'indicat, com millor en dret procedeixi, **COMPAREIX** en les indicades representacions i **MANIFESTA**:

Que en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, de data 7-4-2014, es va publicar un edicte de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, en virtut del qual es donava publicitat als acords adoptats pel seu Ple, en dates 28-1-2014 i 25-3-2014, d'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Castellar del Vallès.

Que en estimar que determinades previsions del POUM inicialment aprovat no s'ajusten a dret, per mitjà del present i en temps i forma, la firmant, en les representacions indicades, articula respecte del mateix les següents

AL·LEGACIONS:

Primera.- Finques. Naus industrials. Ubicació. Propietat.

La societat **NOPUCMES, SL** és titular, per justos i legítims títols, de les finques situades al carrer del Solsonès, núm. 3 i núm. 5, de Castellar del Vallès, que tenen les referències cadastrals 4363215DG2046S0001WB i 4363214DG2046S001HB, respectivament.

La societat **MOLTREBE, SL**, és titular, per justos i legítims títols, de les finques situades al carrer del Solsonès, núm. 7 i núm. 9, de Castellar del Vallès, que tenen les referències cadastrals 4363213DG2046S0001UB i 4363212DG2046S0001ZB, respectivament.



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

corresponents, l'execució de les obres d'urbanització, la cessió dels espais lliures d'edificació, de l'aprofitament urbanístic fixat i, en definitiva, el compliment de totes i cada una de les altres obligacions oportunes contemplades a la norma i planejament aplicables.

3.- Naus industrials construïdes d'acord amb el planejament.

Consegüentment, les naus existents a les finques de les societats al principi referenciades foren construïdes, previ atorgament de les respectives llicències d'obres, d'acord amb el dit planejament i sobre finques que, prèviament, havien complert i fet front a totes i cada una de les obligacions i càrregues que exigia la normativa urbanística aplicable.

Tercera.- Previsions del nou POUM inicialment aprovat, respecte de les finques propietats de les societats firmants.

De l'anàlisi de la documentació, plànols, normes urbanístiques, etc., integrants de l'expedient relatiu a l'aprovació inicial del POUM de Castellar del Vallès, resulta que l'àmbit on s'ubiquen les finques propietat de les societats representades per la firmant, passa a ser qualificada de "zona d'edificacions d'activitats econòmiques de reprogramació" (codi 10), regulada als articles 155, següents i concordants de les NNUU, segons resulta de la nota informativa emesa per l'Estudi d'Arquitectura Dorio-Farrerons, (que s'adjunta com a doc num. 003) i que en part necessària i segons transcripció literal, posa de manifest:


"El nou POUM de Castellar del Vallès, qualifica aquestes parcel·les de clau 10, «zona d'activitats econòmiques de reprogramació». Aquesta qualificació preveu la implantació d'habitatges en aquesta zona, on fins ara eren inadmissibles, implicant l'eliminació total de les actuals preexistències. Tota la zona queda afectada a la redacció d'una modificació del POUM i un Pla de Millora Urbana de Reprogramació, quan la seva situació actual, com s'ha dit, és la de la zona urbana, totalment consolidada i en plena activitat.

La situació urbanística transitòria és assimilable a la que tenen les edificacions en situació de fora d'ordenació, amb tots els inconvenients que això comporta per les propietats i activitats implantades: dificultats en les renovacions dels edificis, de les activitats, etc.



Quarta.- Contradicció i vulneració de les determinacions del Pla Parcial "Pla de la Bruguera".

L'anterior, com pot comprovar-se fàcilment, representa una clara contradicció i vulneració de les determinacions fixades pel Pla parcial del "Pla de la Bruguera", en virtut del qual la zona de referència queda classificada de sòl que ja ha complert amb les càrregues i obligacions imposades pel dit planejament, com ja s'ha indicat i es reitera. El citat Pla Parcial classifica l'àmbit on s'ubiquen les finques abans referenciades, de sòl urbà, i les qualifica de zona industrial terciària (clau 7), disposant de tots els serveis urbanístics previstos en el citat planejament (sol urbà consolidat).



Tal contradicció del POUM amb el planejament vigent comporta que les naus de referència quedin, a la pràctica, en situació urbanística de "fora d'ordenació", amb les limitacions que la mateixa implica i els danys i perjudicis que s'originen a la propietat, segons resulta de les normes legals que es diran. És evident, que les societats abans referenciades veuran limitades el seu dret de reforma, ampliació, ús, etc., de les naus construïdes a les dites finques, podent, només, efectuar aquelles obres de mera reparació i/o conservació.

Així mateix, també s'afecta greument el seu dret de propietat, no només per la petrificació del seu patrimoni (al no poder-lo desenvolupar amb l'abast previst al citat Pla Parcial), sinó també per deixar-lo exclòs del tràfic immobiliari, a l'esdevenir pràcticament impossible (per no dir, totalment), alienar-lo i/o arrendar-lo i, fins i tot, disposar-ne com a garantia del finançament extern que es precisi per desenvolupar i ampliar les activitats a les que legítimament es destinen les naus avui existents.

Tot això ens porta a una altra qüestió, que és tan o més greu com l'exposada anteriorment, i és que, amb les previsions inicialment aprovades, les mercantils de referència es veuran avocades, tan inexorablement com indubtable, al seu empobriment i conseqüent desaparició. I amb elles, les persones i famílies que en depenen, ja sigui directament com indirecta, que quedaran en una clara i injusta situació d'absoluta precarietat.

I això, sense que es pugui al·legar, de contrari, que les noves previsions poden compensar els danys i perjudicis que les mateixes comporten. No es pot al·legar,

dels poders públics previst a l'art. 9.3 de la Constitució, a l'art. 31.1 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim Jurídic i de Procediment de les Administracions Públiques de Catalunya (en endavant, LRJPAPC) i a l'art. 3.1 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, del Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu comú (en endavant, LRJ-PAC)

2. Vulneració dels principis constitucionals de seguretat jurídica i legalitat.

Per altra banda i a més a més de l'exposat, veiem que, comparant les determinacions del POUM aprovat inicialment (en quant afecta a les finques de constant referencia), amb les actualment vigents, resulta, ja de principi, una evident vulneració dels principis de seguretat jurídica i legalitat previstos a l'art. 9.3 de la Constitució, a l'art. 3.1 de la LRJ-PAC i a l'art. 31 de la LRJPAPC, tal i com així ho ha reconegut abundant Jurisprudència (en circumstàncies iguals o similars a les presents), com posarem de manifest més endavant.

3. Conculcació de drets adquirits i consolidats.

A més, l'al·legada il·legalitat també prové de la conculcació dels drets adquirits i consolidats per les societats firmants, en el sentit que aquestes ja varen assumir i materialitzar, en el seu dia, les càrregues urbanístiques del planejament aplicable, és evident i òbvia en les determinacions del POUM inicialment aprovat, en les determinacions fixades per l'àmbit on s'ubiquen les repetides finques.

Per tant, d'acord amb allò previst als articles 29 i 30 i concordants del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, TRLU) i l'altra normativa d'aplicació (en especial, l'art. 9 i concordants del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, por el *que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo* -en endavant, TRLS-), es vulneren els drets urbanístics de les societats citades, en tant que titulars de finques classificades de sòl urbà consolidat.

Tenint en compte l'anterior, el simple canvi d'ús industrial a residencial d'un sòl urbà que, com s'acredita, està totalment consolidat, no pot implicar per a ~~la propietat noves cessions~~ d'aprofitament, ja que això implicaria una



febrero de 2012 (casación 3999/2009)- extraemos los siguientes párrafos:

Después de algunos pronunciamientos que podrían servir de respaldo a la línea argumental de las administraciones recurrentes, y que se citan en el desarrollo de los motivos que estamos examinando, esta Sala, a partir de la sentencia de 23 de septiembre de 2008 (casación 4731/2004) viene manteniendo una línea constante y reiterada que, de forma razonada, corrige o matiza aquella interpretación anterior. La mencionada sentencia de 23 de septiembre de 2008 aborda la controversia que allí se planteaba sobre la distinción de las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, haciendo armónica y coherente la legislación básica estatal (Ley 6/1998, de 13 de abril) con la autonómica (en aquél caso la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias) en el sentido de dar preferencia a "la realidad existente" sobre las previsiones futuras de reurbanización o reforma interior contempladas en el planeamiento urbanístico. De acuerdo con la doctrina contenida en dicha sentencia de 23 de septiembre de 2008, que luego hemos reiterado en ocasiones posteriores -pueden verse, entre otras, las sentencias de 17 de diciembre de 2009 (casación 3992/2005), 25 de marzo de 2011 (casación 2827/2007), 29 de abril de 2011 (casación 1590/2007), 19 de mayo de 2011 (casación 3830/07) y 14 de julio de 2011 (casación 1543/08)-, **no resulta admisible** **"...que unos terrenos que indubitadamente cuentan, no sólo con los servicios exigibles para su consideración como suelo urbano, sino también con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, y que están plenamente consolidados por la edificación, pierdan la consideración de suelo urbano consolidado, pasando a tener la de suelo urbano no consolidado, por la sola circunstancia de que el nuevo planeamiento contemple para ellos una determinada transformación urbanística.** Y ello porque, como la propia sentencia señala, "...Tal degradación en la categorización del terreno por la sola alteración del planeamiento, además de resultar ajena a la realidad de las cosas, produciría consecuencias difícilmente compatibles con el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, principio éste que, según la normativa básica (artículo 5 de la Ley 6/1998), las leyes deben garantizar.

siquiera en solares o terrenos ya edificados pero sujetos a obras de rehabilitación; a lo que, cabe agregar, por nuestra parte, y por las mismas razones, que tampoco soportan el deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo necesario para los viales y demás dotaciones o sistemas contemplados en el artículo 14.2, apartados c/ y d/ de la 6/1998, ni tampoco han de proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material.

Estas razones son enteramente trasladables al caso que nos ocupa, atendiendo a la realidad de la situación que la Sala de instancia describe con profusión de detalles. Así, la sentencia recurrida dice, entre otras cosas, lo siguiente: (...) basta el examen de los planos obrantes en autos y acudir al resultado ofrecido por la prueba pericial procesal, incluidas fotografías, para comprobar que el suelo propiedad de los actores se halla, sin duda alguna, integrado en la malla urbana, en un barrio consolidado evidentemente por la urbanización, en modo alguno precisan someterse a un proceso de ejecución integral, forman parte de la ciudad consolidada, siendo incoherente su inclusión en un ARI, una actuación concreta y cerrada, que responde a la previsión de prolongar una vía urbana ya existente y conectarla con otra también existente, incidiendo sobre unos determinados inmuebles, no sobre la mayoría que conforman la malla urbana. Estamos ante unos terrenos edificados o (que) son solares, sin duda, conforme a la ordenación hasta ahora vigente, contando con todos los servicios que exige la Ley, según describió el perito. Es incuestionable que estamos ante suelo urbano consolidado constituido por solares edificados y por solares sin edificar, con una determinada ordenación. La urbanización está ya terminada, es ciudad y la previsión de que sobre algunas de las parcelas se prevea la construcción de más de doscientas viviendas en modo alguno incide en lo que decimos, ni conlleva, sin más, la existencia de carencias estructurales que precisan de más o nuevas infraestructuras... (fundamento cuarto de la sentencia recurrida).

Por lo demás, es también oportuno reiterar aquí unas consideraciones que expusimos en la sentencia antes citada de 25 de octubre de 2012 (casación 5686/10), dando respuesta a un alegato que en aquel caso formulaba la Administración autonómica allí recurrente:

La Jurisprudència així ho confirma, tal i com resulta de nombroses sentències tant del Tribunal Suprem com del Tribunal Constitucional, com així resulta de la sentència d'aquell, de data 3-4-2001.

5. Igualtat.

Conseqüent amb l'exposat als apartats anteriors, també queda palesa la vulneració del dret a la igualtat de les societats de constant referència, en contra d'allò que preveu l'art. 14 de la Constitució (i normativa concordant), ja que, com ja s'ha denunciat, se'ls imposa noves i addicionals càrregues i obligacions urbanístiques que els altres propietaris de finques de condicions anàlogues no han de suportar i se'ls afecta el seu patrimoni sense cap mena de justificació, beneficiant-se a d'altres propietaris que no es veuen desposseïts i/o limitats en el seu patrimoni.

Sisena.- Manteniment de les determinacions urbanístiques vigents.

Arribat a aquest punt i a la vista de les nombroses i molt greus vulneracions de la normativa al·legada i concordant, resulta evident que l'Ajuntament de Castellar del Vallès ha de rectificar el POUM inicialment aprovat en quant afecta a l'àmbit on s'ubiquen les repetides finques, en el sentit de mantenir, per a aquestes, la seva classificació de sòl urbà consolidat i la seva qualificació d'industrial, d'acord amb les determinacions urbanístiques vigents previstes a l'actual Pla General, a l'efecte que el POUM que finalment pugui ser aprovat definitivament no variï, modifiqui, condicioni, limiti, etc., les indicades classificació i qualificació (ni els altres paràmetres urbanístics fixats actualment en el planejament vigent).

En conseqüència,

SOL·LICITA: Que admeteu aquest escrit i la documentació adjunta, tingueu per efectuades, per mitjà del present i en temps i forma, les presents al·legacions contra els acords adoptats, en dates 28-1-2014 i 25-3-2014, pel Ple de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, pels quals s'aprova inicialment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), del citat municipi i, en virtut d'aquelles, acordeu i actueu de total conformitat amb les pretensions exposades en el present escrit, mantenint, per a les finques relacionades al cos del present,



906. 0 9 2



Directorat de Qualitat
 Organisme de Tècniques Sostenibilitat
 Departament de Medi Ambient i Gestió
 del Territori i Urbanisme
 Consell Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

Estudi D'Arquitectura
ADF. ARQ. DORIO-FARRERONS

NOTA INFORMATIVA emesa en relació al canvi de qualificació urbanística de les illes delimitades per la Ronda de Tolosa, el carrer d'Osona, el carrer del Solsonès i el carrer de la Garrotxa, de Castellar del Vallès, classificades de sòl urbà i qualificades pel planejament vigent de clau 7, zona industrial i terciària, subzones 7.1, indústria petita i 7.2 indústria mitjana i que en el POUM inicialment aprovat, es qualifiquen de clau 10, "zona d'activitats econòmiques de reprogramació".

PLANEJAMENT ACTUAL. DESENVOLUPAMENT.-

El planejament vigent és el PGO de Castellar del Vallès de l'any 1999. Text refós de l'any 2005.

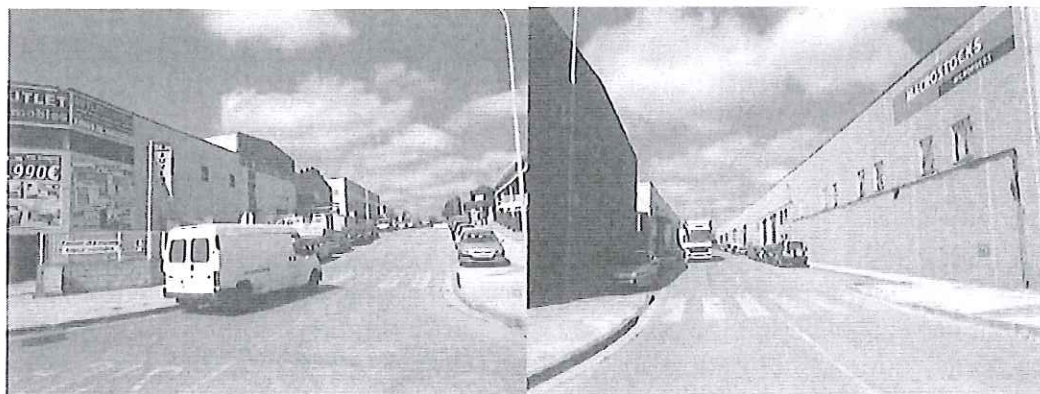
De forma resumida cal dir, que aquest planejament classifica les parcel·les objecte d'estudi de sòl urbà, i les qualifica amb clau 7, zona industrial i terciària, definint que són zones destinades a la ubicació de totes aquelles activitats econòmiques que no són compatibles amb l'habitatge.

Aquest àmbit, compta actualment amb tots els serveis urbanístics bàsics, ja que el mateix disposa de xarxa de subministrament i evacuació d'aigües, xarxa de subministrament d'energia elèctrica, telèfon, enllumenat públic, etc., estant, a més a més, urbanitzats tots els carrers. En el seu dia, es van cedir a l'Ajuntament de Castellar del Vallès les superfícies de sòl de cessió obligatòria i es van complir per la propietat la resta d'obligacions previstes en el Pla Parcial de desenvolupament de la zona, (P. P. Pla de la Bruguera).

Cal posar de manifest, que a la ressenyada zona existeixen moltes naus construïdes, amb l'aprofitament consolidat (més de 60 en les quatre illes), en les quals es porten a terme activitats industrials, (amb les corresponents llicències), que donen ocupació a un considerable i molt elevat nombre de persones, directa o/i indirectament. Totes aquestes edificacions i activitats quedaran en una situació assimilable a fora d'ordenació, dificultant el seu manteniment i obres d'adaptació a les noves necessitats dels propietaris i industrials, com tot seguit es posa de manifest.



8608



POUM INICIALMENT APROVAT. DETERMINACIONS.-

El nou POUM de Castellà del Vallès, qualifica aquestes parcel·les de clau 10, "zona d'activitats econòmiques de reprogramació". Aquesta qualificació preveu la implantació d'habitatges en aquesta zona, on fins ara eren inadmissibles, implicant l'eliminació total de les actuals preexistències. Tota la zona queda afecta a la redacció d'una modificació del POUM i un Pla de Millora Urbana de Reprogramació, quan la seva situació actual, com s'ha dit, és la de zona urbana, totalment consolidada i en plena activitat.

La situació urbanística transitòria és assimilable a la que tenen les edificacions en situació de fora d'ordenació, amb tots els inconvenients que això comporta per les propietats i activitats implantades: dificultats en les renovacions dels edificis, de les activitats, etc.

A nivell d'obres, queden prohibides les que incrementin el valor d'expropiació i conseqüents indemnitzacions, així com les que augmentin el volum. També queden restringides les de modernització o consolidació. Només són admeses petites reparacions.

A nivell d'usos i activitats, les activitats existents queden pendent de l'execució del planejament i amb marcat caràcter de precarietat, dificultant la implantació de noves activitats o/i renovació i modernització important de les actualment implantades. Aquestes limitacions comportaran una previsible degradació de la zona.

Per altra banda, la falta de concreció en les etapes d'execució del Pla de Millora, farà minvar el valor de les finques afectades, donada la seva precarietat urbanística.

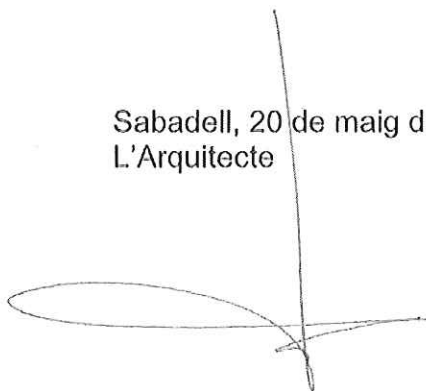


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Les condicions urbanístiques del PMUR preveu:

- S'hauran de cedir un 30% del sol per a titularitat pública, excepte el primer àmbit (b1) que haurà de cedir el 40%. Quan ara estan totalment consolidades i ja van participar de cessions anteriors.
- Una edificabilitat de 1,50m²st/m²s per a residencial i 0,10 m²st/m²s per a altres usos, sobre el 1,00m²st/m²s de sostre industrial previst fins ara. D'aquest increment del 0,60m²st/m²s s'haurà de cedir un 15%.
- Una densitat de 150hab/ha.
- Es preveu una reserva del 30% dels d'habitatges per d'algun tipus de protecció.
- No existeix estudi econòmic que avalui el cost d'implantació de la nova proposta. Cost aquest previsiblement molt elevat, (si tenim en compte les actuals preexistències i que són incompatibles amb la nova ordenació aprovada inicialment) i que, a falta del citat estudi econòmic, sembla totalment inassolible per l'hipotètic benefici que la nova proposta ha de generar.
- Finalment, existeixen errors materials en les definicions dels àmbits b2 i b4 de l'article 157, apartat b, del POUM proposat, en el primer sobre el carrer Besalú i en l'altre sobre el carrer Rosselló.

Sabadell, 20 de maig de 2014.
L'Arquitecte



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

- 8610

Josep Alberich Monsó, DNI 39.013.158Y, com a President de l'associació Via Vallès, NIF: G65140261, amb domicili social al carrer Font Nova 2, Sabadell 08202.

07-06-2016 14:02
Revisat per: 2046 / 6.259

Llicència General d'Urbanisme

En relació al Pla d'Ordenació Urbanística del municipi de Castellar del Vallès, exposat al públic un cop feta la seva aprovació inicial, presentem les següents al·legacions:

El Pla General és un lloc òptim on encaixar infraestructures de grans abast, especialment quan tenen relació directe amb el sòl urbà. Aquest és el cas de la possibilitat de l'allargament dels FGC des de Sabadell (i que connectaria d'una forma pràctica i fluida Castellar amb nodes ferroviaris, l'Autònoma i Barcelona).

En l'Estudi Informatiu redactat fa temps per part del Departament de Política Territorial i Obres Públiques (avui Territori i Sostenibilitat) es va generar una traça la qual s'ha demostrat molt cara pel seu pas totalment soterrat entre Sabadell i el nucli urbà de Castellar. Aquest fet ha motivat que aquesta hagi estat la única obra descartada pel PDI 2012-2020 (Pla Director d'Inversions en transport públic col·lectiu, de al Regió metropolitana de Barcelona), quedant aparcada sense data l'arribada dels FGC a Castellar.

La nostra associació, hereva de l'entitat Sabadell Cruïlla, ha estudiat alternatives de pas que són continuació de les redactades per aquesta entitat en el debat de la traça dels ferrocarrils per Sabadell i la seva possible continuïtat al Vallès.

En document adjunt presentem una opció d'arribada a Castellar que és bàsicament sense soterrar, integrada a la trama urbana i que generaria una àrea de centralitat en el centre del polígon de la Bruguera, la qual serviria per a la seva regeneració urbanística i potenciació.

La traça proposada podria ser d'interès per part d'algunes indústries i solars per seu accés de mercaderies per via fèrria (com, per exemple, la indústria del vidre, els magatzems de l'antiga SONY i altres).

Per l'exposat demanem:

- 1r. Que s'incorpori al POUM la reserva d'una traça de pas com la presentada, sense obstacle que se'n pugui fer reserva d'alguna altra alternativa o variant.
- 2n. Que es facin les reserves que afecten a espais privats que són objecte de reforma urbana en el nou POUM, com és la cantonada del carrer del Solsonès amb la Ronda de Tolosa (angle sud-est), per tal de facilitar el pas futur del FGC soterrats en aquest punt.
- 3r. Que es faci una gestió específica davant la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre, del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat, de cara que amb anterioritat a l'aprovació provisional del POUM s'hagi validat, o millorat en el seu cas, la reserva proposada.

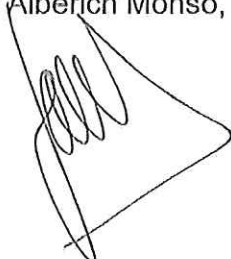


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

8611

4t. Que es faci un consens ciutadà i en el Ple municipal de cara a afavorir l'arribada dels FGC a Castellar, amb una primera estació al Pla de la Bruguera que faciliti una segona i posterior, situada al costat del nucli i que obri la seva continuïtat futura en direcció a Sentmenat.

Signat: Josep Alberich Monsó, President de Via Vallès.



Sr. Alcalde de Castellar
Ajuntament de Castellar del Vallès
Passeig Tolrà, 1
Castellar del Vallès 08211.

POU.

17

8612
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLÈS

IL·LTRE. SR.

Oficina: 1
Data...: 06-06-2014 13:49
Registre: 2014 / 6325
Llibre General d'Entrada

JOSÉ LUIS SANCHEZ ABELLAN, major d'edat, amb domicili, als efectes del present, al carrer del Solsonès, núm. 70, de Castellar del Vallès i amb NIF 33.907.877-N, en nom i representació (segons li consta a aquest Ajuntament) de la societat **INVERSAN 2013, SL**, proveïda de CIF B-65.906.745 i amb el mateix domicili que l'indicat.

Ma. TERESA MAÑÉ FERRÁNDIZ, major d'edat, amb domicili, als efectes del present, al carrer d'Olot, núm. 18, de Castellar del Vallès i amb NIF 39.044.904-N, en nom i representació (segons li consta a aquest Ajuntament) de la societat **CH QUIMICA, SL**, proveïda de CIF 60.569.613 i amb el mateix domicili que l'indicat.

MARGARIDA CONTEL SOLER, major d'edat, amb domicili, als efectes del present, al carrer de Besalú, núm. 5, de Castellar del Vallès i amb NIF 44.990.961-V, en nom i representació (segons li consta a aquest Ajuntament) de la societat **C.F.C 2010, SL**, proveïda de CIF B-61.573.143 i amb el mateix domicili que l'indicat.

ANTONIO LARROSA BAÑOS, major d'edat, amb domicili, als efectes del present, al carrer del Rosselló, núm. 11, de Castellar del Vallès i amb NIF 33.889.777-J i **ANGEL LARROSA BAÑOS**, major d'edat, amb el mateix domicili que l'indicat i amb NIF 34.731.096-S, en nom i representació (segons li consta a aquest Ajuntament) de la societat **LARROSA, SCP**, proveïda de CIF J-60.762.796 i amb el mateix domicili que l'indicat.

RAFAEL RODRIGUEZ COTES, major d'edat, amb domicili, als efectes del present, al carrer d'Olot, núm. 11, de Castellar del Vallès i amb NIF 34.751.747-N, en nom i representació (segons li consta a aquest Ajuntament) de la societat **MONTAJES E INSTALACIONES DECONOA 2007, SLU**, proveïda de CIF B-66.058.413 i amb el mateix domicili que l'indicat.



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

JOSEP SOLER MALET, major d'edat, amb domicili, als efectes del present, al carrer d'Olot, núm. 15, de Castellar del Vallès i amb NIF 39.319167-T, en nom i interès propis.

TERESA MARTÍN FLORS, major d'edat, amb domicili, als efectes del present, al carrer d'Olot, núm. 18, de Castellar del Vallès i amb NIF 39.155925-N, en nom i interès propis.

CARLOS BALCELLS FERRER, major d'edat, amb domicili, als efectes del present, al carrer de Besalú, núm. 2, de Castellar del Vallès i amb NIF 77.675.992-R, en nom i interès propis.

JOSEP ANTONI MODINOS BAYONA, major d'edat, amb domicili, als efectes del present, al carrer d'Olot, núm. 20, de Castellar del Vallès i amb NIF 39.024.857-K, en nom i interès propis.

ANTONIO MONTOYA MARTÍ, major d'edat, amb domicili, als efectes del present, al carrer d'Olot, núm. 19, de Castellar del Vallès i amb NIF 39.004.661-L, en nom i interès propis.

PERE BELMONTE NICOLÁS, major d'edat, amb domicili, als efectes del present, al carrer d'Olot, núm. 7, de Castellar del Vallès i amb NIF 38.984.896-B, en nom i interès propis.

EDMUNDO GIL PENDÓN, major d'edat, amb domicili, als efectes del present, al carrer de Besalú, núm. 13, de Castellar del Vallès i amb NIF 38.983.905-D, en nom i interès propis.

FRANCISCO ARRIERO PEÑA, major d'edat, amb domicili, als efectes del present, al carrer de Besalú, núm. 8, de Castellar del Vallès i amb NIF 38.343.704-J, en nom i interès propis.

Com millor en dret procedeixi, **COMPAREIXEN** en les respectives representacions indicades i **MANIFESTEN**:

En el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, de data 7-4-2014, hi apareix publicat l'edicta de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, pel qual es dóna publicitat als acords, de 28-1-2014 i 25-3-2014, adoptats pel Ple



municipal, relatiu a l'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), d'aquest municipi.

Els firmants estimen que les determinacions contingudes en la dita aprovació inicial del POUM i que afecten les finques que es diran, són contràries a dret.

Per tant, doncs, mitjançant aquest escrit, dins el termini previst a l'efecte i com millor en dret escaigui, es formulen les següents

AL·LEGACIONS

Primera.- Finques afectades. Naus industrials existents. Titularitats. Emplaçament d'aquelles.

Les persones i societats compareixents, són les legals propietàries de les finques que seguidament es relacionen, totes elles, ubicades dins el municipi de Castellar i, en concret, en el polígon industrial "Pla de la Bruguera".

<u>Titular</u>	<u>Ubicació Finca</u>
J.SANCHEZ RECUPERACIONES 2007, SL	Olot, 13
CH QUIMICA, SL	Olot, 18
C.F.C 2010, SL	Besalú, 5
LARROSA, SCP	Rosselló, 10,11A, 11B, 11C, 11D, 12
MONTAJES E INSTALACIONES DECONOA 2007, SLU	Olot, 11
JOSEP SOLER MALET	Olot, 15
TERESA MARTÍN FLORS	Olot, 17
CARLOS BALCELLS FERRER	Besalú, 2
JOSEP ANTONI MODINOS BAYONA	Olot, 20
ANTONIO MONTOYA MARTÍ	Olot, 19
PERE BELMONTE NICOLÁS	Olot, 7
EDMUNDO GIL PENDÓN	Besalú, 13
FRANCISCO ARRIERO PEÑA	Besalú, 8



8615

L'anterior resulta dels protocols notariais, assentaments registrals i arxius administratius pertinents i, en especial, de la documentació que consta en poder d'aquest Ajuntament.

En la indicada finca hi ha edificada, des de fa anys, les respectives naus industrials en les que s'hi exerceixen les activitats industrials autoritzades, en el seu dia, per haver obtingut les pertinents llicències, previ pagament de les taxes administratives oportunes i el compliment de totes les altres obligacions legalment previstes, tal i com consta als arxius municipals corresponents que, en quant escaigui, es designen expressament a tots els efectes.

Segona.- Legitimitat.

D'acord amb l'anterior i en virtut de l'art. 30 i següents de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, del règim jurídic i del procediment administratiu comú (LRJ-PAC) i normativa concordant (en especial, l'art. 12 del D.leg. 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme –TRLU–), els compareixents estan plenament legitimats per formular les presents al·legacions i les altres accions relacionades amb les mateixes.

Tercera.- Fets a tenir en compte.

Per poder resoldre adequadament les al·legacions aquí formulades, cal tenir en compte el següent:

1r.- "Pla de la Bruguera". Pla parcial urbanístic.

La zona on hi ha les finques referenciades és el denominat "Pla de la Bruguera", que és un polígon industrial desenvolupat mitjançant el corresponent Pla parcial urbanístic, tramitat pel propi Ajuntament i aprovat definitivament, en el seu moment, per la Generalitat de Catalunya. Així resulta de la documentació integrant del dit pla parcial, que es designa, cas de ser necessari.

2n.- Compliment de les obligacions urbanístiques previstes al Pla parcial citat.

Per tal que les naus al principi indicades poguessin ser edificades, els propietaris dels terrenys on s'ubiquen van haver d'assumir les obligacions



urbanístiques fixades al citat pla parcial, entre elles, les importants cessions de sòl per usos públics, de l'aprofitament determinat al propi pla, l'execució de la urbanització, etc., etc.

3r.- Edificació de les naus industrials ajustada a norma.

D'acord amb l'anterior, doncs, és de veure que les naus industrials esmentades es van edificar, com hem dit, en base a les llicències atorgades per aquest Ajuntament, al pagament de la seves taxes i segons disposava el citat pla parcial i la resta de normativa aplicable, així com una vegada complertes totes i cada una de les condicions exigibles per aquesta.

Quarta.- Conseqüències del POUM aprovat inicialment, per a les finques, les naus i les activitats de referència.

Analitzat l'expedient urbanístic del POUM que l'Ajuntament ha aprovat inicialment, es constata que les finques dels firmants canvia de qualificació respecte de l'actual (que és "zona industrial terciària" -clau 7-), per passar a ser "zona d'activitats econòmiques reprogramables" -clau 10-).

Aquesta nova qualificació comporta que, en un futur (sense data coneguda, però), la zona on hi ha implantades les esmentades finques, passin a ser ocupades per habitatges (possibilitat que, amb el planejament avui vigent, no existeix), previ enderroc de les naus actualment edificades. No obstant, per tal de procedir a aquest canvi de "tipologia edificatòria", caldrà que es modifiqui el planejament i que s'elabori i s'aprovi un "Pla de Millora Urbana de Reprogramació", malgrat que, com s'ha indicat, la zona afectada actualment té la consideració de sòl urbà consolidat.

Tot això comporta que les finques dels firmants (i, de fet, les que estan qualificades amb la mateixa clau 10), quedin en una situació urbanística precària i provisional (com si de fora d'ordenació es tractés), amb els perjudicis que això implica i que, principalment, es refereixen a la impossible o molt difícil renovació de les naus i/o l'adaptació de les activitats existents.



8617

És a dir, no es podrien fer obres d'increment de valor, de volum, de consolidació o de modernització o, de fer-se, no originarien dret d'indemnització en cas d'expropiació i/o cessament o trasllat forçós, quedant limitades, només i únicament, les simples reparacions o arranjaments.

Però és que, a més a més, respecte les activitats exercides legalment a les finques de referència (i, repetim, a les altres també qualificades com de "reprogramació"), és de veure que la precarietat que l'aprovació inicial del POUM comporta per unes i altres, farà que no es puguin renovar o, fins i tot i potser encara pitjor, adaptar a la nova normativa sectorial que pugui dictar-se en el futur, amb la greu conseqüència que s'imposarà, efectivament, el seu trasllat o, fins i tot, el seu tancament. És evident, doncs, que tot l'anterior comportarà una imparable degradació del polígon del "Pla de la Bruguera" i un empobriment del municipi. I tot això, amb independència del perjudici econòmic que tot l'anterior comporta, per la pèrdua de valor de les naus citades (a l'igual que pels altres propietaris i/o ocupants afectats).

Tot l'anterior resulta, com dèiem, de les previsions del POUM avui contingudes en l'expedient urbanístic citat, de les quals, a més a més de l'exposat, també es constata que s'imposen fortes i reiterades obligacions de cessió de sòl (ja urbanitzat), de sostre, etc., sense demostrar que l'hipotètic benefici previst pugui compensar, realment i efectiva, les càrregues imposades, ja que no hi ha, en l'indicat expedient, cap document que justifiqui i acrediti la concurrència del principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues (a banda que, pel què s'ha dit, es considera que molt haurien de canviar les previsions actuals, per tal que es donés la indicada compensació). Sigui dit, l'anterior, a banda de la falta, també, de previsions temporals per implementar l'ús residencial previst al POUM inicialment aprovat (i que tanta inseguretat comporta pels afectats).

Així mateix, cal insistir, per la gravetat que comporta, que la vulneració, infracció i contradicció que el POUM inicialment aprovat representa, respecte de les actuals determinacions urbanístiques vigents, contingudes en el planejament general i en el Pla parcial del polígon "Pla de la Bruguera" (ja executat previ compliment de les obligacions imposades en el seu dia, com s'ha dit), comporta que les finques i naus de referència



quedin, a la pràctica, en una situació de "fora d'ordenació" i, en el seu cas, de "volum disconforme" i, per tant, amb fortes i importants limitacions urbanístiques i consegüents lesions, com s'ha vist i es constata pel fet de poder fer, només i en el seu cas, obres de mera conservació i/o reparació, tot el qual acaba conduint a una petrificació del propi patrimoni i consegüent expulsió del gir econòmic-immobiliari i les corresponents conseqüències (dificultat o impossibilitat de transmissió o disposició –en arrendament, en garantia de finançament extern, etc.–), les quals pot acabar, sens dubte, en el cessament i tancament de les activitats (amb els perjudicis particulars i generals que això implica –llocs, de treball, etc.–).

I per si amb l'anterior no fos suficient, encara es pot afegir que, davant dels danys i perjudicis i greus conseqüències que, segons s'ha exposat, comporta el POUM inicialment aprovat, res pot al·legar, l'Ajuntament, en contra, ja que, com també s'ha dit, les úniques càrregues que es poden imposar als firmants són les derivades del pla parcial del polígon "Pla de la Bruguera", que ja s'han acomplert (sense que se'n puguin preveure de noves i diferents), així com perquè la modificació ara aprovada inicialment no compensa en absolut (i, de fet no ho acredita per cap mitjà), aquestes noves i complementàries càrregues. I tot això, amb independència que l'actual situació de crisi general i immobiliària en particular, agreuja els dits perjudicis i lesions esmentades.

Cinquena.- POUM inicialment aprovat, contrari a dret. Motius.

Tenint en compte tot l'exposat, no hi ha dubte que el POUM aprovat inicialment no s'ajusta a dret. I no ho fa pels motius jurídics següents:

A) Des d'un punt de vista formal:

En aquest sentit, cal advertir que, al no haver-hi, en l'expedient urbanístic de referència, cap estudi econòmic-financer que justifiqui la proposta de nova ordenació i acrediti la necessària i pertinent compensació per la imposició de noves i complementàries càrregues i deures urbanístics (trasllats o cessament d'activitats, enderrocs, reurbanització, cessions, etc.) és evident que s'infringeix l'obligació que resulta de la norma aplicable, en especial, l'art. 59 i concordants del TRLU i el Reglament de desenvolupament de la mateixa (vid. art. 76 i concordants).



Per tant, pot afirmar-se que, al no justificar-se degudament i suficient, la previsió urbanística que ens ocupa, tant el referit POUM com l'acord que l'aprova inicialment, incideixen en arbitrarietat i per tant en il·legalitat, al disposar-ho així la pròpia Constitució (art. 9.3) i l'art. 3.1 de la LRJ-PAC.

B) Des d'un punt de vista substantiu:

Des d'aquesta vessant, els motius d'infracció jurídica són varis, entre ells (i com a més patents), els següents:

A.1.- Vulneració dels drets adquirits i consolidats per part dels firmants.

Com a primer motiu, per raons substantives, de la falta d'adequació jurídica del POUM aprovat inicialment, hem de fer referència a la vulneració de drets adquirits i consolidats per part dels propietaris de les finques i naus de referència, atès que aquests ja van donar compliment, en el seu moment, als deures i càrregues urbanístiques previstos al Pla parcial del polígon "Pla de la Bruguera" i altra normativa aplicable.

Així doncs, tenint en compte el què disposa, per a finques com les que aquí ens ocupen, la norma urbanística d'aplicació (article 29, següents i concordants del TRLU, en relació amb l'article 9 i concordants del "Texto refundido de la Ley del Suelo" -D.leg. 2/2008, de 20 de juny-), resulta inqüestionable que el POUM indicat, tal com consta inicialment aprovat, vulnera els drets dels firmants, al ser legítims titulars de finques que tenen la consideració de sòl urbà consolidat.

És per tot l'anterior, doncs, que s'estima del tot improcedent imposar noves i addicionals cessions a unes finques que tenen la consideració de sòl urbà consolidat, ja que això comporta la inviabilitat econòmica de la zona on hi ha aquelles finques i una flagrant vulneració del principi d'equidistribució de beneficis i càrregues pels afectats (previst a l'art. 7 del TRLU) i, per tant, del seu dret a la igualtat (garantit per l'art. 14 de la Constitució), amb el consegüent enriquiment injust per altres propietaris no afectats per les previsions actuals del POUM i també pel propi Ajuntament.

La Jurisprudència aplicable a la qüestió que ens ocupa, avala l'exposat de forma clara i inqüestionable, tal i com resulta de nombroses sentències

dictades pel Tribunal Suprem, com per exemple la recent de data 7-3-2014, de la que, per la seva rellevància i cita d'altres sentències dictades en la mateixa línia jurisprudencial, en transcrivim el següents paràgrafs:

*"De acuerdo con la doctrina contenida en dicha sentencia de 23 de septiembre de 2008, que luego hemos reiterado en ocasiones posteriores - pueden verse, entre otras, las sentencia de 17 de diciembre de 2009 (casación 3992/2005), 25 de marzo de 2011 (casación 2827/2007), 29 de abril de 2011 (casación 1590/2007), 19 de mayo de 2011 (casación 3830/07) y 14 de julio de 2011 (casación 1543/08)-, **no resulta admisible** "...que unos terrenos que indubitadamente cuentan, no sólo con los servicios exigibles para su consideración como suelo urbano, sino también con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, y que están plenamente consolidados por la edificación, pierdan la consideración de suelo urbano consolidado, pasando a tener la de suelo urbano no consolidado, por la sola circunstancia de que el nuevo planeamiento contemple para ellos una determinada transformación urbanística. Y ello porque, como la propia sentencia señala, "...Tal degradación en la categorización del terreno por la sola alteración del planeamiento, además de resultar ajena a la realidad de las cosas, produciría consecuencias difícilmente compatibles con el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, (...)"*

"(...) no procede devaluar el estatuto jurídico de los propietarios de esta clase de suelo exigiéndoles el cumplimiento de las cargas y obligaciones establecidas para los propietarios del suelo no consolidado."

"Como razonó la STC 164/2001 (Fº.Jº. 20), conforme al artículo 14 de la 6/1998 los propietarios de suelo urbano consolidado no soportan -a diferencia de los propietarios de suelo urbano no consolidado- deberes de cesión de aprovechamiento urbanístico, ni siquiera en solares o terrenos ya edificados pero sujetos a obras de rehabilitación; a lo que, cabe agregar, por nuestra parte, y por las mismas razones, que tampoco soportan el deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo necesario para los viales y demás dotaciones o sistemas contemplados en el artículo 14.2, apartados c/ y d/ de la 6/1998, ni tampoco han de proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material."

"(...) en contra de lo que afirma la Administración autonómica recurrente el pronunciamiento de la sentencia de instancia no niega el ejercicio de la potestad de planeamiento, ni impide las operaciones de transformación o mejora en suelo urbano consolidado."



Lo que significa la imposibilidad de alterar la categorización en el suelo urbano es que los terrenos precisos para las dotaciones públicas que comporte la remodelación no han de ser cedidos de forma gratuita, o los gastos por la creación de nuevas infraestructuras de urbanización no son a cargo de los propietarios, y, además, los propietarios pueden patrimonializar la totalidad de los aprovechamientos correspondientes, sin detracción de las edificabilidades que pertenecen a la Administración en la categoría del suelo urbano no consolidado pero no así en el caso del suelo urbano consolidado.”.

D'acord amb aquesta consolidada línia jurisprudencial i en atenció al què s'ha dit precedentment, no hi ha cap dubte que la zona on s'ubiquen les finques dels firmants, han de mantenir la seva classificació (sòl urbà consolidat) i qualificació (industrial) urbanístiques, així com les altres determinacions actualment vigents, sense que es puguin considerar-se com de sòl urbà no consolidat ni qualificar-se de “zona d'activitats econòmiques reprogramables”, ja que això vulnera la norma i jurisprudència al·legades i comporta, en virtut de l'art. 62.1 i 2 de la LRJ-PAC, la nul·litat de ple dret del POUM inicialment aprovat i de l'acord que així ho disposa.

A.2.- Seguretat jurídica i legalitat.

Per si amb l'anterior no fos suficient, cal afegir, en relació a la vulneració del dret a la igualtat a què s'ha al·ludit anteriorment, que aquesta resulta més patent, si fos possible, comparant un i altre continguts del planejament vigent i l'inicialment aprovat, de tot el qual també en resulta una greu conculcació del principi de seguretat jurídica i del de legalitat, tal com resulta dels articles 9.3 de la Constitució i 3.1 de la LRJ-PAC. Vulneració de principis que també queda avalada per la Jurisprudència aplicable, com hem tingut oportunitat de comprovar.

A.3.- Confiscació de la propietat privada.

En un altre sentit però igualment en relació amb l'exposat, veiem que l'aprovació inicial del POUM esmentat, representa una clara confiscació de la propietat privada dels compareixents, el què representa una nova vulneració de la Constitució, l'article 33 de la qual reconeix el dret a la propietat privada i consagra que ningú no podrà ser privat dels seus béns



8622

i drets si no és per causa justificada d'utilitat pública o interès social i mitjançant la corresponent indemnització.

Per tant, en tant que de la documentació integrant de l'expedient urbanístic objecte del present, no en resulta acreditada la compensació o indemnització corresponent per la privació, limitació, etc., dels drets i els béns dels firmants, queda palesa la confiscació il·legal de la seva propietat privada, tot el qual comporta la nul·litat de ple dret de l'expedient urbanístic esmentat (art. 62 de la LRJ-PAC).

En relació a l'anterior, novament trobem l'aval jurisprudencial que confirma l'exposat, tal i com resulta, entre moltes altres, de les sentències dictades, tant pel Tribunal Constitucional, com pel Tribunal Suprem, d'entre les que podem destacar la de data 3-4-2001, dictada per aquest últim.

A.4.- Vulneració del dret a la igualtat.

Sense voluntat de ser reiteratius, hem d'insistir, per la importància de la qüestió i la gravetat que representa una actuació urbanística com la que ens ocupa, de la vulneració del dret a la igualtat (garantit a l'article 14 de la Constitució) que aquesta implica pels compareixents, en el sentit que se'ls imposa unes càrregues i obligacions urbanístiques complementaries i afegides (que no tenen el deure jurídic de suportar), sense fer el mateix respecte altres propietaris en idèntica o similar situació i condició, tot el qual comporta un clar i evident perjudici pels firmants en benefici d'aquests altres propietaris i, com dèiem, una vulneració del dret constitucional a la igualtat.

Sisena.- Confirmació i ratificació de la qualificació de sòl industrial.

Consegüent amb tot l'exposat fins el moment, queda palès que, respecte les finques dels firmants i les altres igualment considerades com a "zona d'activitat industrial reprogramable" (clau 10), el POUM inicialment aprovat és contrari a dret, així com que, pels motius al·legats precedentment, s'ha de rectificar el citat POUM en el sentit que es confirmi i es ratifiqui, per les esmentades finques, la qualificació de sòl industrial avui vigent i les altres determinacions previstes per aquesta qualificació en el planejament



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

8623

general objecte de revisió, sense limitar, negar, condicionar ni variar, els drets consolidats dels propietaris afectats.

Per tant,

SOL·LICITEN: Que s'admeti aquest escrit, es tinguin per efectuades, en temps i forma i en virtut del mateix, les presents al·legacions contra els acords municipals al principi referenciats, relatius a l'aprovació inicial del POUM esmentat, així com contra el propi POUM aprovat inicialment i, d'acord amb l'exposat, s'acordi de conformitat i, en especial, que es rectifiqui el citat POUM en el sentit d'anul·lar la qualificació urbanística prevista per les finques objecte del present i les determinacions fixades per les mateixes, tot mantenint les condicions i paràmetres urbanístics (classificació, qualificació, usos, etc.) fixats en el planejament general de Castellar del Vallès, actualment vigent.

ATRESSÍ DIUEN: Que atès que les greus i perjudicials conseqüències que comporta l'aprovació inicial del POUM per les finques dels firmants, són també aplicables i extensibles a altres finques de tercers, qualificades igualment de "zona d'activitat industrial reprogramable" (clau 10), es posa de manifest que les presents al·legacions també es formulen, cautelament, en nom i representació d'aquests propietaris que, pròximament, així ho manifestin i ratifiquin davant l'Ajuntament, als efectes oportuns.

Per això,

ATRESSÍ SOL·LICITEN: Que tinguin per feta l'anterior manifestació i acordeu de total conformitat.

Castellar del Vallès, 6 de juny de 2014.

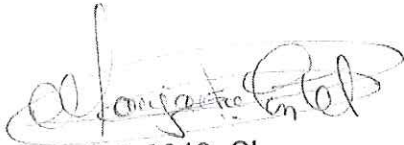


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

INVERSAN 2013, SL


CH QUIMICA, SL

8624


C.F.C 2010, SL


LARROSA, SCP

MONTAJES E INSTALACIONES
DECONOA 2007, SLU


JOSEP SOLER MALET



TERESA MARTÍN FLORS


CARLOS BALCELLS FERRER


JOSEP ANTONI MODINOS BAYONA

ANTONIO MONTOYA MARTÍ


PERE BELMONTE NICOLÁS


EDMUNDO GIL PENDÓN


FRANCISCO ARRIERO PEÑA



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

IL·LM. SR. ALCALDE-PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

POU

18

- 8625

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLES

Oficina: 1
Data: 06-06-2014 13:53
Registre: 2014 / 6326

Llibre General d'Entrada

IL·LTRE. SR.

ANTONIO RAMON MOYA, major d'edat, amb domicili, als efectes del present, al carrer de Besalú, núm. 7, de Castellar del Vallès i amb NIF 34.757.612-N, en nom i representació de la societat **MANTENIMENST I SERVEIS ARMCONS, SL**, amb el mateix domicili que l'indicat i amb NIF B-64.270.721.

ENRIQUE MOLINA TROYANO, major d'edat, amb domicili, als efectes del present, al carrer de Rosselló, núm. 6, de Castellar del Vallès i amb NIF 28.414.825-G, en nom i representació de la societat **BAÑO LID, SL**, amb el mateix domicili que l'indicat i amb NIF B-58.674.409.

JOSE MARIA LLENA RAMOS, major d'edat, amb domicili, als efectes del present, al carrer de Besalú, núm. 4, de Castellar del Vallès i amb NIF 39.023.151-V, en nom i representació de la societat **CONFECCIONES LLENA, SA**, amb el mateix domicili que l'indicat i amb NIF A-58.13.22.00.

FRANCISCA GONZALEZ TORRES, major d'edat, amb domicili, als efectes del present, al carrer de Besalú, núm. 6, de Castellar del Vallès i amb NIF 39.023.233-F, en nom i interès propis, com millor en dret procedeixi,
COMPAREIXEN I EXPOSEN:

Que han tingut coneixement de les al·legacions formulades per varis propietaris de finques incloses al polígon del Pla de la Brugera, mitjançant escrit de data 6-6-2014. (reg. 6325/14)



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

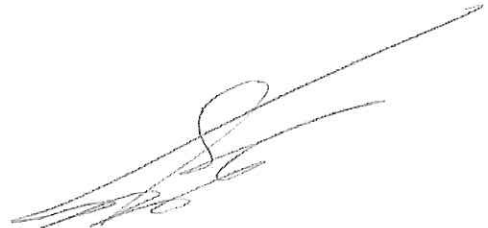
8626

Que és voluntat dels firmants, adherir-se a les esmentades al·legacions, que, en quant sigui necessari i com millor en dret procedeixi i per mitjà del present, ratifiquen i donen per integrament reproduïdes, considerant-les com a pròpies a tots els efectes.

Per tant,

SOL·LICITEN: Que es tinguin per fetes les anteriors manifestacions i s'acordi de total conformitat.

Castellar del Vallès, 6 de juny de 2014.



MANTENIMENST I SERVEIS ARMCONS, SL

BAÑO LID, SL



CONFECCIONES LLENA, SA



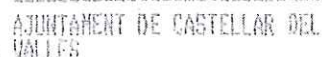
FRANCISCA GONZALEZ TORRES

IL·LTRE. SR. ALCALDE-PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE 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

8627



(19)

Llibre General d'Entrada

Nom i cognoms o raó social
ROSA M^a ROCAVERT TOSCAS

DNI/CIF/NIF
38933848T

Adreça
CARRETERA SANT LLORENÇ, 5

Municipi
CASTELLAR DEL VALLÈS

Codi Postal
08211

En cas d'haver-hi representant, nom i cognoms

DNI

Telèfon
937145143

Fax

Adreca electrònica

EXPOSO:

EN MOTIU DE L'APROVACIÓ INICIAL DEL PLA GENERAL (POUM)

SOL-LICITO

S'ADMETIN A TRÀMIT LES ALEGACIONS RESPECTE A L'EDIFICABILITAT D'UNA PARCEL·LA DEL CARRER CALVAR S/N I LA QUALIFICACIÓ DE L'ACTUAL ZONA D'APARCAMENT DEL CARRER CALVARI

DOCUMENTACIÓ ADJUNTA (SI ESCAU)

☒ JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

☐ _____

Castellar del Vallès, 6, de/d'Juny

de 2014

Signatura,

Signatura, 



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

D'acord amb la Llei Orgànica 15/1999 de 13 de Desembre de Protecció de Dades de Caràcter Personal, informem que les seves dades seran incorporades en el corresponent fitxer per a la gestió específica de la seva sol·licitud. El Responsable del Fitxer és l'Ajuntament de Castellar del Valles i podrà dirigir-se personalment o per correu convencional al Servei d'Atenció Ciutadana, Plaça El Mirador, s/n 08211 Castellar del Vallès, per exercir el seus drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició, així com la revocació al consentiment atorgat de les seves dades personals.

IL·LM. SR. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VAL·LÈS

Passeig Tolrà, 1 · 08211 Castellar del Vallès · Tel. 93 714 40 40 · Fax. 93 714 40 93
10-12).doc

1.7.1.1. Instància Genèrica (3-

8628

1. PROPOSTA D'EDIFICABILITAT D'UNA PARCEL·LA DEL CARRER CALVARI S/N.

En referència a la parcel·la, indicada en el plànol que s'adjunta, de la que es va fer una proposta d'edificabilitat per ser inclosa en el POUM, presentada en data 24/7/12 (registre d'entrada 2012/7244), s'ha pogut veure que en l'aprovació inicial disposa d'una edificabilitat de PB amb una fondària de 12m.

L'ús dominant en la zona es unihabitatge i per la situació de la parcel·la en la trama urbana difícilment pot tenir un ús terciari, per tant l'edificabilitat permesa resulta clarament insuficient:

Disposa d'una edificabilitat de 87,60m². (7,30m x 12m) únicament en planta baixa. Si d'aquesta edificabilitat treiem la part ocupada pel garatge, uns 15m². com a mínim, queda per l'ús d'habitatge una superfície construïda de 72,60m². equivalent, aproximadament, a una superfície útil d'uns 60m².

A més, amb la fondària de 12m. no es disposa d'una planta sotacoberta mínimament aprofitable.

Per tant, es sol·licita que el Pla General pugui dotar a aquesta parcel·la d'una edificabilitat de PB+PP o, en el seu defecte, de més fondària edificable per tal de disposar d'una planta sotacoberta amb més alçada lliure.



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

2. ZONA D'APARCAMENT DEL CARRER CALVARI

Al costat de la parcel·la esmentada en el punt anterior, entre aquesta i el marge que defineix el començament de la zona dels horts de les Bassetes, hi ha un petit espai pla, al nivell del carrer, actualment senyalitzat per l'Ajuntament com a aparcament de cotxes i que, pel que es veu, es força utilitzat (veure plànol i foto adjunts).

En la revisió del Pla general aquest espai queda inclòs en la clau 17 però realment no reuneix les condicions i els usos propis d'aquesta qualificació.

Com a veïns de la zona creiem que s'hauria d'incloure aquest espai en la delimitació del sol urbà i qualificar-lo, per exemple, com a vialitat (l'aparcament que es actualment, pels veïns i usuaris dels horts) o com a zona verda (mirador sobre els horts), ja que aquests espais sense una definició concreta del seu ús, del seu perímetre i acabats de manera deficient –o simplement, com es el cas, sense acabar- i a l'abast de tothom, solen convertir-se en espais sense manteniment adequat i, moltes vegades, amb usos no desitjats.



ZONA SENYALITZADA D'APARCAMENT DEL CARRER CALVARI

Castellar del Vallès, 3 de juny del 2014



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

PERE ROCA I BOUTENS / ARQUITECTE

8630

EN JAUME GUAL i BACARDIT, major d'edat, veí de Castellar del Vallès, amb domicili al carrer General Prim, núm. 18, titular de DNI núm. 38975887-H, actuant en nom i representació de la companyia mercantil INMOBILIARIA CAN CUSIDO, SA, domiciliada a Castellar del Vallès, carrer Forn de Raig, núm. 37 i amb NIF A-0856622,

DIU:

Que en data 7 d'abril de 2014 ha estat publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona l'edicta d'exposició pública de l'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès, aprovat pel Ple de l'Ajuntament en data 28 de gener de 2014, i sotmetent-ho a informació pública pel termini de dos mesos, finalitzant el proper dia 10 de juny de 2014, des de la data de la darrera publicació.

Que en temps i forma es procedeixen a realitzar les següents

AL·LEGACIONS I SUGGERIMENTS:

PRIMER.- ANTECEDENTS HISTÒRICS:

A) Aquests antecedents ja van ser exposats en el nostre escrit de suggeriments a l'avanç del POUM formulat en data 18 de febrer de 2013, i es reproduïxen en aquest escrit per a una millor comprensió de la proposta que farem a continuació.

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLES

Oficina:

Data...: 06-06-2014 11:22

Registre: 2014 / 6200

Llibre General d'Entrada



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

8631

D'entrada, la finca propietat de la nostra empresa, es troba conformada per uns terrenys que ocupen actualment total de 55.500 m² i es troben en el paratge denominat Can Cusidó, a l'extrem nord-est de la població. Es la continuació natural de les urbanitzacions de La Soleia i La Virreina, en un àmbit delimitat per la Carretera de Sentmenat al sud, el camí de Can Padró al nord i una torrentera natural a l'est.

S'acompanya de document annex número 1 plànol de situació on s'identifica i delimita l'àmbit que inclouen els terrenys propietat d'Inmobiliària Can Cusido, SA, i que són pels quals es formula la proposta urbanista objecte d'aquest escrit.

B) Aquests terrenys són ben coneguts per l'Ajuntament, ja que tenen un antecedent històric que cal recordar en aquest moments i que motiven i justifiquen la proposta que es realitza.

La finca, no sempre ha estat classificada com a sòl no urbanitzable, sinó que quan regia el Pla Comarcal de Sabadell, de l'any 1978, el seu règim jurídic-urbanístic era de sòl urbanitzable no programat (clau 17b), qualificat com a sistemes d'equipaments i dotacions (clau G).

L'origen de la societat immobiliària que presenta el present suggeriment, va tenir lloc davant la necessitat de traslladar el Col·legi el Casal, al fer-se petites les seves instal·lacions, anteriorment situades al centre de la població. Aquesta necessitat va fer que un grup de pares, juntament amb la direcció de l'escola, compressin la finca per a poder construir l'escola. La superfície de la finca era sensiblement superior a les seves necessitats, però els pares es van embarcar en el projecte donades les garanties que en el seu dia van donar les autoritats municipals de que els

terrenys més endavant serien edificables i es podria recuperar la inversió.

Construïda l'escola i passats els anys, sense que el consistori del moment fes cap actuació vers desenvolupar aquest sector, la sorpresa va venir quan es va produir la vigent revisió del Pla general d'ordenació de Castellar del Vallès i els terrenys van procedir a ser classificats com a sòl no urbanitzable.

Reunions amb l'Alcalde del moment, Sr. Lluís Coromines, i els resultats infructuosos de les diferents propostes realitzades, van fer-se plantejar a la nostra entitat que la única solució possible era formular una reclamació patrimonial contra l'Ajuntament, si bé finalment es va considerar improcedent de fer-la ja que no es va veure correcte provocar un enfrontament amb l'Ajuntament, tenint en compta que els reclamants no deixaven de ser pares de l'Escola El Casal, que l'únic que volien era recuperar en part la inversió realitzada en el seu moment.

Encertada o no aquesta va ser la decisió, però és important posar de nou en coneixement de l'Ajuntament aquests antecedents, doncs la proposta que es formula no ve motivada per un afany de lucre, sinó per recuperar part de l'esforç fet en benefici de tota la població, amb la creació de la nova Escola del Casal.



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

SEGON.- CARACTERÍSTIQUES FÍSiques DEL SECTOR:

El terreny té una pendent moderada en sentit ascendent des de la carretera situada al nivell inferior (cota 337 a 333), fins al camí de Can Padró, situat a un nivell superior (cota 372 a 365), formant diferents

8633
brancals. Està estructurat per diferents camins i no té un especial interès paisatgístic, si bé disposa de diverses zones d'horta.


A l'oest, confronta amb dues urbanitzacions, una de més antiga, La Virreina, recentment ampliada fins als terrenys objecte de la proposta, estructurada al voltant d'un sol carrer en cul de sac i parcel·les a banda i banda amb habitatges unifamiliars aïllats. L'altra, més recent, anomenada La Soleia, s'estructura amb una trama de carrers adaptats a la topografia en pendent, amb habitatges unifamiliars aïllats, en filera i plurifamiliars.

A l'extrem nord-est d'aquesta se situa l'escola El Casal, concertada d'infantil, primària i secundària, amb un edifici singular aïllat, un gimnàs aïllat i instal·lacions esportives a l'aire lliure.

TERCER.- NOVA PROPOSTA URBANÍSTICA DELS TERRENYS DE "CAN CUSIDÓ".- CREACIÓ D'UN "ECOBARRI":

Troband-nos en el tràmit d'informació pública del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, procedeix realitzar qualsevol tipus d'al·legacions i suggeriments, no troband-nos estrictament obligats per cap legalitat, sempre que no es plantegin infraccions de la legislació urbanística, actuació que no fem pas.

El que proposem és la creació d'una zona edificable, però amb unes paràmetres totalment diferents a les habituals, per les seves característiques ambientals, socials i econòmiques. El que hem denominat la creació d'un ECOBARRI:

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

A) OBJECTE:

Es proposa la construcció d'un "*ecobarri*", d'un barri ecològic, entès com a alternativa a un mercat de la vivenda en crisi i saturat per tipologies de caire tradicional. Aquest *ecobarri* està dirigit a persones que aspirin a una manera de viure integrada amb la naturalesa i respectuosa amb el medi ambient. En la tessitura actual, és important concebre el desenvolupament d'ecobarris com a pilars de l'urbanisme sostenible, ingredients per a ciutats més humanes i inclusives.

L'*ecobarri* es fonamenta en una sèrie de principis:

- Disseny i construcció de vivendes amb criteris biològics i ecològics.
- Estil de vida que harmonitzi els avenços tecnològics amb el desenvolupament humà i la integració harmoniosa en el medi ambient, buscant una incidència positiva d'un determinat estil de vida sobre la salut.
- Aprofitament d'energies renovables netes (energia solar per a calefacció i aigua calenta sanitària i energia solar fotovoltaica i eòlica per a auto abastiment elèctric).
- Mínima generació de residus així com màxim aprofitament dels mateixos (no generació d'aigües negres, compostatge de residus fecals i orgànics, reciclatge d'aigües grises, aigua per rec obtinguda a través de la recuperació de l'aigua de pluja).
- Aspecte educatiu del projecte i potencial projecció didàctica a la societat.

Es proposa, en definitiva, un urbanisme justificable associat a un creixement ordenat, amb respecte pel medi ambient i basat en criteris de sostenibilitat i eficiència energètica. El nou barri vol ser al mateix temps,



natura i ciutat, tal com li correspon a un voral urbà enclavat en un paratge natural d'un cert interès, configurant un espai de transició.

Es planteja un *ecobarri* entès com un desenvolupament urbà que té com a objectiu la millora de la qualitat de vida i el respecte pel medi natural, amb un caire socialitzador, una correcta gestió dels residus i l'estalvi i l'eficiència en l'ús dels recursos bàsics (aigua, energia i llum), així com en l'ús dels recursos locals.

Es proposa la construcció d'edificis bioclimàtics amb dissenys arquitectònics, tècniques constructives i materials ecològics i naturals.

El fet de plantejar el barri en cul de sac, amb un sol vial de traçat sinuós adaptat a la topografia del terreny, permet assegurar que s'eliminarà el trànsit de pas, quedant l'ús de vehicles pràcticament reduït al dels seus habitants. Això tindrà com a efectes positius una baixa emissió de soroll i una bona qualitat de l'aire, millorat també per l'enjardinament extensiu.

B) CARACTERÍSTIQUES PARAMÈTRIQUES DE LA PROPOSTA:

Del total de 55.539 m² de sòl del sector, s'ha previst que es destinin:

- 4.089 m² a vial (7,36%).
- 33.159 m² a espais d'aprofitament privat (59,70%).
- 15.511 m² a espais lliures (27,92%), dels quals: 3.171 m² a zona d'horta, 9.173 m² a zona de bosc i 3.167 m² a espai de separació de la carretera.

Com es pot observar la reserva d'espais lliures es molt superior als requeriments fixats per la Llei d'Urbanisme de 20

m2 de sol per cada 100 m2 de sostre edificable (1.658 m2) amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit (5.554 m2)

- 2.780 m2 (5 %), destinats al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics. Aquesta reserva es planteja com alternativa a la reserva de sol per a equipaments de titularitat pública, tal com preveu la Llei d'Urbanisme.

La reserva està ajustada als requeriments de la Llei d'Urbanisme de 20 m2 de sol per cada 100 m2 de sostre edificable (1.658 m2) amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit (2.777 m2).

Paràmetres:

Es proposen els següents paràmetres urbanístics per tal de regular les intervencions del sector:

a) Parcel·lació

Parcel·les de grandària variable en funció del número d'habitatges que es vulguin desenvolupar. Parcel·la mínima de 2.000 m2. Ampla mínim de parcel·la de 32 m. Cercle mínim inscribible de 32 m.

b) Ordenació

L'ordenació proposada és de tipus aïllada-agrupada, en edificació oberta plurifamiliar amb espais comunitaris.

Cada agrupació estarà formada per un mínim de 8 mòduls i per un màxim de 20 mòduls. Dintre de cada parcel·la hi poden haver varies agrupacions.

El mòdul o unitat residencial mínima seria de 60 m2 construïts. Els habitatges tindrien una superfície construïda d'entre 1 i 3 mòduls, essent per tant d'un màxim de 180 m2 construïts.



8637

L'agrupació dels mòduls, en planta, ha de ser obligatòriament reтранquejada, com a màxim cada dos mòduls, amb un reтранqueig variable d'entre 1 i 3 metres. Per tal d'adaptar-se millor a la topografia del terreny natural i reduir l'impacta de fronts edificatoris excessivament llargs.

c) Ocupació

Minimització del consum de sòl natural, plantejant una ocupació molt reduïda per sota dels estàndards habituals. Ocupació màxima del 15%.

d) Edificabilitat

S'estableix una edificabilitat de 0,25 m²t/m²s. Resulta, per tant, un sostre màxim edificable d'aprofitament privat de 8.290 m².

e) Altura reguladora màxima

L'alçada màxima de les edificacions seria de planta baixa i pis.

f) Ús dominant

L'ús dominant a la zona seria l'habitatge plurifamiliar, entès com l'agrupació de varis habitatges en filera i en alçada, en unitats compactes. Es planteja que un mínim del 40% dels habitatges siguin de tipus protegit. Obligatòriament, cada agrupació d'habitatges hauria de disposar d'un espai de com a mínim 60 m² construïts per a usos col·lectius (local social, magatzem per a estris comuns dels horts, habitacions satèl·lit per convidats...).

Alguns dels mòduls de cada agrupació podrien estar destinats a usos associats a l'habitatge, com podrien ser tallers artesanals o despatxos de professió liberal...

g) Usos alternatius



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

En la proposta, també hi tindrien lloc aquells usos en harmonia amb la filosofia del projecte, tals com: una escola de natura, una escola taller vinculada a usos agrícoles, un hotel de turisme rural, un vilar residencial....

h) Normes de la urbanització de l'ecobarri

Es busca una adaptació de la trama urbana a la topografia i a l'entorn natural, minimitzant els moviments de terres. Es té cura de les connexions establertes amb l'entorn ja construït, aconseguint una continuïtat de la trama urbana. Es genera un espai de transició sensible amb l'entorn, mantenint els cultius d'horta existents així com les zones amb el màxim pendent o de bosc.

A l'entrada del sector, es disposarà d'un sistema de recollida de residus amb la col·locació de contenidors soterrats. Es preveu així mateix la col·locació d'una planta de compostatge per convertir els residus de matèria orgànica en compost de manera directe.

i) Normes específiques fixes de les construccions de l'ecobarri

Es prioritza la construcció d'arquitectura bioclimàtica, amb edificis autosuficients energèticament i vivendes integrades al terreny per tal d'aprofitar al màxim l'energia lliure que ofereix el clima d'afavorir la reducció del consum energètic, minimitzant la dependència energètica.

Les següents normes són considerades de caràcter obligatori:

-Orientació obligada oberta a sud (+/- 5º) i resguardada a nord. Tots els edificis hauran de tenir orientació sud, el que permetrà, combinat amb la distància entre edificis i la baixa alçada dels mateixos, que es garanteixi el correcte asoleïament dels habitatges durant al menys 4 hores el 21 de desembre, optimitzant les condicions d'hivern. Aquesta correcta orientació permetrà aconseguir la màxima captació solar i l'ús de



8639

sistemes passius de captació per recollir l'energia del sol, distribuint-la per les diferents estances.

- Minimitzar els forats arquitectònics a orientació nord per evitar pèrdues de calor
- Ús de façanes ventilades en els paraments testers amb orientació est i oest, per minimitzar els efectes de la radiació solar.
- Ús d'elements de ombra fixes (ràfecs, alers, vols,...) i mòbils (tendals, persianes, contrafinestres, lamel·les, corredisses...) que donen ombra i protecció del calor a l'estiu i permeten l'entrada de llum a l'hivern
- Obrir forats a les parts altes dels habitatges per ventilar i expulsar el calor a l'estiu, l'aire calent interior situat per convecció natural a les parts altes de l'espai
- Ús de cobertes verdes ecològiques, per tal de millorar l'aïllament dels edificis i millorar l'estalvi energètic
- Ventilació creuada a les vivendes per crear corrents d'aire que ventilin la casa i regular la temperatura de l'aire interior
- Maximitzar el manteniment d'espais i terres filtrants en els espais exteriors comuns, evitant la introducció de terres impermeables que generin esorrenties inadequades i impedeixin la regeneració dels aqüífers. Per exemple, es prohibirien les zones d'aparcament col·lectiu interiors de les parcel·les amb asfalt, plantejant paviments alternatius com el sauló o paviments porosos.
- Adaptació dels edificis a la topografia i a les condicions naturals de l'entorn, amb l'objectiu de minimitzar els moviments de terres.
- Reducció de la superfície construïda sota rasant. S'evitarà la construcció de grans volums que impliquin un gran moviment i transport de terres i un considerable consum de formigó armat en l'execució de murs. Les terres procedents de les excavacions imprescindibles es reutilitzaran per a aterrossaments i replens d'espais lliures urbanitzats.



- Disseny dels espais lliures comuns que prioritzin la plantació d'arbres en funció bioclimàtica, amb l'ús d'arbres de fulla caduca davant de l'orientació sud per reduir al màxim la radiació solar a l'estiu i permetre el pas de la llum i el sol a l'hivern i amb la plantació d'arbres de fulla perenne, a la resta de zones per generar zones d'ombra. En canvi, a les terrasses es prioritzarà la col·locació de vegetació de fulla caduca, afavorint la protecció solar a l'estiu i aportant sensació de frescor.
- Calefacció i aigua calenta Sanitària per aprofitament solar passiu a més del 80%. La previsió restant es basa en llar de foc de llenya (renovable, encara que no net) o per gas (no renovable, però a un consum molt inferior al de les vivendes tradicionals).
- Doble reutilització de les aigües regenerades, en substitució de l'aigua potable. Això vol dir que en els habitatges s'haurà de captar i regenerar l'aigua de pluja de les cobertes dels mòduls, així com es reutilitzaran les aigües grises, previ tractament depuratiu pel seu ús en els inodors. I d'altre banda, en els espais col·lectius s'haurà de captar, recollir i emmagatzemar per a la seva depuració i regeneració l'aigua de pluja i residual per a rec dels espais comuns. Aquest procés es podrà fer per mitja de dipòsits enterrats o be per mitja de piscines de tipus ecològic o semi natural amb sistemes de filtració biològic (aquest tipus de piscines seran les úniques admeses en el sector). Així serà possible reduir dràsticament la demanda d'aigua potable de la xarxa pública.
- Ús de sistemes d'evacuació d'aigües residuals a base de foses sèptiques o ús alternatiu de sanitaris ecològics secs, que a l'hora permeten aprofitar els residus orgànics per aconseguir compostatge.
- No estarà permès l'estacionament dels vehicles dintre dels mòduls edificats. Es preveuran espais d'aparcament a l'aire lliure es espais protegits per pèrgoles o arbredes.
- El nivell mínim exigít als habitatges, de certificació d'eficiència energètica, serà el B.



8641

-Les partions entre les parcel·les seran vegetals o metàl·liques. Es prohibeixen expressament els murs d'obra.

j) Normes específiques variables de les construccions de l'ecobarri

La idea és oferir un llistat de possibles actituds o propostes de tipus opcional i que estiguin obertes a ser ampliades en la mateixa línia del caràcter del barri. Es proposa establir un sistema de punts, similar al del decret d'ecoeficiència, amb un mínim de punts a complir i una possibilitat de bonificació per tal d'estimular l'assoliment d'un màxim de puntuació i, per tant, d'ecoeficiència. Aquests estímuls podrien ser, per exemple, del tipus bonificació amb les tasses i impostos de llicències municipals, en el pagament d'IBI o en altres taxes municipals...

Les següents normes, doncs, són de caràcter opcional:

-Ús de criteris de geobiologia en el disseny dels habitatges per tal de crear habitatges mes sans i naturals. Basats en l'estudi de les xarxes Curry i Hartmann així com en les corrents tel·lúriques i la contaminació elèctrica, electromagnètica, la radioactivitat i l'ionització de l'aire. Tot utilitzant criteris de bio construcció i evitant zones geopatògenes i problemes d'insalubritat

-Correcte disseny de l'evolvent bioclimàtica de l'edifici, amb una secció constructiva que millori l'aïllament, ús de vidres especials, persianes i proteccions exteriors i aïllaments sostenibles. També es considerarà l'augment de l'aprofitament de l'inèrcia tèrmica dels murs, per mitjà de la col·locació d'aïllaments tèrmics per l'exterior.

-Ús de sistemes passius de captació solar (mur trombe, hivernacles adossats a l'habitatge, per atrapar, escalfar i reconduir l'aire interior).

-Ús de ventilació vertical utilitzant xemeneies solars en coberta de color fosc. Això fa que, en escalfar-se, provoquin un fenomen de succió en el conducte vertical que les uneix amb el forjat sanitari, introduint aire fresc en els habitatges.



- Calefacció per terra radiant, que permet recollir el calor a les peces orientades a sud i traslladar-lo a la resta de peces, complementant així l'aigua preescalfada procedent de les plaques solars.
- Ús de tècniques i unions seques, permetent una millor reutilització futura dels components emprats, en contra de l'ús de tècniques humides i unions soldades.
- Construcció de vivendes de cost energètic zero (estàndard tipus passivhaus).
- Elecció de materials: fustes procedents d'explotacions controlades, materials de baixa toxicitat, productes biodegradables o reciclaves, aïllaments naturals, pintures de base aigua...
- Potenciació de l'agricultura urbana, amb l'implantació de zones d'horta individual i/o col·lectiva a l'interior de les parcel·les
- Ús de sistemes energètics eficients (cogeneració, biomassa...)
- Ús d'hortos i arbres fruiters d'agricultura ecològica per a l'autoabastiment, introduint espècies vegetals autòctones de baix consum hídric i resistència a les condicions climàtiques amb manteniment mínim.
- Potenciació de l'ús de materials de baix cost energètic i cicle de vida llarg: l'acer i l'alumini (només si són obtinguts de reciclatge), la fusta o el vidre, ja que es poden considerar de baix consum energètic. També es requereix l'ús de materials reutilitzables en aquells elements que es consideri que hauran de ser modificats al llarg de la vida útil de l'edifici o, fins i tot, reutilitzats en altres edificis posteriorment. Es prohibirà expressament l'ús de fusteria de PVC o altres plàstics
- Ús de materials i mà d'obra local, per tal de minimitzar o reduir de manera significativa l'energia necessària per el seu transport des del lloc de producció o residència fins a l'obra.
- Simplificació de la construcció dels edificis. S'aconsegueix per mitjà de solucions estandarditzades, tradicionals o inclús prefabricades, en

8643

comptes de complexos detalls constructius realitzats in situ que comporten una major producció de residus d'obra. D'aquesta manera, es pot economitzar notablement la construcció dels edificis.

-Optimització del procés constructiu, per mitjà d'un correcte disseny dels edificis que integri els processos constructius i de posta en obra dels materials, reduint al màxim la producció de residus.

C) PLANOLS QUE S'ADJUNTEN:

- 1.- Situació.
2. Propostes sostenibles ecobarri.
3. Propostes sostenibles parcel·les.
4. Proposta parcel·lació.
5. Tipologies.
6. Parcel·les grans.
7. Parcel·les petites
8. Diversitat d'usos i parcel·les
9. Vistes

QUART.- JUSTIFICACIÓ LEGAL:

A) La classificació que dona el projecte de POUM als terrenys de Can Cusidó, de sòl no urbanitzable, i la seva qualificació com a "La Serralada, codi 14" (art. 190 NNUU) és una decisió tècnica, d'oportunitat, havent estat adoptada amb caràcter discrecional, es a dir, plenament modificable, si és considera necessari, en base, entre d'altres, als suggeriments que es poden realitzar en el període d'informació pública.



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

L'acord que finalment s'adopti es recurrible judicialment, no només per motius de legalitat, sinó també de discrecionalitat i oportunitat en la decisió adoptada, es a dir, que les facultats que té el planificador, en l'ordenació del municipi, són molt amplies, sempre que estiguin justificades en criteris de racionalitat urbanística.

D'altra banda, la proposta que hem realitzat s'ajusta a les directrius generals establertes a l'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), en allò que fa referència a:

10. Assolir uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.
11. No es proposa edificar en zones inundables, ni en cap altre zona de risc per a la seguretat i el benestar de les persones.
12. Es preserven i es potencien els valors paisatgístics i es proposen edificacions que s'adaptin a l'entorn.
13. No s'afecten finques en pendents superiors al 20%.

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

D'altra banda, amb aquesta proposta, es dona compliment a les previsions de l'article 3 del TRLUC, de desenvolupament urbanístic sostenible, ja que es proposa una utilització racional del territori i el medi ambient i es conjunquen les necessitats de creixement del municipi, amb la preservació dels recursos naturals.

A més a més, i per la continuïtat del nou assentament proposat, amb el nucli urbà de Castellar del Vallès, la proposta presentada configura un nou tipus d'ocupació del sòl, sostenible, i que evita la dispersió en el territori i afavoreix la cohesió social. Es dona lloc a un creixement controlat, del qual està necessitat el municipi, amb la defensa dels

8645

recursos naturals i medi ambient. És un nou model que, en el futur hauria de ser el de normal implantació al preveure els sempre necessaris creixements perquè el municipi no resti paralitzat i la gent hagi de marxar per manca de possibilitats de tenir un habitatge efectiu.

A priori semblaria que l'únic impediment legal per acceptar la proposta vindria determinada per la qualificació que el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) dona als terrenys al incloure'ls dins la categoria d'*Espais oberts de protecció especial* (article 2.6 de la Normes del PTMB) però aquest precepte no tanca, de forma total, la possibilitat d'implantacions urbanístiques com la proposada. Veiem que diu dit precepte:

1. Els espais de protecció especial han de mantenir la condició d'espai no urbanitzat, i amb aquesta finalitat, i d'acord amb la legislació vigent, serà classificat com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal i s'hi aplicarà el règim que estableix aquest article.

Excepcionalment, i de manera justificada, es pot incloure alguna peça en sectors o polígons per tal de garantir definitivament la permanència com a espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al sistema d'espais públics que pot resultar del procés de gestió urbanística corresponent.

Encara que de forma excepcional, però el propi PTMB estableix possibilitats per poder incloure peces de terreny, en sectors o polígons. La proposta que es realitza, amb les matisacions que es vulguin, podria tenir cabuda dins aquesta excepcionalitat.



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

A més a més, sempre cabria proposar la modificació del propi PTMB, que en cap cas és un document inamovible, i que no tingui cap capacitat de modificació, si l'interès general així ho demana.

CINQUÈ.- CONCLUSIONS:

Tot i les consideracions fetes en l'avanç de pla i en l'aprovació inicial de POUM respecte al creixement zero i al no plantejament de nou espai urbanitzable, es considera interessant la proposta feta, en el sentit que dóna resposta a un deute històric, d'una manera equilibrada, respectuosa amb el medi natural i amb un impacte molt baix en les previsions globals fetes al pla d'ordenació respecte al número total de vivendes, al mateix temps que ofereix un model urbà alternatiu al tradicional, basat en la sostenibilitat i en l'eficiència energètica, així com en un ús socialitzat del terreny.

Les consideracions paramètriques fetes han de ser enteses com una primera aproximació a la definició de l'*ecobarri*, entenent que cal desenvolupar-les i ajustar-les un cop s'accepti debatre la proposta.

La proposta, a més, suposa una sèrie d'avantatges addicionals:

-L'alt percentatge d'habitatge protegit plantejat, així com la possibilitat de fer habitatge reduït o de diferents grandàries, en tot o en part del sector, ajudaria a cobrir les necessitats d'habitatge reduït per a gent jove que actualment pateix castellar.

-Es considera que el desenvolupament d'aquest sector no suposaria cap contradicció amb les previsions del Pla Territorial, ja que un increment de 40/120 habitatges (segons siguin de superfície màxima o mínima), referits al total d'habitatges del sòl urbà de la població, té un impacte

8647

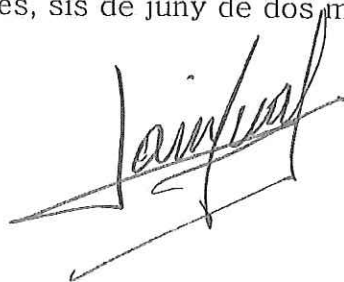
mínim i no es pot arribar a considerar com una zona de creixement. Cal tindre en compte què, a part de ser una bona part d'ells de protecció oficial, d'altres serien habitatges dotacionals públics. Tampoc cal oblidar que plantejar un POUM amb sòl urbanitzable zero és certament perillós i que, de manera contrària, tenir disponibilitat de sòl urbanitzable, activable segons dinàmica de mercat, permet atenuar altres pressions sobre el territori.

Per tot el que s'ha exposat,

DEMANO:

Que tingui per presentat aquest escrit, amb el document acompanyat, i per realitzades al·legacions i suggeriments a l'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès; es procedeixi al seu estudi i, en definitiva a procedir a la modificació de les condicions i paràmetres urbanístics dels terrenys de Can Cusidó, per ubicar en ells el nou model de creixement, proposat a l'apartat tercer del cos d'aquest escrit.

Castellar del Vallès, sis de juny de dos mil catorze.

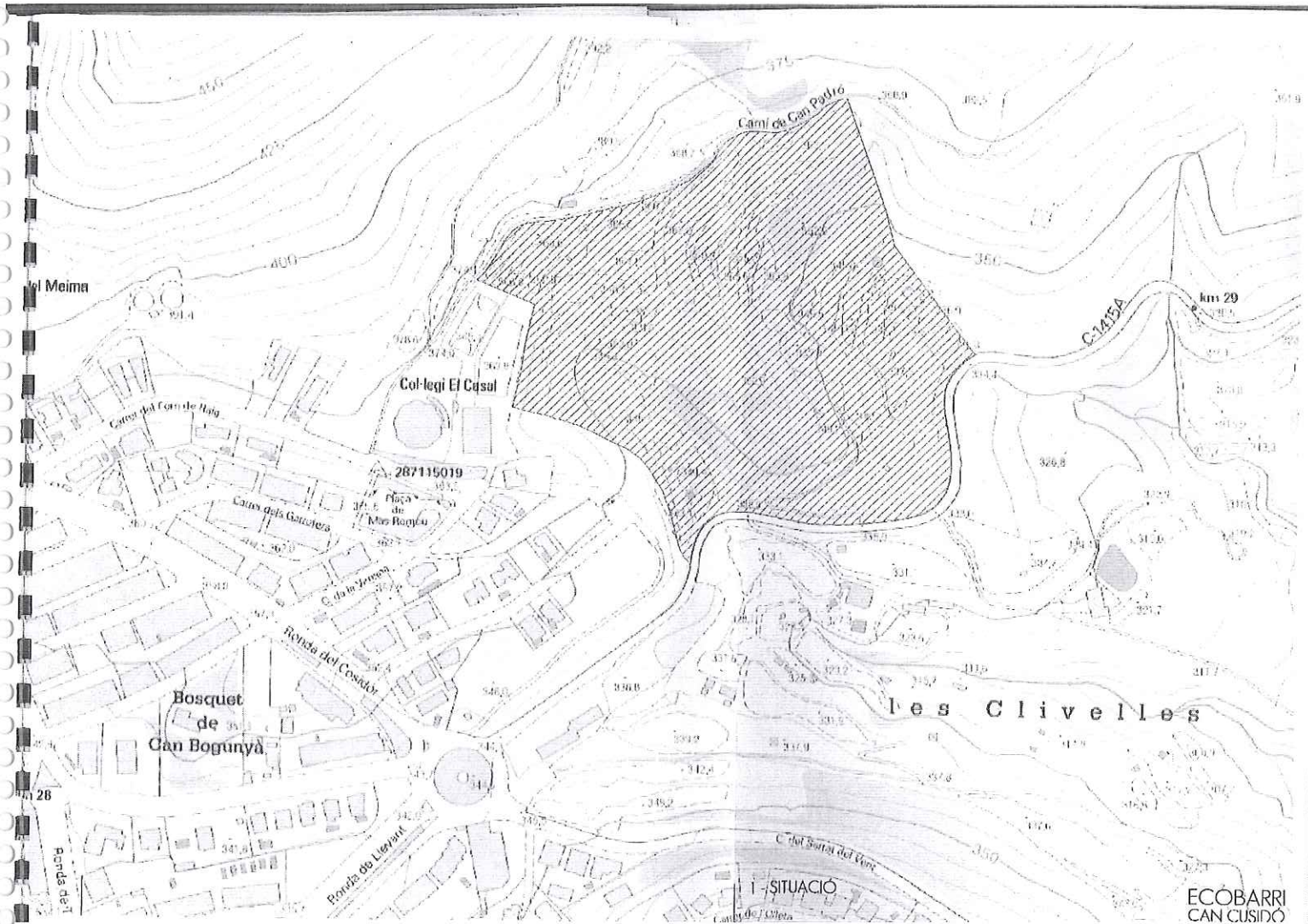


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

SR. ALCALDE - PRESIDENT

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS.

- 8648

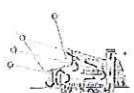


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

8649



INTERVENCIÓ AL PARQUE, AGRUPACIÓ HABITATGE, RUINA ALCAÇA I OCUPIACIÓ



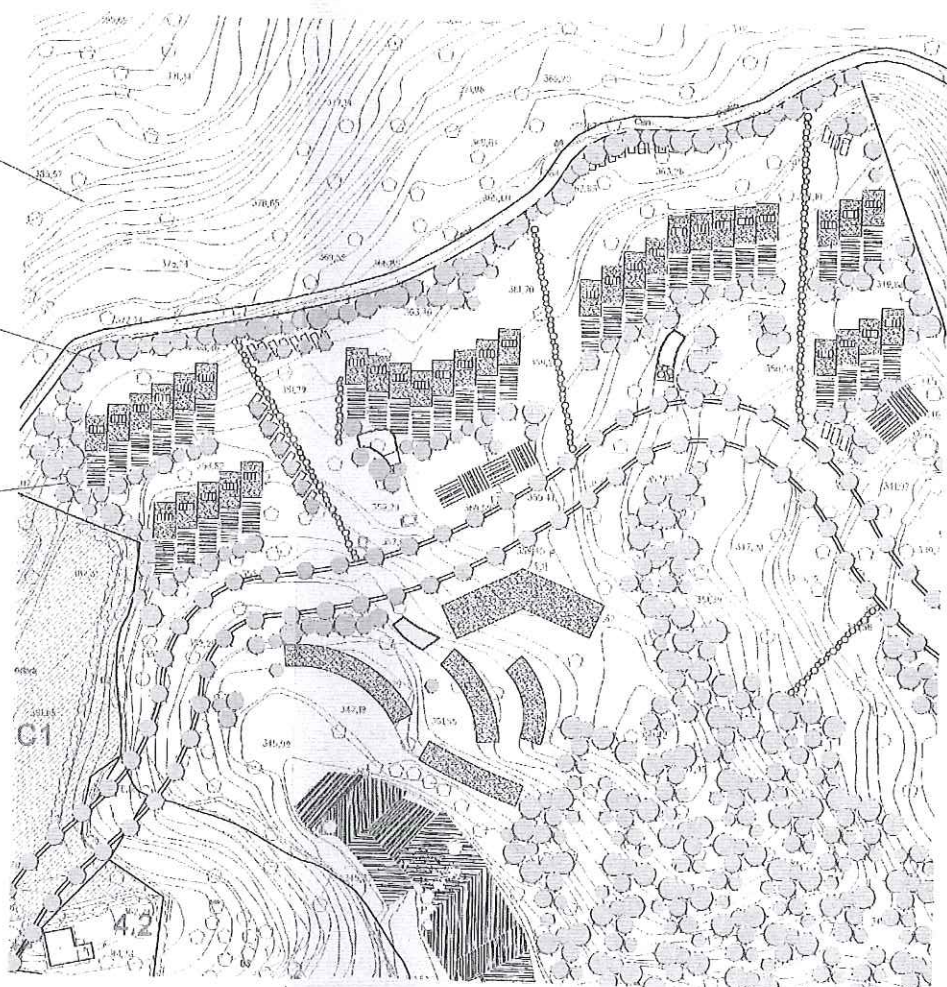
EDIFICI BIOCUMBRICS



DEL VIAN RURAL



CAMPUS AEROTAT

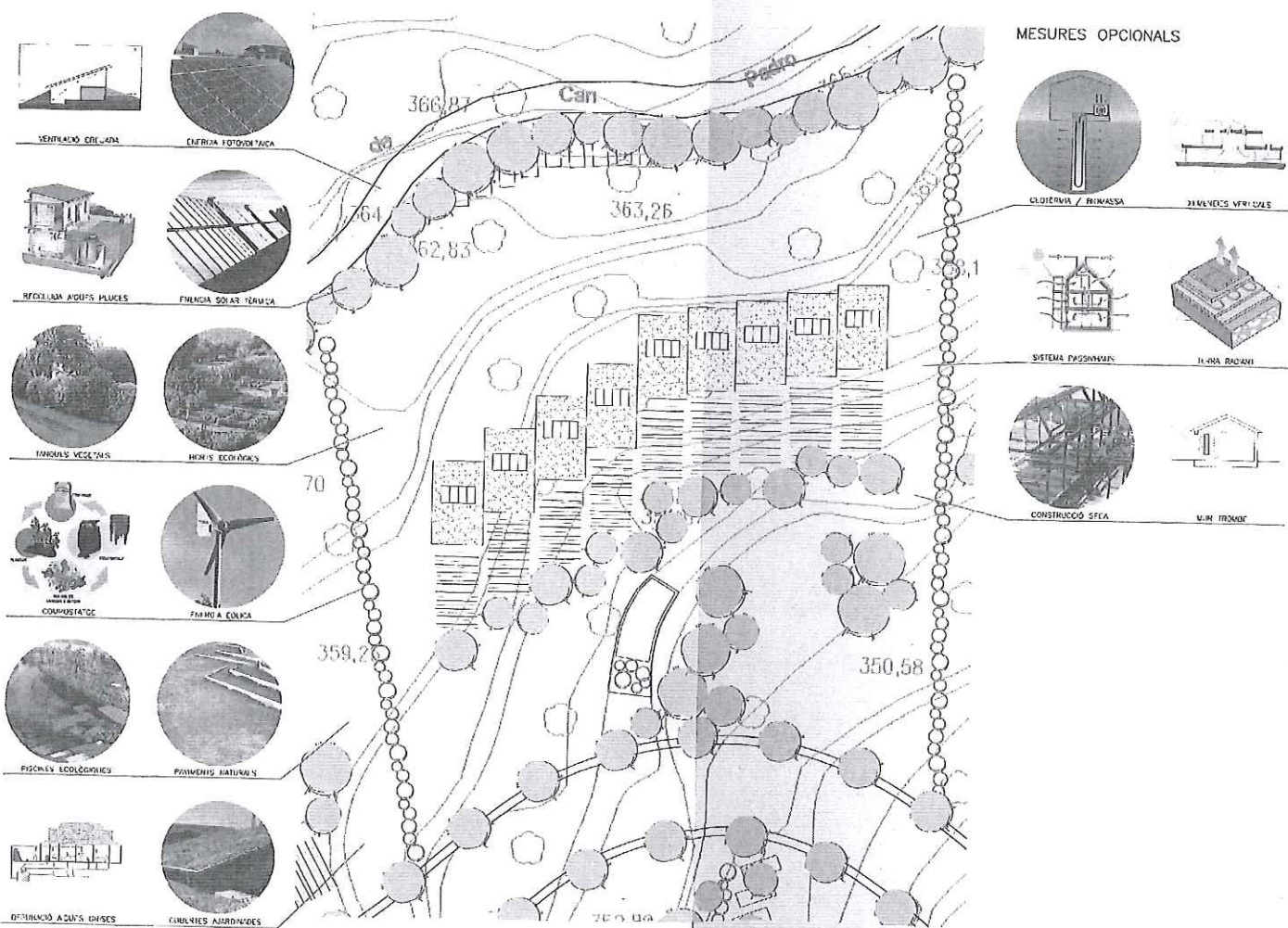


2 - PROPOSTES SOSTENIBLES ECOBARRI

ECOBARRI
CAN CUSIDO



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

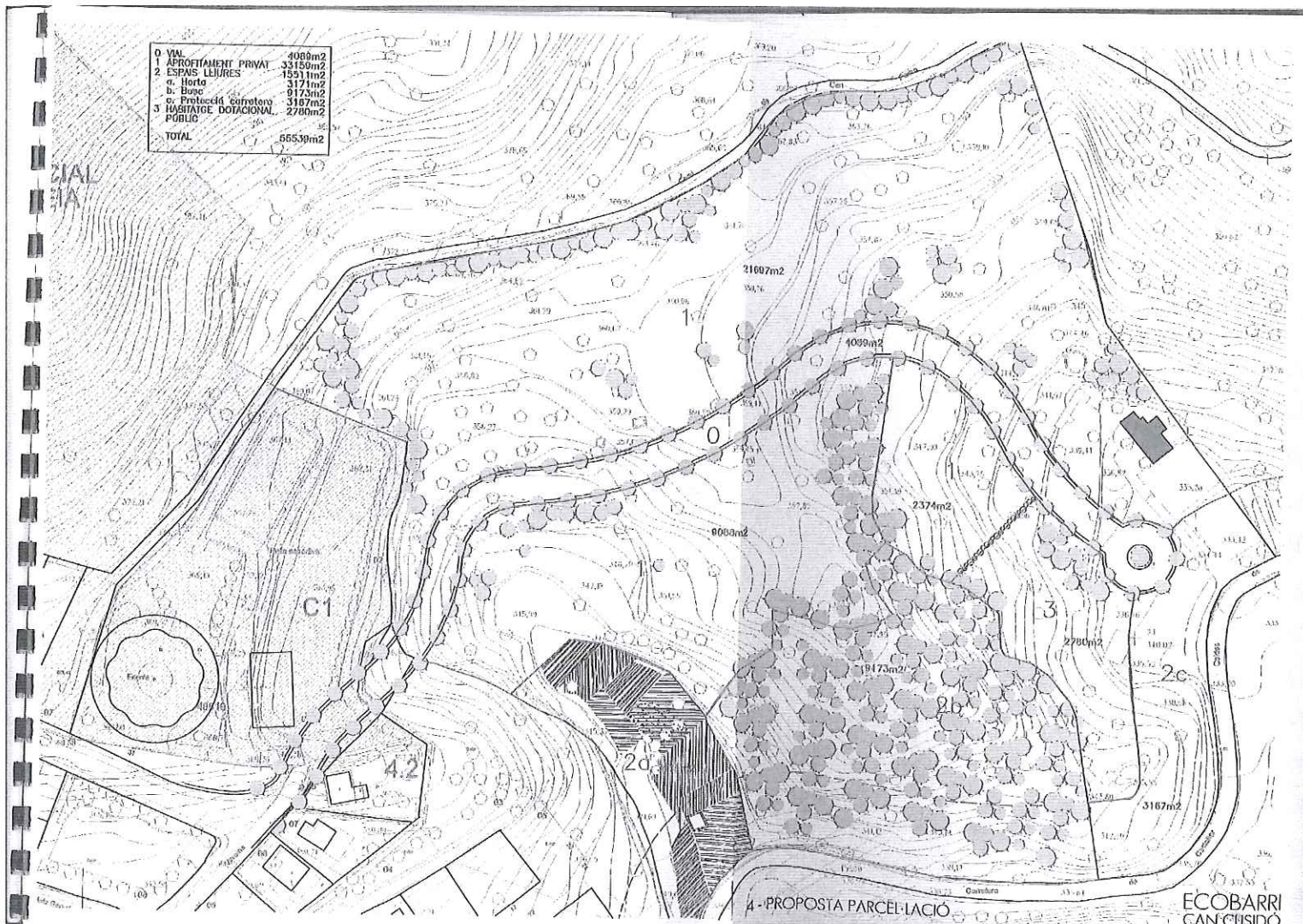


3 - PROPOSTES SOSTENIBLES PARCEL·LES

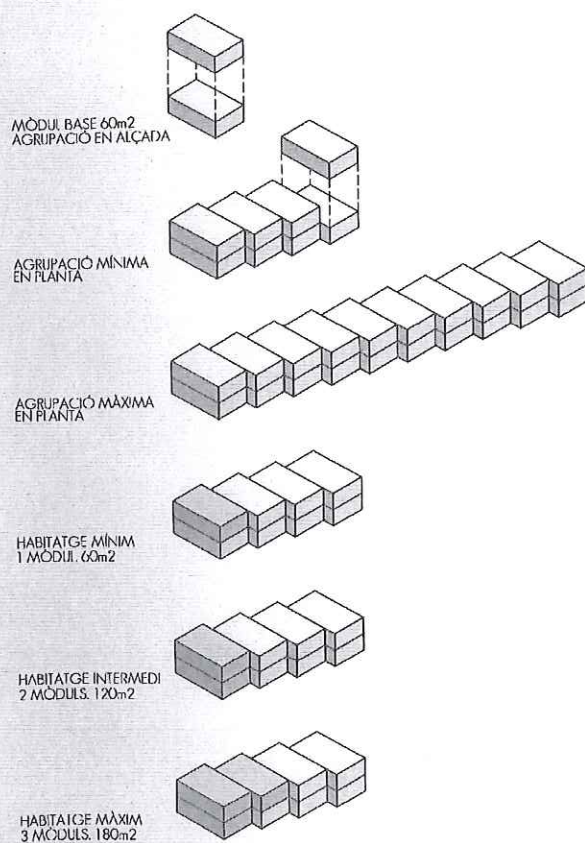
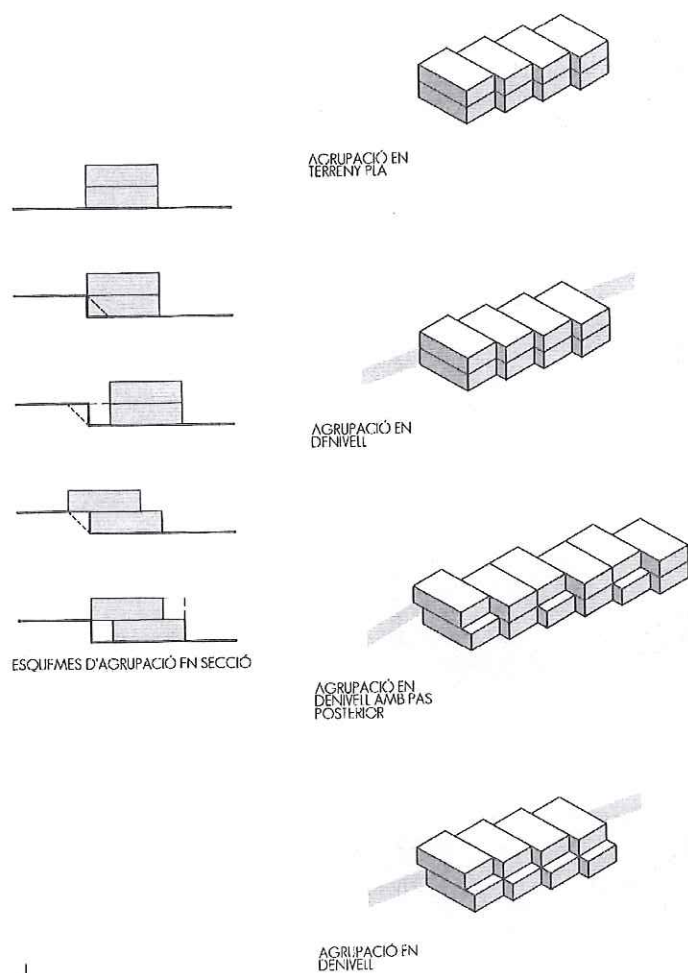
ECOBARRI
CAN CUSIDÓ

8651

0 VIA	4000m2
1 APROFITAMENT PRIVAT	33150m2
2 ESPAIS LLIURES	15511m2
a. Hort	3171m2
b. Bosc	9173m2
c. Protecció conetora	3167m2
3 HABITATGE DOTACIÓ PÚBLICA	2780m2
TOTAL	66539m2



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

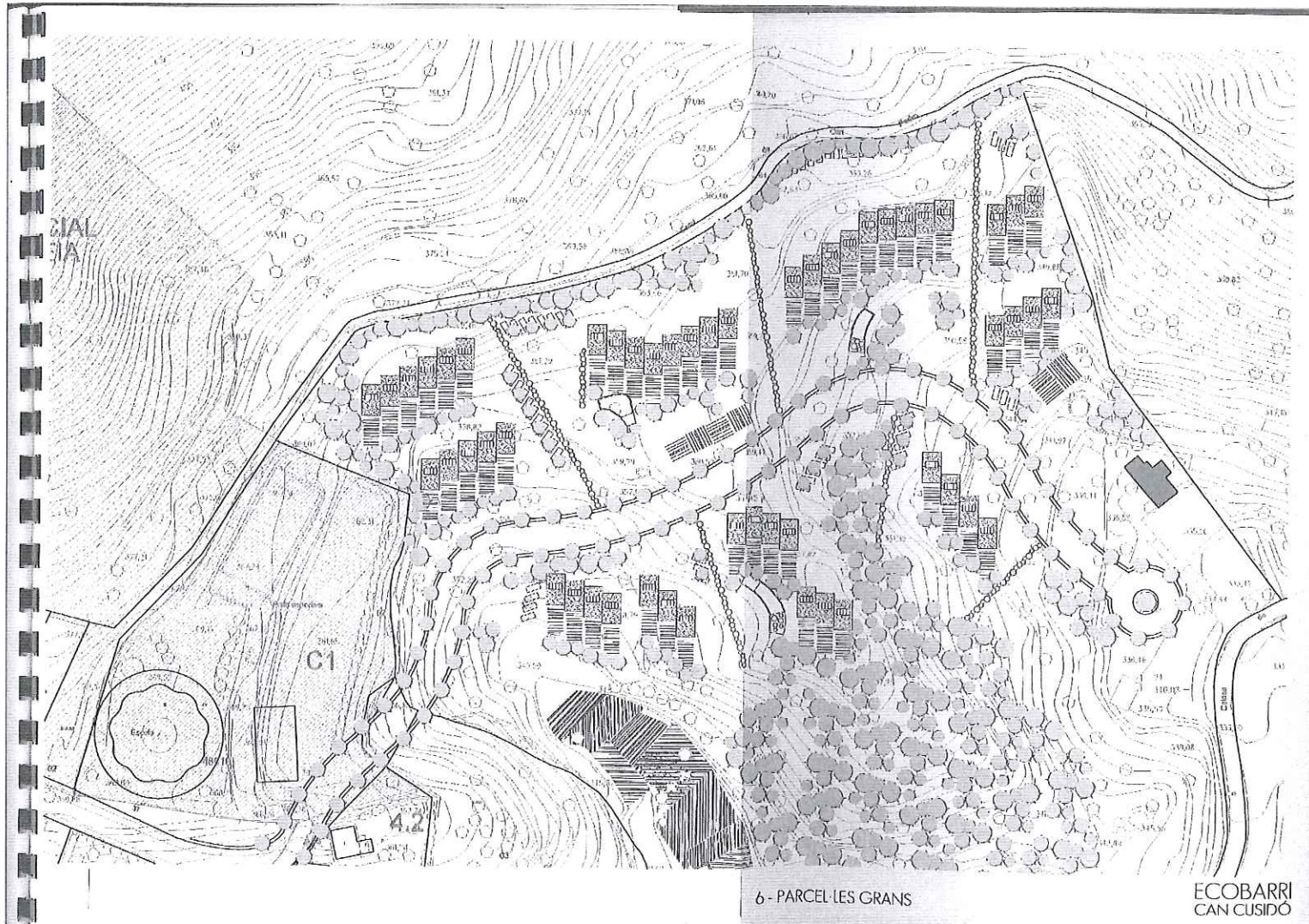


5 · TIPOLOGIES

ECOBARRI
CAN CUSIDÓ

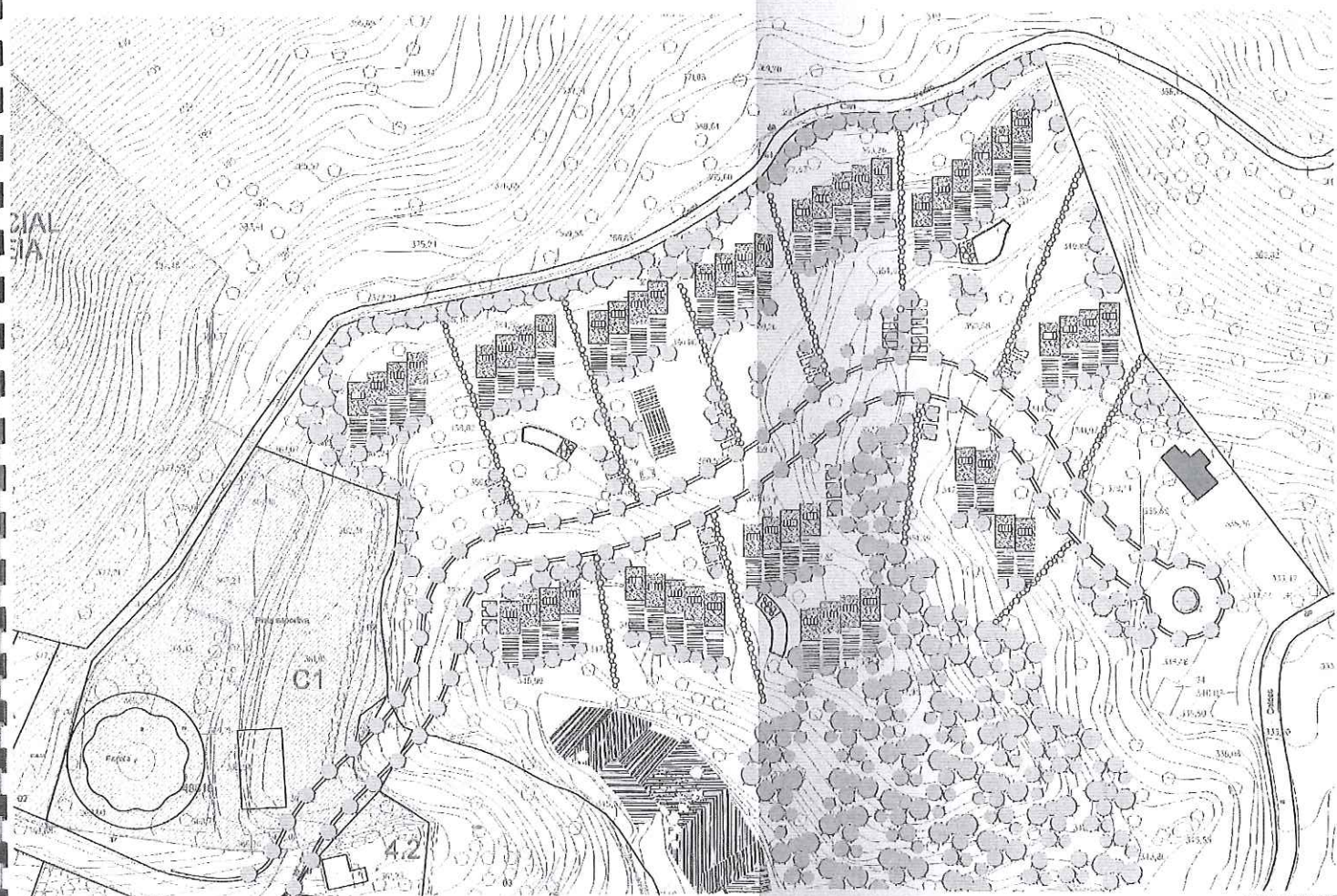
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

8653



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

8654



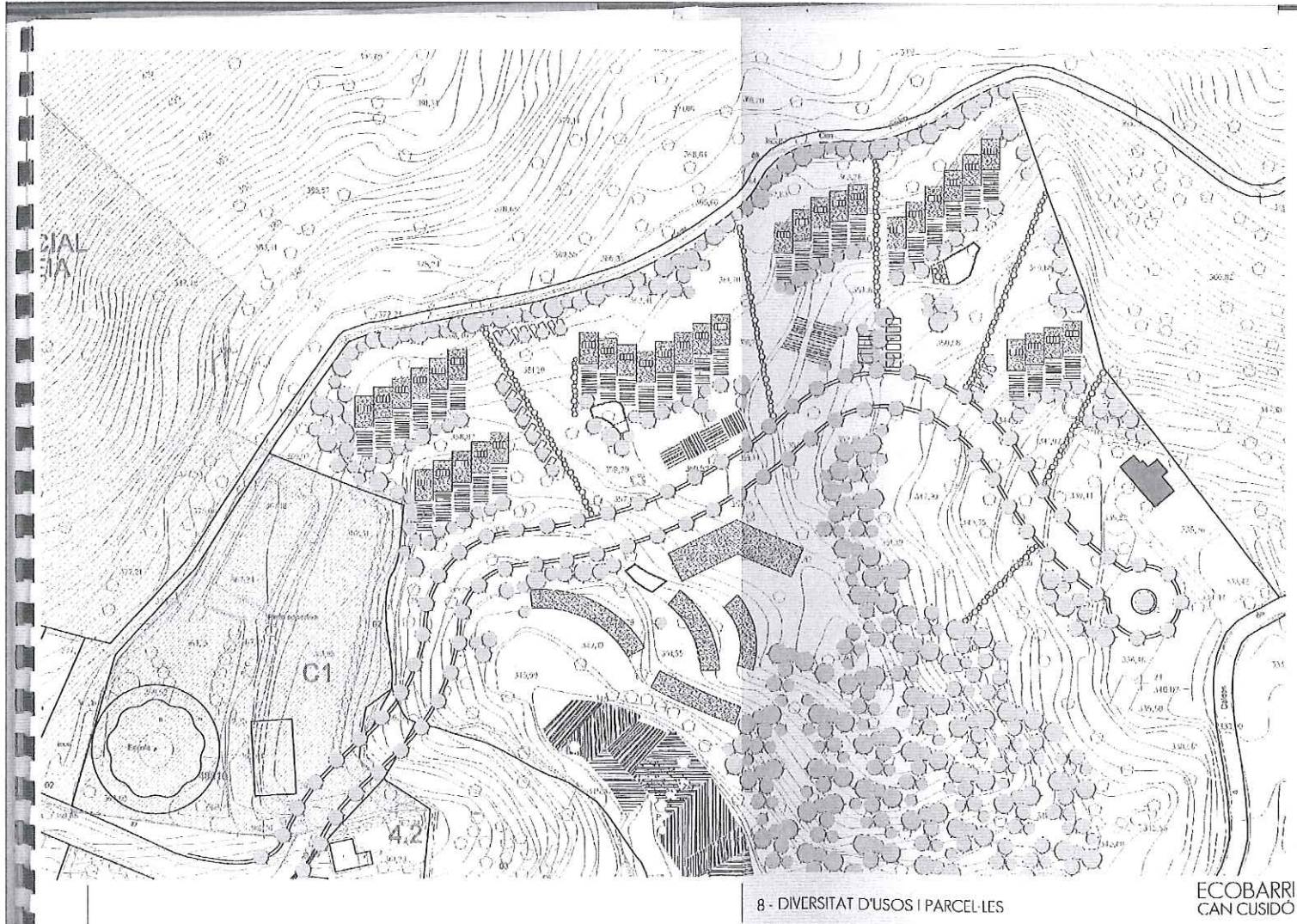
7 - PARCEL·LES PETITES

ECOBARRI
CAN CUSIDÓ



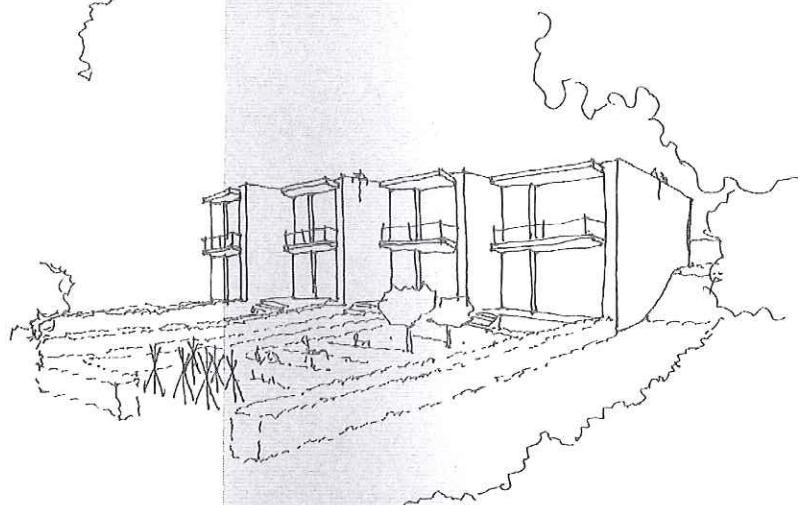
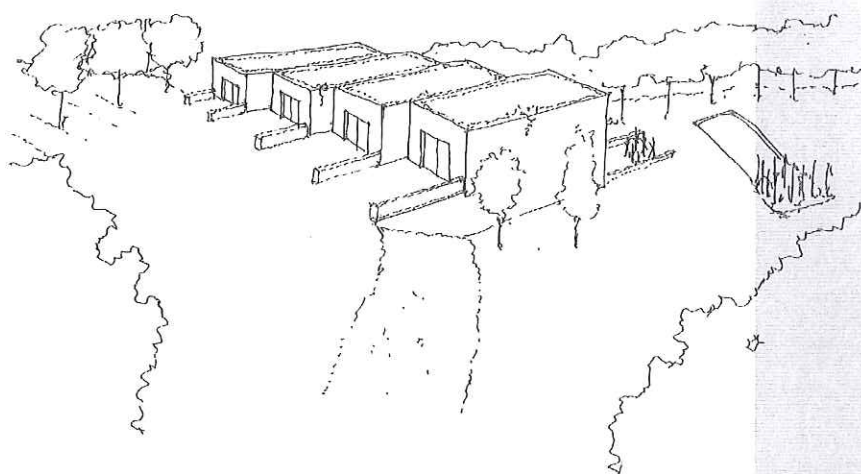
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

8655



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

8656



9 - VISTES

ECOBARRI
CAN CUSIDÓ



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

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES

Oficina: Data: 06-06-2014 09:55
Registre: 2014 / 6261

Llibre General d'Entrada

INSTANCIA GENÈRICA

DADES DE L'INTERESSAT

Nom i cognoms <i>Pedro Villaro Genestos</i>		DNI/CIF/NIF <i>77.062.057M</i>
Professió <i>Paestier</i>	Edat <i>66</i>	
Adreça <i>c/ Major n:39 Castellar del Vallès</i>		
Municipi <i>Castellar del Vallès</i>	Codi Postal <i>08211</i>	
Telèfon <i>937145293</i>	Fax <i>937148254</i>	Adreça electrònica <i>perevillaro@hotmail.com</i>

EXPOSU:

Full adjunt

SOL·LICITO

que el nivell de protecció que s'apliqui a l'edifici c/ Major 37-39 sigui el nivell de protecció 3: Parcial

DOCUMENTACIÓ ADJUNTA (SI ESCAU)

<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Exposició de l'assumpte</i>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<i>...</i>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Castellar del Vallès, 6 de/d' 6 de 2014

Signatura,




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

D'acord amb la Llei Orgànica 15/1999 de 13 de Desembre de Protecció de Dades de Caràcter Personal, l'informem que les seves dades seran incorporades en el corresponent fitxer per a la gestió específica de la seva sol·licitud. El Responsable del Fitxer és l'Ajuntament de Castellar del Vallès i podrà dirigir-se personalment o per correu convencional al Servei d'Atenció Ciutadana, Plaça El Mirador, s/n 08211 Castellar del Vallès, per exercir el seus drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició, així com la revocació al consentiment atorgat de les seves dades personals.

IL·LM. SR. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

8658

Exposo

He estat informat del nivell de protecció de l'edifici situat al Carrer Major 37-39. Actualment té el nivell de protecció 2: Conservació, i aquest nivell inclou els espais comuns dels edificis, en el meu cas la botiga, que manté tots els elements (mobles) originals.

No és la meva intenció modificar aquests elements, però actualment els negocis evolucionen i amb el temps pot ser necessària una modificació de l'interior, potser redistribuir la botiga, és una possibilitat.

Puc entendre la protecció de la façana, un element visual exterior, però desitjo que se'm permeti poder realitzar qualsevol modificació pertinent a l'interior, no només les que inclouen la "recuperació d'elements que s'hagin perdut en reformes poc adients."

A la nostra vila hi ha exemples d'edificis catalogats amb el nivell de protecció 2 i que han estat completament remodelats a l'interior, deixant només la façana intacte. Un exemple és l'actual ajuntament (AP-01 / 137), remodelat per encabir les necessitats de treball del consistori, o la casa Blai Blanquer (ARU-12 / 131), de la Carretera de Sentmenat 110, actualment la façana és la única cosa que en queda (fotografia adjunta).



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

I dubto que l'edifici de la Caixa de Pensions (ARU-24 / 89) no faci més reformes interiors...

Expedient: POUM

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLES

Oficina:
Data...: 09-06-2014 10:32
Registre: 2014 / 6360

Llibre General d'Entrada

IL-LM. SR

MARIA ROSA GRAU TORTAJADA , major d'edat, amb domicili a efectes del present al carrer de La Baronia, 52 – 08208 Sabadell, actuant en nom i en representació pròpia, proveït de CIF número 38904256 D, compareix i exposa.

Que al Butlletí Oficial de la província de Barcelona de data 9 d'abril de 2014, s'ha publicat un edicte que, entre d'altres qüestions dona publicitat als acords adoptats, en data 28 de gener de 2014 i 25 de març de 2014, pel Ple de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, en virtut dels quals s'ha acordat aprovar inicialment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès, amb els documents que obren a l'expedient, juntament amb l'informe de sostenibilitat ambiental.

Com a copropietari de la finca de referència cadastral 3083106DG2038S0001WR ubicada al carrer Can Julliana, 6 del municipi de Castellar del Vallès i, havent trobat disfuncions en el document exposat al públic, formula, en temps i forma, les següents:

AL-LEGACIONS

Primera.- La finca propietat de l'al·legant està situada dins de Sòl Urbà i està qualificada com a Sistema d'Equipaments, en concret com a Reserva d'equipament (codi Er) en el POUM objecte d'exposició al públic i com a Reserva d'equipament (codi C0) en el Pla general vigent, per tant es tracta d'uns terrenys destinats a centre públic i equipament sense ús definit d'interès públic o social ja existents.

El document de Memòria social que acompanya el POUM, en el apartat 3.1 "Equipaments existents i reserves" exposa que:

"Pel que fa a les reserves de planejament, el nou POUM de Castellar del Vallès preveu 13 solars destinats a equipaments, procedents tots ells del planejament anterior i no desenvolupats. Del conjunt de reserves, 2 estan qualificades com a equipament educatiu, una com a sanitari i 10 solars sense ús concret assignat" (entre aquests últims, es troba el solar objecte d'aquesta al·legació).

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

En relació a la obligatorietat i estàndards de referència establerts a l'apartat 3.2 "Avaluació de les previsions d'equipaments comunitaris" de la mateixa Memòria social, s'exposa, entre d'altres, que:

"El planejament general que ara es revisa no proposa nous sectors de sòl urbanitzable que hagin de preveure la reserva d'equipament i per tant caldrà comptar també amb el conjunt de les reserves existents i les derivades dels sectors de millora urbana, les quals són nombroses i amb una superfície total de 149.302 m² d'equipament d'àmbit municipal més 182.447 m² d'àmbit supramunicipal".

.....

Pel que fa a les reserves d'equipament previstes, atès que algunes no tenen un ús determinat, es calcula a partir de la suma del total de sòl destinat a equipaments, aplicant, en el cas dels equipaments que es determinen a partir del sostre, un índex de 1 m² sostre/1m² sòl amb la qual cosa s'obté un total de 7,75 m² per a municipis d'entre 25.000 i 100.000 habitants. Aplicant aquest càlcul a la reserva de sòl d'equipament prevista, Castellar del Vallès disposaria d'una reserva més que suficient."

Es per això, que es demana reconsiderar la necessitat de disposar en el municipi de més sòl del que és necessari destinat a reserva d'equipament, ates que es sobrepassa amb escreix els estàndards mínims establerts i la més que suficiència superfície de sòl, així reconeguda pel document de la Memòria social del POUM, i es qualifiqui el terrenys objecte d'aquest escrit d'al·legacions, amb la mateixa clau urbanística de l'entorn, que no és altra que de zona residencial en cases aïllades (codi 6b).

Segona.- El tractament de l'ordenació del POUM en relació als equipaments privats no és viable i crea inseguretat jurídica al propietari. Tant és així que, tot i que les normes urbanístiques admeten la possibilitat que els equipaments siguin de titularitat privada, no es regula ni queda clar en quins casos l'administració procedirà a fer-ne l'autorització.

L'apartat 2 de l'article 61 "Qualificació del sòl" estableix el contingut normatiu per als sistemes urbanístics. Es diu el següent:

a) Els sistemes urbanístics, són els sòls que es qualifiquen per una funció pública en el territori, en relació amb les infraestructures per a la mobilitat, els espais lliures, els equipaments comunitaris i els àmbits d'habitatge dotacional públic, i les infraestructures dels serveis tècnics i ambientals, amb independència de la classe de sòl en què es trobin.

La qualificació del sòl de sistema, si encara no és públic, legitima a l'administració pública, quan així es preveu en aquestes NNUU, competent per adquirir-lo mitjançant els instruments de gestió urbanística corresponents. La qualificació de sistema urbanístic en el sòl classificat com a no urbanitzable i els sistemes que no hagin de ser necessàriament de titularitat



8661

pública, no genera el dret a expropiació per ministeri de llei conforme al que estableix l'article 114, iniciació d'un expedient expropiatori per ministeri de la llei, de la LUC.

L'apartat 2 de l'article 68 de les normes urbanístiques del POUM "Titularitat i afectació del sòl" determina el següent:

2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:

- quan ho determini aquest POUM o el planejament diferit que el desenvolupi.
- quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del POUM i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Planejament.
- Els sòls destinats a sistema d'equipaments i serveis tècnics podran ser de titularitat privada d'acord amb les NNUU d'aquest POUM.

Per altra banda, els apartats 4 i 5 de l'article 106 de les normes urbanístiques del POUM "Condicions d'ordenació i edificació" estableixen els continguts següents:

4. La implantació de nous equipaments i dels de dotacions d'àmbit supramunicipal (Et), els de reserva d'equipaments (Er) i l'equipament de l'Espai Tolrà (Eu) requeriran l'aprovació d'un pla especial urbanístic que en determini l'ús i l'ordenació física (emplaçament dels volums, ocupació, alçàries i separació de les edificacions veïnes, sistematització dels espais lliures i accés), tenint en compte les necessitats funcionals de l'equipament, així com la necessària integració en el seu entorn.

5. Els possibles equipaments privats que s'autoritzin precisaran de la tramitació del corresponent pla especial urbanístic per la seva assignació d'usos i per la justificació de la seva integració en el conjunt consolidat

Per tant, la regulació establerta al POUM pel que fa als equipaments privats no està subjecta a cap garantia per al titular dels terrenys amb aquest règim urbanístic, ja que ni defineix les condicions per poder-se acollir a la titularitat privada de l'equipament mitjançant autorització, ni defineix territorialment els equipaments privats per a que no estiguin subjectes a l'article 114 "Iniciació d'un expedient expropiatori per ministeri de la llei" que estableix el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

Al mateix temps, es demana als redactors del POUM que tinguin en consideració la dificultat afegida que comportaria gestionar l'equipament privat, situat en l'illa conformada pels carrers de Can Juliana i de Puigcapsut (on es troba la parcel·la objecte d'aquest escrit d'al·legacions), pel fet



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

8662

d'haver-hi dotze titulars de finques que originàriament estaven destinades a l'ús residencial.

Tercera.- Com a titular dels terrenys qualificats com a reserva d'equipaments puc afirmar que no en faig cap activitat ni en trec cap rendiment econòmic de la finca. Simplement em limito a pagar els impostos municipals com a titular de béns immobles i tinc cura en el manteniment de la runa que s'aboca de tant en tant dins la parcel·la i de la brutícia indesitjable que es genera en llocs residuals com aquest.

Es tracta doncs, d'una càrrega per al titular de la parcel·la, el qual no en treu cap benefici. Tampoc en gaudeix la col·lectivitat, ja que són sòls destinats a ús d'equipament els quals fa, almenys, trenta-sis anys que estan esperant el seu destí. És per tant una condició no subjectiva, en què l'Administració competent en matèria urbanística que promou aquesta revisió del Planejament general ha de tenir en consideració i actuar amb els mecanismes d'ordenació que li permet la legislació urbanística d'aplicació per a no crear perjudicis injustificables al privat ni tampoc previsions impossibles de realitzar per a la col·lectivitat.

SOL·LICITA: Que admeteu aquest escrit i tingueu per formalitzades les al·legacions que en el mateix es contenen dins el termini d'exposició pública de la Revisió del Pla general, en la regulació del sistema d'equipaments, les accepti i, en base al seu contingut, procedeixi a efectuar la modificació que correspongui en relació al règim urbanístic de la parcel·la, passant de sistema d'equipament a zona residencial, o bé pel no esperat supòsit de desestimació d'aquesta pretensió articulada per mitjà del present escrit, es procedeixi a variar la regulació urbanística de les reserves d'equipaments (codi Er) en què es clarifiqui quin és el procediment adequat per a procedir a l'execució d'un equipament privat i es determini amb aquest POUM que la reserva d'equipament situat al carrer Can Juliana i de Puigcapsut sigui per a destinar-hi un equipament privat.

Sabadell, 9 de juny de 2014.

Maria Rosa Grau Tortajada



IL·LM. SR. ALCALDE – PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE 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

8663

Expedient: POUM

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLES

Oficina: :
Data: 09-06-2014 10:34
Registre: 2014 / 6361

IL·LM. SR

Llibre General d'Entrada

JOSEP PALAU GRAU, major d'edat, amb domicili a efectes del present al carrer de Sant Francesc, 11 codi postal 08202 de Sabadell, actuant en nom i en representació pròpia, proveït de CIF número 39011284H, compareix i exposa.

Que al Butlletí Oficial de la província de Barcelona de data 9 d'abril de 2014, s'ha publicat un edicte que, entre d'altres qüestions dóna publicitat als acords adoptats, en data 28 de gener de 2014 i 25 de març de 2014, pel Ple de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, en virtut dels quals s'ha acordat aprovar inicialment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès, amb els documents que obren a l'expedient, juntament amb l'informe de sostenibilitat ambiental.

Com a copropietari de la finca de referència cadastral 3083107DG2038S0001AR ubicada al carrer Can Juliana, 4 del municipi de Castellar del Vallès i, havent trobat disfuncions en el document exposat al públic, formula, en temps i forma, les següents:

AL·LEGACIONS

Primera.- La finca propietat de l'al·legant està situada dins de Sòl Urbà i està qualificada com a Sistema d'Equipaments, en concret com a Reserva d'equipament (codi Er) en el POUM objecte d'exposició al públic i com a Reserva d'equipament (codi C0) en el Pla general vigent, per tant es tracta d'uns terrenys destinats a centre públic i equipament sense ús definit d'interès públic o social ja existents.

El document de Memòria social que acompanya el POUM, en el apartat 3.1 "Equipaments existents i reserves" exposa que:

"Pel que fa a les reserves de planejament, el nou POUM de Castellar del Vallès preveu 13 solars destinats a equipaments, procedents tots ells del planejament anterior i no desenvolupats. Del conjunt de reserves, 2 estan qualificades com a equipament educatiu, una com a sanitari i 10 solars sense ús concret assignat" (entre aquests últims, es troba el solar objecte d'aquesta al·legació).

8664

En relació a la obligatorietat i estàndards de referència establerts a l'apartat 3.2 "Avaluació de les previsions d'equipaments comunitaris" de la mateixa Memòria social, s'exposa, entre d'altres, que:

"El planejament general que ara es revisa no proposa nous sectors de sòl urbanitzable que hagin de preveure la reserva d'equipament i per tant caldrà comptar també amb el conjunt de les reserves existents i les derivades dels sectors de millora urbana, les quals són nombroses i amb una superfície total de 149.302 m² d'equipament d'àmbit municipal més 182.447 m² d'àmbit supramunicipal".

.....

Pel que fa a les reserves d'equipament previstes, atès que algunes no tenen un ús determinat, es calcula a partir de la suma del total de sòl destinat a equipaments, aplicant, en el cas dels equipaments que es determinen a partir del sostre, un índex de 1 m² sostre/1m² sòl amb la qual cosa s'obté un total de 7,75 m² per a municipis d'entre 25.000 i 100.000 habitatnts. Aplicant aquest càlcul a la reserva de sòl d'equipament prevista, Castellar del Vallès disposaria d'una reserva més que suficient."

Es per això, que es demana reconsiderar la necessitat de disposar en el municipi de més sòl del que és necessari destinat a reserva d'equipament, ates que es sobrepassa amb escreix els estàndards mínims establerts i la més que suficiència superfície de sòl, així reconeguda pel document de la Memòria social del POUM, i es qualifiqui el terrenys objecte d'aquest escrit d'al·legacions, amb la mateixa clau urbanística de l'entorn, que no és altra que de zona residencial en cases aïllades (codi 6b).

Segona.- El tractament de l'ordenació del POUM en relació als equipaments privats no és viable i crea inseguretat jurídica al propietari. Tant és així que, tot i que les normes urbanístiques admeten la possibilitat que els equipaments siguin de titularitat privada, no es regula ni queda clar en quins casos l'administració procedirà a fer-ne l'autorització.

L'apartat 2 de l'article 61 "Qualificació del sòl" estableix el contingut normatiu per als sistemes urbanístics. Es diu el següent:

a) *Els sistemes urbanístics, són els sòls que es qualifiquen per una funció pública en el territori, en relació amb les infraestructures per a la mobilitat, els espais lliures, els equipaments comunitaris i els àmbits d'habitatge dotacional públic, i les infraestructures dels serveis tècnics i ambientals, amb independència de la classe de sòl en què es trobin.*

La qualificació del sòl de sistema, si encara no és públic, legitima a l'administració pública, quan així es preveu en aquestes NNUU, competent per adquirir-lo mitjançant els instruments de gestió urbanística corresponents. La qualificació de sistema urbanístic en el sòl classificat com a no urbanitzable i els sistemes que no hagin de ser necessàriament de titularitat



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

pública, no genera el dret a expropiació per ministeri de llei conforme al que estableix l'article 114, iniciació d'un expedient expropiatori per ministeri de ls llei, de la LUC.

L'apartat 2 de l'article 68 de les normes urbanístiques del POUM "Titularitat i afectació del sòl" determina el següent:

2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:

- quan ho determini aquest POUM o el planejament diferit que el desenvolupi.
- quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del POUM i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Planejament.
- Els sòls destinats a sistema d'equipaments i serveis tècnics podran ser de titularitat privada d'acord amb les NNUU d'aquest POUM.

Per altra banda, els apartats 4 i 5 de l'article 106 de les normes urbanístiques del POUM "Condicions d'ordenació i edificació" estableixen els continguts següents:

4. La implantació de nous equipaments i dels de dotacions d'àmbit supramunicipal (Et), els de reserva d'equipaments (Er) i l'equipament de l'Espai Tolrà (Eu) requeriran l'aprovació d'un pla especial urbanístic que en determini l'ús i l'ordenació física (emplaçament dels volums, ocupació, alçàries i separació de les edificacions veïnes, sistematització dels espais lliures i accés), tenint en compte les necessitats funcionals de l'equipament, així com la necessària integració en el seu entorn.

5. Els possibles equipaments privats que s'autoritzin precisaran de la tramitació del corresponent pla especial urbanístic per la seva assignació d'usos i per la justificació de la seva integració en el conjunt consolidat

Per tant, la regulació establerta al POUM pel que fa als equipaments privats no està subjecta a cap garantia per al titular dels terrenys amb aquest règim urbanístic, ja que ni defineix les condicions per poder-se acollir a la titularitat privada de l'equipament mitjançant autorització, ni defineix territorialment els equipaments privats per a que no estiguin subjectes a l'article 114 "Iniciació d'un expedient expropiatori per ministeri de la llei" que estableix el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

Al mateix temps, es demana als redactors del POUM que tinguin en consideració la dificultat afegida que comportaria gestionar l'equipament privat, situat en l'illa conformada pels carrers de Can Juliana i de Puigcapsut (on es troba la parcel·la objecte d'aquest escrit d'al·legacions), pel fet

8666

d'haver-hi dotze titulars de finques que originàriament estaven destinades a l'ús residencial.

Tercera.- Com a titular dels terrenys qualificats com a reserva d'equipaments puc afirmar que no en faig cap activitat ni en trec cap rendiment econòmic de la finca. Simplement em limito a pagar els impostos municipals com a titular de béns immobles i tinc cura en el manteniment de la runa que s'aboca de tant en tant dins la parcel·la i de la brutícia indesitjable que es genera en llocs residuals com aquest.

Es tracta doncs, d'una càrrega per al titular de la parcel·la, el qual no en treu cap benefici. Tampoc en gaudeix la col·lectivitat, ja que són sols destinats a ús d'equipament els quals fa, almenys, trenta-sis anys que estan esperant el seu destí. És per tant una condició no subjectiva, en què l'Administració competent en matèria urbanística que promou aquesta revisió del Planejament general ha de tenir en consideració i actuar amb els mecanismes d'ordenació que li permet la legislació urbanística d'aplicació per a no crear perjudicis injustificables al privat ni tampoc previsions impossibles de realitzar per a la col·lectivitat.

SOL·LICITA: Que admeteu aquest escrit i tingueu per formalitzades les al·legacions que en el mateix es contenen dins el termini d'exposició pública de la Revisió del Pla general, en la regulació del sistema d'equipaments, les accepti i, en base al seu contingut, procedeixi a efectuar la modificació que correspongui en relació al règim urbanístic de la parcel·la, passant de sistema d'equipament a zona residencial, o bé pel no esperat supòsit de desestimació d'aquesta pretensió articulada per mitjà del present escrit, es procedeixi a variar la regulació urbanística de les reserves d'equipaments (codi Er) en què es clarifiqui quin és el procediment adequat per a procedir a l'execució d'un equipament privat i es determini amb aquest POUM que la reserva d'equipament situat al carrer Can Juliana i de Puigcapsut sigui per a destinar-hi un equipament privat.

Sabadell, 9 de juny de 2014.



Josep Palau Grau



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

**IL·LM. SR. ALCALDE – PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR
DEL VALLÈS**

CRISTINA TORRAS FORNS, amb NIF 77.062.080-M, en nom propi i en representació de **JOAQUIM TORRAS FORNS i ROSA MARIA TORRAS FORNS**, amb domicili a efectes de notificacions a C/ Can Bogunyà, núm. 1, (08211) de Castellar del Vallès, com a propietaris tots de la finca i construccions de Can Bogunyà, en referència al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Castellar del Vallès, en fase d'exposició pública, i concretament al Pla de Millora Urbana Can Bogunyà, que dins del termini d'exposició pública del POUM fa les següents

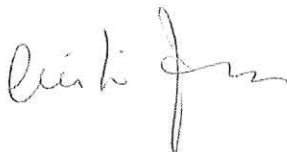
AL·LEGACIONS:


1. Que en els solars edificables que resultin del desenvolupament del PMU-05: Can Bogunyà, es deixin construir, al igual que en edificis del seu entorn les 3 plantes més un dúplex per mantenir unes alçades similars al seu entorn (1PB + 2PP amb dúplex) i acabar de completar el total d'habitatges indicatiu que consta a l'Annex 2 referent al sostre edificable residencial que consten 36 habitatges, quan en realitat segons el càlcul a partir del sostre edificable (3.667 m²) i amb les tres tipologies d'habitatges (100 m², 90 m² i 85 m²) resultaria de forma indicativa un total de 36 habitatges, però calculant de forma més exhaustiva serien d'uns 41 habitatges tenint en compte la densitat màxima establerta de 70 habitatges/ha.
2. Que es mantingui en la construcció dels edificis destinats a vivendes la alineació d'edificabilitat igual que la existent en l'Avinguda Sant Esteve.
3. Que a la casa i construccions annexes existents a Can Bogunyà s'hi puguin realitzar en el futur les mateixes activitats que en l'actualitat o bé les més àmplies possibles relacionades principalment amb l'àmbit de Serveis necessaris en la zona i adaptats als temps canviants de futur.
4. Que l'Agenda del POUM sigui més flexible amb lo referent a la formulació, tramitació i execució d'aquest sector de Can Bogunyà, en que segons dita Agenda es fixa en el segon sexenni una vegada aprovat el POUM, i que dependrà dels temps i les circumstàncies de futur portar a terme la seva tramitació i execució.

SOL·LICITA:

Que es tinguin en compte les al·legacions presentades, dins el termini d'informació pública establerta, per poder realitzar les corresponents esmenes que es consideren justes i lògiques.

Castellar del Vallès, 9 de juny 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

Oficina: _____
Data: 09-06-2014 09:11
Registre: 2014 / 6344

SR. ALCALDE DE CASTELLAR DEL VALLÈS

Llibre General d'Entrada

INSTANCIA GENÈRICA

DADES DE L'INTERESSAT

Nom i cognoms		DNI/CIF/NIF
JOSEP BARRERA MORALES		39.006.791 X
Professió	Edat	
METALURGICO	66	
Adreça	Codi Postal	
C/ ROSELLÓ N° 14	08211	
Municipi	CASTELLAR DEL VALLÈS	
Telèfon	Fax	Adreça electrònica
93 714 66 33		

EXPOS: Després de dirigir-me al cap d'urbanisme de l'ajuntament, se m'ha informat sobre una possible remodelació que consistiria en ampliar la zona urbana del poble cap a la zona industrial del Pla de la Bruguera. Afectant així una part d'aquest, junt a la Ronda Tolosa. Jo em trobo al C/ Roselló n° 14 (zona afectada) i considero que s'haurien de prendre altres mesures i alternatives.

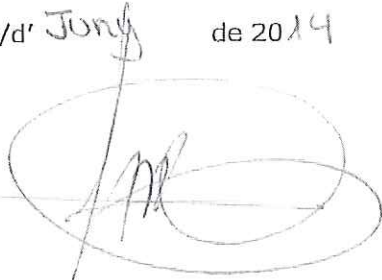
SOL·LICITO que es revisi i consideri que en un polígon ja i actiu on el poble i mitja empresa va construir en el seu dia aquest polígon i amb un gran esforç econòmic. Aquest polígon és el nostre mitjà per viure i es venia greument afectat per tot el que comporta el futur projecte. Rego, si us plau, que es faci un nou estudi sobre el matís i es tingui en compte que per a construir vivendes de protecció oficial, existien altres zones en el poble. Com per exemple el camp de futbol, les pistes d'atletisme i molt tenen sentit en reestructurar i va per derrocar el que ja està construït en el polígon i les nostres fonts de treball.

DOCUMENTACIÓ ADJUNTA (SI ES CAU)

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Castellar del Vallès, 9 de/d' Juny de 2014

Signatura,

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

D'acord amb la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de Desembre de Protecció de Dades de Caràcter Personal, l'informem que les seves dades seran incorporades en el corresponent fitxer per a la gestió específica de la seva sol·licitud. El Responsable del Fitxer és l'Ajuntament de Castellar del Vallès i podrà dirigir-se personalment o per correu convencional al Servei d'Atenció Ciutadana, Plaça El Mirador, s/n 08211 Castellar del Vallès, per exercir el seus drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició, així com la revocació al consentiment atorgat de les seves dades personals.

IL·LM. SR. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

Passeig Tolrà, 1 · 08211 Castellar del Vallès · Tel. 93 714 40 40 · Fax. 93 714 40 93

1.7.1.1 Instància tipus

8669

26

Expedient: POUM

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
 VALLES
 Oficina:
 Data: 10-06-2014 11:20
 Registre: 2014 / 6436
 Llibre General d'Entrada

IL·LM. SR

Joan Pocorull Palau , major d'edat, amb domicili a efectes del present al carrer Jardí nº11-17 2ºA,08202 actuant en nom i en representació pròpia, proveït de CIF número 47176344-D, compareix i exposa.

Que al Butlletí Oficial de la província de Barcelona de data 9 d'abril de 2014, s'ha publicat un edicte que, entre d'altres qüestions dona publicitat als acords adoptats, en data 28 de gener de 2014 i 25 de març de 2014, pel Ple de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, en virtut dels quals s'ha acordat aprovar inicialment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès, amb els documents que obren a l'expedient, juntament amb l'informe de sostenibilitat ambiental.

Com a copropietari de la finca de referència cadastral 3083107DG2038S0001AR ubicada al carrer **Can Juliana**, 4 del municipi de Castellar del Vallès i, havent trobat disfuncions en el document exposat al públic, formula, en temps i forma, les següents:

AL·LEGACIONS

Primera.- La finca propietat de l'al·legant està situada dins de Sòl Urbà i està qualificada com a Sistema d'Equipaments, en concret com a Reserva d'equipament (codi Er) en el POUM objecte d'exposició al públic i com a Reserva d'equipament (codi C0) en el Pla general vigent, per tant es tracta d'uns terrenys destinats a centre públic i equipament sense ús definit d'interès públic o social ja existents.

El document de Memòria social que acompanya el POUM, en el apartat 3.1 "Equipaments existents i reserves" exposa que:

"Pel que fa a les reserves de planejament, el nou POUM de Castellar del Vallès preveu 13 solars destinats a equipaments, procedents tots ells del planejament anterior i no desenvolupats. Del conjunt de reserves, 2 estan qualificades com a equipament educatiu, una com a sanitari i 10 solars sense ús concret assignat" (entre aquests últims, es troba el solar objecte d'aquesta al·legació).



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

8670

En relació a la obligatorietat i estàndards de referència establerts a l'apartat 3.2 "Avaluació de les previsions d'equipaments comunitaris" de la mateixa Memòria social, s'exposa, entre d'altres, que:

"El planejament general que ara es revisa no proposa nous sectors de sòl urbanitzable que hagin de preveure la reserva d'equipament i per tant caldrà comptar també amb el conjunt de les reserves existents i les derivades dels sectors de millora urbana, les quals són nombroses i amb una superfície total de 149.302 m² d'equipament d'àmbit municipal més 182.447 m² d'àmbit supramunicipal".

.....
Pel que fa a les reserves d'equipament previstes, atès que algunes no tenen un ús determinat, es calcula a partir de la suma del total de sòl destinat a equipaments, aplicant, en el cas dels equipaments que es determinen a partir del sostre, un índex de 1 m² sostre/1m² sòl amb la qual cosa s'obté un total de 7,75 m² per a municipis d'entre 25.000 i 100.000 habitatnts. Aplicant aquest càlcul a la reserva de sòl d'equipament prevista, Castellar del Vallès disposaria d'una reserva més que suficient."

Es per això, que es demana reconsiderar la necessitat de disposar en el municipi de més sòl del que és necessari destinat a reserva d'equipament, ates que es sobrepassa amb escriu els estàndards mínims establerts i la més que suficiència superfície de sòl, així reconeguda pel document de la Memòria social del POUM, i **es qualifiqui el terrenys objecte d'aquest escrit d'al·legacions, amb la mateixa clau urbanística de l'entorn, que no és altra que de zona residencial en cases aïllades (codi 6b).**

Segona.- El tractament de l'ordenació del POUM en relació als equipaments privats no és viable i crea inseguretat jurídica al propietari. Tant és així que, tot i que les normes urbanístiques admeten la possibilitat que els equipaments siguin de titularitat privada, no es regula ni queda clar en quins casos l'administració procedirà a fer-ne l'autorització.

L'apartat 2 de l'article 61 "Qualificació del sòl" estableix el contingut normatiu per als sistemes urbanístics. Es diu el següent:

a) Els sistemes urbanístics, són els sòls que es qualifiquen per una funció pública en el territori, en relació amb les infraestructures per a la mobilitat, els espais lliures, els equipaments comunitaris i els àmbits d'habitatge dotacional públic, i les infraestructures dels serveis tècnics i ambientals, amb independència de la classe de sòl en què es trobin.

La qualificació del sòl de sistema, si encara no és públic, legitima a l'administració pública, quan així es preveu en aquestes NNUU, competent per adquirir-lo mitjançant els instruments de gestió urbanística corresponents. La qualificació de sistema urbanístic en el sòl classificat com a no urbanitzable i els sistemes que no hagin de ser necessàriament de titularitat



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

pública, no genera el dret a expropiació per ministeri de llei conforme al que estableix l'article 114, iniciació d'un expedient expropiatori per ministeri de llei, de la LUC.

L'apartat 2 de l'article 68 de les normes urbanístiques del POUM "Titularitat i afectació del sòl" determina el següent:

2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:

- quan ho determini aquest POUM o el planejament diferit que el desenvolupi.
- quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del POUM i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Planejament.
- Els sòls destinats a sistema d'equipaments i serveis tècnics podran ser de titularitat privada d'acord amb les NNUU d'aquest POUM.

Per altra banda, els apartats 4 i 5 de l'article 106 de les normes urbanístiques del POUM "Condicions d'ordenació i edificació" estableixen els continguts següents:

4. La implantació de nous equipaments i dels de dotacions d'àmbit supramunicipal (Et), els de reserva d'equipaments (Er) i l'equipament de l'Espai Tolrà (Eu) requeriran l'aprovació d'un pla especial urbanístic que en determini l'ús i l'ordenació física (emplaçament dels volums, ocupació, alçàries i separació de les edificacions veïnes, sistematització dels espais lliures i accés), tenint en compte les necessitats funcionals de l'equipament, així com la necessària integració en el seu entorn.

5. Els possibles equipaments privats que s'autoritzin precisaran de la tramitació del corresponent pla especial urbanístic per la seva assignació d'usos i per la justificació de la seva integració en el conjunt consolidat

Per tant, la regulació establerta al POUM pel que fa als equipaments privats no està subjecta a cap garantia per al titular dels terrenys amb aquest règim urbanístic, ja que ni defineix les condicions per poder-se acollir a la titularitat privada de l'equipament mitjançant autorització, ni defineix territorialment els equipaments privats per a que no estiguin subjectes a l'article 114 "Iniciació d'un expedient expropiatori per ministeri de la llei" que estableix el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

Al mateix temps, es demana als redactors del POUM que tinguin en consideració la dificultat afegida que comportaria gestionar l'equipament privat, situat en l'illa conformada pels carrers de Can Juliana i de Puigcapsut (on es troba la parcel·la objecte d'aquest escrit d'al·legacions), pel fet



8672

d'haver-hi dotze titulars de finques que originàriament estaven destinades a l'ús residencial.

Tercera.- Com a titular dels terrenys qualificats com a reserva d'equipaments puc afirmar que no en faig cap activitat ni en trec cap rendiment econòmic de la finca. Simplement em limito a pagar els impostos municipals com a titular de béns immobles i tinc cura en el manteniment de la runa que s'aboca de tant en tant dins la parcel·la i de la brutícia indesitjable que es genera en llocs residuals com aquest.

Es tracta doncs, d'una càrrega per al titular de la parcel·la, el qual no en treu cap benefici. Tampoc en gaudeix la col·lectivitat, ja que són sòls destinats a ús d'equipament els quals fa, almenys, trenta-sis anys que estan esperant el seu destí. És per tant una condició no subjectiva, en què l'Administració competent en matèria urbanística que promou aquesta revisió del Planejament general ha de tenir en consideració i actuar amb els mecanismes d'ordenació que li permet la legislació urbanística d'aplicació per a no crear perjudicis injustificables al privat ni tampoc previsions impossibles de realitzar per a la col·lectivitat.

SOL·LICITA: Que admeteu aquest escrit i tingueu per formalitzades les al·legacions que en el mateix es contenen dins el termini d'exposició pública de la Revisió del Pla general, en la regulació del sistema d'equipaments, les accepti i, en base al seu contingut, procedeixi a efectuar la modificació que correspongui en relació al règim urbanístic de la parcel·la, passant de sistema d'equipament a zona residencial, o bé pel no esperat supòsit de desestimació d'aquesta pretensió articulada per mitjà del present escrit, es procedeixi a variar la regulació urbanística de les reserves d'equipaments (codi Er) en què es clarifiqui quin és el procediment adequat per a procedir a l'execució d'un equipament privat i es determini amb aquest POUM que la reserva d'equipament situat al carrer Can Juliana i de Puigcapsut sigui per a destinar-hi un equipament privat.

Sabadell, 10 de juny de 2014.

Joan Pocorull Palau



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

IL·LM. SR. ALCALDE – PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR
DEL VALLÈS

POUM
27

8673

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES

ASUNTO: Alegaciones al "Pla d'ordenació urbanística municipal POUM" que revisa el expediente del "Pla general d'ordenació urbanística de Castellar del Vallès", aprobado definitivamente por acuerdo de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sesión del 26 de mayo de 1999.

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES

Oficina: 1

Data: 10-06-2014 09:59

Resistència: 2014 / 6426

Llibre General d'Entrada

Don **XAVIER CUSSÓ i PALACIN** con NIF. 36.923.040J y Doña **FLORENCIA JURADO i HERRERA** con NIF. 38.485.105X, ambos con domicilio en la calle Santa Elena, 37 de la Urbanización Aïresol, sector D, de Castellar del Vallès, código postal 08211, provincia de Barcelona.

MANIFIESTAN,

1. Que son propietarios de una porción de terreno de 5.177,86 m² (cinco mil ciento setenta y siete metros cuadrados y ochenta y seis centímetros cuadrados), en el término municipal de Castellar del Valles, situado en el punto kilométrico 8,800 de la carretera B-124, en el margen izquierdo, donde actualmente está ubicado el centro de jardinería "De Color Verd, SL.", igualmente de su propiedad y señalizado en los planos que acompañan este escrito como anexos.
2. Que actualmente es este emplazamiento se está realizando una actividad económica, sujeta a licencia, destinada a centro e jardinería, actividad considerada dentro del sector terciario.
3. Que este suelo está calificado actualmente en el "Pla general d'ordenació urbanística de Castellar del Vallès", aprobado definitivamente por acuerdo de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sesión del 26 de mayo de 1999, como "clau 15. Zona de serveis de carreteres", donde está admitido el uso que está desarrollando actualmente.
4. Que en los documentos de información del POUM, "1360 Cobertes del sòl", esta grafiado con el color gris y según la leyenda del plano corresponde a "Zones Urbanes", considerando así las construcciones que albergan la actividad económica destinada a centro de jardinería, señalizado en los planos del anexo.
5. Que en los documentos de información del POUM, "Hidrografia superficial", no queda afectado como zona inundable en ninguno de los periodos.
6. Que en plano 3a. "Regulació i ordenació del sòl no urbanitzable", aparece con el código 17 "Conca riu Ripoll", sujeto a la redacción de un Plan Especial.



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

8674

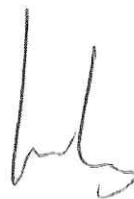
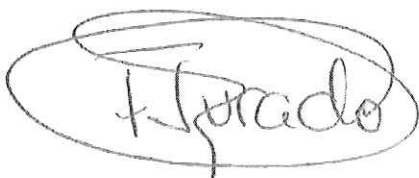
EXPONEN.

- a) Que en la revisión del "Pla general d'ordenació urbanística de Castellar del Vallés de 1999", existe una discrepancia al admitirlo en planos de información como "suelo urbano", desarrollando una actividad económica reglada y admitida dentro de los usos del PGOU de 1999 y después lo clasifica como suelo no urbanizable de preservación de los valores paisajísticos, "Terrasses del Ripoll".
- b) Que la finca ubicada en su linde este, igualmente considerada como "suelo urbano" en los planos de información, en el plano 3a. "Regulació i ordenació del sòl no urbanitzable", la califica como "sòl urbà consolidat AI-7".
- c) Que la fachada del río Ripoll, cuya continuidad queda rota inicialmente con la calificación de "sòl urbà consolidat AI-7", de la finca vecina, con un uso más discutible en criterios de sostenibilidad y medio ambiente, representa un agravio comparativo a los intereses y actividad consolidada en la finca objeto de la alegación.
- d) Que se trata de una finca a pie de carretera apta para albergar un uso terciario de interés inmejorable para dar servicio a las urbanizaciones colindantes que carecen de este, sin menoscabar la fachada del río Ripoll, siempre que la ordenanza contemple las alturas y ocupación adecuadas.
- e) Que al igual que en la finca colindante clasificada como "suelo urbano", no le sea aplicada la distancia de 25 metros a la línea blanca de la carretera como límite edificable.

SOLICITAN.

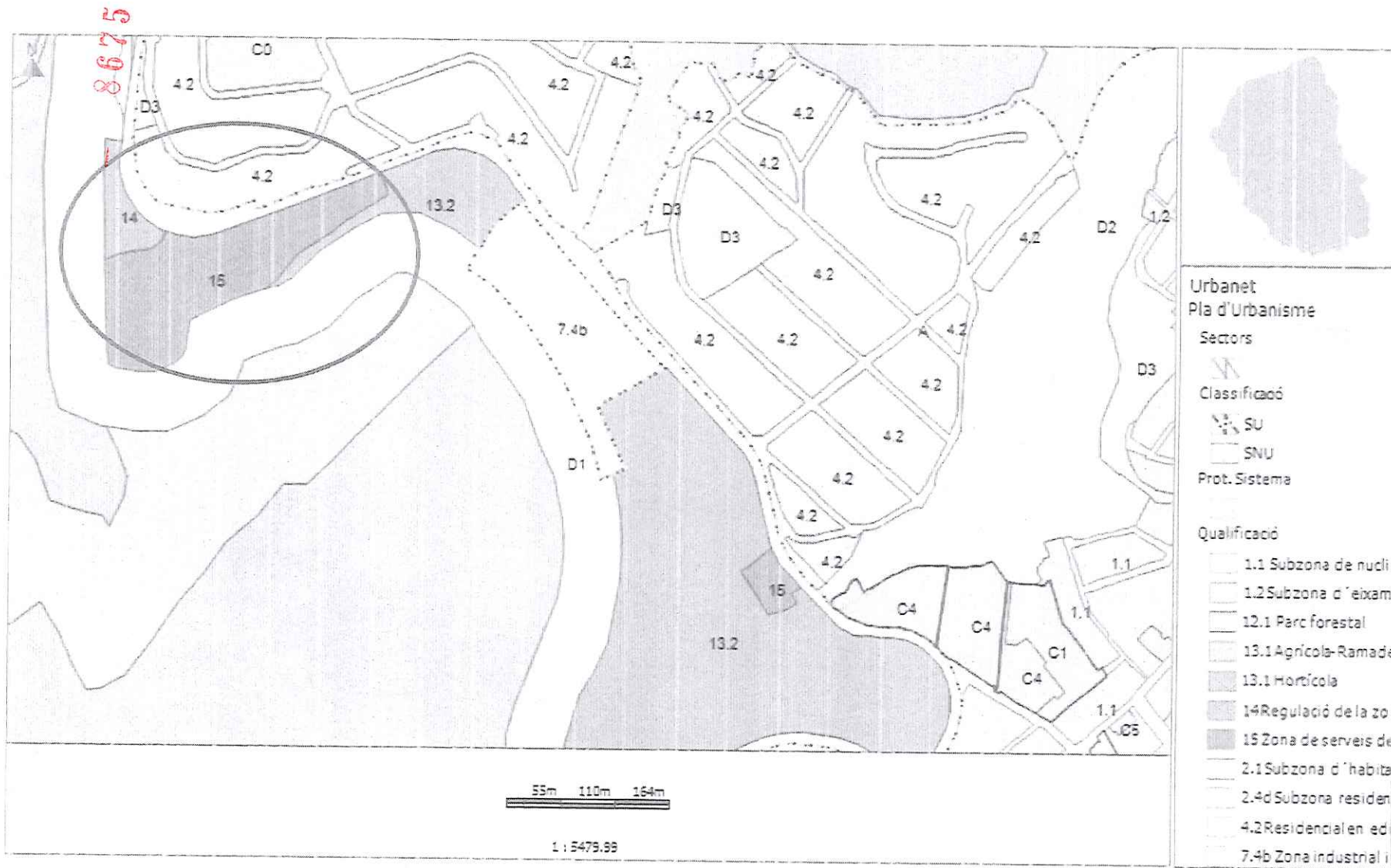
- i) Sea reconsiderada la calificación reseñada en la revisión del "Pla general d'ordenació urbanística de Castellar del Vallés de 1999", en el sentido de clasificar esta zona como "suelo urbano", y calificarla como uso terciario.

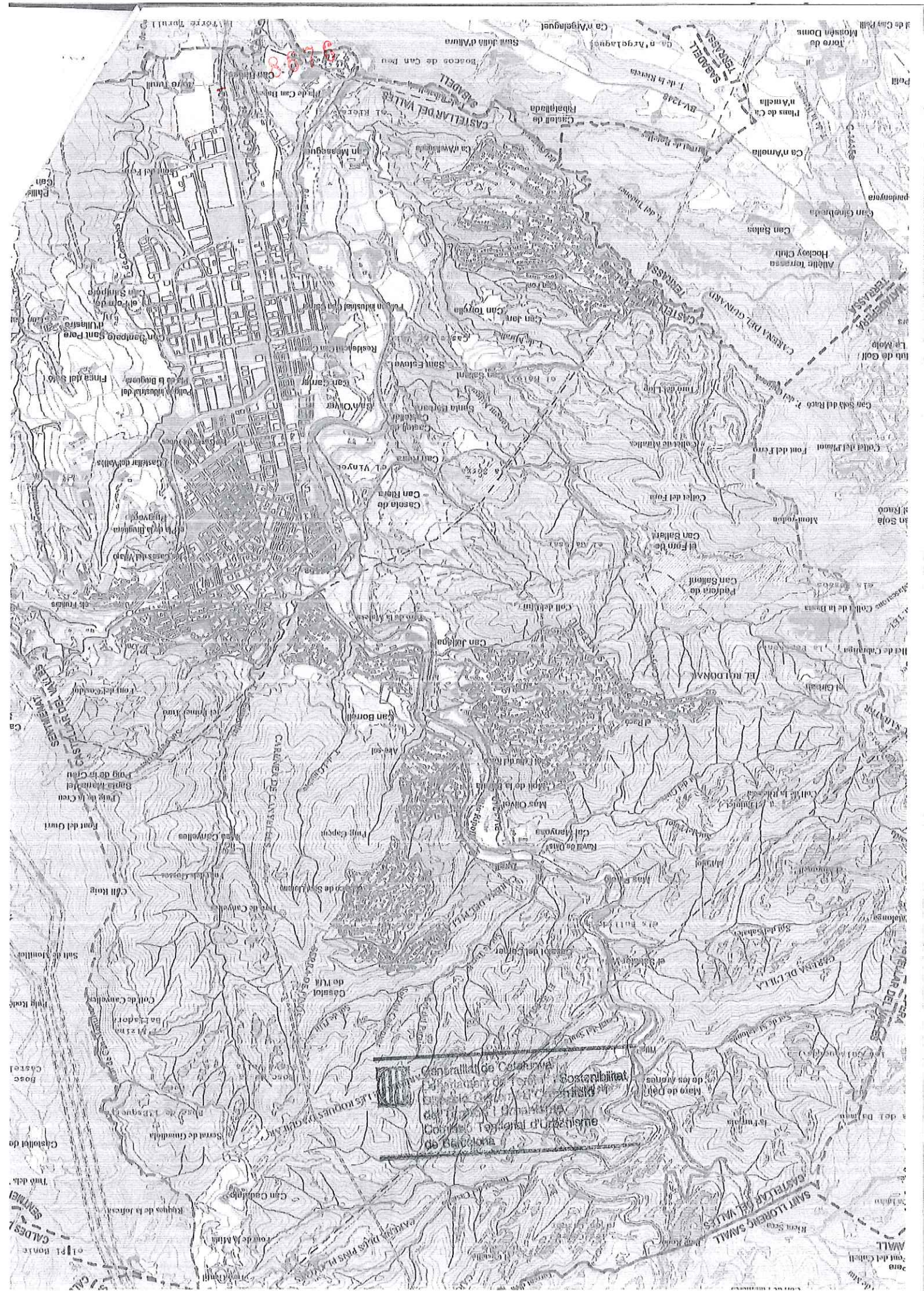
En Castellar del Vallés a nueve de junio de dos mil catorce.



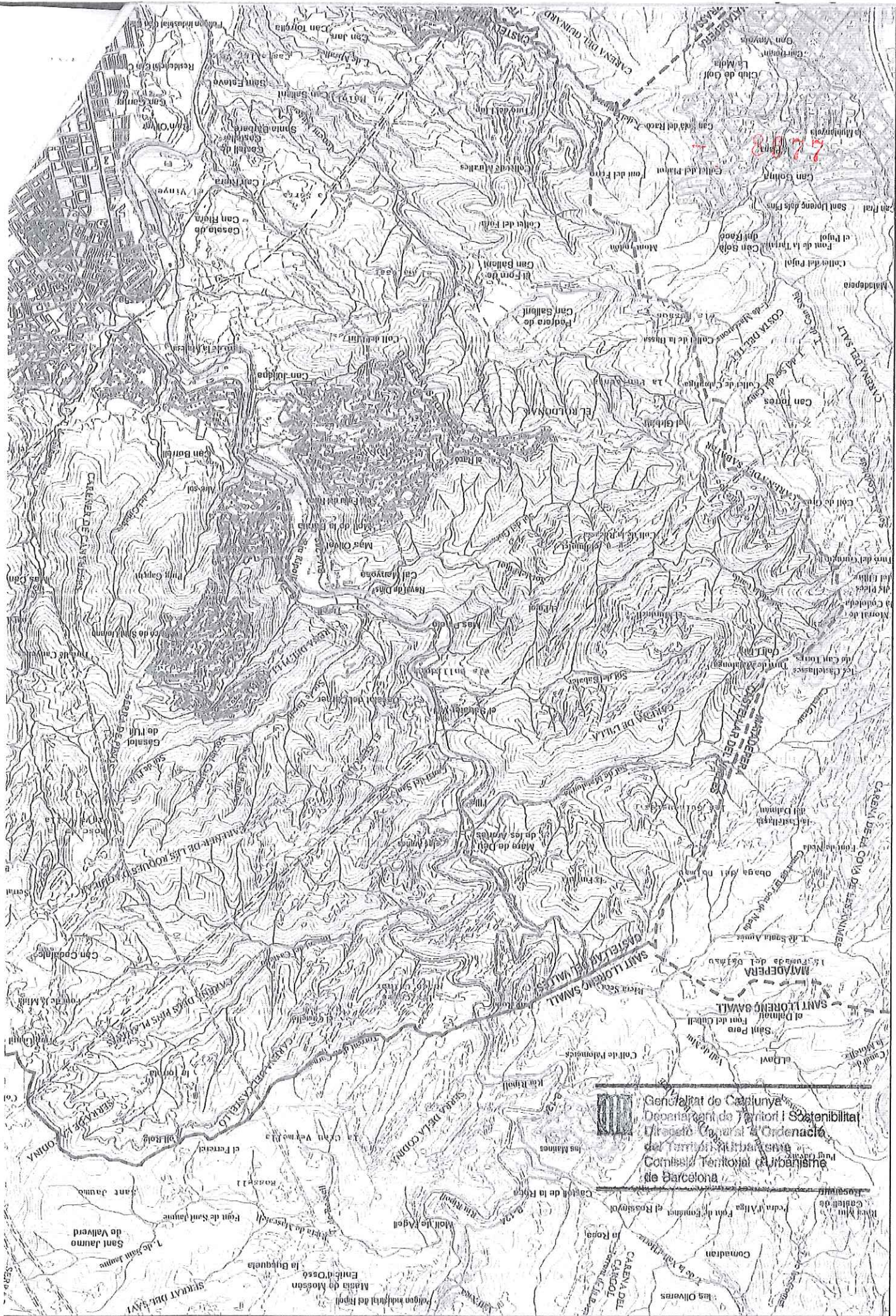
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

IL.LM. SR. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS





Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Institut Cartogràfic de Catalunya
Escala 1:50.000
Sant Llorenç de Savall



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

8679

Carlos Casanovas i Dosrius, amb DNI 33.873.280F, president de l'Associació de Veïns de Les Arenes, al terme municipal de Castellar del Vallès, inscrita al registre de la Direcció General de Dret i d'Entitats del Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya amb el núm. 16.368 secció 1ª, en nom i representació dels propietaris associats que sota signen, com en millor procedeixi en dret,

MANIFESTA

Que havent estat publicat al BOPB de 7 d'abril de 2014 (CVF-Núm. de registre: 022014008596) un Edicte de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, d'acord amb el qual es sotmet a informació pública en el termini de dos mesos el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès, aprovat inicialment pels Plens de l'Ajuntament en data 28 de gener i 25 de març de 2014 ,

I com sigui que aquesta Associació de Veïns i, en particular, els propietaris de parcel·les urbanes del veïnat de Les Arenes són part interessada en aquest expedient per la seva condició de nucli urbà aïllat situat dins el terme municipal de Castellar del Vallès, i per raó dels seus fins propis establerts en l'article 2 dels seus estatuts, la junta directiva reunida en sessió extraordinària el dia 28 d'abril, va acordar comparèixer a aquest expedient i formular la següent

ALLEGACIÓ

PRIMERA.- D'acord amb la documentació facilitada pels propietaris veïns de Les Arenes, s'ha comprovat que, en el sector de Les Arenes, hi ha incongruències importants entre els límits de les parcel·les urbanes i rústiques, grafiades en la cartografia del cadastre, i els límits reals de les propietats registrals:

- Segons s'observa en el plànol de l'annex I d'aquestes al·legacions, extret de la Seu Electrònica de la Direcció General del Cadastre, el perímetre que tanca les parcel·les cadastrals del sòl urbà de Les Arenes no coincideix amb el límit de les parcel·les cadastrals de sòl rústic que l'envolta
- Si es comparen els plànols de les finques registrals amb la informació cartogràfica del Cadastre (plànols de l'annex II d'aquestes al·legacions) s'observa que els límits reals de les finques privades no coincideixen amb els límits de les parcel·les cadastrals del nucli urbà de Les Arenes.

SEGONA.- En la darrera revisió del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Castellar del Vallès l'any 1999, el sòl urbà de Les Arenes va ser delimitat seguint el perímetre de les edificacions i construccions existents, amb el criteri restrictiu de limitar el nucli a l'àmbit urbà consolidat, i no es varen comprovar els límits de les propietats registrals.

Malgrat que el planejament urbanístic reconeix les construccions preexistents del veïnat de Les Arenes i les qualifica com a Nucli Residencial aïllat (clau 4.4), mai s'ha tramitat un expedient de parcel·lació, Pla Especial o instrument urbanístic equivalent i, per tant, els límits dels terrenys públics (vials, zones verdes, equipaments, sistemes, ...) i privats no han estat ordenats ni definits mitjançant un procediment legal reglat. És per aquest motiu que les parcel·les urbanes no coincideixen amb les propietats reals i que la línia que delimita el del sòl urbà parteix moltes d'aquestes propietats situades al perímetre, deixant una part dels terrenys fora del nucli i en sòl rústic.



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

8680

TERCERA.- Aquesta situació d'incoherència entre les propietats reals, les parcel·les cadastrals i el planejament urbanístic comporta errors en les liquidacions tributàries dels propietaris i compromet seriosament el desenvolupament futur del nucli residencial de Les Arenes, ja que exhaureix les possibilitats edificatòries i impossibilita la creació de noves infraestructures de serveis necessaris per garantir la conversió dels actuals habitatges en residències permanents.

QUARTA.- En la darrera Assemblea General Ordinària de l'Associació de Veïns de Les Arenes, celebrada el dia 6 de juliol de 2013, es va informar als veïns sobre els problemes que comporta aquesta situació d'incoherència entre els límits de les parcel·les cadastrals i els límits reals de les propietats i, a proposta de la junta, es va acordar estudiar amb detall les incongruències de cada parcel·la i aprofitar el tràmit de revisió del POUM de Castellar del Vallès per a corregir-les.

QUINTA. Durant els mesos de febrer, març i abril de 2014, la junta d'aquesta AVV va recollir dels propietaris veïns interessats informació sobre les seves finques registrals i, amb l'ajuda d'eines d'informació geogràfica i reconeixements sobre el terreny, es van grafar una nova proposta de les parcel·les urbanes coincidents amb les propietats reals. Com a resultat d'aquest treball i d'acord amb les reunions mantingudes amb els serveis tècnics i polítics de l'Àrea de Planificació Urbanística i Territori de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, es va elaborar una proposta de nou límit del sòl urbà, més coherent amb la realitat i els interessos dels propietaris veïns de Les Arenes (plànol de l'annex III d'aquestes al·legacions).

D'acord amb tot el que s'ha exposat, sol·licito

ACORDEU

1.- Modificar la delimitació del sòl urbà del nucli residencial aïllat de Les Arenes, adaptant-lo als límits reals de les propietats registrals d'acord amb la proposta elaborada per aquesta AVV i grafada en el plànol de l'annex III d'aquestes al·legacions.

2.- Traslladar aquestes al·legacions al Departament d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya per tal que les inclogui en el tràmit d'aprovació definitiva del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès.

Les Arenes, 9 de juny de 2014



Carlos Casanovas Dosrius
33.873.280F

Joan Font Creus
33.874.846



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

Antoni Gregori Jarn
38.905.195

8681

Bernat Font Creus
39.022.427

Antoni Gregori Esteve
33.867.413

Nuria Casanovas Dosrius
39.008.643E

Pere Moratonas Dalmau
38.999.117H

Maria Rosa Casanovas Dosrius
38.979.842V

Francesc Romaguera Hernandez
38.971.812

Francisca Duran Samaranch
41.489.778D

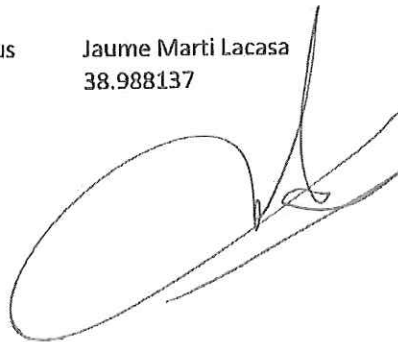
Francesca Casanovas Dosrius
39.019.078S

Jaume Marti Lacasa
38.988137

Salvador Esteve Casablanas
33.902.465

Maria Teresa Relat Tarrats
39.193.196

Siervas de Maria
0800488



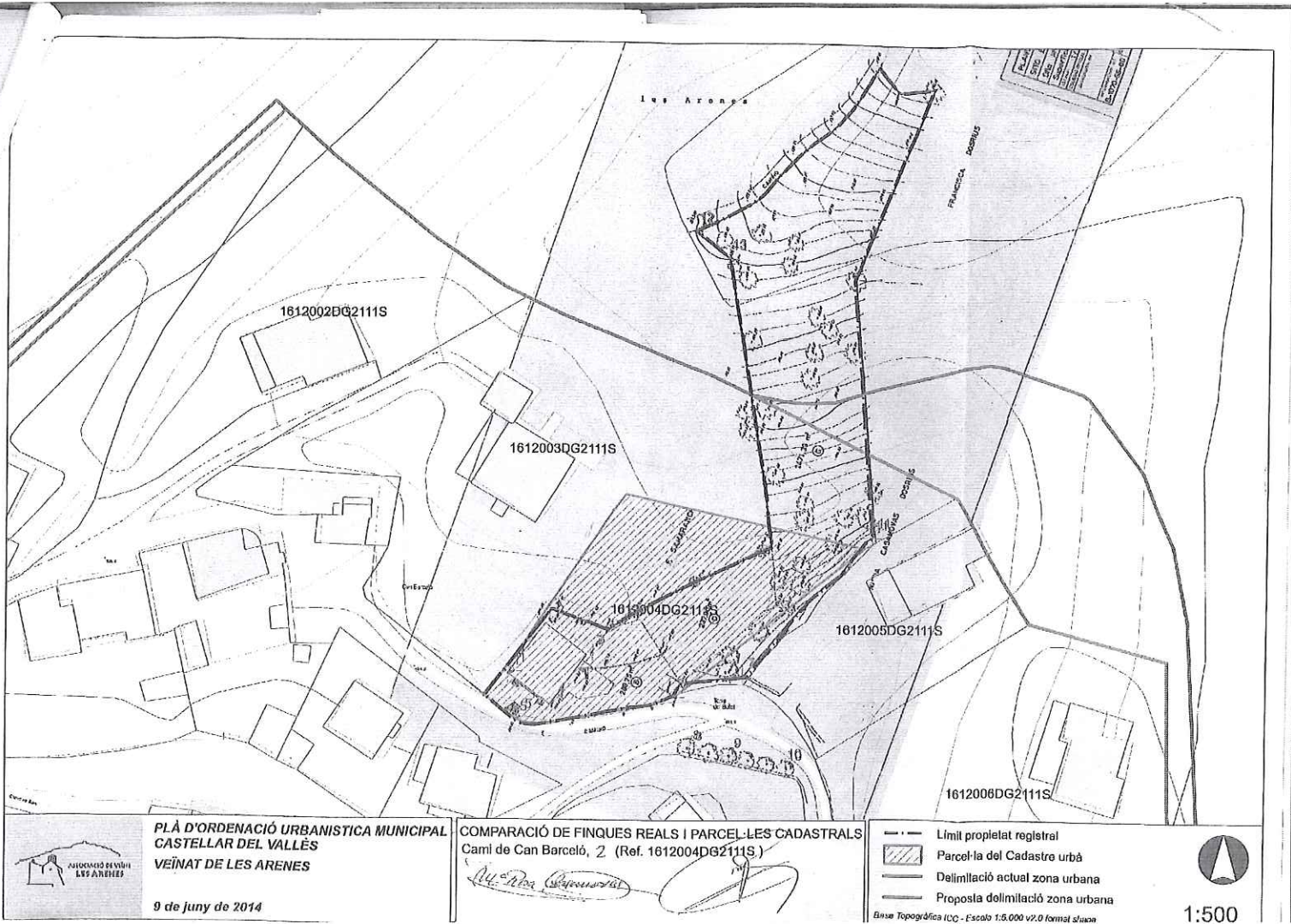
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

IL·LTRE SR. ALCALDE-PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

© Dirección General del Catastro 18/12/13

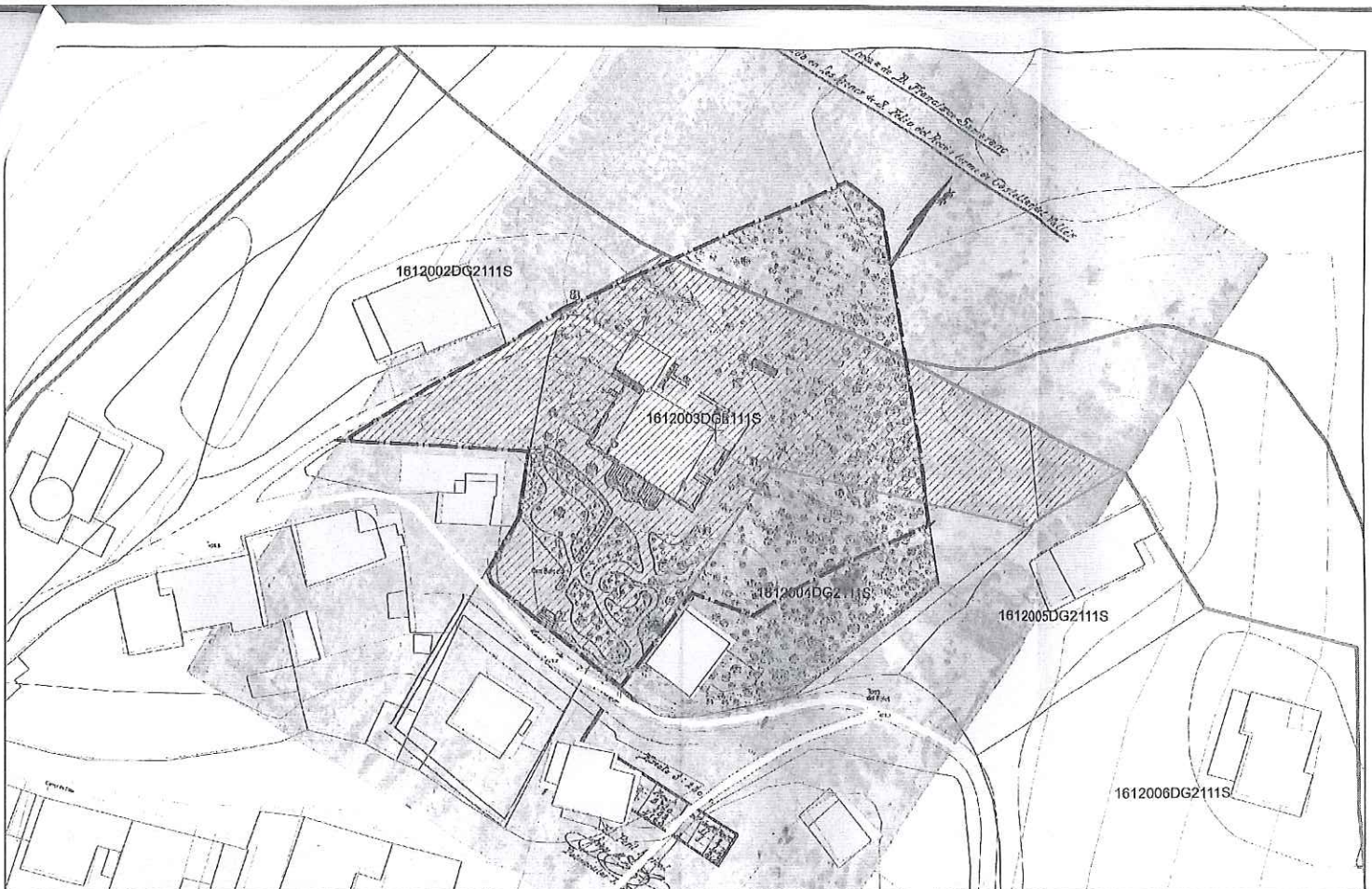
888






8683



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

8684

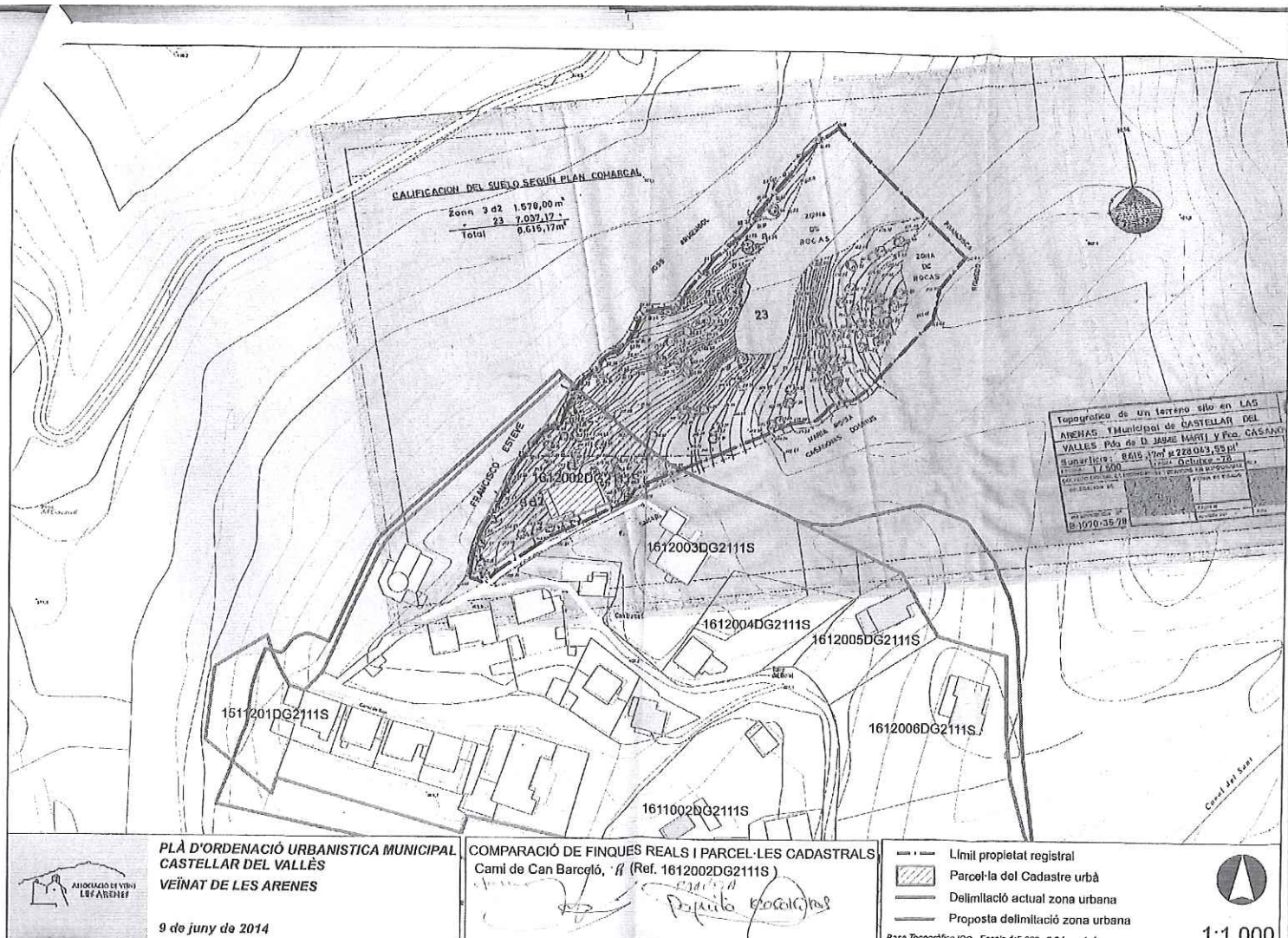


 <p>PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL CASTELLAR DEL VALLÈS VEÏNAT DE LES ARENES</p> <p>9 de juny de 2014</p>	<p>COMPARACIÓ DE FINQUES REALS I PARCEL·LES CADASTRALS Camí de Can Barceló, 4 (Ref. 1612003DG2111S)</p>	<p>  Línia propietat registral  Parcel·la del Cadastre urbà  Delimitació actual zona urbana  Proposta delimitació zona urbana </p> <p><small>Base Topogràfica ICQ - Escala 1:5.000 v2.0 format shape</small></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



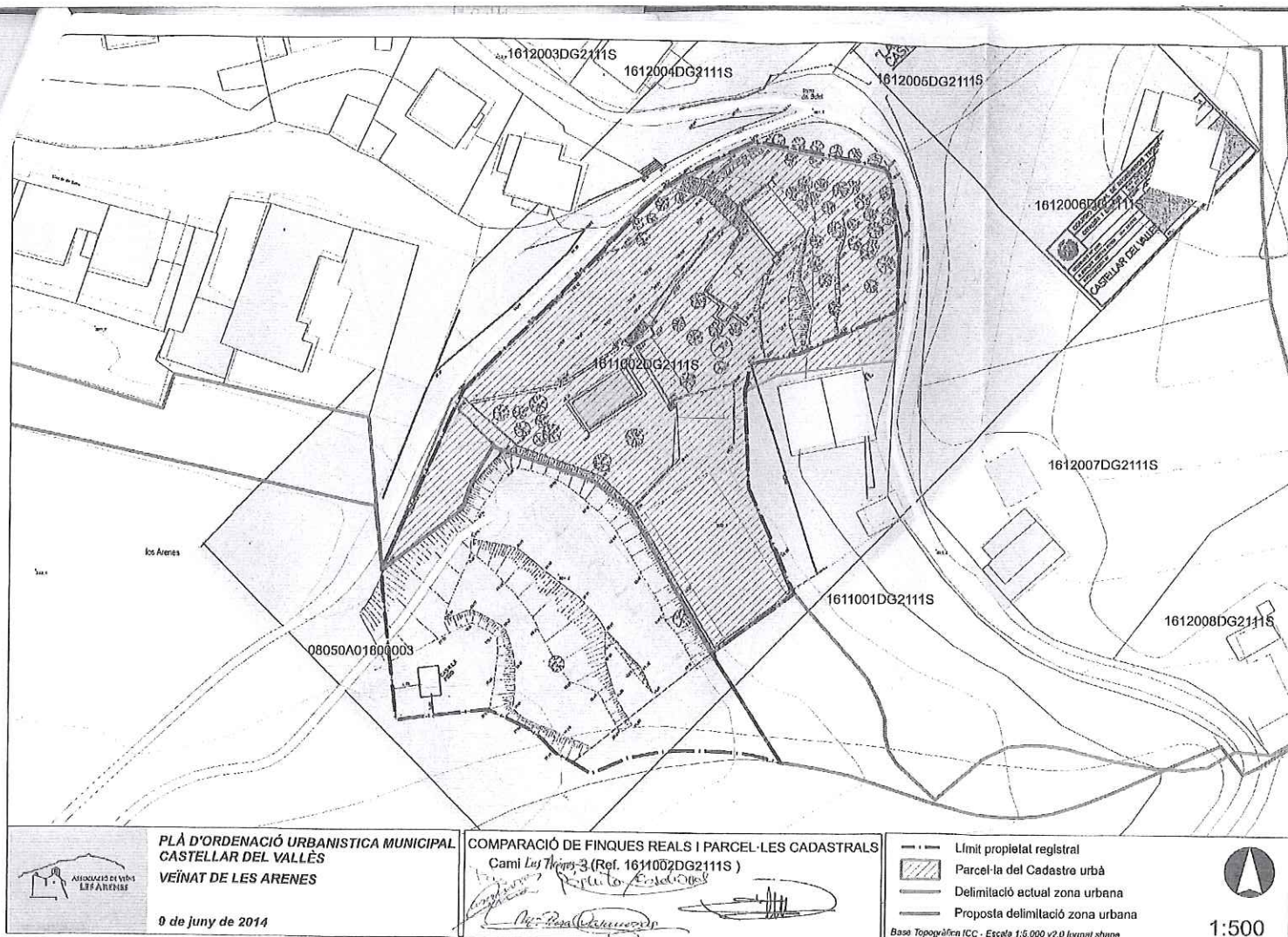

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

8685



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

8686



PLÀ D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CASTELLAR DEL VALLÈS
VEÏNAT DE LES ARENES

0 de juny de 2014

COMPARACIÓ DE FINQUES REALS I PARCEL·LES CADASTRALS
Cami Les Naves 3 (Ref. 1611002DG2111S)

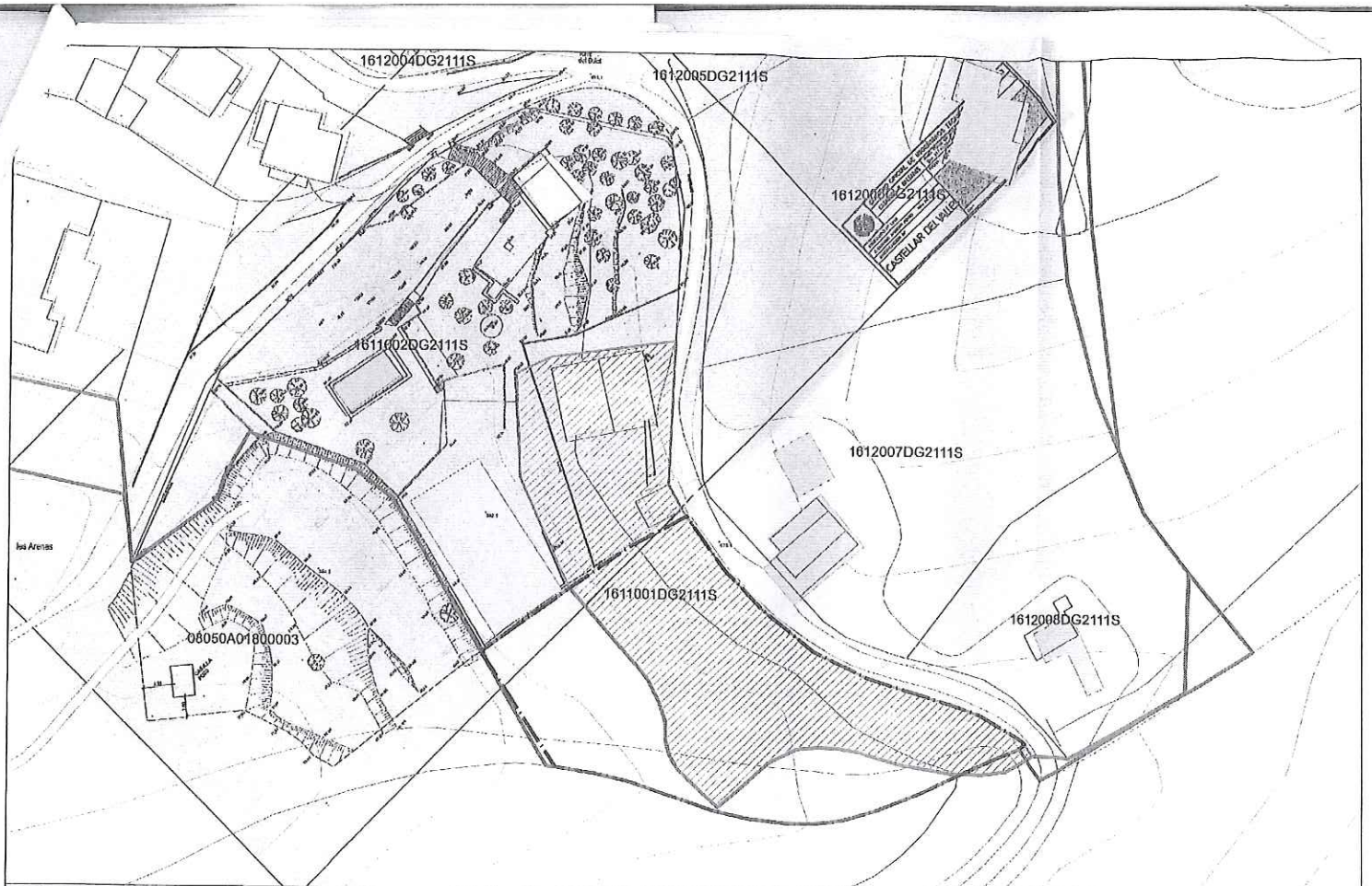
[Signature]
[Signature]

— Límit propietat registral
Parcel·la del Cadastre urbà
— Delimitació actual zona urbana
— Proposta delimitació zona urbana
Base Topogràfica ICC - Escala 1:5.000 v2.0 format shape

1:500

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

8687



PLÀ D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CASTELLÀ DEL VALLÈS
VEÏNAT DE LES ARENES
 9 de juny de 2014

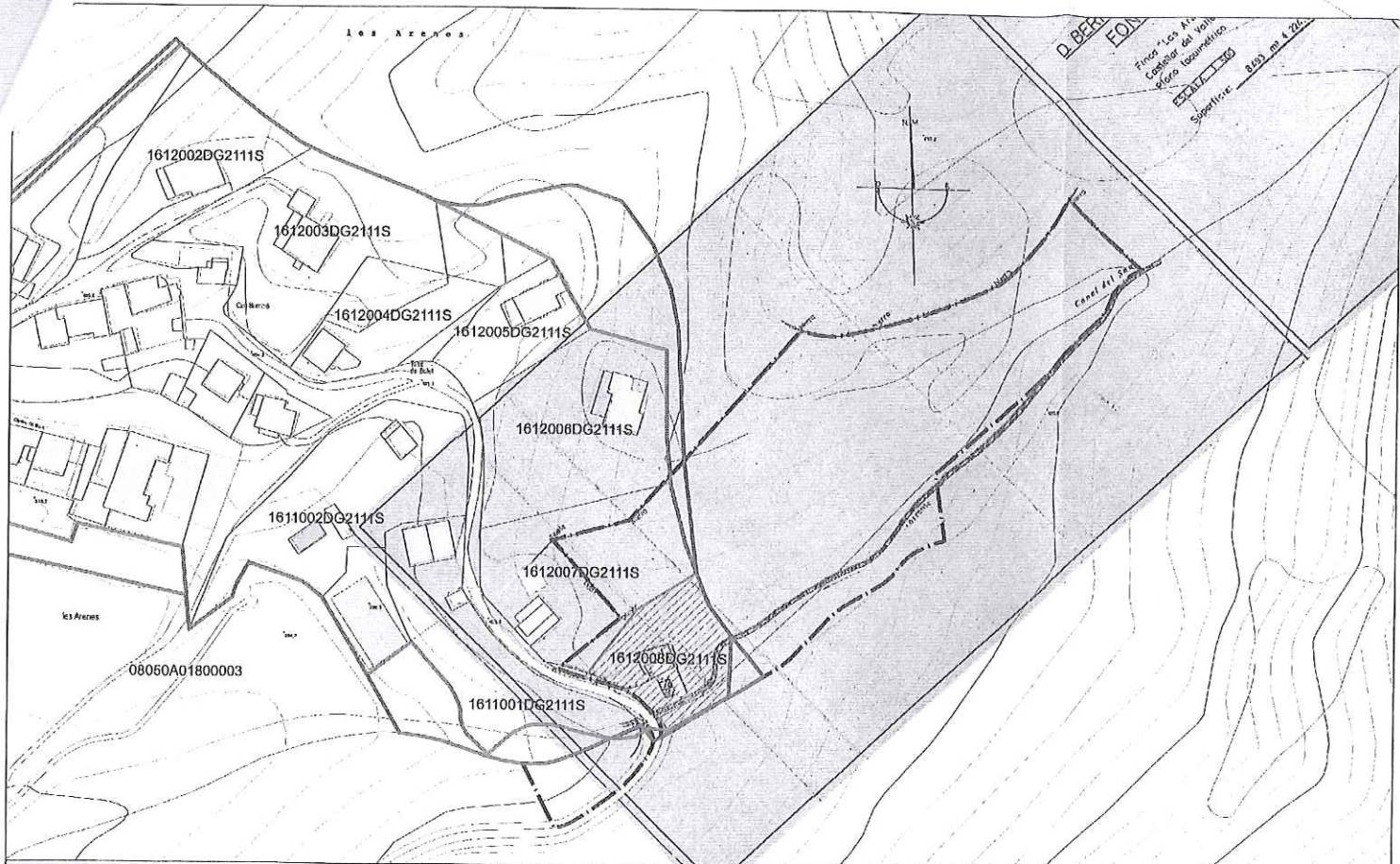
COMPARACIÓ DE FINQUES REALS I PARCEL·LES CADASTRALS
 Camí de Les Arenes, 1, (Ref. 1611001DG2111S)

- Límit propietat registral
- ▨ Parcel·la del Cadastre urbà
- Delimitació actual zona urbana
- Proposta delimitació zona urbana

1:500

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

8688



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CASTELLÀ DEL VALLÈS
VEÏNAT DE LES ARENES

9 de juny de 2014

COMPARACIÓ DE FINQUES REALS I PARCEL·LES CADASTRALS
 Camí de les Arenes, 2 (Ref. 1612008DG2111S)

- Límit propietat registral
- ▨ Parcel·la del Cadastre urbà
- Delimitació actual zona urbana
- Proposta delimitació zona urbana

Base Topogràfica ICG - Escala 1:5.000 v2.0 format shape

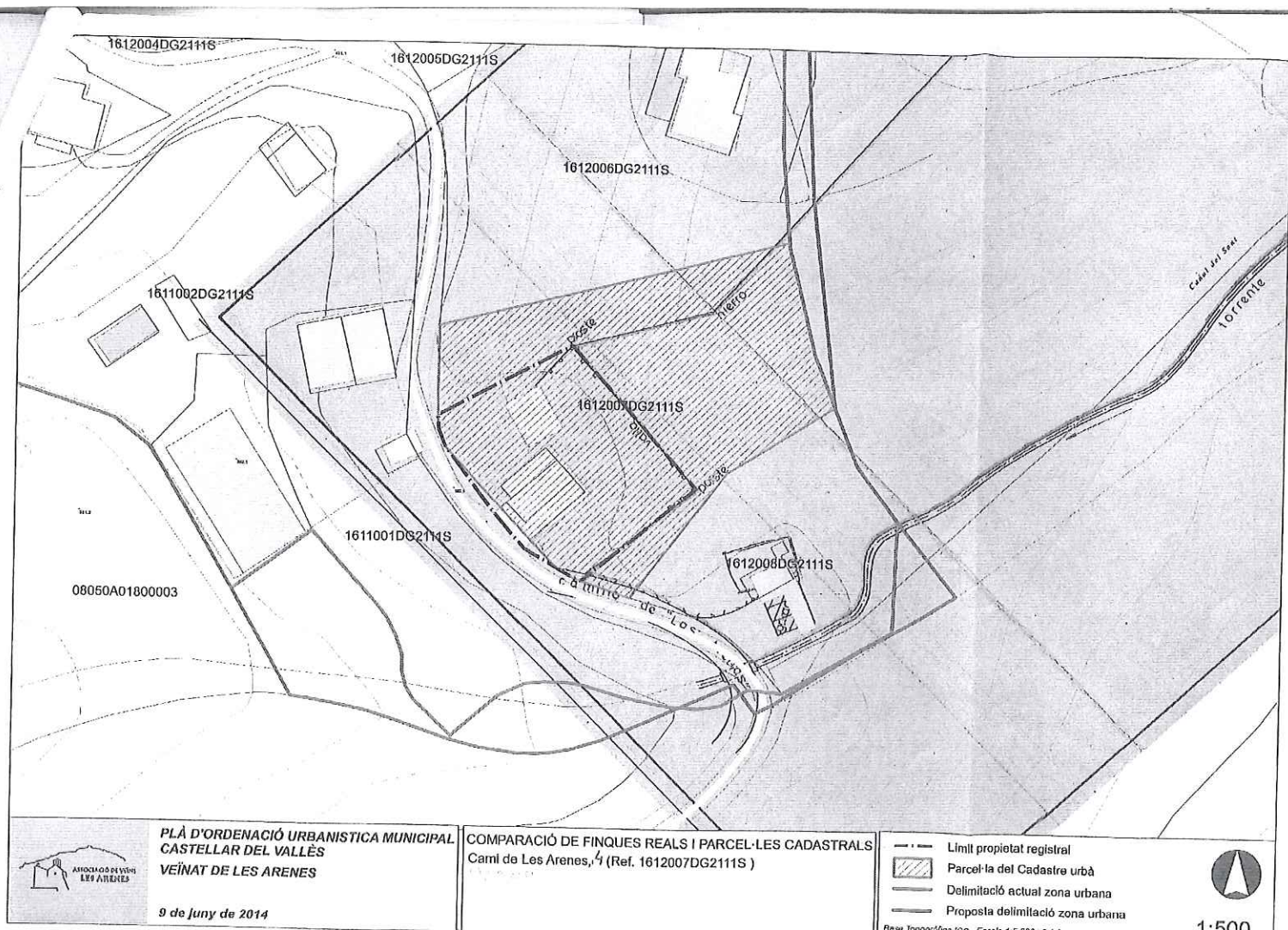


1:1.000

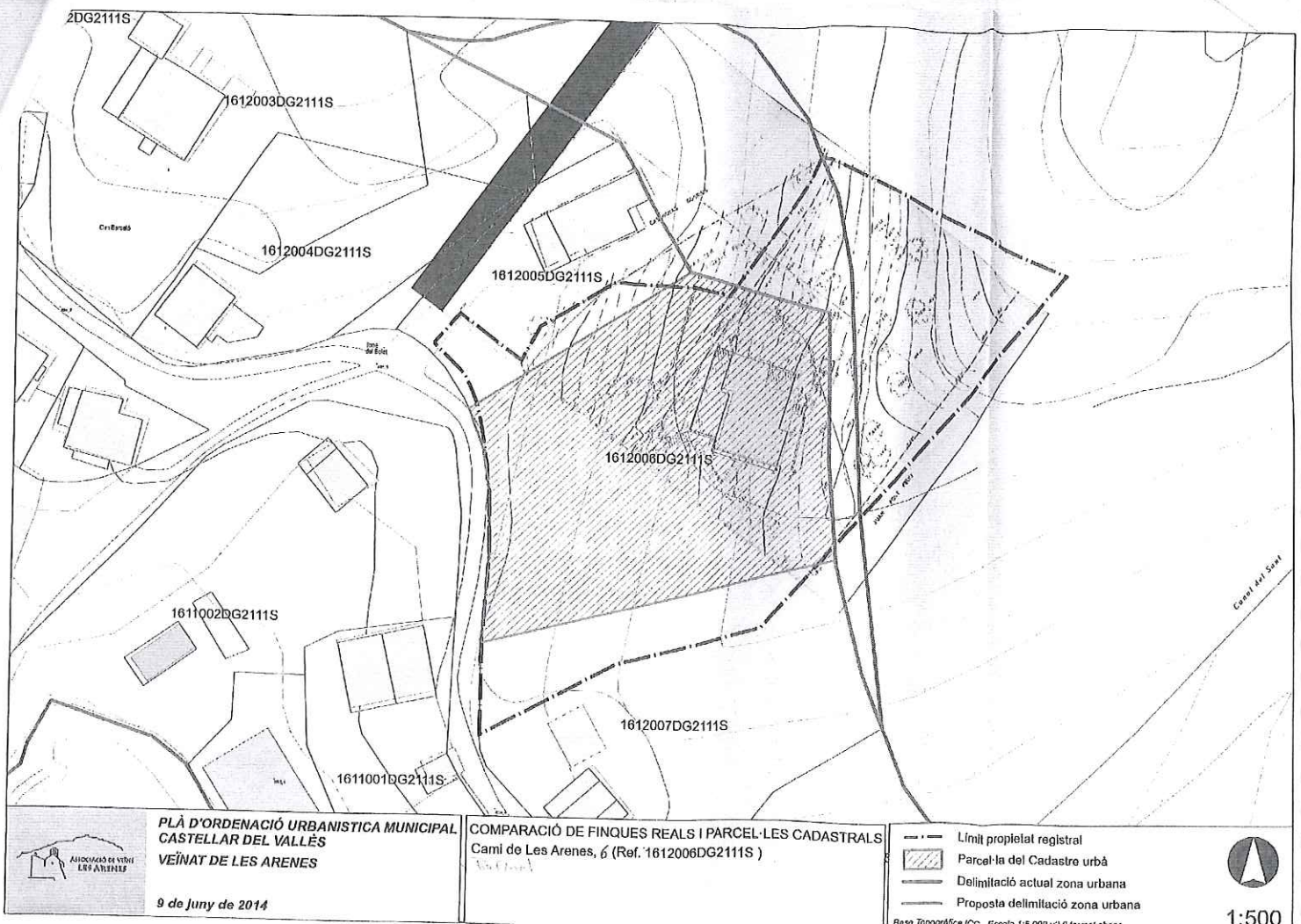


Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

8689



8690

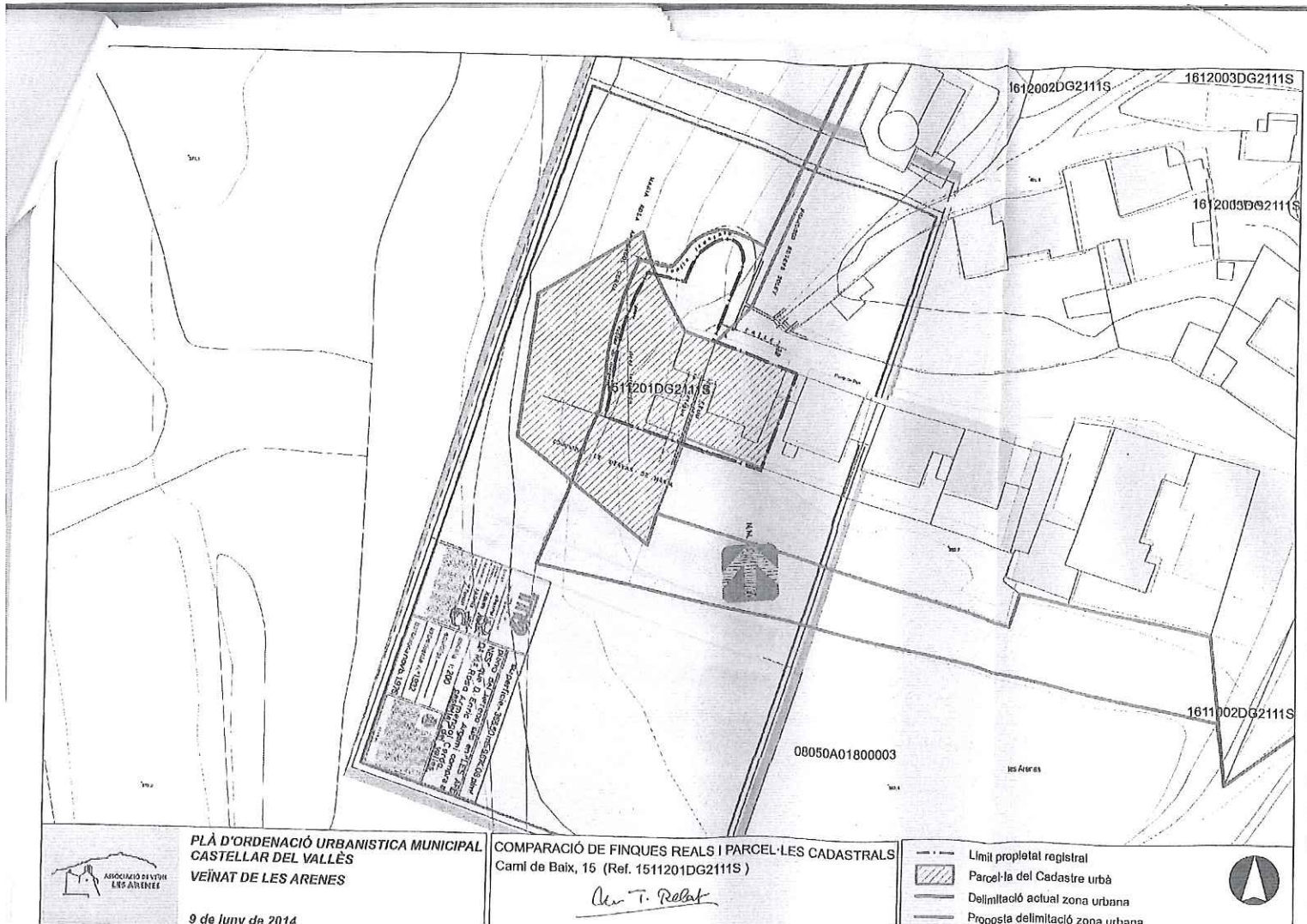


8691



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

8692



8693

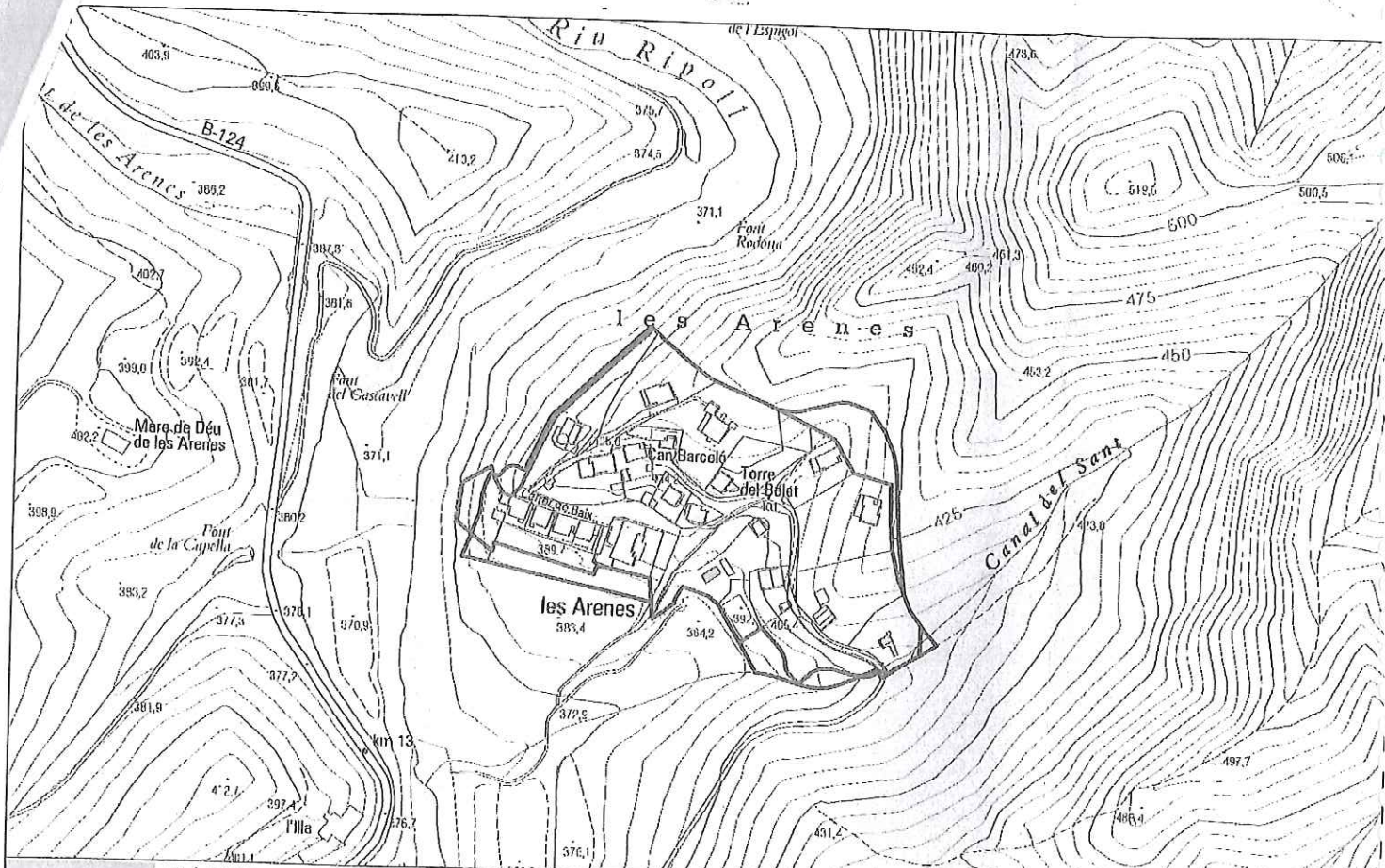
ANNEX III

PROPOSTA DE DELIMITACIÓ DEL NUCLI URBÀ DE LES ARENES



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

8694



PLÀ D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CASTELLAR DEL VALLÈS
VEÏNAT DE LES ARENES
 maig 2014

Proposta de delimitació zona urbana

- Límit parcel·les cadastre urbà
- Delimitació actual zona urbana (29.314 m²)
- Proposta delimitació zona urbana (33.203 m²)



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

8695

Bernat Font Creus
39.022.427

Antoni Gregori Esteve
33.867.413

Nuria Casanovas Dosrius
39.008.643E

Pere Moratonas Dalmau
38.999.117H

Maria Rosa Casanovas Dosrius
38.979.842V

Francesc Romaguera Hernández
38.971.812

Francisca Duran Samaranch
41.489.778D

Francesca Casanovas Dosrius
39.019.078S

Jaume Martí Lacasa
38.988.137

Salvador Esteve Casablanças
33.902.465

Maria Teresa Relat Tarrats
39.193.196

Siervas de Maria
0800488



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

IL·LTRE SR. ALCALDE-PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

Pouy

8696

Oficina: 31-07-2014 08:57
Data: 2014 / 0191
Registre:

Llibre General d'Entrada

INSTÀNCIA GENÈRICA

DADES DE L'INTERESSAT

Nom i cognoms o raó social PERE MORATONAS DALMAU		DNI/CIF/NIF 38999117H
Adreça VIA MASSAGUE, 71		
Municipi SABADELL	Codi Postal 08201	
En cas d'haver-hi representant, nom i cognoms		DNI
Telèfon 677677821	Fax	Adreça electrònica peremoratonas@gmail.com

EXPOSO:

Havent presentat l'al·legació a nom de Carlos Casanovas i Dosrius, en temps i forma al document inicial del Pla General d'Ordenació Urbanística de Castellar, núm. 2014/6434 el dia 10/06/2014 en representació del Sector de Les Arenes.

SOL·LICITO

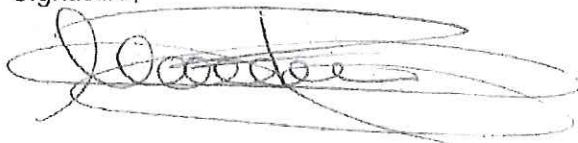
Tingui a bé incorporar com a annexe a la documentació de l'al·legació un full de signatura complet de qui suscriu l'al·legació i els plànols signats.


DOCUMENTACIÓ ADJUNTA (SI ES CAU)

<input checked="" type="checkbox"/> full de signatures	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> plànols	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Castellar del Vallès, 28 de/d'Juliol de 2014

Signatura,



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

D'acord amb la Llei Orgànica 15/1999 de 13 de Desembre de Protecció de Dades de Caràcter Personal. Informem que les seves dades seran incorporades en el corresponent fitxer per a la gestió específica de la seva sol·licitud. El Responsable del Fitxer és l'Ajuntament de Castellar del Vallès. I podrà dirigir-se personalment o per correu convencional al Servei d'Atenció Ciutadana, Plaça L'Almador, s/n 08211 Castellar del Vallès, per exercir el seus drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició, així com la revocació al consentiment atorgat de les seves dades personals.

IL·LM. SR. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

Passeig Tolrà, 1 · 08211 Castellar del Vallès · Tel. 93 714 40 40 Fax. 93 714 40 93

1.7.1.1.Instància Genèrica (3-10-12).doc

8697

Carlos Casanovas i Dosrius, amb DNI 33.873.280F, president de l'Associació de Veïns de Les Arenes, al terme municipal de Castellar del Vallès, inscrita al registre de la Direcció General de Dret i d'Entitats del Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya amb el núm. 16.368 secció 1ª, en nom i representació dels propietaris associats que sota signen, com en millor procedeixi en dret,

MANIFESTA

Que havent estat publicat al BOPB de 7 d'abril de 2014 (CVF-Núm. de registre: 022014008596) un Edicte de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, d'acord amb el qual es sotmet a informació pública en el termini de dos mesos el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès, aprovat inicialment pels Plens de l'Ajuntament en data 28 de gener i 25 de març de 2014,

I com sigui que aquesta Associació de Veïns i, en particular, els propietaris de parcel·les urbanes del veïnat de Les Arenes són part interessada en aquest expedient per la seva condició de nucli urbà aïllat situat dins el terme municipal de Castellar del Vallès, i per raó dels seus fins propis establerts en l'article 2 dels seus estatuts, la junta directiva reunida en sessió extraordinària el dia 28 d'abril, va acordar comparèixer a aquest expedient i formular la següent

ALLEGACIÓ

PRIMERA.- D'acord amb la documentació facilitada pels propietaris veïns de Les Arenes, s'ha comprovat que, en el sector de Les Arenes, hi ha incongruències importants entre els límits de les parcel·les urbanes i rústiques, grafiades en la cartografia del cadastre, i els límits reals de les propietats registrals:

- Segons s'observa en el plànol de l'annex I d'aquestes al·legacions, extret de la Seu Electrònica de la Direcció General del Cadastre, el perímetre que tanca les parcel·les cadastrals del sòl urbà de Les Arenes no coincideix amb el límit de les parcel·les cadastrals de sòl rústic que l'envolta
- Si es comparen els plànols de les finques registrals amb la informació cartogràfica del Cadastre (plànols de l'annex II d'aquestes al·legacions) s'observa que els límits reals de les finques privades no coincideixen amb els límits de les parcel·les cadastrals del nucli urbà de Les Arenes.

SEGONA.- En la darrera revisió del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Castellar del Vallès l'any 1999, el sòl urbà de Les Arenes va ser delimitat seguint el perímetre de les edificacions i construccions existents, amb el criteri restrictiu de limitar el nucli a l'àmbit urbà consolidat, i no es varen comprovar els límits de les propietats registrals.

Malgrat que el planejament urbanístic reconeix les construccions preexistents del veïnat de Les Arenes i les qualifica com a Nucli Residencial aïllat (clau 4.4), mai s'ha tramitat un expedient de parcel·lació, Pla Especial o instrument urbanístic equivalent i, per tant, els límits dels terrenys públics (vials, zones verdes, equipaments, sistemes, ...) i privats no han estat ordenats ni definits mitjançant un procediment legal reglat. És per aquest motiu que les parcel·les urbanes no coincideixen amb les propietats reals i que la línia que delimita el del sòl urbà parteix moltes d'aquestes propietats situades al perímetre, deixant una part dels terrenys fora del nucli i en sòl rústic.



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

TERCERA.- Aquesta situació d'incoherència entre les propietats reals, les parcel·les cadastrals i el planejament urbanístic comporta errors en les liquidacions tributàries dels propietaris i compromet seriosament el desenvolupament futur del nucli residencial de Les Arenes, ja que exhaureix les possibilitats edificatòries i impossibilita la creació de noves infraestructures de serveis necessaris per garantir la conversió dels actuals habitatges en residències permanents.

QUARTA.- En la darrera Assemblea General Ordinària de l'Associació de Veïns de Les Arenes, celebrada el dia 6 de juliol de 2013, es va informar als veïns sobre els problemes que comporta aquesta situació d'incoherència entre els límits de les parcel·les cadastrals i els límits reals de les propietats i, a proposta de la junta, es va acordar estudiar amb detall les incongruències de cada parcel·la i aprofitar el tràmit de revisió del POUM de Castellar del Vallès per a corregir-les.

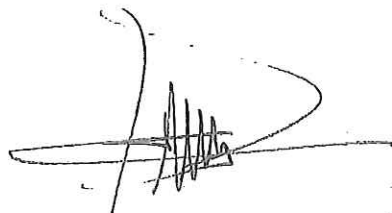
QUINTA. Durant els mesos de febrer, març i abril de 2014, la junta d'aquesta AVV va recollir dels propietaris veïns interessats informació sobre les seves finques registrals i, amb l'ajuda d'eines d'informació geogràfica i reconeixements sobre el terreny, es van grafar una nova proposta de les parcel·les urbanes coincidents amb les propietats reals. Com a resultat d'aquest treball i d'acord amb les reunions mantingudes amb els serveis tècnics i polítics de l'Àrea de Planificació Urbanística i Territori de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, es va elaborar una proposta de nou límit del sòl urbà, més coherent amb la realitat i els interessos dels propietaris veïns de Les Arenes (plànol de l'annex III d'aquestes al·legacions).

D'acord amb tot el que s'ha exposat, sol·licito

ACORDEU

- 1.- Modificar la delimitació del sòl urbà del nucli residencial aïllat de Les Arenes, adaptant-lo als límits reals de les propietats registrals d'acord amb la proposta elaborada per aquesta AVV i grafada en el plànol de l'annex III d'aquestes al·legacions.
- 2.- Traslladar aquestes al·legacions al Departament d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya per tal que les inclogui en el tràmit d'aprovació definitiva del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès.

Les Arenes, 9 de juny de 2014



Carlos Casanovas Dosrius
33.873.280F



Joan Font Creus
33.874.846



Antoni Gregori Jam
38.905.195



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

8699

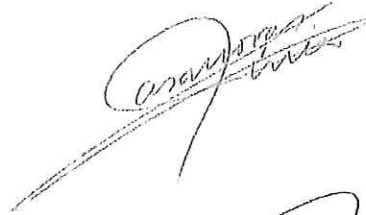
Bernat Font Creus
39.022.427Y



Antoni Gregori Esteve
33.867.413



Nuria Casanovas Dosrius
39.008.643E



Pere Moratons Dalmau
38.999.117H



Maria Rosa Casanovas Dosrius
38.979.842V



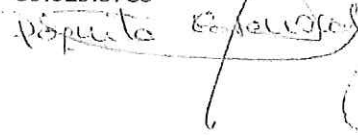
Francesc Romaguera Hernandez
38.971.812



Francisca Duran Samaranch
41.489.778D



Francesca Casanovas Dosrius
39.019.078S



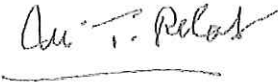
Jaume Marti Lacasa
38.988.137



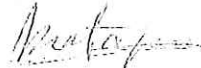
Salvador Esteve Casablanas
33.902.465



Maria Teresa Relat Tarrats
39.193.196



Siervas de Maria
0800488



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

IL.LTRE SR. ALCALDE-PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

- 8700



PLÀ D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CASTELLAR DEL VALLÈS
VEÏNAT DE LES ARENES

juliol de 2014

PROPOSTA DE DELIMITACIÓ URBANA

[Signature]

— Limit parcel·la cadastre urbà
- - - Delimitació actual zona urbana
— Proposta delimitació zona urbana



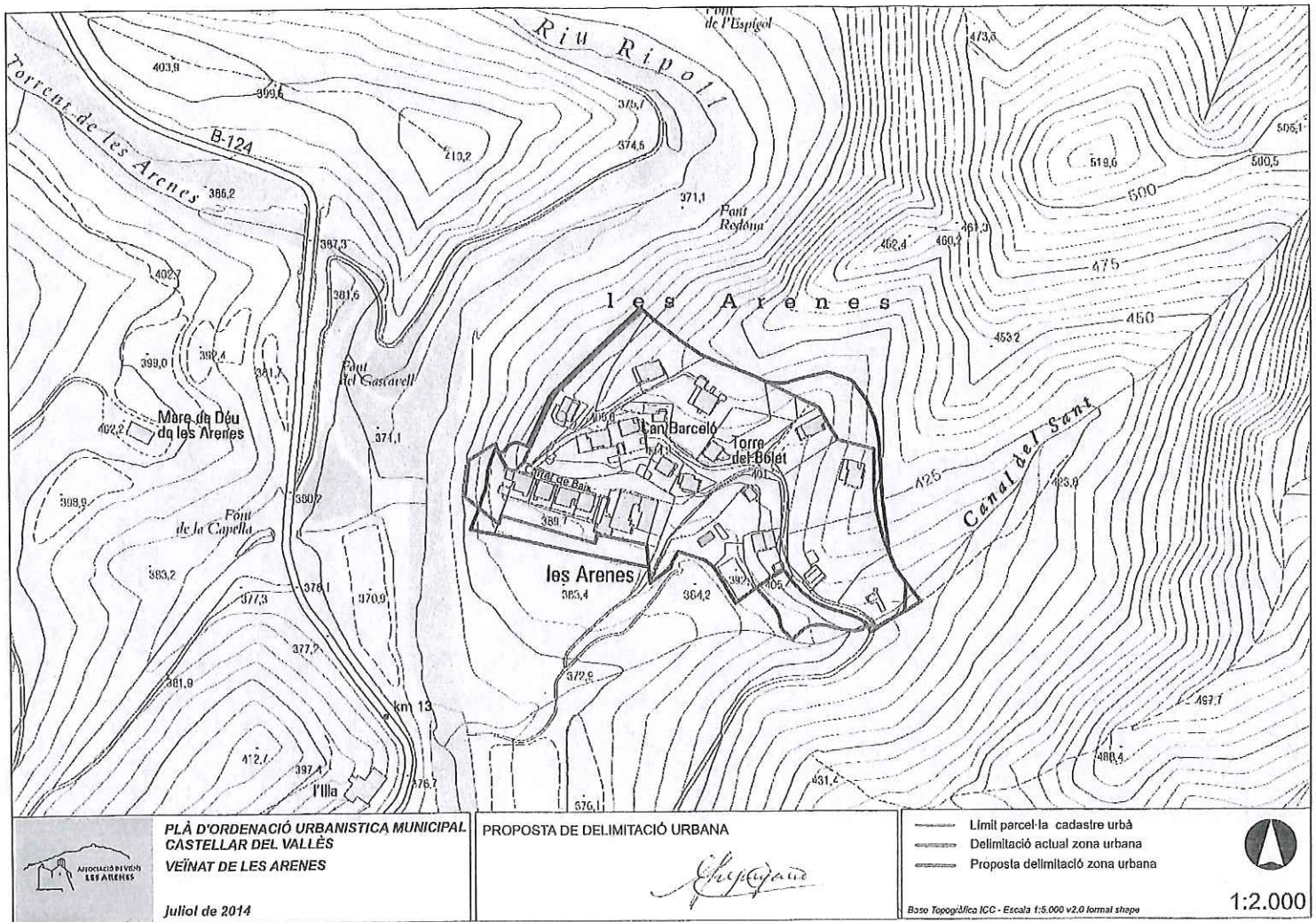
Base Topogràfica ICO - Escala 1:5.000 v2.0 format shape

1:2.000



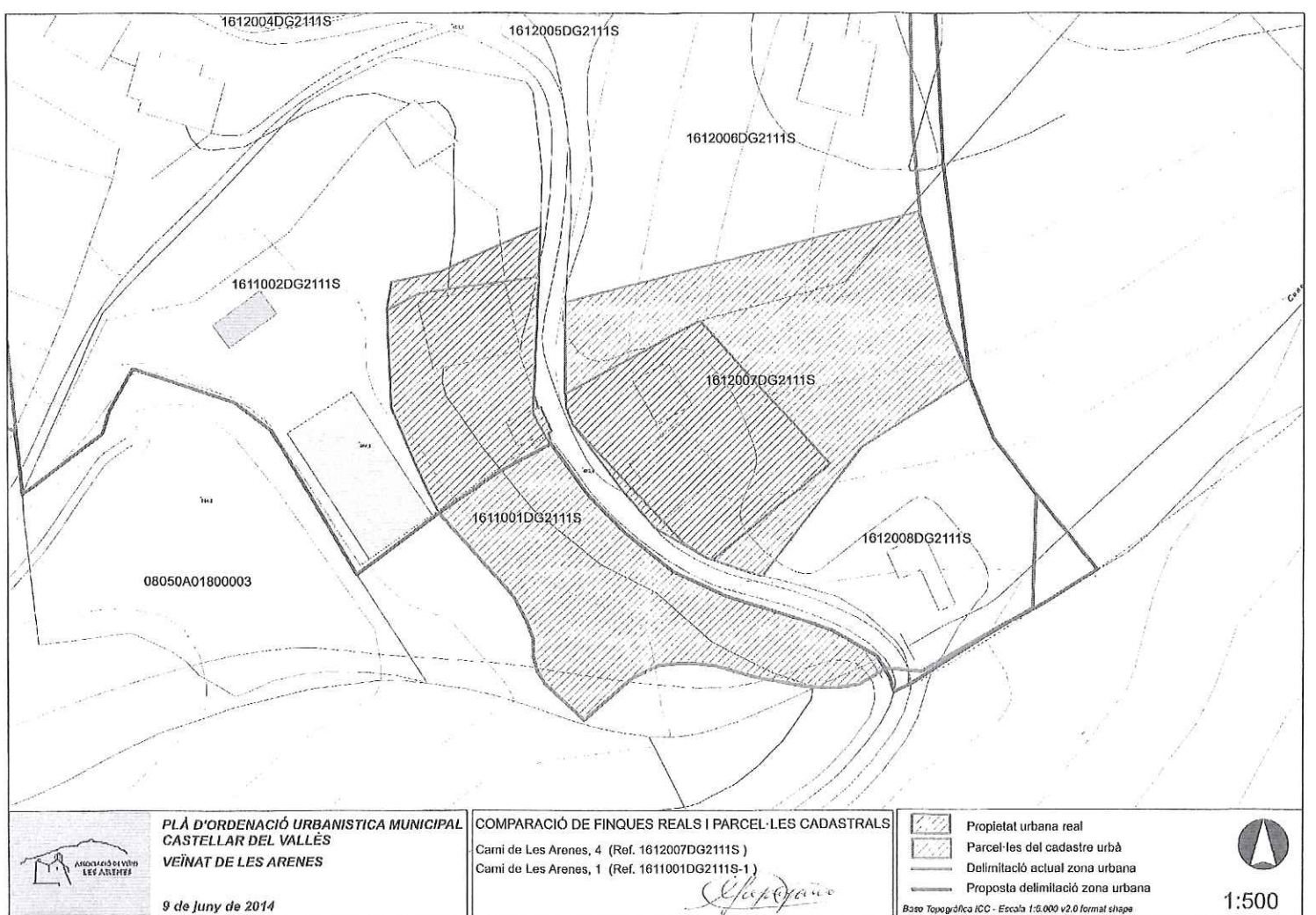
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

8701



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

8702



PLÀ D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CASTELLÀ DEL VALLÈS
VEÏNAT DE LES ARENES

9 de juny de 2014

COMPARACIÓ DE FINQUES REALS I PARCEL·LES CADASTRALS

Cami de Les Arenes, 4 (Ref. 1612007DG2111S)
Cami de Les Arenes, 1 (Ref. 1611001DG2111S-1)

- Propietat urbana real
- Parcel·les del cadastre urbà
- Delimitació actual zona urbana
- Proposta delimitació zona urbana

Base Topogràfica ICC - Escala 1:5.000 v2.0 format shape



1:500



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

[illegible]

20

8703

[11] J. C. Lagarias, *et al.*, *Math. Intelligencer* 20 (1998) 223–229.

8704

Segona.- A banda del Pla Especial esmentat, que fou aprovat inicialment i provisional per aquell Ajuntament, s'ha de tenir present que la UTE compareixent disposa de llicència ambiental municipal atorgada mitjançant el Decret d'Alcaldia de 13 d'octubre de 2010 i la Resolució de la Junta de Govern Local en sessió celebrada el 15 de juny de 2010, modificada el 15 de maig de 2012, per tal de desenvolupar l'activitat d'abocador de terres i runes instal·lat al Paratge de Vallsallent, a la Crta C-1415, p.q. 24,9 del terme municipal de Castellar del Vallès. Així mateix, disposa de la llicència urbanística concedida també per Resolució de la Junta de Govern Local de 15 de juny de 2010. I, per últim, no s'ha d'oblidar el conveni formalitzat entre l'Ajuntament i la UTE de 18 de desembre de 2009, quina darrera modificació ha estat en la molt recent data de 19 de desembre de 2013.

D'acord amb la llicència ambiental municipal atorgada els materials admesos són únicament els contemplats en l'annex del Decret 1/1997, de 7 de gener, sobre disposició del rebuig dels residus en dipòsits controlats, en relació al llavors Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.

Tercera.- Conseqüentment, el POUM que s'aprovi provisionalment hauria d'incorporar la normativa pròpia del Pla Especial, o remetre-s'hi expressament, i en qualsevol cas donar cobertura urbanística i jurídica a l'existència d'aquest dipòsit. Sens dubte, una cosa és que el POUM que s'aprovi no inclogui el dipòsit de Vallsallent com a dipòsit de residus inerts, i una altra és que, com projecta el POUM aprovat inicialment, no reculli el dipòsit de terres i runes existent.

No cal dir que la legislació urbanística catalana empara totalment la ubicació i ús del dipòsit en la classe de sòl no urbanitzable en que, actualment, es troba, com a instal·lació pròpia d'aquesta classe de sòl, com acrediten les pròpies (i molt recents) resolucions municipals, i sense que la documentació tècnica aprovada inicialment justifiqui aquella omissió.

Amb tot, si el POUM aprovat provisionalment i definitiva no respectés el dipòsit de terres i runes existent, i el qualificués com a ús prohibit o no compatible, en aquest cas les Administracions urbanístiques intervinents en la tramitació del POUM haurien de ser responsables patrimonialment.

Per tot això,

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

DEMANO: Que tingui per presentat aquest escrit per "GESTORA DE RUNES DE LA CONSTRUCCIÓ, S.A., SERVIAL OBRES I SERVEIS, S.L. I AMBIENT 2006, SL., UNIO TEMPORAL D'EMPRESSES, LLEI 18/1982" en el tràmit d'informació pública del POUM de Castellar del Vallès aprovat inicialment i, de conformitat, resolgui aprovar-lo provisionalment incorporant-hi expressament el dipòsit de terres i runes de Vallsallent i remetent-se o fent seva l'ordenació del corresponent Pla Especial de restauració vigent, d'acord amb els raonaments expressats; i per advertida la responsabilitat municipal per al cas que no sigui així.

Castellar del Vallès, a 6 de juny de 2014.



Eloi Tarrés Costa

"GESTORA DE RUNES DE LA CONSTRUCCIÓ, S.A., SERVIAL OBRES I SERVEIS, S.L. I AMBIENT 2006, SL., UNIO TEMPORAL D'EMPRESSES, LLEI 18/1982"

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS
Passeig de Tolrà, 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

ILTMO. SR.

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLÉS

Oficina: 1
Data: 10-06-2014 11:26
Registre: 2014 / 6441

Llibre General d'Entrada

8706

DON AURELIO RIBAS PÉREZ, mayor de edad, provisto de D.N.I. nº 38965257-Z, quien actúa en su calidad de administrador de la compañía mercantil, TOGORES PARC, S.L., C.I.F. B-62384607, domiciliada en Castellar del Vallés, carretera de Sentmenat, nº 40, 1º-1ª, constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el notario de Castellar del Vallés, DON RICARDO MANEN BARCELO; en fecha 11 de octubre de 2000. Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 32.986, folio 47, hoja B-219029, inscripción 1ª, ante V.I. comparezco y como mejor en Derecho proceda, DIGO:

Que dentro del término concedido en la exposición pública de la aprobación inicial del Plan de Ordenación urbanística municipal de Castellar del Vallés, en nombre de mi representada, TOGORES PARC, S.L., paso a formular la siguiente

ALEGACIÓN

Primera.- Mi representada es propietaria de una porción de terreno de 451 m² en la zona Norte de la bajada de Can Barba, sobre el que se haya construida una Chimenea.

Al estar calificado dicho terreno para sistema urbanístico (Área verde perimetral), y haber transcurrido más de 5 años desde la aprobación del Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Castellar del Vallés por instancia de fecha 22 de Marzo de 2011, mi mandante, al amparo de lo previsto en el artículo 114 del Decreto-Legislativo 1/2010, mi mandante solicitó su expropiación.

Tras la dilación habida por el Decreto de la Alcaldía de ese Ilmo. Ayuntamiento de fecha 8 de marzo de 2012, declarando inadmisile la solicitud presentada por mi representada, lo que obligó a ésta a interponer el recurso contencioso-administrativo nº 117/2012, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 10 de Barcelona, que dictó sentencia en fecha 22 de Octubre de 2013, estimando el recurso y anulando la resolución de 8 de Marzo de 2012, la sociedad que administro, por escrito de fecha 7 de marzo de 2014, presentó la oportuna hoja de aprecio, encontrándose de nuevo con la necesidad de acudir al Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Tras nueva resolución del ese Ilmo. de fecha 1 de Abril de 2014, por la acordaba Inadmitir a trámite la hoja de aprecio por no haber transcurrido el término previsto en la disposición final tercera de la Llei d'Urbanisme modificada por la ley 2/2014, de 27 de Enero.

Como colofón de todo ello, y a nuestro entender, con la única finalidad de frustrar las expectativas de mi representada de cobrar el justiprecio correspondiente a la finca de su propiedad calificada en el Plan que se quiere modificar de terreno reservado para sistema urbanístico, (Área Verde Perimetral), en la modificación inicial del nuevo Plan de Ordenación Urbanística Municipal se pretende incluir la misma en la zona situada al Norte de la Bajada de Can Barba, y darle la calificación urbanística de suelo no urbanizable. Código 17, Cuenca del río Ripoll.

Según se desprende del informe elaborado por el arquitecto, DON MIQUEL PLANAS ALSINA, que se acompaña con el presente escrito, la zona situada al Norte de la Bajada de Can Barba es un sector sin ninguna conexión física ni prácticamente visual con el río Ripoll, encontrándose separado de éste, por el Oeste por un núcleo de viviendas unifamiliares aisladas, el camino de Can Barba y la zona industrial; por el Noroeste, por una zona de parque urbano de nueva creación y zonas de aparcamientos, casa del puente y aparcamiento de nueva creación, la carretera de Terrassa al núcleo, el núcleo residencial de la carretera de Terrassa, y el núcleo residencial de nueva creación: PMU-01, lo que evidencia la nula vinculación de esta zona con el río Ripoll, y la conculcación de las definiciones de los artículos 193 y 204 de las normas urbanísticas que definen los suelos calificados con el código 17, como aquéllos que configuran



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

8707

el espacio fluvial, tanto a nivel del propio cauce y zonas inundable adyacentes, como el entorno propio, formado mayoritariamente por zonas de huerta y en menor medida por zona boscosa, situada principalmente en las riberas del río Ripoll.

En su virtud,

A V.S. SUPlico: Que teniendo por presentado este escrito, con el documento que al mismo se acompaña, se digne admitirlos, en sus méritos, tenga por formulada, en tiempo y forma, la alegación que antecede y estimando la misma, calificar la finca de mi representada como parque urbano código Vpu, por ser la ajustada a su realidad, y evitar la discriminación que resulta del propio Plan de Ordenación Urbanística Municipal, (contra el que formulamos la presente alegación) al calificar en la forma solicitada la zona situada al Norte de la Baixada de Can Barba.

Barcelona, a cinco de Junio de dos mil catorce.

ILTMO. SR. ALCALDE, PRESIDENTE DEL ILTMO. AYUNTAMIENTO DE CASTELLAR DEL VALLÉS.

Miquel Planas i Alsina
arquitecte

8708

Aprovació inicial POUM Castellar del Vallés

INFORME

Sector Baixada de Can Barba



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

maig 2014

8709

L'àmbit que s'estudia, es la zona situada al nord de la Baixada de Can Barba.

Es un sector delimitat al nord per la carretera de Terrassa, a l'oest pel camí de Can Barba, al sud per la Baixada de Can Barba i al est per un carrer sense nom, antigament "camí dels carros".

1 Descripció de l'àmbit.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallés, aprovat inicialment, classifica aquesta zona, majoritàriament, com Sòl No Urbanitzable. Codi 17. Conca del riu Ripoll.

En l'àmbit descrit, queden excloses d'aquesta qualificació, una franja paral·lela a la carretera de Terrassa, que es classifica com Parc Urbà. Codi Vpu, i una altre franja, paral·lela al camí de Can Barba, ocupada per habitatges unifamiliars aïllats, que es qualifica com "Edificació unifamiliar aïllada. Parcel·la gran. Codi 6d".

El perímetre de la zona, esta format per vies urbanitzades, inclosa la Baixada de Can Barba, que tot i la gran qualitat del suport topogràfic utilitzat pel POUM, no apareix grafiat.

2 Antecedents de planejament.

El Pla General d'Ordenació de la Comarca de Sabadell (1978), classificava aquest son com no urbanitzable. El definia com "lliure permanent", i li donava un aprofitament urbanístic de per usos que considerava compatibles, i que explicitava.

El Pla General d'Ordenació de 1999, probablement com a reacció a la Llei del sòl vigent, que donava moltes facilitats per la creació de nou sòl urbanitzable, va classificar com Sistemes Generals. Espais Lliures. Clau D.

El sector estudiat es va definir amb les claus D2 (àrea verda perimetral) i la clau D4 (protecció de marges i barrancs).

Es important destacar que aquesta zona no es va incorporar a la clau D1(sistema fluvial).

3 La qualificació proposada pel POUM.

La classificació del sòl que proposa el POUM es la de Sòl No Urbanitzable. Clau 17. Conca riu Ripoll.

Aquesta classificació ve definida en l'article 193 de les NN.UU. Del POUM.



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

" 1 Definició : compren aquells espais que configuren l'espai fluvial del riu Ripoll i del Torrent de Canyelles. Té un paper principal com a nexe estructurador del municipi, tant a nivell tradicionalment d'activitats i d'assentament, de lleure, d'agricultura, en relació a la seva horta, paisatge, tant el propi riu, com la façana amb el nucli de Castellar, especialment en la confluència amb el torrent de Canyelles, i ambiental, amb un paper connector principal a escala territorial, basat en el propi riu i els sistemes naturals que l'acompanyen.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 17."

Els sols classificats amb el codi 17, es desenvoluparan mitjançant un pla especial urbanístic, del que l'article 204 de les NN.UU. Del POUM en defineixen el contingut.

El punt 1, del citat article, defineix l'àmbit :

" El pla especial urbanístic ordenarà l'espai fluvial del riu Ripoll, i de les seves ribes. També inclourà el torrent de Canyelles fins al límit del sòl urbà. Inclourà el connector biològic associat als torrents, la vegetació de ribera i la zona inundable dels mateixos, incorporant les hortes que es desenvolupen al llarg dels dos cursos fluvials.

El seu àmbit inclourà, com a mínim, la totalitat dels sòls no urbanitzables qualificats com a riu Ripoll(PE), al llarg del riu, des del límit amb el TM de Sabadell, i inicialment fins al Sot del Guix. També podrà incloure la resta del riu Ripoll fins a límit de terme, pel nord.

El pla especial urbanístic podrà delimitar un àmbit més extens que inclogui altres sòls urbans i/o urbanitzables associats al riu i destinats a sistemes d'espais lliures, amb l'objectiu d'establir criteris d'intervenció i/o ordenació.

4 Adequació de la zona a la qualificació proposada del POUM.

D'acord amb les definicions dels articles 193 i 204 de les NN.UU. del POUM, els sòls qualificats amb el Codi 17, són aquells que configuren l'espai fluvial, tant a nivell de la pròpia llera i zones inundables adjacents, com l'entorn propi format majoritàriament per zones d'horta, i en menor mesura per zona boscosa, situada principalment en les "ribes" del riu Ripoll.

La zona estudiada és un sector sense cap connexió física, ni pràcticament visual, amb el riu Ripoll.

La separen del riu, pel costat oest, el nucli d'habitatges unifamiliars aïllats, el camí de Can Barba i la zona industrial. Pel costat nord-oest està separada de la zona del riu per una zona de parc urbà de nova creació, zones d'equipaments : casa del Pont i aparcament de nova creació, la carretera de Terrassa, el nucli residencial de la carretera de Terrassa i un nucli residencial de nova creació: el PMU-01.

Per la situació descrita, resulta evident, la nul·la vinculació d'aquesta zona amb el riu Ripoll.



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

8711

6 Proposta

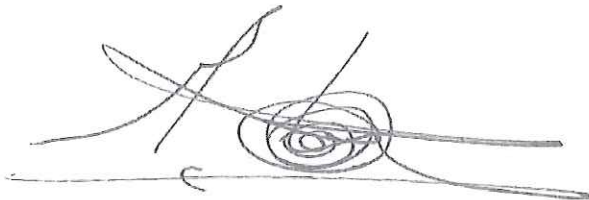
Des de el PGO de 1978, resulta evident la voluntat del planificador de mantenir aquesta zona amb una intensitat d'edificació baixa, i uns usos respectuosos amb el medi natural.

Aquesta voluntat es reforça en el PGO de 1999, en que tota la zona es qualifica com a Sistema General d'Espais Lliures, sense cap aprofitament urbanístic.

També resulta evident, que en tot moment, aquest sòl, s'ha considerat integrat en el sòl urbà, ja que la seva situació i entorn així ho requereixen, i mai s'ha relacionat amb el riu Ripoll.

D'acord amb les característiques de situació i ús d'aquests sòls, ja reconegudes en planejaments anteriors, crec que cal mantenir aquesta zona com sòl lliure d'edificació, però reconeixent la seva funció d'element estructurador de la trama urbana, en la que estan situats.

En concret, i atenent al ventall de qualificacions que utilitza el POUM, crec que, per les zones que actualment es qualifiquen amb el Codi 17, la qualificació de Parc urbà. Codi Vpu, seria la més ajustada a la seva realitat, tal com ja fa el propi POUM en la franja paral·lela a la carretera de Terrassa.



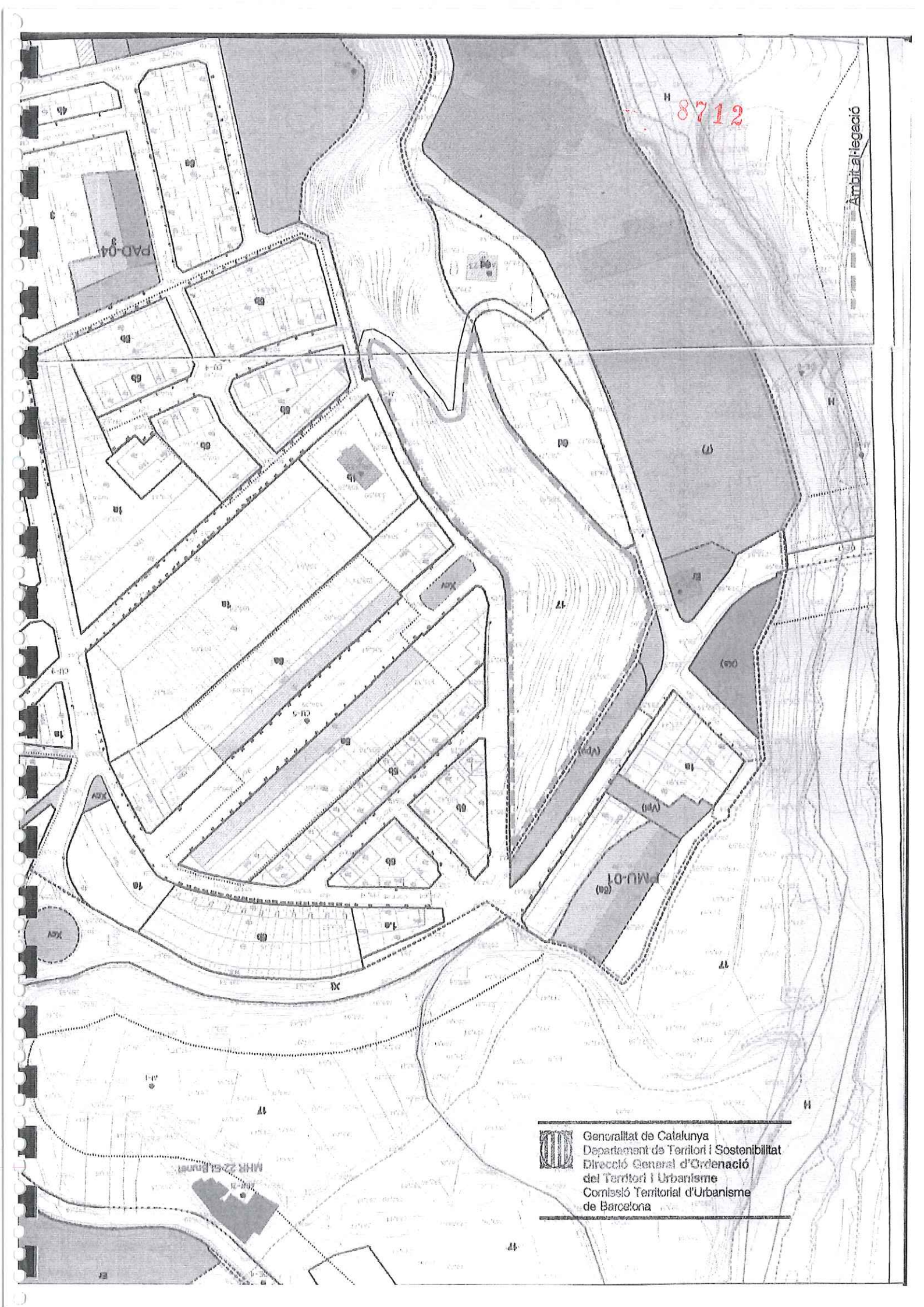
Miquel Planas i Alsina
arquitecte

Sabadell, maig 2014

MIQUEL PLANAS I ALSINA
ARQUITECTE
c/ Josep Renom, 42 local 1
Tel. 93 725 03 40
08201 SABADELL



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

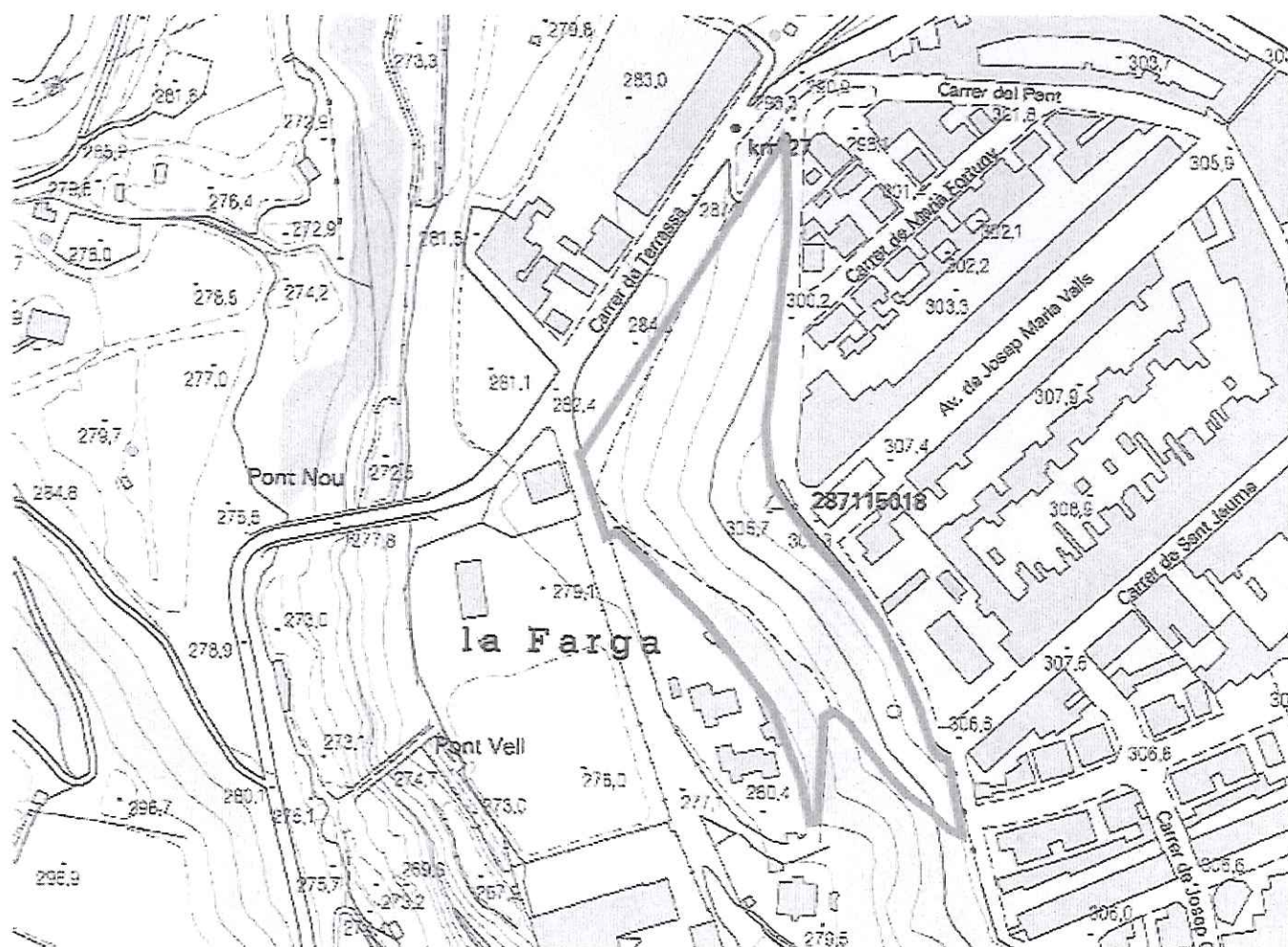


8712

Àmbit d'legació



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



0 20 40 60m

SITUACIO



8713



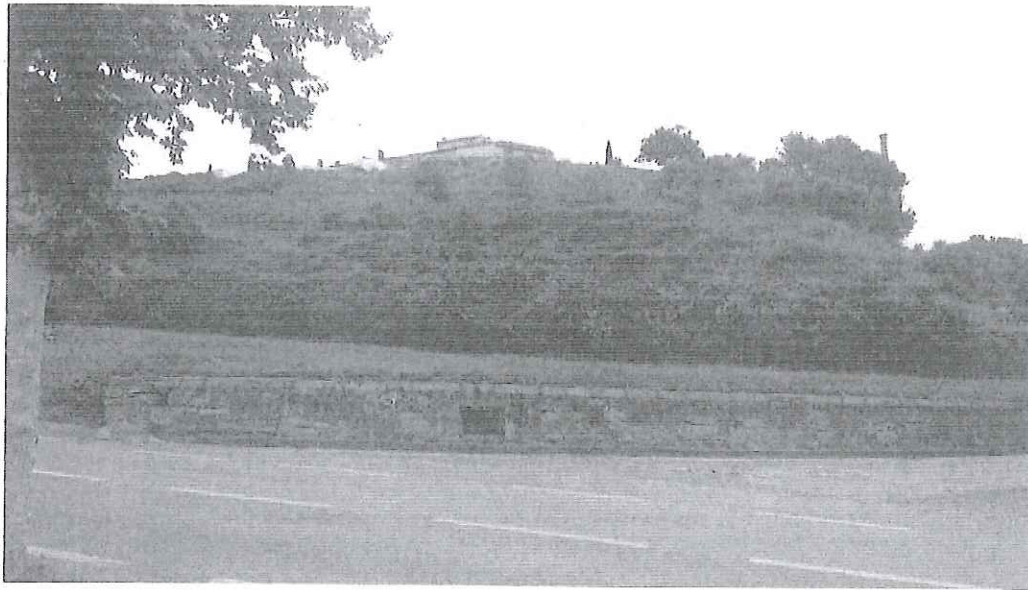
SITUACIO

Aquest document no inclou coordenades, i per tant, només hauria de ser utilitzat com a referència.
 Este documento no incluye coordenadas, y por tanto, sólo deberá ser utilizado como referencia.
 This document does not include coordinates and therefore should only be used as reference.



8715

Vista general des de l'extrem nord-oest



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

Extrem Nord-oest

8716



Límit Nord



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

8717

Límit Oest



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

Límit Est

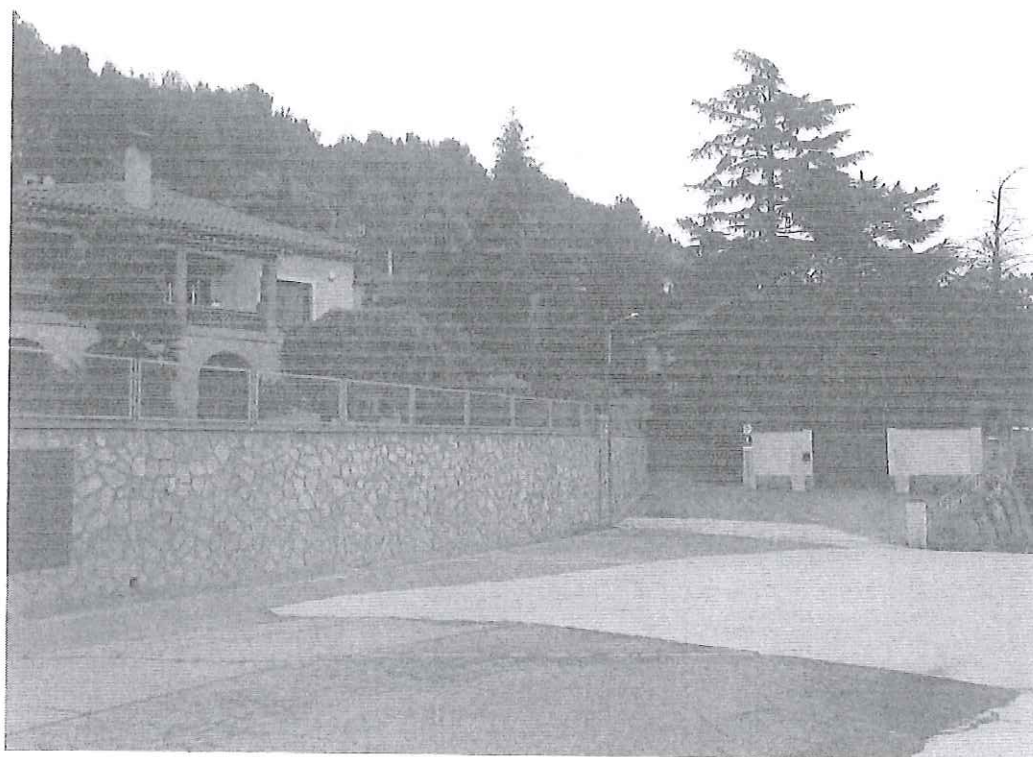
8718



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

8719

Baixada de Can Barba, límit Sud



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



castellarvalles@esquerra.org

www.esquerra.cat/castellarvalles

8720

GRUP MUNICIPAL ESQUERRA REPUBLICANA
DE CASTELLAR DEL VALLE

C/ MINA, 33

G 08678 120

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLES

Oficina.:

Data...: 10-06-2014 11:39

Registre: 2014 / 6444

Llibre General d'Entrada

ESMENES AL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA



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

ARE I HABITATGE

8721

- *Desestimar l'ARE del camp de futbol.*
- *Garantir que l'habitatge protegit a l'ARE del Turuguet sigui en règim de lloguer.*
- *Crear una bossa d'habitatge protegit social per a cobrir puntualment emergències de caire social (desnonaments, maltractaments, etc)*

La situació econòmica, política i social ha canviat substancialment des del moment en que es van plantejar les ARE. L'esclat de la bombolla immobiliària, amb totes les seves conseqüències, obliga a revisar uns projectes fets amb unes pressions sobre l'habitatge que ja no existeixen, però que han deixat un preu social molt alt que hem de mirar d'atenuar fins allà on ens sigui possible.

En aquest aspecte creiem que l'ARE del camp de futbol deixa de tenir sentit per dos motius:

- L'important paper social i esportiu que desenvolupa la UE Castellar i el volum de persones que utilitzen l'equipament -en especial nens i joves- justifiquen mantenir el camp allà on es troba, amb una bona facilitat d'accés a peu per a bona part de la població.

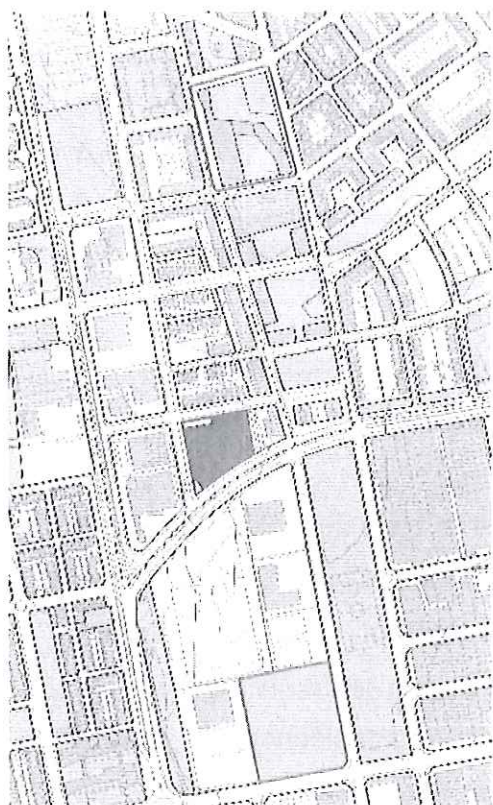
La nova ubicació proposada per l'avanç no suposa cap augment de la superfície disponible, motiu que potser justificaria el trasllat, en cas de poder disposar de camps auxiliars per a entrenaments i formació.

- En plantejar noves zones de creixement residencial, la teòrica urgència de crear habitatge queda esmorteïda. En qualificar noves zones de creixement ens permet ubicar-hi habitatge protegit.



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





8722

Proposta de l'Avanç del POUM a desestimar.

Igualment, garantir el dret a l'habitatge en les condicions actuals obliga a adoptar fórmules més eficients que les emprades fins al moment.

Promoure el lloguer com a accés principal a l'habitatge, ja sigui amb promoció pública directa, o a través del drets de superfície durant un període llarg. En aquest sentit, és molt recomanable procurar que promocions privades sense vendre passin a règim de lloguer —amb o sense opció de compra— i, preferentment, a lloguer protegit.

La situació de crisi social -i les previsions de creixement a curt i mig termini- obliguen a tenir un recurs d'habitatge per a atendre emergències de caire social.

L'ARE del Turuguet s'ha d'actualitzar i redimensionar-lo correctament, creiem que cal una reducció en el nombre total d'habitatges.

CREIXEMENT RESIDENCIAL

-Situat l'àrea industrial en transformació residencial al polígon de Can Carner.

L'Avanç del POUM proposa reconvertir la zona industrial de la Molcasa en zona residencial, argumentant l'excedent de sòl industrial actual que no té previsió a mig termini de tenir demanda.

Compartint l'argumentació, creiem més viable reconvertir la zona de Molcasa (la zona compresa entre la Ronda Tolosa i els carrers Garrotxa, Osona i Berguedà) en indústries de superfície més petita -com ja es va acordar en el seu moment- i ressituar aquesta reconversió indústria/residencial al polígon de Can Carner pels següents motius:


- **Mantenir la Ronda com a frontera "natural"** entre la zona residencial i la industrial, així com a circumval·lació de la vila. Hi ha seriosos dubtes de que l'augment de trànsit que comportaria la nova zona residencial a la Molcasa no col·lapsés l'alternativa viària proposada a l'avanç del pla.
- **Renovar una zona que presenta punts de degradació.** Can Carner, al ser el primer polígon industrial, presenta diversos carrers i edificis degradats, una viabilitat incoherent a diverses zones i una manca de les infraestructures que demanen els polígons industrials moderns.
- **Recuperar la façana del Ripoll.** Una de les constants del pla, reivindicada llargament per Esquerra Republicana de Catalunya, és la recuperació del Ripoll i de la seva façana. La reordenació de Can Carner com a zona residencial ens permetria recuperar prop d'un quilòmetre d'aquesta façana.
- **Facilitar la mobilitat.** La nova zona residencial creixeria al voltant de la Ronda de Ponent, la qual cosa faria d'entrada més senzilla la mobilitat. També transcorre paral·lela al recorregut de la línia d'autobús que ens uneix amb Sabadell.
- **Equipaments.** L'escola Mestre Pla, que ja existeix, així com les zones d'equipaments fruit de la reconversió garanteixen un bon accés de la nova zona als equipaments.



Foto: Google maps



- 8724

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

URBANITZACIONS

- Redactar programes d'adequació per afavorir la regulació de les urbanitzacions ja existents, dotar-les dels serveis públics bàsics (voreres, enllumenat...) en condicions i impulsar polítiques que garanteixin la convivència d'usos per fer front als costos del creixement difús.
- Aplicar estratègies de compactació per a reduir la part alta del balcó de Sant Llorenç.
- Obligar les noves construccions a les urbanitzacions, així com als permisos per a instal·lació de piscines, a la recollida d'aigües pluvials.
- Obligar les noves construccions a les urbanitzacions totes aquelles instal·lacions que permetin avançar cap a l'autosuficiència energètica (plaques solars, calderes de biomassa...)

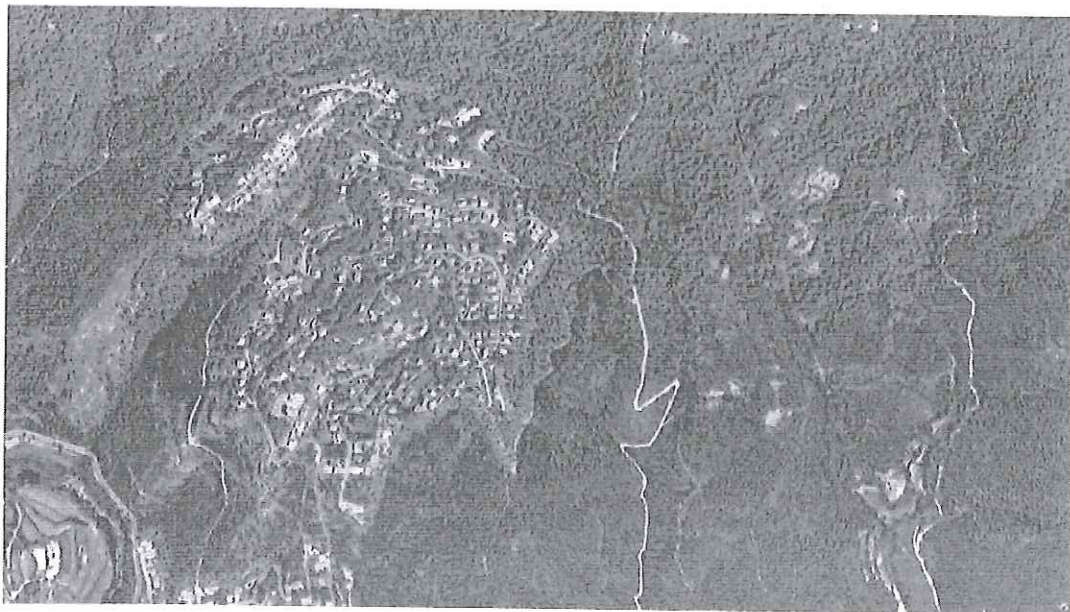


Foto: Google maps



RIPOLL

8726

- *Elaborar un pla especial per al riu Ripoll, de les Arenes fins al Rieral, ordenant-ne els usos i contemplant les vessants paisatgístiques, biològiques, econòmiques, històriques i de lleure. No pot aprovar-se el POUM sense incloure-hi aquest pla especial.*
- *Aquest pla hauria de contemplar necessàriament l'ús de la casa situada a la carretera de Terrassa cantonada camí de Can Barba (catalogada com a C0, reserva d'equipament) com a centre d'interpretació i d'acollida turística. Des d'aquesta casa s'iniciarien els recorreguts senyalitzats pel Ripoll i per Castellar, des de perspectives naturals, de lleure i històriques, fent especial referència a la història industrial vinculada al Ripoll. Aquest edifici haurà d'ésser l'element clau alhora de desenvolupar el Pla Especial i el primer element a desenvolupar en l'execució del Pla Especial.*
- *Així mateix, s'hauria d'incloure al pla l'estudi de les possibilitats de restauració del Molí de la Barata, dotant-lo de finalitats preferentment lligades al turisme i/o la cultura.*



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

La importància, compartida plenament i impulsada molts cops per reflexions d'Esquerra, que l'Avanç del POUM dona a la relació de la vila amb el riu justifica la redacció d'un pla especial per al riu Ripoll, que reculli tots els plans fets fins al moment, que emmarqui el context del riu i en projecti el futur des de diferents vessants i perspectives.

Caldrà crear una xarxa d'elements que donarà uniformitat i consistència a la visita de qualsevol dels atractius turístics del nostre municipi, i a tal efecte cal crear un Centre d'interpretació del Ripoll situat a la torre del Pont com a porta turística del municipi.

Allà el visitant trobarà entre d'altres informació de tot allò que pugui suposar motivació per a la seva visita, i així intentar obrir al màxim el ventall de possibles atractius turístics que visitarà, sempre de forma ordenada i respectuosa amb el nostre patrimoni, trobant propostes d'itineraris segons la seva motivació: cultura, esport, arquitectura, ecologia,... A més hi podrà trobar informació d'altres integrants paral·lels de l'escenari turístic, tals com elements de restauració, pernoctació o venda de productes autòctons.

8727

HORTS

- *Unificar la qualificació urbanística de la zona d'horts del torrent del Brunet, des de l'alçada del carrer de la baixada del Palau fins a la carretera de Sant Llorenç. Actualment aquesta zona està qualificada com a Er. La qualificació correcta hauria de ser la 17: Conca del Ripoll.*

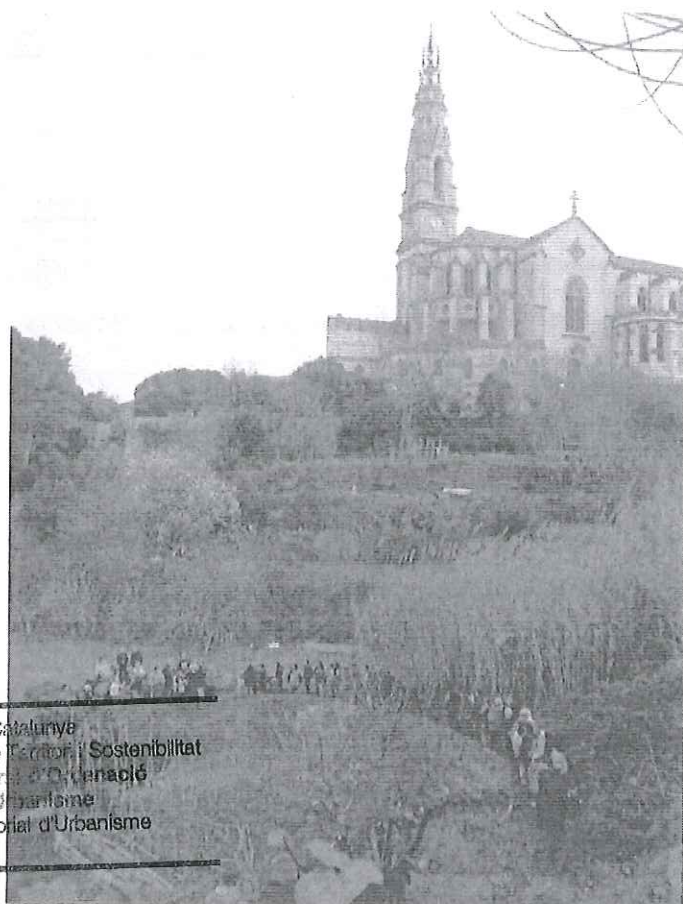
Donada la necessitat de no suprimir zona esportiva, es proposa:

- *Permutar la zona esportiva existent al costat del torrent del Brunet, 3879074-DG2037N, amb una superfície gràfica d'11.533,57 m2 ressituant-la a la parcel·la 4563103-DG2046S, actualment ocupada pel Club de bitlles catalanes.*

Per a donar coherència als plantejaments que l'avanç del POUM dona als horts, caldria ajustar la qualificació urbanística actual a la realitat.



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



Castellar del Vallès, febrer de 2013

EULÀLIA SAGRERA

338970201x

SSR

Oficina: 8728
Data: 10-06-2014 12:17
Registre: 2014 / 6451

Llibre General d'Entrada

INSTÀNCIA GENÈRICA

DADES DE L'INTERESSAT

Nom i cognoms o raó social PERE ROCA ROUMENS		DNI/CIF/NIF 37253468T
Adreça CATALUNYA, 99 local 3		
Municipi CASTELLAR DEL VALLÈS		Codi Postal 08211
En cas d'haver-hi representant, nom i cognoms		DNI
Telèfon 629555200	Fax	Adreça electrònica roca.roumens@coac.net

EXPOSO:

EN MOTIU DE L'APROVACIÓ INICIAL DEL PLA GENERAL (POUM)

SOL·LICITO

S'ADMETIN A TRÀMIT LES AL·LEGACIONS QUE S'ADJUNTEN

DOCUMENTACIÓ ADJUNTA (SI ESCAU)

<input checked="" type="checkbox"/> AL·LEGACIONS	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Castellar del Vallès, 10 de/d'Juny de 2014

Signatura,



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

D'acord amb la Llei Orgànica 15/1999 de 13 de Desembre de Protecció de Dades de Caràcter Personal, l'informem que les seves dades seran incorporades en el corresponent fitxer per a la gestió específica de la seva sol·licitud. El Responsable del Fitxer és l'Ajuntament de Castellar del Vallès i podrà dirigir-se personalment o per correu convencional al Servei d'Atenció Ciutadana, Plaça El Mirador, s/n 08211 Castellar del Vallès, per exercir el seus drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició, així com la revocació al consentiment atorgat de les seves dades personals.

IL·LM. SR. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

Passeig Tolrà, 1 · 08211 Castellar del Vallès · Tel. 93 714 40 40 · Fax. 93 714 40 93
10-12).doc

1.7.1.1.Instància Genèrica (3-

PERE ROCA I ROUMENS / ARQUITECTE

8729

Ens preocupa molt el creixement del poble i l'ordenació del territori, i es molt lògic, però crec que sempre deixem de banda, sense debat, els elements que regulen el dia a dia de l'activitat constructiva en el nostre poble i que ajuden a configurar, o desfigurar, el nostre marc habitual de vida i relació.

Les NNUU en l'article 120 (Secció 1A. Nucli antic) diuen: "Es objectiu d'aquest POUM afavorir el manteniment de les condicions paisatgístiques i ambientals..."

Aixó també ho diu el P.G.O. vigent, però els resultats son al carrer, a la vista de tothom: Ja hem perdut la meravellosa vista de St. Feliu i la Mola que teníem des de la plaça Major, a través del "forat" del carrer Major, o la del Puig de la Creu des del carrer Torras, l'estat actual de les cases modernistes de la ctra. de Sentmenat, els pisos de cal Carner a la ctra. de Sentmenat, etc.

Potser el Pla Especial del nucli antic solucionarà tot això, però segurament va per llarg. De fet l'estem esperant des del 78.

Adjunto a continuació unes, poques, consideracions sobre aquest tema:

NUCLI ANTIC, 1a

Front principal i secundari

"...no es permet la formació de cap front principal nou..."



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

No s'entén aquesta puntualització entre els dos fronts quan la revisió, igual que es va fer en el 99, ha convertit la majoria de fronts en fronts principals al assignar al front secundari de les parcel·les que tenen façana a dos carrers una edificabilitat possible, que comporta, a més, una modificació dels usos existents en aquests fronts i la desaparició de les zones verdes interiors.

Es el cas, per exemple, de les parcel·les entre c/ Sant Miquel i c/ Caldes.

A causa de la topografia l'edificabilitat a c/ Caldes – front secundari- es destinava a garatge i era la continuació del soterrani de la vivenda del c/ Sant Miquel –front principal-. Ara, amb l'edificabilitat assignada, aquesta planta baixa es pot destinar a altres usos –vivenda, comerç, etc-. De fet, ja existeix algun precedent a partir del Pla del 99.

La integració d'aquests nous usos, en una situació de semisoterrani, amb l'edificació principal pot ser problemàtica en molts casos i comporta la desaparició de les zones enjardinades.

Aquesta integració es encara més difícil en casos com Soledat-Mina o una part de St. Pau-Ctra. Sant Llorenç on la nova edificabilitat del front secundari es situa a nivell de la planta pis de l'edificació principal.

Aixó passa també a Francesc Layret-Molí, a Molí-Sant Pau, etc.

Un cas amb una repercussió encara més important en el paisatge urbà es el de Mina-Caldes i Caldes-Ctra. Sentmenat, una zona d'eixampla residencial consolidat amb una tipologia de vivenda unifamiliar en el front principal i jardí i/o garatge en el secundari. Ara, amb la nova edificabilitat del front secundari, que deixa de ser ho, de PB+2PP, modifiquem els usos i sobretot la volumetria de manera escandalosa, cosa que ens portarà, durant molts anys, a conviure amb un paisatge urbà desgavellat i amb grans mitgeres al descobert (ja existeix un precedent a partir del Pla del 99)

En resum, no permetem cap front principal nou però obrim la porta a la destrucció de la parcel·lació pròpia del casc antic i de la tipologia edificatòria associada a aquesta parcel·lació i dels espais enjardinats interiors.

PARÀMETRES D'ÚS

"...habitatges en planta baixa...:

...ampits de finestres a 1,60m. de la vorera

...paviment planta baixa a 0,60m. de la vorera..."

No deixen de ser sorprenents aquests paràmetres. Tenim un casc antic totalment consolidat amb la majoria d'edificacions antigues i algunes de noves, de l'era del Petasques fins els Pedrissos, i difícilment trobarem algun habitatge amb paràmetres similars a aquests.

El paisatge urbà està format molt majoritàriament per habitatges a nivell de carrer i finestres ("quarto" de reixa) a uns 70cm de la vorera.

Aquests nous paràmetres van totalment en contra de les condicions paisatgístiques i ambientals que volem mantenir i, a més, van totalment en contra de la possibilitat de fer habitatges accessibles.

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

"Front mínim de parcel·la: 5m."



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

Una parcel·la mínima en una zona totalment parcel·lada i gairebé edificada al 100% es totalment irrellevant, però que aquesta parcel·la mínima sigui de 5m. en

8731 33

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLES

Oficina: 10-06-2014 12:50
Data: 2014 / 6455
Registre:

Llibre General d'Entrada

Dani Sagrera Rius, DNI 34761595Q, i Marc Serrà Arderius, DNI 34751835P,
com a Regidors de L'Altraveu,

En relació a la revisió del Pla d'Ordenació Urbanística del municipi de Castellar
del Vallès, presentem les següents al·legacions.



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

8732

ÍNDEX

Al·legacions POUM	Pàg.
Habitatge	3
Porta nord	7
Catàleg	15
Pla de gestió torrent de Colobrers/Sistemes viaris	16
Can Bages i el Rieral	17
PMU-03	19
PMU-01	20
FGC	21
Energia	22
Circuit de cros	23



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

HABITATGE

Segons dades facilitades fa temps (que caldria actualitzar) a Castellar hi ha uns 800 habitatges sense ocupar i al mateix temps hi ha gent que perd el seu habitatge per no poder pagar les hipoteques. S'havia estimat abans de la crisi que Castellar tenia un dèficit de 681 habitatges d'HPO. Davant d'aquella situació, l'Equip de Govern va apostar decididament per dur endavant el projecte de les denominades ARES, que ha quedat en un no res. Paral·lelament l'Altraveu va identificar el sòl del municipi que era susceptible d'utilitzar-se per fer habitatge social. A l'octubre del 2009 va presentar el document a la resta de grups municipals per valorar-lo. Es va quedar que l'equip de Govern i la resta de grups revisarien el document i se'n tornaria a parlar. Finalment s'han recollit algunes de les propostes en l'actual revisió del POUM.

De forma genèrica, cal pensar que qualsevol actuació ha de tenir com a objectiu principal la creació de prou habitatge dotacional per cobrir les necessitats que s'han generat els darrers anys amb la crisi i per evitar l'emigració dels joves del municipi.

ARES

Aquesta proposta fa anys que està estancada i per tant cal valorar les propostes i la reordenació d'aquests espais.

L'Altraveu creu que és hora d'iniciar un procés participatiu i obert sobre aquest espais.

En relació a l'ARE del camp de futbol, podríem establir dues línies de discussió. La primera es pot centrar en discutir si és útil fer una zona d'equipaments esportius que en permeti l'agrupació de molts d'ells. Això s'ha fet en molts municipis i caldria saber si aquests consideren que ha estat una bona decisió. La segona opció seria deixar el camp de futbol on està, remodelant l'estructura externa per fer aquest espai més agradable, integrar-lo millor en l'entorn urbà i millorar-lo com equipament (annex 2). Tenint en compte que l'actual ubicació del camp de futbol, relativament propera a la zona d'equipaments esportius esmentada, i l'activitat que genera, potser l'actuació més assenyada seria la segona.

A l'ARE del Turuguet, la situació també es complica doncs no es pot fer front a les indemnitzacions de les naus industrials. Creiem que les propostes fetes fins ara estan desfasades però poden servir de base pel plantejament futur.

Espai Tolrà i Biblioteca

Una proposta que es podria discutir per la creació d'habitatge dotacional, seria la utilització de part sud de l'edifici de l'espai Tolrà (actualment sense ús concret) per fer a la planta baixa una biblioteca, sales d'estudi, centre cívic... i a sobre es podrien construir un centenar d'habitatges dotacionals (veure annex 1).



Pistes de tennis

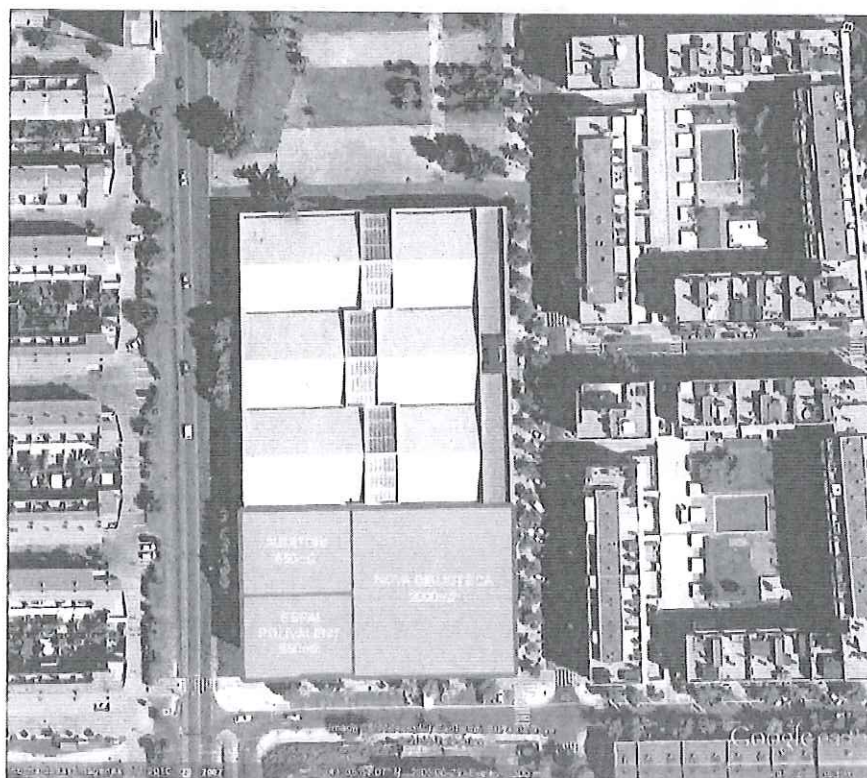
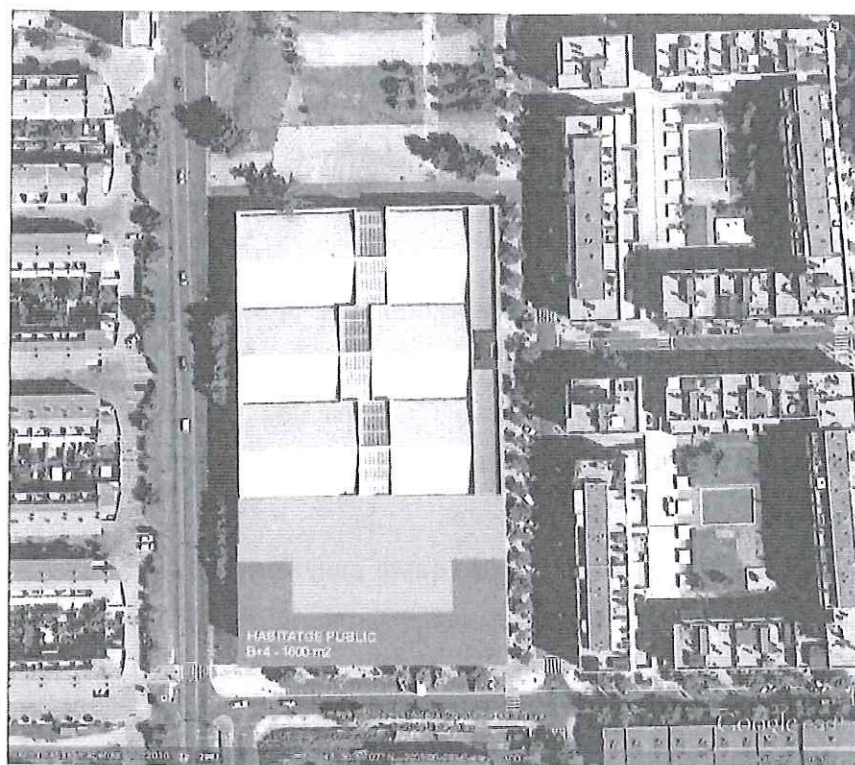
Si, tal i com s'ha esmentat en l'apartat de les AREs, es considerés útil la creació d'una zona d'equipaments esportius municipals llavors es pot valorar incloure les pistes de tennis i fins i tot altres equipaments esportius que ara estan en l'interior de la zona residencial en aquesta actuació.

Per tot l'exposat demanem:

- 1.- Que es valori la incorporació al POUM d'una zona d'equipaments esportius que pogués créixer a partir de la situació actual de les pistes d'atletisme en la zona anomenada "Sector industrial de reprogramació" (codi 10). Això permetria mantenir la zona d'habitatge residencial en els límits actuals sense travessar la Ronda de Llevant.
- 2.- Incorporar al POUM la remodelació del sector sud de l'espai Tolrà, per poder incorporar una zona d'equipaments a la planta baixa (incloent una nova biblioteca) i habitatge a les plantes superiors. D'aquesta proposta ja es van fer al·legacions que no han estat incorporades.
- 3.- Deixar com a reserva d'equipament l'actual parcel·la del costat de la Ronda de Llevant, qualificada com a reserva d'habitatge dotacional, per la seva dificultat orogràfica, tenint en compte els punts 1 (la ronda com a límit residencial) i 2 (zona d'habitatge dotacional de l'espai Tolrà).
- 4.- Que es posin sobre la taula totes les propostes fetes de l'ARE del Turuguet, per tal que es discuteixin obertament i es trobi una solució satisfactòria per les necessitats d'habitatge dotacional del municipi.



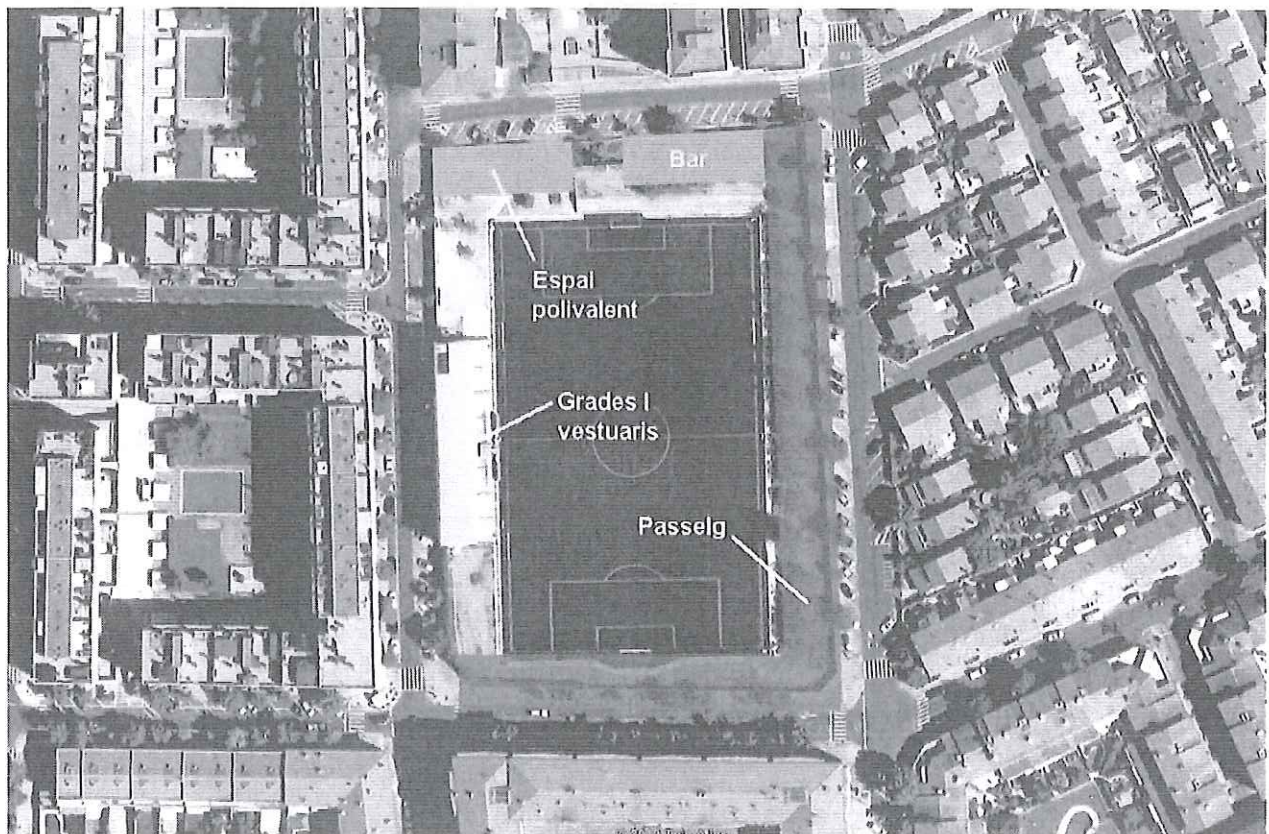
ANNEX 1



ANNEX 2**Camp de futbol**

Propostes per integrar el camp a l'entorn urbà:

- Generar vistes des del carrer a l'interior de l'equipament fent desaparèixer murs.
- Integrar part del passeig arbrat que hi ha a la banda del carrer Barcelona per convertir-lo en un passeig públic, podria ser un espai on s'hi podria fer algun mercat ambulant o d'altres activitats.
- Reubicar el bar per fer-lo més accessible des del carrer.
- Valorar la reforma dels vestuaris.
- Contemplar la construcció d'un espai polivalent amb funcions de centre cívic, espais per fer-hi deures, lectura, museu del club...



Possible proposta de remodelació del camp de futbol municipal



Porta nord de Castellar

INTRODUCCIÓ

La que anomenarem Porta Nord de Castellar, és la via d'entrada i sortida del casc municipal dels veïns de Sant Feliu del Racó, Airesols i les Arenes a través de la carretera B-124 així com dels veïns de Can Font i Ca n'Avellaneda per la carretera BV-1249. És també la porta d'entrada i de sortida del municipi cap a Sant Llorenç, Matadepera, Terrassa... En aquest document analitzarem la problemàtica existent a l'entrada a Castellar, les possibles solucions que s'han anat proposant i l'alternativa que presenta l'Altraveu.

ANÀLISI

El tram de la carretera comprès entre la casa del Brunet fins la benzinera BP (prop l'escola Emili Carles-Tolrà) presenta alguns encreuaments que, units a l'abundant volum de trànsit que suporta, provoquen poca fluïdesa en el trànsit durant les hores punta dels dies feiners, generant-se llargues cues de cotxes. Segons l'estudi de mobilitat urbana de Castellar (Març de 2011) l'IMD en aquest tram és de 10.000 vehicles, amb una punta màxima de 600 a les hores de més intensitat. D'aquestes dades no en coneixem amb detall el destí i origen dels vehicles que hi circulen, cosa que dificulta concretar una solució. Aquest tram és d'uns 150 metres i conté dos girs cap a l'esquerra, un dels vehicles que circulen en direcció sud cap als carrers Portabella i Dr. Pujol i un altre dels que surten de Castellar i es volen incorporar a la carretera C-1415A en direcció Terrassa (Figura 1). En direcció nord ens trobem amb un gir a l'esquerra cap el carrer Sant Jaume i un altre per accedir a la zona del carrer Josep Maria Valls a través del carrer del Pont. Aquests dos girs bàsicament són pel veïnat d'aquests dos nuclis.

Durant les hores punta dels dies feiners els girs a l'esquerra dels vehicles que transiten en direcció sud són els que generen l'alentiment considerable del trànsit. Això passa per que la carretera no disposa de cap carril d'incorporació destinat a aquest fi, obligant als vehicles que volen sortir de la via principal realitzant un gir a l'esquerra, a aturar-se als carrils normals de circulació provocant retencions en aquells que no volen girar.

PROPOSTA DE LA ROTONDA A L'ENTRADA SUD

Ja fa anys que una proposta contemplada era la de l'anomenat Vial de Can Barba. Aquest incloïa la construcció d'una rotonda en el creuament de la ctra. de Terrassa amb Can Barba pujant per la zona verda de la Plaça de la Miranda fins a la Ronda de Turuguet, per darrera l'Institut Castellar, afectant més de 2500 m² de sòl verd, havent de superar un desnivell d'uns 24m (pendent del 8%). El cost i la complexitat tècnica fa que en aquests moments aquesta possibilitat estigui descartada.

En l'actual revisió del POUM, es contempla una altra proposta, que implica la construcció d'una rotonda de 45m de diàmetre a l'entrada dels Pedrissos



(Figura 2) i la prohibició del gir a l'esquerra en els carrers Portabella i Dr. Pujol. Així, es proposa que els vehicles que vulguin entrar en aquests carrers provinents del nord, arribin primer fins la rotonda dels Pedrissos i retornin per la B-124 fins l'entrada d'aquests carrers. Creiem que cal estudiar amb molta cura la construcció d'aquesta rotonda en aquest espai clarament urbà. Els inconvenients que veiem en aquesta proposta són diversos. Les dimensions de la rotonda afecten a una cantonada de la Plaça de la Fàbrica Nova. Creiem que la rotonda planejada suposa un inconvenient tant per la mobilitat en bicicleta com a peu. Una rotonda amb tants vials que hi conflueixen en angles molt petits (B124, Passeig i Carrer Pedrissos) és poc funcional i de ben segur necessitarà de regulació semafòrica, cosa que li resta les avantatges que es suposa aporta una rotonda. Actualment, malgrat la complexitat, creiem que aquesta entrada sud funciona raonablement bé, i en tot cas es podria considerar alguna millora a partir de la mateixa estructura i també estudiar una possible millora en la sincronització semafòrica si cal. Per últim, indicar que la construcció d'aquesta rotonda tindria un cost estimat de més de 1.800.000€. És per això que l'Altraveu veu una altra possibilitat, més econòmica i viable per solucionar el problema de la Porta Nord.

PROPOSTA DE CREACIÓ D'UN TERCER CARRIL A LA B-124

En aquest document considerem la possibilitat d'incorporar un tercer carril en direcció sud, de la cruïlla de la carretera de Terrassa fins al gir dels carrers Portabella i Dr. Pujol, just al tram on es produeixen els girs a l'esquerra que provoquen les retencions. Es proposa que en aquest tram de 150m de longitud hi hagi 3 carrils de 3m d'amplada cada un (Figura 3) i la construcció d'una rotonda de 20m de diàmetre a la cruïlla de la carretera B-124 amb la C-1415A (Figura 4), rotonda ja prevista en l'actual revisió. El nou carril central permetria que els cotxes que han de realitzar un gir a l'esquerra es poguessin esperar sense interrompre el trànsit dels carrils de pas principals (Figura 5), millorant la fluïdesa del trànsit en ambos sentits de la marxa. La rotonda, a més també facilitaria la circulació dels cotxes que van cap a Terrassa i el d'aquells cotxes que necessitin canviar de sentit per poder girar amb més comoditat (com seria el cas del carrer Sant Jaume o carrer del Pont).

Afectacions i detalls

La incorporació d'aquest tercer carril suposa la reducció de l'amplada d'alguna vorera, operació factible ja que en aquest tram les voreres són amples. La vorera que hi ha entre els carrers del Pont i del Moli actualment té 3,22m d'amplada, i es podria ajustar la seva amplada, en funció de l'edifici que està a mig construir, a un mínim de 2m. En qualsevol cas, l'espai disponible permet que les dues voreres puguin tenir més de 2m d'amplada (per sobre dels 1'8 m de mesura mínima que contempla el codi d'accessibilitat de Catalunya). Una altra vorera que podria quedar afectada és la que hi ha a la cantonada del carrer Sant Jaume, que veuria reduïda la seva amplada actual de 3'80m a uns 2,30m. A més cal tenir en compte que en tota aquesta zona el pas de persones a peu es pràcticament exclusiu per al veïnat, al trobar-se en un extrem del nucli urbà, sobretot la vorera que va des del carrer Sant Pau fins el carrer Sant Feliu.



CONCLUSIÓ

La proposta presentada per l'Altraveu permet replantejar i millorar l'entrada del trànsit per la Porta Nord, permet millorar les voreres i dissenys actuals i pacificar la velocitat dels vehicles de pas per Castellar en tot aquest tram gràcies a la reducció de l'amplada dels carrils, i sobretot, aconseguir una millora de la seguretat dels girs a l'esquerra en aquest tram sense interferir amb el trànsit i amb un cost assumible ja que l'afectació de tot el conjunt de l'operació bàsicament consisteix en ajustar i modificar el que hi ha actualment. El cost d'aquesta intervenció, calculat en uns 480.000€, és molt inferior al que suposaria construir el vial de Can Barba o urbanitzar la rotonda dels Pedrissos.

Per tot l'exposat demanem:

- 1.- Que es consideri la proposta de l'Altraveu doncs resol el problema de trànsit de forma més eficient, presenta menys inconvenients en l'ordenació del trànsit i és clarament més econòmica.



8740

FIGURA 1



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



FIGURA 2

Diagrama de l'urbanisme de la Plaça de la Font de la Font, mostrant la configuració dels carrers, les zones edificades i les zones verdes. El diagrama inclou les següents etiquetes:

- 4b**: Zona edificada a l'oest de la plaça.
- Xcv**: Zona central de la plaça.
- 3**: Zona edificada a l'est de la plaça.
- 3-hp***: Zona edificada a l'est de la plaça, adjacenta a la zona 3.
- 4a**: Zona edificada al sud de la plaça.
- 4b**: Zona edificada al sud de la plaça, adjacenta a la zona 4a.
- Vpl**: Zona de vegetació a l'oest de la plaça.
- Correr Posseig**: Carrer a l'oest de la plaça.
- Correr Pedrissos**: Carrer a l'est de la plaça.
- Turugus**: Carrer al sud de la plaça.
- Formiguero**: Carrer a l'oest de la plaça.
- 11**: Escala o distància en metres.

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

FIGURA 3



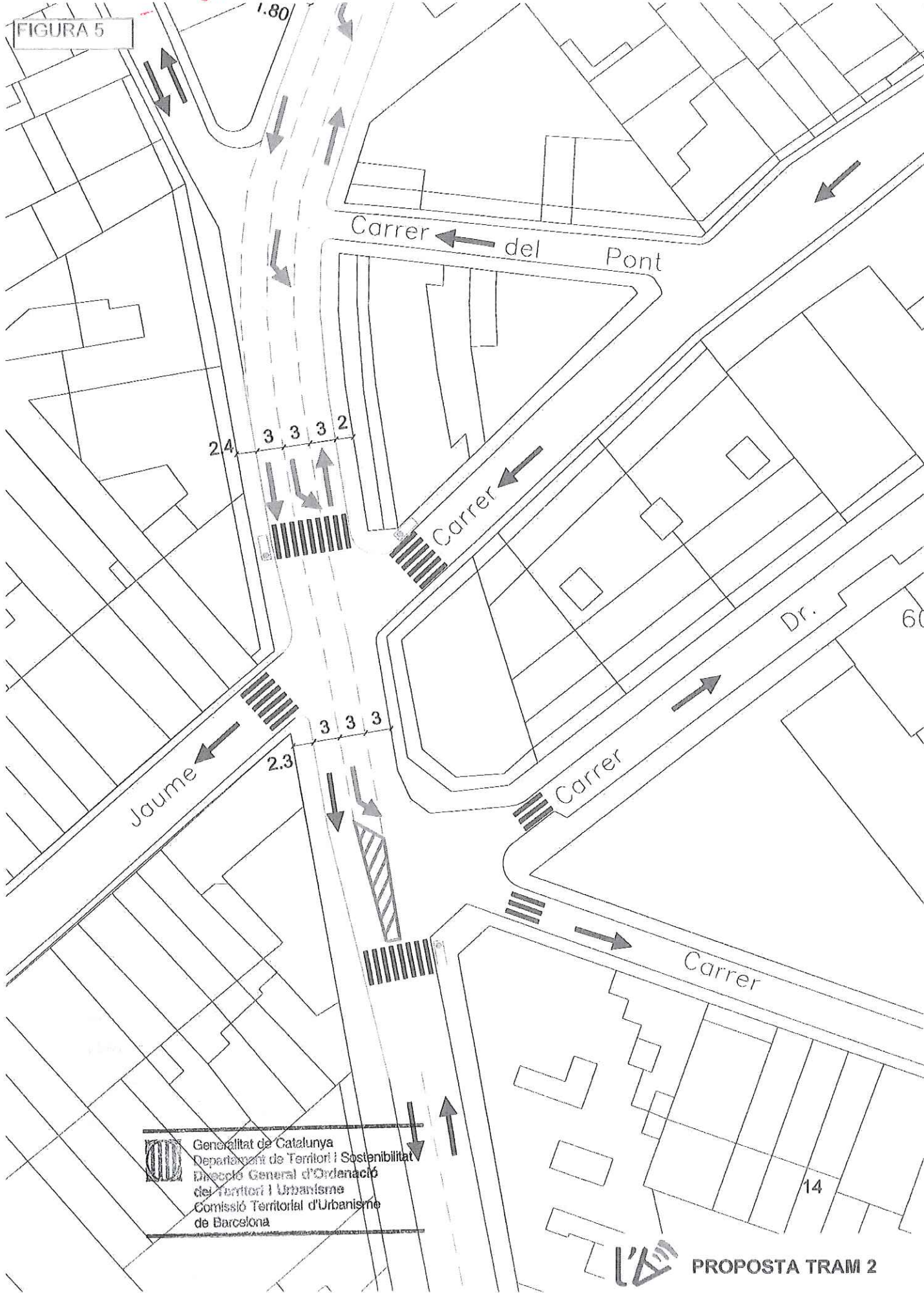
PROPOSTA

FIGURA 4



8744

FIGURA 5



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



PROPOSTA TRAM 2

CATÀLEG DE BENS A PROTEGIR

En la memòria del POUM es proposa fer el Catàleg de bens a protegir un cop revisat el POUM i com un Pla especial, és a dir a posteriori. Malgrat que la Llei d'Urbanisme (art 59 d i art 71) obliga a que el Planejament general inclogui "el catàleg de béns a protegir", el reglament de la Llei estableix que *"si el pla d'ordenació urbanística municipal preveu expressament la formulació d'un Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic o cultural, el catàleg es pot limitar a enumerar i identificar els béns immobles que són objecte de protecció, sens perjudici de l'ampliació del catàleg que es pugui produir amb motiu de la formulació i aprovació de l'indicat pla especial"*. Malgrat el que diu el reglament, molts experts consideren que el més recomanable és fer les dues revisions (POUM i Catàleg) conjuntament.

A la pàgina 50 de la revisió del POUM hi diu: llistat "inventari". Hauria de dir-hi "Catàleg", ja que tot i que el reglament redueix el contingut del catàleg (document que segons la llei d'urbanisme, imprescindiblement ha de contenir un POUM), no vol dir que passi a inventari. Jurídicament no és el mateix un inventari que un catàleg i en el POUM hi ha de constar un Catàleg.

En el POUM s'ha d'explicitar que prèvia intervenció en qualsevol dels elements catalogats s'ha d'haver fet el Pla especial de protecció de l'element en concret.

Per tot l'exposat demanem:

- 1.- Que en la revisió del POUM s'inclogui també la revisió del catàleg de béns a protegir i per tant es tramitin al mateix temps.
- 2.- L'Altraveu dona suport al Manifest "El Patrimoni, cosa de tothom" presentat per diverses entitats i persones particulars, que demana també que es tramitin alhora el Catàleg i el POUM.

PLA DE GESTIÓ TORRENT DE COLOBRERS / SITEMES VIARIS

El març de 2007 Josep Germain va fer un "Pla de gestió de l'espai natural d'interès local torrent de Colobriers".

En el document (https://seu.castellarvalles.cat/files/175-1008-arxiu/Pla_Gesti_%C3%B3_torrent_Colobriers.pdf) es contemplan propostes que haurien de ser objecte de debat per incorporar a l'actual revisió.

Pel que fa als sistemes viaris en el document s'esmenta:

"D'acord amb el Pla d'ordenació urbanística de Castellar del Vallès, una reserva viària travessa l'espai pel bell mig, però segons les dades dels propis serveis municipals d'urbanisme i basant-se en les propostes elaborades pel departament de la Generalitat de Catalunya competent en matèria viària, aquesta proposta sembla que s'ha desestimat i que es vulgui substituir per una ampliació de l'actual B-124 de Castellar del Vallès a Sabadell."

Cal aclarir aquest punt, ja que la reserva encara consta en la cartografia del MUC i a Sabadell també es manté la reserva de la continuïtat d'aquest vial.

Pel que fa a la xarxa viària al llarg d'aquests darrers han sorit diverses propostes tant alternatives com des de la Generalitat de "quart cinturó/via vallès" i també de connexions segregades per enllaçar la B-124 amb la C-58.

Per tot l'exposat demanem:

- 1.- Que es contempli i s'incorpori tota la informació que conté el "Pla de gestió de l'espai natural d'interès local torrent de Colobriers", adequant-lo a la situació de planejament actual.
- 2.- Que es justifiqui des de quan la reserva de vial ha estat desestimada.
- 3.- Que a partir del consens ciutadà es contemplin reserves de sòl per les futures connexions viàries cap a l'exterior del terme municipal.

Can Bages i el Rieral

L'actual revisió del pla general ha obviat qualsevol replantejament del futur polígon industrial de Can Bages i a més, en algunes de les reunions on s'ha demanat aprofundir en les propostes presentades per l'Altraveu, se'ns ha dit que era un pla parcial molt recent i que per tant no era convenient modificar-lo.

Malgrat la negativa inicial, sorprenentment s'ha aprovat, en un ple municipal recent, una modificació d'aquest pla parcial per imprecisions en la base cartogràfica que es va fer servir per projectar el polígon. L'Altraveu ja havia indicat fa anys que la cartografia del projecte era errònia. Ara, els plànols que s'han fet servir per aquesta modificació segueixen tenint errors cartogràfics d'importància en el torrent de Can Bages. Malgrat això l'Altraveu va votar a favor d'aquesta modificació, primer per posar de manifest que el projecte es pot encara modificar i segon per que es demostrava que la cartografia utilitzada, com acabem d'explicar, era manifestament deficient, malgrat existir en el moment de la redacció del projecte cartografia més adequada.

En la memòria ambiental de l'actual revisió del POUM, s'esmenta la fragilitat de la connectivitat mediambiental a la zona sud del terme municipal. Creiem doncs que aquest esment posa damunt la taula, de nou, la necessitat d'avaluar l'impacte ambiental que suposa aquest polígon.

També caldrà avaluar adequadament l'impacte que suposarà en la mobilitat la implantació del nou polígon industrial de Can Bages quan estigui en ple funcionament, ja que l'EAMG realitzat en el moment de l'elaboració del Pla Parcial presentava mancances significatives.

Hi ha prevista la construcció d'una depuradora a la zona del Polígon de Can Bages a uns 130m del mas. Considerem necessari avaluar la idoneïtat d'aquesta ubicació, ja que aquesta instal·lació ocuparà part de la reserva d'equipament municipal. Considerem que seria més apropiat reservar aquest espai per a futurs usos relacionats amb alguna activitat que es pugui generar en el mas. La depuradora es podria plantejar a la zona del Rieral (just a baix al Ripoll) lloc on actualment hi ha una quantitat important d'edificacions d'autoconstrucció totalment irregulars.

Cal fer constar que el mas de Can Bages està recollit en l'Inventari del patrimoni històric, arquitectònic i ambiental de Castellar del Vallès i que ara s'haurà d'incloure en el catàleg de béns.

Per tot lo exposat demanem:

- 1.- Que es replantegi el projecte de Can Bages per adequar-lo a la demanda actual i futura, de manera que es redueixi la seva extensió i compensant l'edificabilitat perduda. L'arribada dels FGC podria fer que aquest polígon pugui tenir un valor afegit relacionat amb naus on es desenvolupin projectes d'I+D.
- 2.- Que es contempli en el POUM la necessitat de fer un estudi d'impacte ambiental seriós, per determinar mesures correctores que lligades amb lo esmentat en el punt 1 redueixin al mínim l'impacte d'aquest projecte.
- 3.- Que d'acord amb els punts 1 i 2 es replantegi la ubicació de la depuradora, localitzant-la a la zona del rieral.

8748

4.- Que es faci un estudi actualitzat i sense errors de les previsions de mobilitat generada pel polígon.

5.- Que es contemplin les mesures necessàries per protegir el mas de Can Bages i el seu entorn.

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

PMU-03 Escorxador-PI Toros

En l'actual revisió del POUM que afecta aquests dos àmbits es proposa traslladar l'edificabilitat de l'illa utilitzada com a aparcament que hi ha entre els carrers Puigvert i Santiago Rusiñol a la zona de l'escorxador. S'argumenta que això reforça el model urbà compacte de municipi.

Considerem que la construcció en la zona de l'escorxador presenta diferents dificultats. En primer lloc, al ser nucli antic l'edificabilitat és menor que en l'àmbit de la plaça de toros, el que és contrari a l'afirmació de reforç del model urbà "compacte" de municipi. Segons algunes informacions, el sòl on s'ubiquen els dipòsits d'aigua en desús, podria presentar dificultats al ser molt rocallós.

Per tot l'exposat demanem:

- 1.- No construir a la zona dels antics dipòsits d'aigua i fer-ho a l'illa que ara s'utilitza com a aparcament. Caldria estudiar formules per mantenir l'espai d'aparcament que hi ha actualment.



8750

PMU-01 Carretera de Terrassa

En aquesta finca agrícola, es pretén canviar l'ús agrícola per ús residencial. S'argumenta que això reforça el model urbà compacte de municipi. L'Altraveu considera que la construcció d'habitatges en aquesta localització va precisament en contra del que el sentit comú defineix com a model urbà "compacte" de municipi, i el que fa és engrandir l'error de la urbanització d'aquest sector. Considerem que en la revisió del pla especial del riu Ripoll és quan s'hauran d'abordar de forma general les actuacions relacionades amb l'àmbit del riu Ripoll.

Per l'exposat demanem:

- 1.- Que no es requalifiqui aquesta finca en la revisió del POUM i que s'abordi la reordenació d'aquesta zona de manera global en el pla especial del riu Ripoll.



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

PROJECTE D'ARRIBADA DELS FGC A CASTELLAR

L'estudi informatiu del Departament de Política Territorial i Obres Públiques (ara Departament de Territori i Sostenibilitat) de la Generalitat de Catalunya, fet ja fa anys, dissenyava un traçat molt criticat doncs implicava obres d'enginyeria força cares i no absolutament necessàries. Davant aquesta situació, l'Altraveu va presentar diversos traçats alternatius molt més econòmics. Un d'ells es correspon de forma gairebé idèntica al que ens ha presentat Via Vallès a tots els grups municipals.

Creiem que el traçat presentat per Via Vallès és el més adequat, com a eina de transport, per donar servei tant al vilatans com a aquells que vivint fora del municipi treballen als polígons industrial. Si a més, s'arribés a considerar útil la creació d'una zona d'equipaments esportius que es menciona a l'apartat d'habitatge, l'estació proposada del polígon de la Bruguera permetria una òptima connexió d'aquests equipaments esportius amb el sistema de transport dels FGC.

Per tot l'exposat, demanem:

- 1.- Que es contempli el traçat presentat per Via Vallès, fent les reserves necessàries pel traçat presentat.
- 2.- Que es reprenguin els contactes amb la Generalitat i les informacions públiques a Castellar per generar un clima de consens que afavoreixi l'arribada dels FGC a Castellar i que en el futur aquesta línia pugui continuar per relligar els municipis del nord del Vallès.

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

8752

Energia

La memòria energètica utilitza dades del consum de l'any 2003. Creiem que és molt poc seriós no utilitzar dades més actualitzades. El panorama de consum justament en els darrers 10 anys ha canviat tant que fa invàlides les dades del 2003.

En el document, es fa referència al pla de l'energia 2006-2015. Actualment està en vigor el pla 2012-2020. De nou considerem poc seriós utilitzar dades tan desfasades.

Els Objectius que es marca la proposta del POUM indica que, gràcies a l'estratègia d'estalvi i eficiència es preveu una reducció del consum del 14,1%, que per estar en sintonia amb les pautes marcades per Europa hauria de ser del 20%. També s'estableix com a objectiu l'augment del consum d'energies renovables fins un 11,5%, que per complir amb el pla de l'energia 2012-2020 hauria de ser fins el 20%.

A més, falta concreció sobre com es pensen assolir aquests objectius.

Per tot l'exposat demanem:

- 1.- Que es faci una proposta adequada amb l'any en que vivim, no basada en plans desfasats i amb dades de fa més de 10 anys.
- 2.- Que es presentin mesures concretes, amb objectius concrets i indicadors de l'acompliment. Creiem que aquest punt és essencial per un projecte d'aquestes característiques.



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

CIRCUIT DE CROS

Actualment, la zona anomenada "Els Saulons", a la carretera de Castellar del Vallès a Terrassa, s'utilitza com a circuit de motos i cotxes. Que nosaltres sapiguem no hi ha cap autorització per aquesta activitat en un sòl que actualment està qualificat de forestal.

L'Altraveu considera que s'ha d'aclarir la permissivitat d'aquesta pràctica i si es vol canviar l'ús obrir aquest debat en el si de la revisió del POUM.

Per l'exposat demanem:

1.- Que un cop aclarida la situació legal pel que fa a la pràctica esportiva esmentada, es valori quin tipus de qualificació es dona a aquesta parcel·la.



Punt

8754 E

34

Ajuntament de  Castellar del Vallès

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES

INSTANCIA GENÈRICA

Oficina: 1
Data: 19-06-2014 13:00
Registre: 2014 / 6459

DADES DE L'INTERESSAT

Nom i cognoms		JORDI ROSADO MORENO		DNI/CIF/NIE		47.154.686-V	
Professió		MECÀNIC DE VEHICLES		Edat		34	
Adreça		C/SOLSONES NUM. 7					
Municipi		CASTELLAR DEL VALLES				Codi Postal	
Telèfon		607457850		Fax		931785750	
				Adreça electrònica		servicarcastellar@gmail.com	

YO, JORDI ROSADO MORENO, CON DOMICILIO EN LA C/SUECA, 45 COMO ARRENDATARIO DE UNA NAVE EN C/SOLSONES, 7. Y TITULAR COMO AUTONOMO EN LA EMPRESA "SERVICAR CASTELLAR",

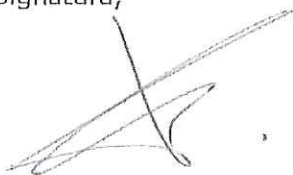
EXPONGO: QUE AL SER INFORMADO DEL PROYECTO DE AMPLIACION DEL PLAN PARCIAL DEL PUNTO... ME CONSIDERO DAÑADO EN MIS INTERESES, YA QUE NO HACE MAS DE TRES AÑOS QUE EMPECE CON MI ACTIVIDAD DE TALLER DE REPARACION DEL AUTOMOVIL. HOY DIA CUESTA MUCHO CONSEGUIR UNA BUENA ZONA DE PASO PARA TENER EL LOCAL BIEN SITUADO Y UNA IMPORTANTE INVERSION PARA INICIAR LA ACTIVIDAD, TANTO DE PERMISOS COMO DE LEGALIZACIONES Y MAQUINARIA, POR LO QUE CONSIDERO QUE SALDRIA MUY PERJUDICADO DESPUES DE PROMOCIONAR

DOCUMENTACIÓ ADJUNTA (SI ES CAU)

<input checked="" type="checkbox"/>	FOTOCOPIA DNI	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Castellar del Vallès, 9 de/de juny de 2014.

Signatura,




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

D'acord amb la Llei Orgànica 15/1999 de 13 de Desembre de Protecció de Dades de Caràcter Personal, l'informem que les seves dades seran incorporades en el corresponent fitxer per a la gestió específica de la seva sol·licitud. El Responsable del Fitxer és l'Ajuntament de Castellar del Vallès i podrà dirigir-se personalment o per correu convencional al Servei d'Atenció Ciutadana, Plaça El Mirador, s/n 08211 Castellar del Vallès, per exercir el seus drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició, així com la revocació al consentiment atorgat de les seves dades personals.

IL·LM. SR. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES

8755

MI ACTIVIDAD, Y CUANDO MUCHO DE HABER AMORTIZADO LAS INSTALACIONES
MAQUINARIA Y CREDITOS, POR LO QUE ME OPONGO TOTALMENTE A
ESTE PLAN DE AMPLIACION O RECALIFICACION,



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

LLOC DE NACIMENT / LLOC DE NAIXEMENT
CASTELLAR DEL VALLÈS
PROVINCIA/PÀIS / PROVÍNCIA-PAÍS
BARCELONA

ANTONIO / ANA
COGNOM / COGNOM

C. SUECIA 45

LUGAR DE DOMICILIO / LLOC DE DOMICILI

CASTELLAR DEL VALLÈS

PROVINCIA/PÀIS / PROVÍNCIA-PAÍS
BARCELONA

EQUIPO / EQUIP
08601L6DV

IDESPALV174109247154686V<<<<<<<
8005056M2206116ESP<<<<<<<<<<<<0
ROSADO<MORENO<<JORDI<<<<<<<<<<<

8756

DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD

ESPAÑA

PRIMER APELLIDO / PRIMER COGNOM
ROSADO
SEGUNDO APELLIDO / SEGON COGNOM
MORENO
NOMBRE / NOM
JORDI
SEXO / SEXE NACIONALIDAD / NACIONALITAT
M ESP
FECHA DE NACIMIENTO / DATA DE NAIXEMENT
05 05 1980
IDESP
ALV174109
VÁLIDO HASTA / VÁLID FINS
11 06 2022

DNI NUM.
47154686V



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

REQUALIFICAR ILLA LTDA. SENTMENAT
C/ CALDES I RDA COSIDOR

POUM

35
8757

En Carles Vallribera Fernández, amb NIF núm. 38943983S i domicili a la carretera de Sentmenat, 115 de Castellar del Vallès, i Joan Ramón Arasa Fernández, amb NIF núm. 39012202Q i domicili a la carretera de Sentmenat, 111 de Castellar del Vallès.

En qualitat de propietaris de dos parcel·les situades a l'illa definida per la Carretera de Sentmenat, el carrer Caldes i la Ronda Cosidor.

Manifesten:

Que, donat que està en període d'exposició pública l'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès, aprovat pel Ple de l'Ajuntament en data 28 de gener de 2014 i dins del període de l'esmentada exposició pública que finalitza el dia 10 de juny de 2014.

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLÈS

Que procedeixen a realitzar la següent:

Oficina.:
Data.: 10-06-2014 13:31
Registre: 2014 / 6463

Al·legació:

Llibre General d'Entrada

Es planteja modificar la qualificació urbanística d'uns terrenys per tal de definir uns nous paràmetres reguladors urbanístics.

Es tracta de modificar els paràmetres reguladors de part de les parcel·les situades a l'illa definida per la Carretera de Sentmenat, el carrer Caldes i la Ronda Cosidor (veure plànol annex 1). Dites parcel·les estan qualificades, en una part de l'illa, d'Edificació unifamiliar aïllada, subzona residencial de cases aïllades, parcel·la mitjana (600) clau 6c i els seus paràmetres reguladors són:

- Parcel·la mínima de 600 m2 amb façana mínima de 15 m i cercle interior de diàmetre 18 m.
- Ocupació màxima del 25%.
- Separacions a vial de 6 m i a veïns de 3 m.
- Alçada reguladora màxima PB+PP (7,00 m).
- Edificabilitat 0,65 m2 sostre/m2 sòl.

Donat que:

Totes les qualificacions plantejades al POUM en l'entorn de l'esmentada illa són diferents i que aquestes van des de la 5a i la 5b en zones de la mateixa illa i de l'entorn més immediat, fins a la 6b, en les parcel·les del davant, situades a l'altra banda de la Carretera de Sentmenat i a l'entorn més proper, Soleia del Cosidor, i 6a a la zona colindant dels Fruïters i la Ronda de Llevant (veure plànol annex 2).

Algunes de les parcel·les existents a l'illa (Carretera de Sentmenat números 117, 119 i 121) tenen unes dimensions més reduïdes que els paràmetres mínims fixats, motiu pel qual no podrien adequar-se al planejament.

Es planteja modificar la qualificació urbanística per tal d'adequar-la a totes les parcel·les existents a l'illa, de tal manera que, en un moment determinat, fins i tot les parcel·les grans existents es poguessin reparcel·lar en parcel·les més petites, similars a les existents en l'entorn.

Es proposa la qualificació d'Edificació en filera de cases agrupades, alineades a vial, clau 5a amb els següents paràmetres:



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

8758

- Parcel·la mínima de 100 m2 amb façana mínima de 5 m.
- Edificació alineada a vial amb fondària i alçada, segons plànols.

O bé, la qualificació d'Edificació en filera de cases agrupades, separades de vial, clau 5b amb els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima de 100 m2 amb façana mínima de 5 m.
- Edificació separada de vial amb fondària i alçada, segons plànols.

En cas que es desestimés la proposta, es demana que també seria coherent amb l'entorn la qualificació d'Edificació unifamiliar aïllada, subzona residencial de cases aïllades, parcel·la compacta (200) clau 6a, amb els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima de 200 m2 amb façana mínima de 10 m i cercle interior de diàmetre 12 m.
- Ocupació màxima del 40%.
- Separacions a vial de 3 m i a veïns de 3 m.
- Alçada reguladora màxima PB+PP (7,00 m).
- Edificabilitat 0,75 m2 sostre/m2 sòl.

O bé la qualificació d'Edificació unifamiliar aïllada, subzona residencial de cases aïllades, parcel·la petita (400) clau 6b, amb els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima de 400 m2 amb façana mínima de 12 m i cercle interior de diàmetre 15 m.
- Ocupació màxima del 30%.
- Separacions a vial de 6 m i a veïns de 3 m.
- Alçada reguladora màxima PB+PP (7,00 m).
- Edificabilitat 0,65 m2 sostre/m2 sòl.

Totes les opcions plantejades tenen uns paràmetres urbanístics reguladors més reduïts i més ajustats i coherents a les característiques de l'entorn.

Per tot el que s'ha exposat, us

SOL·LICITEM

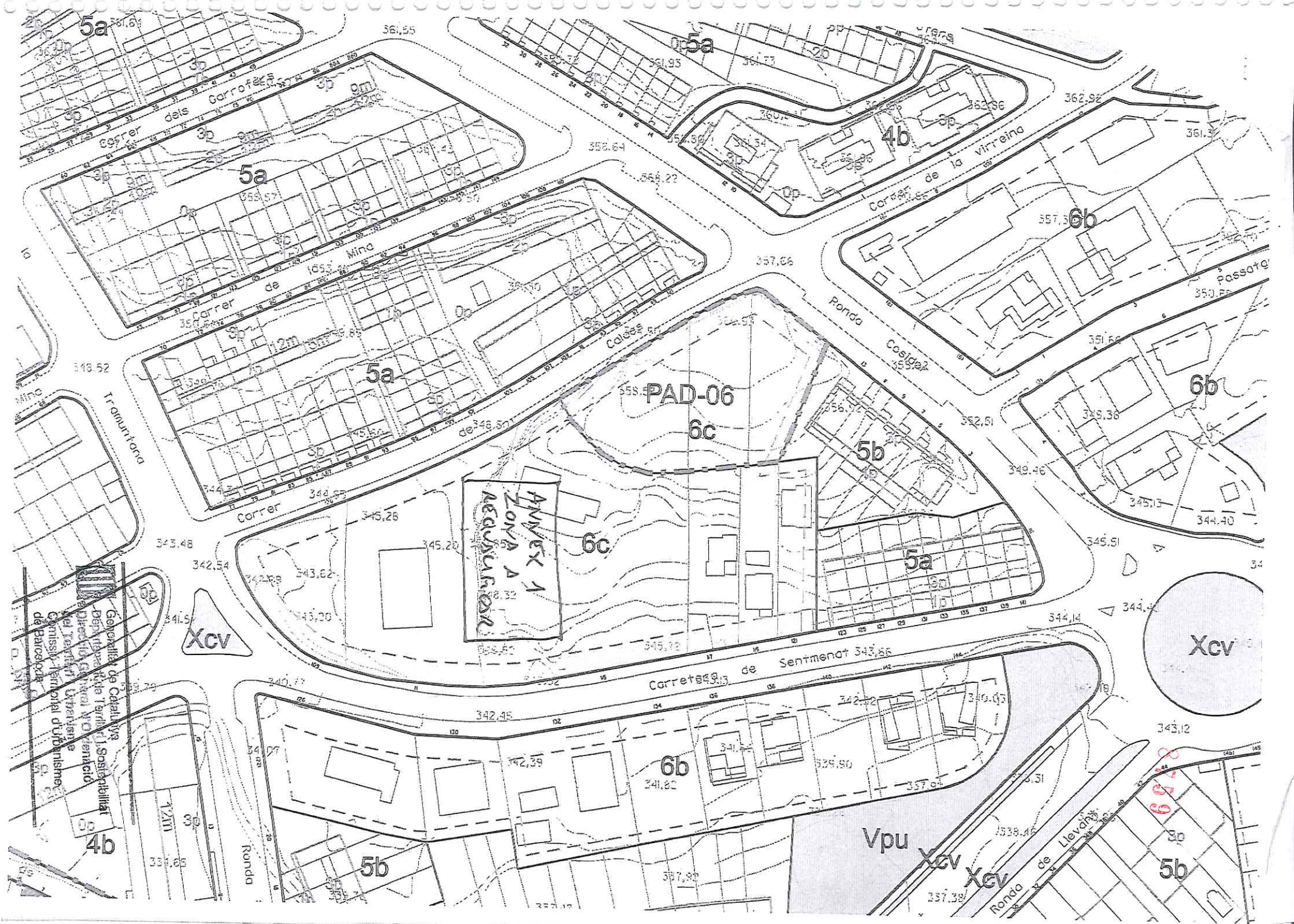
Que es procedeixi a l'estudi i es tingui en consideració l'al·legació plantejada, d'acord amb els motius exposats i es modifiquin la qualificació i els paràmetres urbanístics reguladors de l'esmentada illa.

Castellar del Vallès, nou de juny de 2013



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

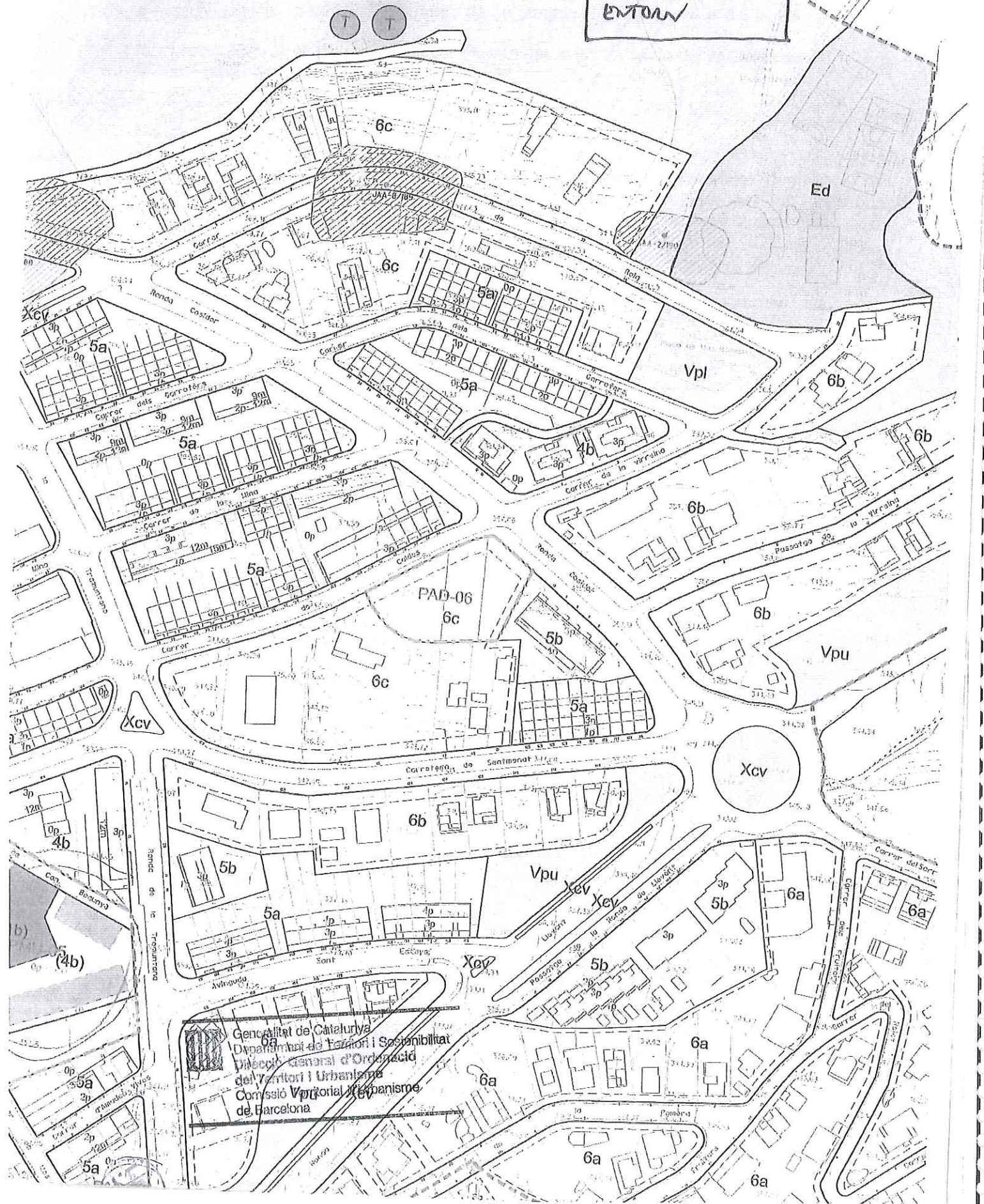
IL·LM. SR. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS.



8760

Vpt

ANNEX 2
QUALIFICACIONS
ENTORN



Gencalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Verbalitzadora
de Barcelona

OR.B
36

INSTÀNCIA a
IL.LM. SR. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

8761

LLUÍS ALTESA SÁNCHEZ, amb DNI 347350295, en representació com a Administrador Solidari de la societat **MONDENTAL GROUP BCN, S.L.**, amb CIF B63009260, domiciliada a Castellar del Vallès, Plaça Canigó, 114, local 8, telèfon 937143999, amb adreça electrònica lluisaltesa@mondental.com,

EXPOSSO:

Que mitjançant escrit presentat a aquest Ajuntament, en data 23/09/2013, núm de registre d'entrada 2013/7744, **MONDENTAL GROUP BCN, S.L.** va sol·licitar llicència d'obres menors per les obres consistents en la reforma interior de la nau industrial situada al carrer Besalú, 12.

Que per Decret 1091, de data 14/11/2013, dictat en expedient núm. Obres Menors 2013/3918, es va concedir llicència d'obres menors per l'execució de les obres, subjecte a llicència, d'acord amb la documentació existent a l'expedient núm. OMe 2013/39.

Que es va passar en coneixement d'aquest Ajuntament, que el motiu d'aquestes obres menors és l'adequació de la nau pel canvi d'ubicació de la empresa **MONDENTAL GROUP BCN, S.L.**, amb la mateixa i actual activitat de fabricació de prótesis dentals, abans del 1 de setembre de 2014.

Que l'Ajuntament ens ha comunicat l'aprobació del nou Plà d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès, que afecta a la nau de referència.

SOL·LICITO:

Que es tingui en compte tot l'anteriorment exposat i que aquest Ajuntament garanteixi que la situació actual no impedirà la concessió de la llicència municipal d'activitat per canvi d'ubicació, la sol·licitud de la qual està pendent de presentar a l'espera de la finalització de les esmentades obres menors.

DOCUMENTACIÓ ADJUNTA: Còpia de la llicència d'obres menors

Castellar del Vallès, a 10 de juny de 2014.



Lluís Altesa Sánchez
Administrador Solidari
MONDENTAL GROUP BCN, S.L.

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

Oficina:
Data: 10-06-2014 13:39
Registre: 2014 / 6465

Llibre General d'Entrada



C.I.F. B-63009260
Plaça Canigó, 114, local 8 - Tel./Fax 93 714 39 33
08241 Castellar del Vallès - Barcelona



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

REGISTRAT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

14-11-2013 10:11
2013 / 607

MONDENTAL GROUP BCN, SL
PL CANIGO, 114 (LOCAL 8)
08211 CASTELLAR DEL VALLÈS
BARCELONA
(fb/urb)

8762

Assumpte: llicència obres menors per OBRES MENORS - SUBJECTE A LICENCIA C/
BESALU, 12 a BESALÚ, 12

Exp. Núm. Obres menors -2013/3918

DECRET 1091.- Castellar del Vallès, 14 de novembre de 2013

Per escrit presentat en data 23/09/2013, núm. de registre d'entrada 2013/7744,
MONDENTAL GROUP BCN, SL, demanant llicència d'obres menors per les obres
consistents en la reforma interior de la nau industrial del C/ Besalú, 12.

Vist l'informe tècnic favorable que s'ha incorporat a l'expedient.

Vistos els articles 187 i següents del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel
Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i 234 i següents del Reglament de la Llei
d'urbanisme, aprovat el Decret 305/2006, de 18 de juliol, i 89 del Reglament
d'obres, activitats i serveis de les administracions locals aprovat pel Decret
179(1985, de 13 de juny, que regulen els requisits i procediment de l'atorgament
de llicències urbanístiques.

El Tinent d'Alcalde de Planificació Urbanística i Territori, en virtut de la delegació de
competències efectuada a través del Decret de l'Alcaldia 590/2011, de 14 de juny,
HA RESOLT,

PRIMER.- Concedir llicència d'obres menors a MONDENTAL GROUP BCN, SL, per a
l'execució de les OBRES MENORS - SUBJECTE A LICENCIA, consistents en la
reforma interior de la nau del c/ Besalú, 12, d'acord amb la documentació existent
a l'expedient número OMe 2013/3918.

SEGON.- La llicència d'obres menors estarà sotmesa a les següents condicions:

A) Específiques:

B) Generals:

1. La llicència s'entén atorgada sense perjudici del dret de pròrroga dels tercers.
2. Les obres s'hauran d'iniciar en un termini màxim de sis mesos i concloure en el
termini màxim d'1 any.
No es podran continuar aquestes una vegada transcorregut el termini
corresponent. En el cas que es requereixi, abans de finalitzar aquest termini
s'ha de sol·licitar i obtenir la pròrroga de la llicència, que serà per un termini
màxim de sis mesos.
3. L'obtenció de la present llicència autoritza a ocupar la via pública per un temps
màxim establert més amunt, i ubicant-lo en un lloc que no molesti el pas de
vianants, deixant un espai de 1,20 m. de vorera lliure com a mínim.
4. S'hauran de prendre les mesures pertinents per evitar lesions a les finques
confrontants i per garantir la seguretat i lliure circulació per la via pública i
mentre durin els treballs que l'afectin s'atallarà el front de les obres amb una
corda i s'hi posarà un operari per donar l'avís oportú als vianants.



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

8763

5. Les runes, els embalatges o altres residus generats en l'execució de l'obra s'hauran de dipositar en un abocador autoritzat o centre de gestió de residus.
6. Per a poder executar els treballs de càrrega i descàrrega de materials o bé la col·locació de contenidors que puguin tenir incidència en la circulació hauran d'avisar prèviament la Policia Local (tel. 93 714 48 30) i obtenir la seva autorització. Aquests treballs no podran realitzar-se entre els 8.15 hores i 9.15 hores, excepte casos excepcionals degudament justificats i prèvia autorització municipal. Els materials d'enderroc o de construcció romandran únicament al carrer el temps necessari per a ser traslladats a l'abocador.
7. Les obres no podran comportar cap augment de volum per sobre el que s'autoritzi a la llicència, ni tampoc cap canvi d'ús de l'edificació.
8. D'acord amb el que s'estableix en l'ordenança reguladora de la qualitat sonora de la Vila, secció 6, articles 14 a) i 15:
 - a) l'horari de treball serà el comprès entre les 8 hores del matí i les 22 hores del Vespre.
 - b) es prohibeixen les activitats de càrrega i descàrrega de mercaderies, manipulació de caixes, contenidors, materials de construcció i objectes similars, entre les 10 del vespre i les 8 del matí següent. S'exceptuen les operacions de recollida d'escombraries i repartiment de menjar.

TERCER.- Aprovar provisionalment la taxa sobre serveis urbanístics per la tramitació de la llicència i l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO) següents:

- Taxa: 314,78€
- ICIO: 1.623,34€
- Ocupació via publica: 0,00 €

PAGAMENT I RECOLLIDA DE DOCUMENTACIÓ

Properament rebrà una notificació, per part de l'Organisme de Gestió Tributària, que li permetrà fer efectiu el pagament de l'Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO) i de la Taxa de serveis administratius per la tramitació de la llicència, des de qualsevol de les entitats col·laboradores amb aquest Organisme.

A partir de la recepció de la present resolució, podrà recollir un exemplar del projecte aprovat al Servei d'Atenció Ciutadana (Plaça de El Mirador, s/n, de dilluns a dijous, de 8.30 a 19.00 h i divendres, de 8.30 a 14.00 h, tel. 93 714 40 40).

RECURSOS

Contra la present resolució, que posa fi a la via administrativa, procedeix interposar recurs contenciós administratiu davant de la Jurisdicció Contenciós Administrativa, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent de la seva notificació.

Alternativament i de forma potestativa es pot interposar recurs de reposició davant del mateix òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes, a comptar des del dia següent a la seva notificació.

Castellar del Vallès, 14 de novembre de 2013

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

Pout

37
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLÈS

Oficina:
Data...: 10-06-2014 17:49
Registre: 2014 / 6474

Llibre General d'Entrada

PLA BRUGERA

IL·LTRE. SR.

- 8764

JOSÉ MARIA MIRÓN CHECA, major d'edat, amb domicili, als efectes del present, al carrer de Besalú, núm. 18, de Castellar del Vallès i amb NIF 39.029.069-R, en nom i representació de la societat **PRODUCTOS JABALCON, SL**, amb el mateix domicili que l'indicat i amb NIF B-61.151.064.

EMILIO LLOBET BOFARULL, major d'edat, amb domicili, als efectes del present, al carrer de Besalú, núm. 19, de Castellar del Vallès i amb NIF 37748128-E, en nom i interès propis, com millor en dret procedeixi, **COMPAREIXEN I EXPOSEN:**

Que han tingut coneixement de les al·legacions formulades per varis propietaris de finques incloses al polígon del Pla de la Brugera, mitjançant escrit de data 6-6-2014 (escrit encapçalat per la societat **INVERSAN 2013, SL**), amb registre d'entrada 2014/6325.

Que és voluntat dels firmants adherir-se a les esmentades al·legacions, que, en quant sigui necessari i com millor en dret procedeixi, per mitjà del present i dins del termini oportú (segons resulta de la informació facilitada pel propi Ajuntament –segons consta en la pàgina web municipal, una còpia de la qual s'adjunta al present–), ratifiquen i donen per íntegrament reproduïdes, considerant-les com a pròpies a tots els efectes, respecte les finques de la seva propietat, ubicades als emplaçaments esmentats a l'encapçalament del present.

Per tant,

SOL·LICITEN: Que es tinguin per fetes les anteriors manifestacions i s'acordi de total conformitat.

Castellar del Vallès, 9 de juny de 2014.

PRODUCTOS JABALCÓN, SL
José Maria Mirón Checa



Emilio Llobet Bofarull



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

IL·LTRE. SR. ALCALDE-PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

8765



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Exposició pública de l'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès

El Ple de l'Ajuntament va aprovar inicialment el 28 de gener de 2014 el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès (POUM), juntament amb l'Informe de sostenibilitat ambiental. En data 25 de març de 2014, el mateix Ple va donar conformitat a les variacions incorporades a la documentació de la revisió del POUM.

D'acord amb el que estableix la normativa, s'ha obert un període d'informació pública que finalitzarà el 10 de juny de 2014, dos mesos després de la publicació de l'edicta adjunt en aquest mateix apartat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i a dos diaris de premsa periòdica.

L'exposició pública té per objectiu que qualsevol interessat/da pugui examinar l'expedient i presentar les al·legacions i suggeriments que estimin pertinents, en el registre d'entrades de l'Ajuntament, a través de la plataforma digital e-Tram o d'altres formes admeses en dret.

Els documents que conformen la proposta del POUM estan a disposició del públic a les oficines de la Regidoria d'Urbanisme de l'Ajuntament, ubicades al passeig de Tolrà núm. 1, 2a planta. També es poden consultar en aquest mateix apartat clicant a l'enllaç que trobareu a la dreta de la pàgina.

A continuació, podeu consultar el resum que es va fer públic a l'acte de presentació de l'aprovació inicial del POUM, que va tenir lloc el dia 31 de març de 2014, a la Sala d'Actes d'EL Mirador:

Ajuntament del Vallès El Ple de l'Ajuntament va aprovar inicialment el 28 de gener de 2014 el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès (POUM), juntament amb l'Informe de sostenibilitat ambiental. En data 25 de març de 2014, el mateix Ple va donar conformitat a les variacions incorporades a la documentació de la revisió del POUM. D'acord amb el que estableix la normativa, s'ha obert un període d'informació pública que finalitzarà dos mesos després de la publicació de l'edicta adjunt en aquest mateix apartat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i a dos diaris de premsa periòdica. L'exposició pública té per objectiu que qualsevol interessat/da pugui examinar l'expedient i presentar les al·legacions i suggeriments que estimin pertinents, en el registre d'entrades de l'Ajuntament, a través de la plataforma digital e-Tram o d'altres formes admeses en dret. Els documents que conformen la proposta del POUM estan a disposició del públic a les oficines de la Regidoria d'Urbanisme de l'Ajuntament, ubicades al passeig de Tolrà núm. 1, 2a planta. També es poden consultar en aquest mateix apartat clicant a l'enllaç que trobareu a la dreta de la pàgina. A continuació, podeu consultar el resum que es va fer públic a l'acte de presentació de l'aprovació inicial del POUM, que va tenir lloc el dia 31 de març de 2014, a la Sala d'Actes d'EL Mirador:



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

Pouti

8766 38

POL PLA BRUGUERA

IL·LTRE. SR.

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLES

Oficina: 10-06-2014 17:50
Data: 2014 / 6475
Registre:

Llibre General d'Entrada

RAFAEL RODRIGUEZ COTES, major d'edat, amb domicili, als efectes del present, al carrer de Olot, núm. 11, de Castellar del Vallès i amb NIF 34.751.747-N, en nom i representació de la societat **MONTAJES E INSTALACIONES DECONOA 2007, SLU**, amb el mateix domicili que l'indicat i amb NIF B-66.278.413, com millor en dret procedeixi, compareix i **MANIFESTA:**

Que mitjançant escrit de data 6-6-2014, presentat davant aquest Ajuntament el mateix dia i amb registre d'entrada 2014/6325, el firmant i altres interessats (amb la mercantil INVERSAN 2013, SL al capdavant) varen formular oportunes al·legacions, en relació al POUM aprovat inicialment, en el seu dia, per l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

Que per motius aliens a la voluntat del compareixent i restants firmants, el citat escrit no estava firmat per aquell, en la seva representació de la societat **MONTAJES E INSTALACIONES DECONOA 2007, SLU**.

Que als efectes d'esmenar la indicada omissió, en base a l'art. 71 de la LRJ-PAC i en temps i forma (segons resulta de la informació facilitada pel propi Ajuntament –segons resulta de la pàgina web municipal, una còpia de la qual s'adjunta al present–), per mitjà del present es ratifica expressament allò exposat en el meritat escrit d'al·legacions que, d'escaure, es dona per íntegrament reproduït i reiterat.

En conseqüència,

SOL·LICITA: Que admeteu aquest escrit, tingueu per efectuades les manifestacions contingudes en el mateix i, en la seva virtut, acordeu de total conformitat.

Castellar del Vallès, 9 de juny de 2014.



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

Rafael Rodriguez Cotes
MONTAJES E INSTALACIONES DECONOA 2007, SLU

IL·LTRE. SR. ALCALDE-PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Exposició pública de l'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès

El Ple de l'Ajuntament va aprovar inicialment el 28 de gener de 2014 el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès (POUM), juntament amb l'Informe de sostenibilitat ambiental. En data 25 de març de 2014, el mateix Ple va donar conformitat a les variacions incorporades a la documentació de la revisió del POUM.

D'acord amb el que estableix la normativa, s'ha obert un període d'informació pública que finalitzarà el 10 de juny de 2014, dos mesos després de la publicació de l'edicta adjunt en aquest mateix apartat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i a dos diaris de premsa periòdica.

L'exposició pública té per objectiu que qualsevol interessat/da pugui examinar l'expedient i presentar les al·legacions i suggeriments que estimin pertinents, en el registre d'entrades de l'Ajuntament, a través de la plataforma digital e-Tram o d'altres formes admeses en dret.

Els documents que conformen la proposta del POUM estan a disposició del públic a les oficines de la Regidoria d'Urbanisme de l'Ajuntament, ubicades al passeig de Tolrà núm. 1, 2a planta. També es poden consultar en aquest mateix apartat clicant a l'enllaç que trobareu a la dreta de la pàgina.

A continuació, podeu consultar el resum que es va fer públic a l'acte de presentació de l'aprovació inicial del POUM, que va tenir lloc el dia 31 de març de 2014, a la Sala d'Actes d'EL Mirador:

Ajuntament del Vallès El Ple de l'Ajuntament va aprovar inicialment el 28 de gener de 2014 el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès (POUM), juntament amb l'Informe de sostenibilitat ambiental. En data 25 de març de 2014, el mateix Ple va donar conformitat a les variacions incorporades a la documentació de la revisió del POUM. D'acord amb el que estableix la normativa, s'ha obert un període d'informació pública que finalitzarà dos mesos després de la publicació de l'edicta adjunt en aquest mateix apartat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i a dos diaris de premsa periòdica. L'exposició pública té per objectiu que qualsevol interessat/da pugui examinar l'expedient i presentar les al·legacions i suggeriments que estimin pertinents, en el registre d'entrades de l'Ajuntament, a través de la plataforma digital e-Tram o d'altres formes admeses en dret. Els documents que conformen la proposta del POUM estan a disposició del públic a les oficines de la Regidoria d'Urbanisme de l'Ajuntament, ubicades al passeig de Tolrà núm. 1, 2a planta. També es poden consultar en aquest mateix apartat clicant a l'enllaç que trobareu a la dreta de la pàgina. A continuació, podeu consultar el resum que es va fer públic a l'acte de presentació de l'aprovació inicial del POUM, que va tenir lloc el dia 31 de març de 2014, a la Sala d'Actes d'EL Mirador:



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

Oficina: 8768
Data: 10-08-2014 10:32
Registre: 2014 / 0409

Llibre General d'Entrada



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

Oriol Vicente Campos amb NIF 34762298Y i domicili al carrer Sèquia, 1 de Castellar del Vallès.

Xavi Arderius Matas amb NIF 77300759J i domicili al carrer Lluís de Requesens, 12 de Castellar del Vallès.

Com a persones que també donem suport al manifest.

En relació a la revisió del Pla d'Ordenació Urbanística del municipi de Castellar del Vallès, entreguem aquest document que s'ha exposat públicament i al qual hi hem donat suport diverses persones i entitats.

Presentem aquest document com a legació a la revisió del POUM de Castellar del Vallès.

EL PATRIMONI, COSA DE TOTHOM

El nostre municipi, travessat pel Ripoll i situat entre la muntanya i la plana vallesana, gaudeix d'una excepcional situació geogràfica natural. Aquest fet ha afavorit que des de l'època prehistòrica fins a la revolució industrial, amb el desenvolupament de la indústria tèxtil, els diferents habitants han deixat una rica empremta patrimonial. Jaciments arqueològics, ponts, el Castell, esglésies, ermites, masies, fàbriques modernistes i un llarg etcètera, formen la identitat única de la nostra vila, i ens pertany a nosaltres tenir cura de la seva preservació i transmissió a futures generacions.

La millor eina de què es pot dotar un ajuntament per tal de protegir aquest patrimoni cultural i natural és l'elaboració d'un catàleg de protecció i definició de tots aquells elements singulars del municipi que mereixin ser preservats i conservats pel fet de tenir un interès especial.

La majoria d'experts en la matèria consideren que el millor moment per a elaborar aquest catàleg és durant una revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), ja que no només és d'obligat compliment per llei (art. 71 del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLLUC): els catàlegs "són part integrant de la documentació imperativa del pla urbanístic corresponent") sinó que a més permet

8769

aconseguir una perfecta coherència entre la catalogació de l'element i la seva qualificació urbanística.

A Castellar es va realitzar una revisió del POUM l'any 1999 amb la voluntat de fer a posteriori un pla especial per a protegir els béns patrimonials. Després de 15 anys aquest pla especial encara no s'ha fet.

Actualment ens trobem en un nou procés de revisió del POUM de Castellar, i l'actual equip de govern municipal proposa fer el mateix que es va fer l'any 1999 pel que fa a la protecció del patrimoni: tancar la revisió del POUM i després fer un pla especial per desenvolupar el catàleg.

Malgrat que la llei permet fer-ho, tant els tècnics del Departament de Cultura de la Generalitat com els de la Diputació de Barcelona recomanen la inclusió en la revisió del POUM d'un catàleg complet de protecció de béns, amb la corresponent normativa i fitxes descriptives i definidores del nivell de conservació i de possibles intervencions, en el Pla General. Ho recomanen per evitar problemes tècnics i administratius, a banda que consideren el marc del pla general l'àmbit on s'ha de fer la catalogació de béns.

Cal tenir en compte, també, que en el ple municipal de desembre de l'any passat es va aprovar per unanimitat una moció que demanava iniciar tan aviat com fos possible, durant el primer trimestre de l'any 2014, la confecció del catàleg de béns històrics, arquitectònics i naturals a protegir, i que aquest catàleg s'inclogués dins el marc de l'actual revisió del POUM.

L'actual conjuntura urbanística ens dona una oportunitat única per a poder realitzar la revisió del POUM sense pressions i poder, així, incloure un bon catàleg de protecció del patrimoni en perfecta coherència i sintonia amb el planejament urbanístic.

Per tot això exposat, les persones i entitats que hi donem suport demanem:

- 1.- Que per protegir el patrimoni municipal, i atenent-nos a l'acord aprovat al ple del mes de desembre de 2013 i a les recomanacions dels experts, cal tramitar conjuntament el catàleg i la revisió del POUM.
- 2 - Fer una pausa temporal a l'actual procés de revisió i refer tots els procediments necessaris per tal de poder adaptar la classificació urbanística als béns patrimonials catalogats, amb la col·laboració dels serveis tècnics, ciutadania, entitats, estudiosos... per realitzar tots els estudis, debats i modificacions necessàries per aconseguir uns bons documents que garanteixin la correcta preservació del ric patrimoni cultural, arquitectònic i natural del municipi.



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

Entitats i persones que donen suport al manifest:

8770

ENTITATS

Cal Gorina

La Pedra Fina

ADENC - Associació per la Defensa i l'Estudi de la Natura

CUP Palau-solità i Plegamans

Brots Cultura

Associació Ardslot

Esquerra Republicana de Catalunya. Castellar del Vallès

Arxiu d'Història de Castellar del Vallès

Esbart Teatral de Castellar

L'Altraveu

Centre Excursionista de Castellar

CdC Castellar

ICV Castellar del Vallès

AGRUPACIÓ DE VEÏNS DEL PLA-CARRER SANT JAUME Montse Serra

Casal Independentista i Popular de Sabadell Can Capablanca Raquel Farràs

Marta Garro Gavilan

Daniel Rocavert Toscas

Adelaida Clavaguera Mora

Jordi Méndez Cordobés

Emilia Garcia Sanchez

Eduard Matas Mercader

Rafa Homet

Oriol Vicente Campos

Llorenç Genescà

Dani Sagrera

Jesús Gómez García

Bea García

Daniel Martínez

PERSONES

Josep Llop Ribera 39041918Q Castellar del valles

Xavi Arderius Matas 77300759 J Castellar del Vallès

Leonard Barrios Sanromà 39659289K Castellar del Vallès

Abdo Brichs 39030357R Castellar del Vallès

Rossend Pujolar Mussons 47166381M Castellar del Vallès

Joan Torruella Casañas 39021945F Sabadell

Guillem Arderius Guiteras 47737867X 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

8771

Emma Sellés	47172528B	Castellar del Vallès
Marta Guiteras Alsina	33902918k	Castellar Vallès
Toni Altaió i Morral	33881102D	Caldes de Montbui
Miquel Vallmitjana	44002610e	Rubí
Joan Da Silva Estebanell	33905620D	Castellar
Joan Moyà Köhler	47175237Y	Castellar del Vallès
Pere Mogas	33863188N	Sabadell
Xavi Alavedra Canturri	47178987F	Castellar del Vallès
David Triviño Masagué	34754813L	Castellar del Vallès
Toni Garcia Trujillo	33907385A	Castellar del Valles
Elisenda Tirado Santin	47178323x	Sant Llorenç Savall
Maria Cots Córdoba	47165878P	Castellar del Vallès
Núria Salvó Soriano	46411770R	Barcelona
Oriol Martori i Gallissà	47161275M	Castellar del Vallès
Lara Tomas Serrano	44188777G	Cerdanyola
Jessica Martínez Vargas	47174616Y	Castellar del Vallès
Antoni Seguí Esteve	39011616M	Castellar del Vallès
Oriol Argany Moya	46124092F	Hospitalet de Llobregat
Josep Esparrach Serra	46161894 A	Castellar del Vallès
David Vinyes Casajoana	34736075A	Sabadell
Manuel Cubero Hidalgo	37307820A	Castellar del Vallès
Mireia Pérez Soler	38118326n	Cadtellar del valles
Daniel Rocavert Toscas	39000679Q	Castellar del Vallès
Laura Negro	47162729X	Sabadell

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




8772

Jaume Maldonado Avellaneda	47169558P	Castellar del Vallès
Albert Margineda Gili	46338989s	Gualba
xavi caubet busquet	33906025T	vilanova i la geltrú
Ramon Falcó Borrell	39017336K	Castellar del Vallès
Marc Monràs Viknyes	38997920V	Castellar del Vallès
Aitor Blanc i Aranjuelo	53077617B	Santa Coloma de Gramenet
Berta González Carnicer	34753195B	Castellar del Vallès
Mercè Botella Mas	39181235E	Rubí
Jordi Méndez Cordobés	46752947L	Palau-solità i Plegamans
Jacint Torrents Puig	37767623J	Castellar del Vallès
Antoni Comas Vilaseca	36182579Z	Castellar del Vallès
Esther Vivas Esteve	34763543D	Sabadell
Roger Rocavert Homet	34761933D	Castellar del Vallès
Will Foreman	X0326281A	Castellar del Vallès
Emilia Garcia Sanchez	34764977v	castellar del valles
Rafa Homet Ventayol	34747181T	Castellar del Vallès
Elisabeth Ocaña Guimerà	77676509N	Roda de Bera
emma valles	34762734m	bcn
Marta Serrà Arderius	47161499E	Castellar del Vallès
Ricard Guiu Peiró	40866602H	La Sentiu de Sió
Laia Rocavert Homet	34761932P	Castellar del Valles
teresa badia de haro	39682203	sant esteve de palautordera
Carles Ribera	34756512q	Castellar del Vallès
jaume torrens calvó	38 996 038 K	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

8773

Enric Vicioso Valera	33878776Y	Castellar del Vallès
Daniel Baldrís Vila	47159615R	Castellar del Vallès
David López Granados	44999000-y	Castellar del Vallès
Manel Xicota Clement	35045799D	Mollet del Vallès
David Homet Torras	33877173J	Castellar del Vallès
David Rocabert Campillo	45476589T	Castellar del Valles
Anna Miras López	34742154X	Castellar del Vallès
francisco navarro	33885441r	sabadell
Josep Manel Martí Saurí	40266542M	CASTELLAR DEL VALLÈS
lidia albert gaya	33880924S	sabadell
Rosa Gili Rovira	77300735N	Castellar del Vallès
Rosa M.	39331877Z	Sabadell
Carme Mas Elias	34739355v	Castellar del Vallès
Antonio Marsol Ventura	33875897W	Santa Cruz de Tenerife
joan carles sallas	33893939N	sabadell
PERE ROCA ROUMENS	37253468T	CASTELLAR DEL VALLÈS
Jordi Zamora Munt	47160519P	Castellar del Vallès
Blanca Gibert Beotas	46354985a	Castellar del Vallès
JOSEP ARDEBOL VOLTA	39027667W	CASTELLAR DEL VALLES
Mercè Roca Roumens	39001012G	Castellar del Vallés
Àngel Garcia Antúnez	34730449n	Castellar del Valles
Araceli Sanabria Hernández	39039660N	Castellar del Vallés
Vicenç Portell Girbau	77062061D	Castellar del Vallès
Joaquim Busquets López	44990465 g	Sant Feliu del Racó


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

Eduard Matas Mercader	43420861N	Menàrguens
Jesús Calabria Cano	37265098S	Castellar del Vallès
Ferran Pont i Montaner	39166750G	TERRASSA
Elia Montagud Blas	35013959R	Les Franqueses del Vallès
Marta Busquets Torras	77676494C	Castellar del Vallès
Meike Köhler	X0549213L	Castellar del Vallès
Josep-Oriol Font Ribas	46107440	Castellar del Vallès
Lluís Busquets Serrat	37601419F	Castellar del Vallès
marta garro gavián	77676365Y	castellar del valles
Alicia Roca Bertran	37292099Z	Castellar del Vallès
Feliu Madaula Canadell	39028349V	Sabadell
j. c. hernandez utrera	39178367y	castellar del valles
Margarida Gubern Clapés	77062038D	Castellar del Vallès
Dani Sagrera i Rius	34761595Q	Castellar del vallès
Oriol Rodriguez Rosell	47164115Q	Castellar del Vallès
OSCAR DE CASTRO LOPEZ	52277108V	BADALONA
Marc Serrà Arderius	34751835P	Castellar del Vallès
Arnau Griera Llonch	44984507	Sabadell
Montserrat Marques Argemi	39168189V	Castellar del Valles
Oriol Vicente Campos	34762298Y	Castellar del Vallès
Martí Llobet i Baró	34745326P	Castellar del Vallès
Xavier Bella Redondo	34730309X	Castellar del Vallès
Victòria Izquierdo Brichs	39022953a	Sabadell
Josep Graells Batet	39032624Z	Castellar del Vallès



8775

Elisabet Tena Blanch	34747268H	Castellar del Vallès
Joan Matas Batista	37270307A	Sabadell
Ferran Martori Gallissà	47171484W	Castellar del Vallès
anna brichs trallero	47165825r	sabadell
ITA ESPINOSA	39037971W	CASTELLAR DEL VALLES
Oscar Carbajo del Cubo	46817654G	Castellar del Vallès
Marc Diestre Polo	47175154-s	Castellar del Vallès
Ricard Estadella Adell	34748211H	POLINYA
xavier Ruiz Casquet	45538796S	Castellar del valles
David Gali Perez	46972697G	Castellar del Valles
Verònica Miró Miquel	46233325J	Castellar del Vallès
Albert Herrero Gallart	47155154W	Castellar del Vallès
Josep Güell Hernández	38473815J	Barcelona
Enric Gomà Ribas	46336513T	Barcelona
Meritxell Genescà Ferrer	77676366F	Barcelona
Montserrat Plana Girbau	77283506X	Castellar del Vallès
Llorenç Genescà Ferrer	44985917X	Barcelona
Sergi Marcos Liébana	77311321H	Barcelona
Anna Canturri	47174392N	Castellar del Vallès
Lluís Font Guiteras	33905481P	Castellar del Vallès
Gerard Arderius Guiteras	47737866D	Castellar del Vallès
Rosa Maria López Romero	46511181Y	Castellar del Vallès
Itziar González Virós	35.109.983T	Barcelona
Dolors Jaime Gomfaus	40943984M	Vilassar de Mar



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

8776

Manuel Fernández Mercado	44982995D	Castellar del Vallès
Esteve Prat Paz	77283404T	Castellar del Vallès
Gisela Pou i Valls	77283441Z	Castellar del Vallès
Raquel Farràs Massó	47166738V	Sabadell

Signen:

Oriol Vicente Campos



Xavi Arderius Matas



Sr. Alcalde de Castellar del Vallès
Ajuntament de Castellar del Vallès
Passeig Tolrà, 1
Castellar del Vallès 08211



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



8777

A L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

ENRIQUE ARGEMÍ BALANÁ, amb NIF número 46.109.926-D, amb domicili a efectes de notificacions al Carrer Ganduxer, número 33, 3r 1a (08021) de Barcelona, actuant en nom propi i com a mandatari verbal de les senyores Maria Montserrat Argemí Turull (DNI 37.523.704), Maria Lourdes Argemí Turull (DNI 37.394.826), Elena Balaná Roura (NIF 37807690-Z), Victòria Eugènia Argemí Balaná (NIF 37.733.110-T) i Maria Cristina Argemí Balaná (NIF 37.733.109-E), atentament

EXPOS O:

Que comparec en l'expedient administratiu referent al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès (en endavant "POUM") aprovat amb caràcter inicial per acord del Ple municipal reunit en sessió de 28 de gener de 2014, i publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de 7 d'abril de 2014; i una vegada examinada la documentació exposada al públic, dins del termini conferit inicialment, manifesto la meva oposició al fet que en les condicions de gestió i execució de l'àmbit del Pla de Millora Urbana ARE Nou Eixample (PMU-08) no s'hagi inclòs l'exempció de contribució de les despeses d'urbanització per part de la família Argemí reconeguda i aprovada per l'Ajuntament; de conformitat amb les següents al·legacions.

Primera **Objecte de l'escrit d'al·legacions**

En aquest escrit es sol·licita que el POUM reconegui de forma expressa el contingut del Conveni urbanístic de gestió de l'ARE Nou Eixample, incloent com una de les condicions de gestió del PMU-08 "ARE Nou Eixample" l'exempció de contribuir en les despeses d'urbanització de l'àmbit per part de les finques adjudicades a la família Argemí, atès que les despeses han de ser assumides íntegrament per l'Ajuntament.

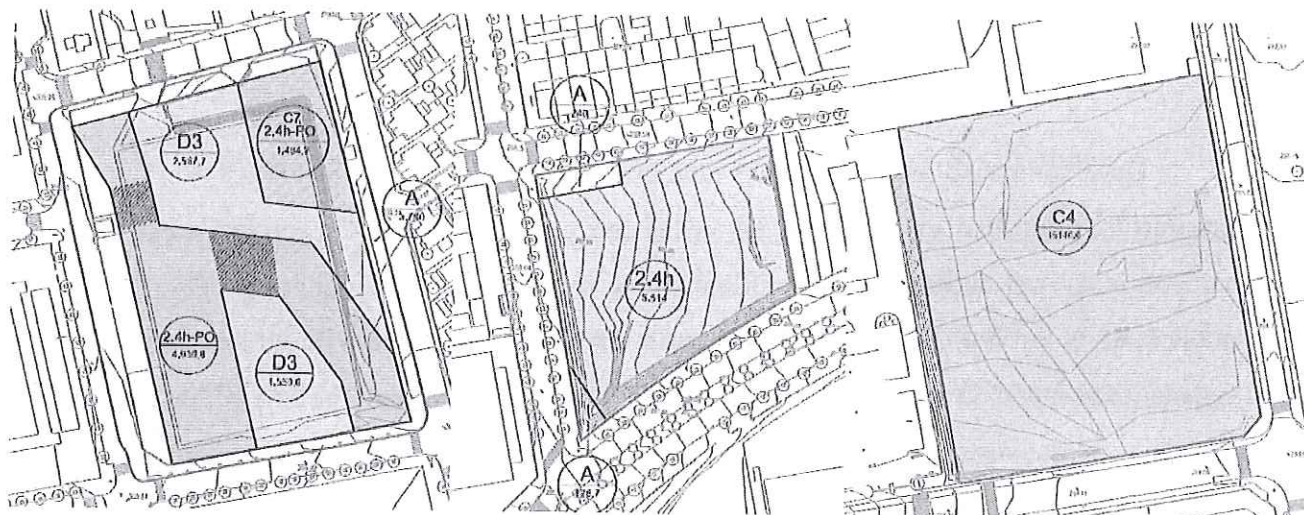


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

8778

Segona L'Ajuntament i la propietat acorden que les finques adjudicades a la família Argemí estiguin exemptes d'assumir les despeses d'urbanització de l'ARE Nou Eixample

El Pla Director Urbanístic de les Àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 13 de març de 2009 i publicat al DOGC numero 5405 de 22 de juny de 2009 va delimitar l'ARE "Nou Eixample" de Castellar del Vallès, format per tres àrees diferenciades discontinües, que incloïen diferents finques propietat de la família Argemí i una finca municipal, tal i com s'observa en la **Imatge 1**.



Imatge 1. Composició de les tres superfícies discontinües de l'ARE Nou Eixample segons el Plànol O.4 "Qualificació i gestió del sòl del PDU".

El dia 28 de gener de 2009 l'Ajuntament de Castellar del Vallès i la família Argemí, com a propietaris de les finques privades incloses dins de l'ARE Nou Eixample, varen signar un protocol previ al conveni urbanístic de gestió de l'ARE on en el Pacte Sisè s'establia que *"la finca assignada als compareixents descrita en el punt primer [finca adjudicada a la família Argemí] estarà exempta 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 mig o de qualsevol altre que preceptivament calgués adjudicar a l'administració actuant. Aquests costos seran assumits per l'administració com a càrrega urbanística que assumirà, al seu exclusiu càrrec, en el projecte de reparcel·lació"*.



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

El dia 9 de juliol de 2013, la Junta de Govern de l'Ajuntament de Castellar del Vallès va aprovar el Conveni de gestió urbanística de l'Àrea Residencial Estratègica, àmbit Nou Eixample de Castellar del Vallès, que s'havia subscrit amb la família Argemí el dia 16 de juliol de 2013 i que tenia com objecte permetre a l'Ajuntament l'obtenció de sòl destinat a habitatges amb protecció oficial. L'aprovació definitiva del Conveni fou publicada en el BOP de Barcelona de 3 de desembre de 2013. El Conveni urbanístic també s'ha publicat a la pàgina web del Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

En aquest conveni de gestió urbanística es manté el contingut del Protocol, tant en els pactes Segon i Vuitè com en el pacte sisè, on s'estableix que "les finques assignades a la família Argemí descrits 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".

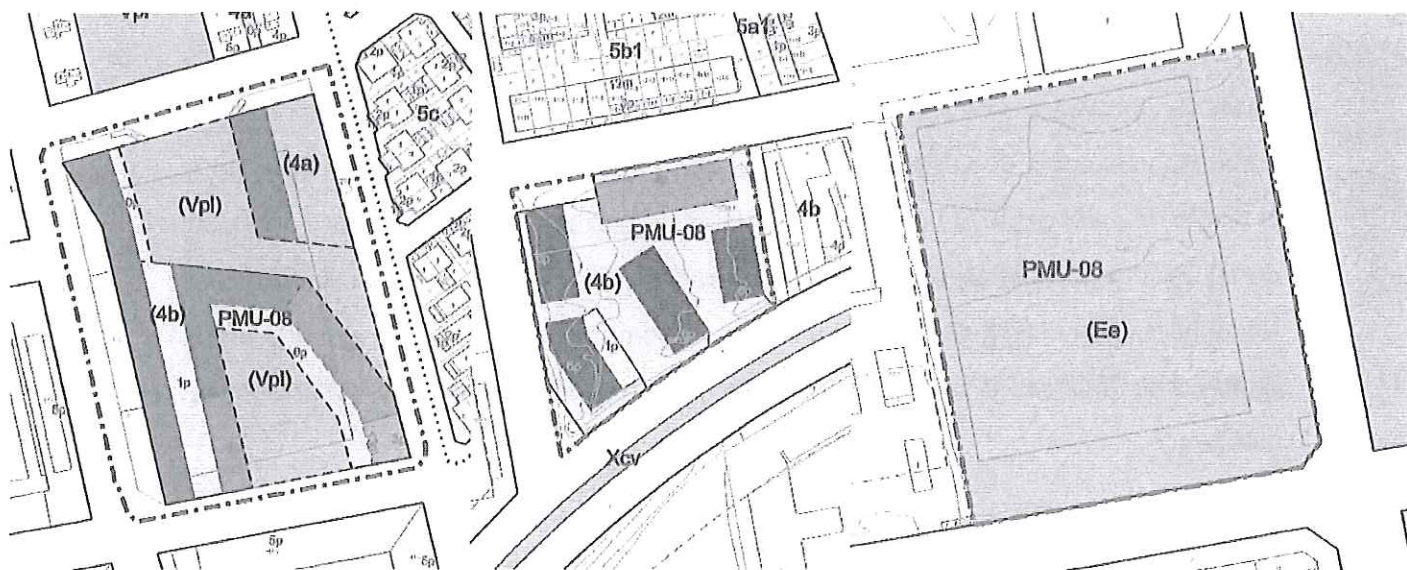
A més a més, en el Pacte Sisè s'indica que "s'entén inclòs en aquesta exclusió la participació en qualsevol cost de l'aprofitament o de qualsevol altre que preceptivament calgués adjudicar a l'administració actuant. Aquests costos seran assumits per l'administració municipal com a càrrega urbanística al seu exclusiu càrrec, i així s'expressarà en el projecte de reparcel·lació, d'acord amb la justificació econòmica corresponent."

Tercera El PMU-08 ARE Nou Eixample ha d'incloure el contingut del conveni de gestió urbanística i eximir a la família Argemí de les despeses d'urbanització del sector

El POUM aprovat inicialment inclou l'ARE Nou Eixample dins d'un Pla de Millora Urbana (PMU-08) com un sector discontinu tal i com s'observa en l'ampliació dels tres subsectors del PMU compostats en la Imatge 2.



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



Imatge 2. Ampliació i composició dels fulls C2 i C3 del Plànol d'Ordenació O.4 "Qualificació i gestió del sòl" del POUM on s'observen els tres subsectors del PMU-08.

En l'apartat quart de condicions de gestió i execució de la fitxa normativa del PMU-08 s'estableix que els propietaris i propietàries inclosos dins de l'ARE han d'assumir com a càrregues d'urbanització les despeses d'urbanització internes (despeses de redacció dels instruments de planejament i gestió, indemnització de les activitats incompatibles, i despeses d'urbanització) i les despeses d'urbanització externes (voreres, fresat i nou paviment de part dels carrers confrontants, soterrament de xarxes de mitja i baixa tensió i connexió a la xarxa de gas a l'equipament esportiu).

Tanmateix, el POUM no fa cap esment al contingut del conveni de gestió urbanística aprovat el 9 de juliol de 2013, i per tant, omet reconèixer de forma expressa en les condicions de gestió i execució del PMU-08 que la família Argemí, com a propietària de part de les finques incloses dins de l'àmbit, està exempta d'assumir les despeses d'urbanització internes i externes definides en la fitxa urbanística.

És per aquest motiu que es sol·licita que es modifiqui la fitxa normativa del PMU-08, i en conseqüència, es reconegui expressament en l'apartat de condicions de gestió i execució del PMU que totes les finques que el Projecte de Reparcel·lació assigni a la família Argemí estaran exemptes de les despeses d'urbanització que es produeixin en el PMU-08, i que aquestes despeses seran assumides exclusivament



per l'Ajuntament com a càrrega urbanística, de conformitat amb el que disposa el Pacte Sisè del Conveni de gestió urbanística aprovat el dia 9 de juliol de 2013.

Quarta **Esmena dels errors en la fitxa urbanística del PMU-08**

En darrer lloc, hem detectat dos errors en la fitxa normativa del PMU-08 que s'han d'esmenar en el POUM que s'aprovi provisionalment. En primer lloc, en l'apartat de condicions de gestió i execució del PMU-08 es cita erròniament a l'ARE Turuguet en comptes de citar l'ARE Nou Eixample, que és el que regula la fitxa urbanística d'aquest PMU.

I en segon lloc, el PMU-08 estableix que el número màxim d'habitatges lliures és de 133 quan de conformitat amb el Pla Director Urbanístic de les Àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental i el propi Conveni de gestió urbanística, el número d'habitatges lliures ha de ser de 134. Entenem que és un error que s'ha d'esmenar.

Per tot això,

SOL·LICITO: Se'ns tingui per compareguts en aquest expedient administratiu, per formulades les anteriors al·legacions i, de conformitat amb el seu contingut, es reconegui expressament que les finques resultants de la reparcel·lació assignades a la família Argemí estaran exemptes de les despeses d'urbanització internes i externes de l'àmbit del PMU-08 "ARE Nou Eixample", de conformitat amb el conveni de gestió urbanística aprovat el 9 de juliol de 2013; i s'esmenin els errors existents en la fitxa urbanística del PMU-08 relatius a l'ARE i al número d'habitatges.

Castellar del Vallès, 4 de juny de 2014.


Enrique Argemí Balañá



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



A L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

8782

ENRIQUE ARGEMÍ BALAÑÁ, amb NIF número 46.109.926-D, amb domicili a efectes de notificacions al Carrer Ganduxer, número 33, 3r 1a (08021) de Barcelona, actuant en nom propi i com a mandatari verbal de les senyores Maria Montserrat Argemí Turull (DNI 37.523.704), Maria Lourdes Argemí Turull (DNI 37.394.826), Elena Balañá Roura (NIF 37807690-Z), Victòria Eugènia Argemí Balañá (NIF 37.733.110-T) i Maria Cristina Argemí Balañá (NIF 37.733.109-E), atentament

EXPOS O :

Que comparec en l'expedient administratiu referent al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès (en endavant "POUM") aprovat amb caràcter inicial per acord del Ple municipal reunit en sessió de 28 de gener de 2014, i publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de 7 d'abril de 2014; i una vegada examinada la documentació exposada al públic, dins del termini conferit inicialment, m'oposo a la inclusió de la finca del Carrer Bages propietat de la família Argemí dins de l'àmbit del Pla de Millora Urbana Porta de Castellar 1 (PMU-13).

Primera Objecte de l'escrit d'al·legacions

Els compareixents sol·liciten que es supprimeixi l'àmbit d'actuació del Pla de Millora Urbana Porta de Castellar 1 (PMU-13) que ha definit el POUM aprovat inicialment perquè tal i com es justifica en aquest escrit d'al·legacions, el sector és inviable econòmicament atès que no es poden assumir les cessions previstes, perquè les càrregues urbanístiques són excessives i desproporcionades en relació amb l'increment real de l'edificabilitat del sector, i per tant, es vulnera el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues. En conseqüència, es sol·licita que el POUM mantingui la classificació urbanística que el planejament vigent atorga a la finca propietat de la família Argemí: sòl urbà industrial plenament consolidat.



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

8783

Segona **Descripció física de la finca propietat de la família Argemí que es troba inclosa dins de l'àmbit del PMU-13**

Els senyors Maria Montserrat Argemí Turull, Maria Lourdes Argemí Turull, Enrique Argemí Balañá, Victòria Eugènia Argemí Balañá i Maria Cristina Argemí Balañá són propietaris de la finca registral número 10832 inscrita en el Registre de la Propietat de Sabadell 4, que es correspon amb la parcel·la cadastral 4251001DG2045S0001LE de Castellar del Vallès. S'acompanya com a document 1 còpia de la nota simple registral de la citada parcel·la, i com a document 2 còpia de la fitxa cadastral.



Imatge 1. Fotografia aèria extreta del Google Maps, de data de 2012, on es destaca en vermell la finca registral 10832 propietat de la família Argemí, que es troba situada entre els carrers del Bages i Berguedà.

La parcel·la té una forma quadrangular i està situada al Polígon Industrial del Pla de la Bruguera. D'acord amb la descripció registral, la finca té una superfície de 41.202,12 m²s i limita "al Nord, amb el carrer de Bages; a l'Est, amb el carrer Berguedà; al Sud, amb la parcel·la número nou que s'adjudica a l'Institut Català del Sòl; a l'Oest,



8784

amb la zona verda [que ahora limita amb la Carretera de Sabadell], limitant així mateix per la part nord-oest amb la finca segregada per raó de l'expropiació forçosa". En l'actualitat la finca és un solar sense edificar, tal i com s'observa en la Imatge 1 incorporada en la pàgina anterior.

Tercera Antecedents urbanístics i planejament urbanístic vigent: la parcel·la és un solar industrial edificable

La parcel·la de la família Argemí prové de la reparcel·lació del Polígon IV del Pla Parcial del Pla de la Bruguera, i per tant, ja fou transformada urbanísticament a principis dels anys 90 quan es va executar la urbanització del citat àmbit. En conseqüència, de conformitat amb el planejament vigent de Castellar del Vallès, a dia d'avui la parcel·la és un solar que està classificat de sòl urbà consolidat, qualificat com a sòl industrial, i que no té cap càrrega urbanística pendent per a ésser edificat.

3.1.- El Pla General Comarcal de 1978 inclou la finca dins del Pla Parcial del Pla de la Bruguera que ja s'havia aprovat l'any 1976

El Pla General d'ordenació de la Comarca urbanística de Sabadell aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme el dia 27 de juliol de 1978 i publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona el dia 23 de setembre de 1978 classificava la finca propietat de la família Argemí com a sòl urbanitzable programat (clau P) amb Pla Parcial aprovat (P-20).

En concret, el Pla Comarcal adaptava les determinacions del Pla Parcial del Pla de la Bruguera aprovat definitivament el 23 de juliol de 1976 i qualificava la finca com a "sòl d'adaptació de Pla Parcial, subzona industrial (clau urbanística 11b)", tal i com s'observa en l'ampliació del Plànol d'ordenació IV.31 del Pla General Comarcal que acompanyem com a Imatge 2.



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



Imatge 2. Ampliació del plànol d'ordenació IV.31 titulat "Estructura general y orgánica del territorio: Clasificación urbanística del suelo" on es destaca en vermell la finca propietat de al família Argemí, que d'acord amb el Pla Comarcal estava classificada com a sòl urbanitzable programant clau 11b (industrial).

3.2.- La parcel·la de la família Argemí és una de les finques resultants de la transformació del Polígon IV del Pla Parcial del Pla de la Bruguera

El dia 22 de juliol de 1991 es va aprovar definitivament el Projecte de Compensació del Polígon IV del Pla Parcial del Pla de la Bruguera (DOGC de 31 de juliol de 1991), que fou inscrit en el Registre de la Propietat el dia 10 de març de 1998. El projecte de reparcel·lació va adjudicar a la família Argemí la finca resultant número 8 que es correspon amb la finca registral número 10382. La urbanització de l'àmbit del Polígon IV es va executar entre els anys 1990 i 1993, tal i com s'observa en les fotografies aèries de 1990 i 1993 obtingudes de l'Institut Cartogràfic de Catalunya, que acompanyem en la Imatge 3.



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

8786



Imatge 3. Fotografies aèries de l'Institut Cartogràfic de Catalunya dels anys 1990 (esquerra) i 1993 (dreta) on s'observa que entre aquests anys es va executar el Projecte d'Urbanització del Polígon IV del Pla Parcial del Pla de la Bruguera, urbanitzant els vials que donen front a la parcel·la adjudicada a la família Argemí (destacada en vermell).

La família Argemí, com a propietària d'una part de les finques incloses dins del Polígon IV del Pla Parcial del Pla de la Bruguera, va participar proporcionalment en les càrregues urbanístiques derivades de la transformació del sector de sòl urbanitzable programat en un sòl urbà plenament consolidat, i se li va adjudicar, entre d'altres, la finca situada al carrer Bages cantonada amb el Carrer Berguedà. En conseqüència, una vegada executada la urbanització i inscrita la reparcel·lació, aquesta finca va adquirir la condició urbanística de solar edificable.

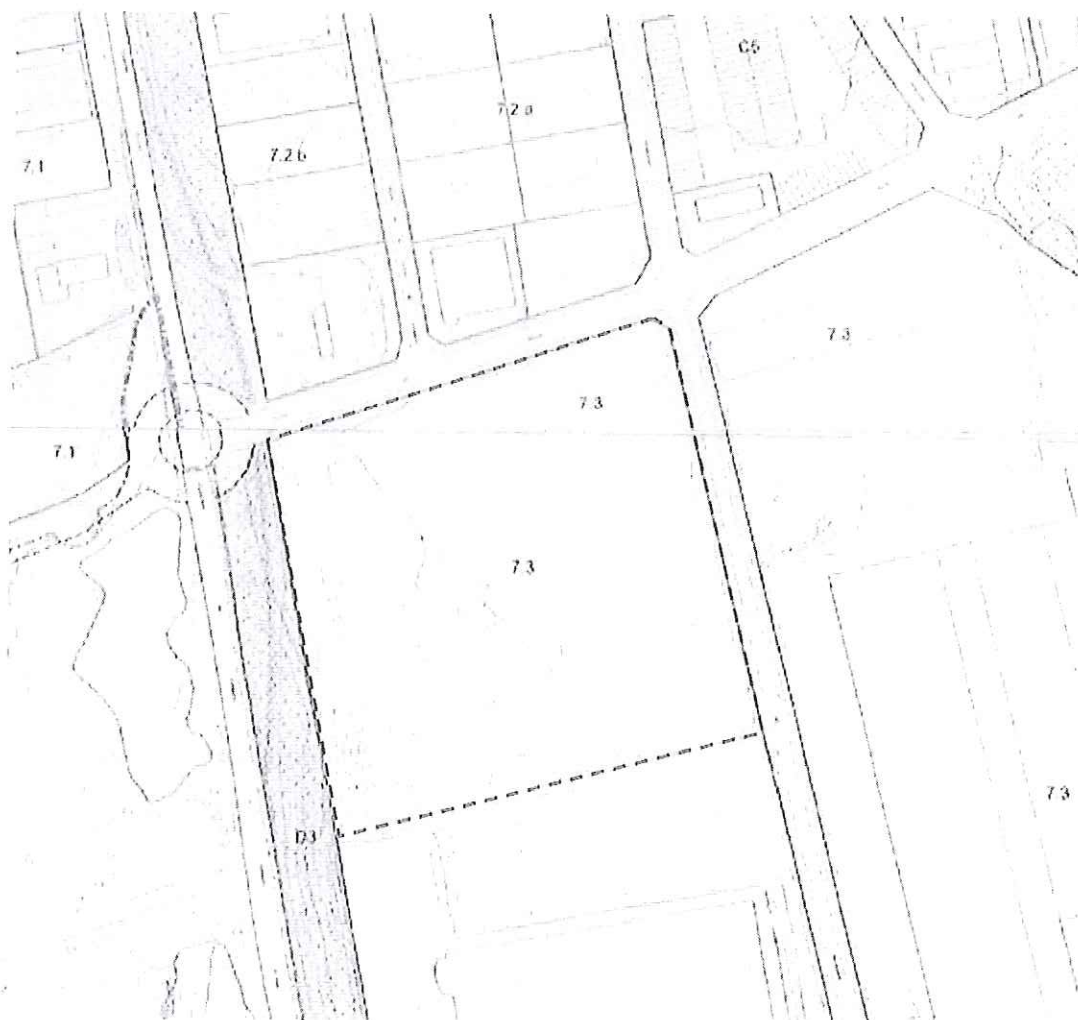
3.3.- El Pla General d'Ordenació Urbana de 1999 classifica la finca com a sòl urbà consolidat lliure de càrregues

El Pla General d'Ordenació Urbana de Castellar del Vallès, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona i publicat al DOGC número 2932 de 16 de juliol de 1999, assumeix l'ordenació del Pla Parcial del Pla de la Bruguera i classifica la finca com a sòl urbà consolidat i la qualifica com a zona industrial i



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

terciària (clau 7) subzona gran indústria (clau 7.3), tal i com s'observa en l'ampliació dels plànols d'ordenació N-C3A i 3B del PGOU (Imatge 4).



Imatge 4. Fotomuntatge dels plànols d'ordenació del PGOU N-C3A i N-C3B corresponents a la qualificació del sòl, zones i sistemes, on s'observa destacat en vermell que la parcel·la propietat de la família Argemí està qualificada com a sòl urbà consolidat, sense estar inclòs en cap sector, i està qualificada amb la clau urbanística 7.3 (subzona de gran indústria).

En concret, l'article 265 del Text Refós de les Normes Urbanístiques del PGOU publicades al DOGC de 22 d'agost de 2005 estableix que la subzona 7.3 comprèn les zones destinades a la gran indústria en edificació aïllada i es regeix per les següents condicions d'edificació: parcel·la mínima de 5.000,00 m²s, edificabilitat d'1 m²st/m²s, ocupació màxima del 70%, ARM de 16 metres, separació a vial i espais públics de 13 metres i separació dels límits amb les altres parcel·les de 5 metres.

8788

D'altra banda, segons l'apartat cinquè de l'article 265 l'ús admès dominant és l'ús industrial (indústria aïllada fins categoria 5a) i s'admeten com a usos compatibles: magatzem, oficines vinculades a l'activitat industrial, serveis tècnics i mediambientals, tallers de reparació de vehicles, aparcament, estació de servei, esportiu, habitatge (limitada a una unitat per ús principal), restauració, recreatiu (discoteques, bars musicals i sales de festes) i comercial complementari a l'ús industrial de l'activitat principal.

3.4.- La finca té la consideració de solar edificable

De conformitat amb el que estableix l'article 29 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, la finca propietat de la família Argemí té la consideració de solar perquè (a) la finca és un sòl apte per a l'edificació que està urbanitzat de conformitat amb el que estableix el PGOU, (b) té assenyalades les alineacions i rasants en el planejament, (c) és susceptible de llicència immediata perquè el PGOU no l'inclou dins de cap sector de transformació urbanística, i (d) per a la seva edificació no s'ha de cedir cap terreny per a destinar-lo a vialitat perquè aquestes cessions ja es van efectuar quan es va executar la transformació del Polígon IV del Pla Parcial del Pla de la Bruguera.

En aquest sentit, si s'aixequés la suspensió de llicències acordada amb l'aprovació inicial del POUM i es mantingués el planejament vigent, els propietaris de la finca podrien obtenir una llicència per edificar un sostre potencial de 41.202,12 m²s destinat a l'ús industrial de conformitat amb el que estableix l'article 265.5 del Text Refós de les Normes Urbanístiques; i podrien obtenir una llicència per a parcel·lar la finca, repartint el sostre potencial en un màxim de 8 parcel·les de 5.000,00 m²s, distribuïdes entre el Carrer del Bages i el Carrer Berguedà.

Tanmateix, aquesta situació es modificaria radicalment amb l'aprovació del POUM, doncs tal i com s'exposa en la següent al·legació, el POUM inclouria aquesta

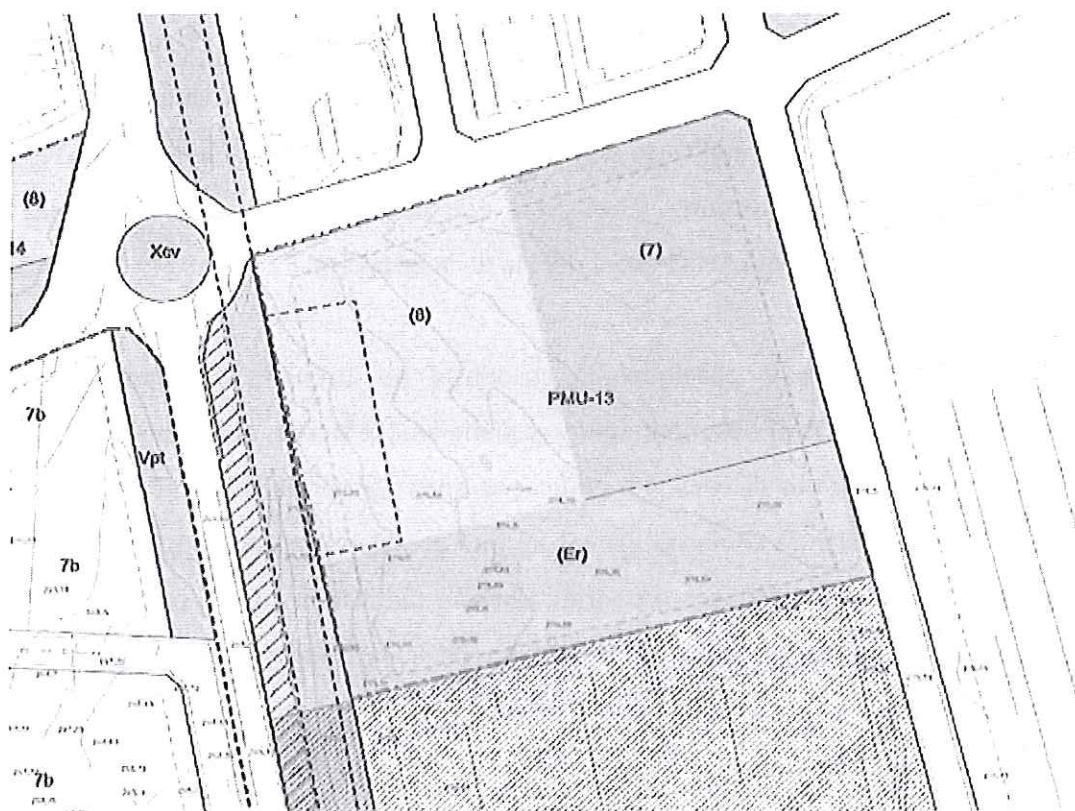


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

finca dins d'un Pla de Millora Urbana i per tant, una vegada fos aprovat definitivament i publicat al DOGC, aquesta parcel·la deixaria de tenir la condició de solar i de sòl urbà consolidat, i requeriria d'una nova transformació urbanística per tal que pogués tornar a ésser directament edificable.

Quarta El POUM inclou la parcel·la dins de l'àmbit del PMU-13

El POUM aprovat inicialment modifica la classificació urbanística de la parcel·la de la família Argemí, incloent-la dins del nou àmbit d'actuació urbanística anomenat Pla de Millora Urbana "Porta de Castellar 1" (PMU-13), tal i com s'observa en l'ampliació del plànol O.4 "Qualificació i gestió del sòl" fulls C.3 i C.4 (Imatge 5). L'àmbit està format únicament per aquesta finca.



Imatge 5. Fotomuntatge dels fulls C.3 i C.4 del plànol d'ordenació O.4 "Qualificació i gestió del sòl" on s'observa l'àmbit del PMU-13 "Porta de Castellar 1"



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

En l'apartat Cinquè de la Memòria d'Ordenació (pàgina 81), i en la mateixa fitxa urbanística del PMU-13 (pàgines 34 i 35 de l'Annex 2 de la Normativa Urbanística del POUM) el POUM intenta justificar els motius pels quals s'ha decidit delimitar aquest nou àmbit d'actuació sobre una finca que ja disposava de la consideració de solar. En primer lloc, el PMU-13 permetrà introduir "*(...) nous usos terciaris que, juntament amb la localització d'una de les dues estacions del futur perllongament de la línia del metro del Vallès, possibilitin articular un nou punt de centralitat de Castellar del Vallès*". En segon lloc, el PMU permet 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*".

I en darrer lloc, com a conseqüència del primer i segon objectiu, es crea una necessitat d'aparcaments que es resol amb el PMU, doncs en aquest PMU es preveu una reserva de sòl per a "*localitzar les cessions de sòl destinades a viari-aparcament i/o equipament*", que és la càrrega urbanística de cessió de vialitat/equipament destacada en taronja en la Imatge 5, que s'imposa a la família Argemí amb l'execució del PMU.

4.1.- El PMU-13 incrementa l'aprofitament urbanístic de la parcel·la

El POUM estableix una edificabilitat bruta de $2,00 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$ per a tot l'àmbit del PMU-13, i per tant, un sostre potencial de $82.250 \text{ m}^2\text{st}$. Si ho comparem amb el planejament vigent, el PMU-13 duplicaria l'edificabilitat atribuïda pel PGOU de 1999 que era d' $1,00 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$. Tanmateix, com exposarem en l'al·legació Cinquena, aquest increment de sostre és fictici perquè l'àmbit no pot patrimonialitzar tot el sostre que li atribueix el planejament urbanístic atès que no hi ha sòl suficient.

4.2.- El PMU-13 amplia els usos industrials admesos i admet com a nous usos els usos terciaris i comercials

El POUM delimita de forma indicativa dues zones on es pot materialitzar l'aprofitament urbanístic del sector: la zona d'activitat econòmica industrial (codi 7) i la



8791

zona d'activitat econòmica terciària i comercial (clau 8). El PMU-13 haurà de precisar i concretar la seva ubicació dins del sector. En conseqüència, el POUM permet l'ús comercial i terciari i amplia els usos industrials previstos pel planejament vigent, admetent la possibilitat d'instal·lar-hi també indústria petita i mitjana. Amb tot, aquest increment dels usos no serà suficient per a fer viable el sector, atès que les càrregues són molt superiors als beneficis que comportarà l'ús industrial i terciari.

4.3.- El PMU-13 imposa noves càrregues urbanístiques: cessió d'una parcel·la d'equipaments/aparcaments i de vialitat, reserva d'una futura estació de FGC i despeses de la gestió i execució de l'àmbit

El POUM imposa diferents càrregues urbanístiques que hauran d'assumir íntegrament els propietaris del PMU-13, és a dir, la família Argemí. En primer lloc, el POUM estableix una reserva mínima del 30% del sòl de l'àmbit que s'haurà de cedir de forma lliure i gratuïta a l'Ajuntament per tal que aquest pugui destinar-lo a sistema viari i/o a sistema d'equipaments públics. En concret, aquesta cessió d'un mínim de 12.337,50 m²s haurà de ser concretada pel PMU, que determinarà tant la seva ubicació com el seu destí.

En segon lloc, el POUM defineix una reserva ferroviària que afectaria la part de la finca que dona front a la zona verda (uns 3.500 m²s aproximadament) i que està qualificada com a zona terciària i comercial, tal i com s'observa en la Imatge 5. Tanmateix, aquesta reserva no està concretada perquè encara no existeix un projecte executiu de la construcció de la línia i de l'estació de FGC.

I en darrer lloc, el POUM imposa als propietaris de l'àmbit tornar a transformar una finca que ja s'havia transformat amb l'execució del Polígon IV del Pla Parcial del Pla de la Bruguera, i per tant, tornar a assumir les despeses de la reparcel·lació i de la urbanització de la finca. En aquest sentit, el PMU haurà de preveure la urbanització d'una vialitat interior actualment inexistent que permeti patrimonialitzar el màxim de sostre possible donant accés a totes les parcel·les resultants de la reparcel·lació.



8792

Cinquena El PMU-13 és inviable econòmicament i vulnera el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues

L'article 118.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant "TRLUC") estableix que per a poder delimitar un polígon d'actuació urbanística, és imprescindible que es compleixin els següents requisits:

"a) Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.

b) Que, dins el mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 93.b.

c) Que tinguin entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació."

El PMU-13 no compleix amb cap dels requisits exigits pel TRLUC per tal de poder definir un àmbit d'actuació urbanística. En primer lloc, ateses les característiques de l'ordenació i llur dimensió, el PMU-13 no pot assumir totes les cessions previstes pel POUM; en segon lloc, tot i que s'incrementa l'aprofitament urbanístic i la intensitat i tipologia d'usos del sector, aquest increment no pot assumir les càrregues que se li imposen, que són excessives i desproporcionades, i per tant, és impossible efectuar un repartiment equitatiu dels beneficis i de les càrregues del propi sector; i en tercer lloc, com a conseqüència de les anteriors, el sector no té autonomia tècnica ni econòmica, i la seva execució és inviable.

5.1.- L'edificabilitat proposada és inassolible

El POUM preveu una edificabilitat màxima de 82.250,00 m²st (2,00 m²st/m²s). Tanmateix, aquesta edificabilitat és totalment inassolible dins de l'àmbit del PMU-13 de conformitat amb els paràmetres edificatoris que estableix el POUM, tal i com s'acredita en "l'Informe tècnic de Valoració de l'increment d'aprofitament en el sector



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

8793

del PMU-13" emès el 28 de maig de 2014 per l'arquitecte Miquel Planas i Alsina, que s'acompanya com a document 3.

L'arquitecte Miquel Planas afirma en el seu Informe Tècnic que el PMU-13 no podrà esgotar mai tota l'edificabilitat que li atribueix el POUM, encara que el PMU qualifiqui tota la zona comercial (clau 8) i tota la zona industrial (clau 7) amb les subclaus que permeten una major alçada reguladora màxima, i per tant, que permeten edificar planta baixa més dues plantes pis.

En efecte, si ens posem en el millor dels supòsits en què tant en el sòl comercial com en el sòl industrial es podria edificar una planta baixa més dues plantes pis, el senyor Miquel Planas arriba a la conclusió que dels 82.250,00 m²st d'edificabilitat potencial que té PMU-13, els propietaris de l'àmbit només podrien patrimonialitzar un total de 53.199,00 m²st (un 64,68% de l'edificabilitat potencial del PMU-13), dels quals, només 47.879,00 m²st s'adjudicarien a la propietat en concepte d'aprofitament privat (un 58,21% del sostre potencial). En aquest sentit, més d'una tercera part de l'edificabilitat prevista pel PMU-13 no es podrà materialitzar perquè els mateixos paràmetres urbanístics de la zona industrial i de la zona terciària ho impedeixen.

A més a més, l'arquitecte afirma en el seu informe que *"en el càlcul de l'aprofitament del PMU-13 no s'ha tingut en compte, per falta de definició, la reserva de sòl per a l'estació de ferrocarril, que pot tenir una incidència important en l'ocupació del sòl"*, i per tant, és obvi que aquesta edificabilitat real màxima de 53.199,00 m²st es podria veure substancialment reduïda en funció de l'ocupació de sòl de la futura estació dels FGC.

En conclusió, ha quedat acreditat que l'edificabilitat potencial prevista pel PMU-13 és inassolible en gairebé un 40%, i per tant, els propietaris de l'àmbit mai podran arribar a implantar els 82.250,00 m²st dins de l'àmbit en el sòl qualificat pel POUM com a zona industrial i com a zona terciària i comercial.



8794

5.2,- L'increment real de l'aprofitament urbanístic de la parcel·la és de només 6.754,00 m²st

D'acord amb el planejament vigent, la parcel·la qualificada com a sòl industrial té una edificabilitat neta màxima d'1,00 m²st/m²s, i per tant, la família Argemí podria obtenir un aprofitament urbanístic màxim de 41.125,00 m²st. D'altra banda, el POUM preveu una edificabilitat bruta de 2,00 m²st/m²s, equivalent a 82.250,00 m²st. Tanmateix, com hem exposat anteriorment, l'àmbit només podria assumir un aprofitament urbanístic de 53.199,00 m²st, corresponent-li una edificabilitat neta d'1,2936, i la propietat només podria patrimonialitzar un sostre de 47.879,00 m²st. Si comparem l'aprofitament urbanístic actual amb el potencial real, ens adonem que l'increment real d'aprofitament urbanístic és de tant sols 6.754,00 m²st, tal i com acredita l'arquitecte Miquel Planas en el seu Informe Tècnic.

Per tant, la propietat estaria obligada a transformar un àmbit, assumir íntegrament unes despeses per aquesta transformació i efectuar unes cessions per aconseguir tan sols un increment de 6.754,00 m²st d'aprofitament urbanístic privat. A més a més, aquest increment es podria reduir o fins i tot desaparèixer, si com a conseqüència de la construcció de la futura estació de la línia dels FGC o bé de l'ordenació interior de l'àmbit, es reduís la superfície del sòl d'aprofitament privat, i consegüentment, els propietaris no tinguessin espai físic per a patrimonialitzar aquest sostre.

5.3,- El sector no pot assumir les càrregues urbanístiques imposades perquè existeix un desequilibri entre els beneficis i les càrregues del PMU-13

En l'al·legació Quarta s'han definit les càrregues urbanístiques que s'imposen sobre els propietaris del PMU-13, i podem concloure que aquestes càrregues són desproporcionades amb els beneficis urbanístics que el POUM atribueix al sector, i per tant, que els propietaris de l'àmbit no poden assumir aquestes càrregues amb l'aprofitament urbanístic que el POUM li atribueix.



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

8795

En primer lloc, hem demostrat que és molt probable que només es pugui materialitzar un 60% del sostre potencial previst, és a dir, que els propietaris poden acabar obtenint el mateix sostre que tenen actualment o en el millor dels casos, un increment de 6.754,00 m²st. Per tant, l'únic benefici urbanístic real que es podria derivar de l'execució del PMU-13 seria que la meitat del sostre edificable es podria destinar a l'ús terciari i comercial.

Tanmateix, aquesta millora en les condicions d'ús de la parcel·la no compensa en cap cas les càrregues urbanístiques que han d'assumir els propietaris de l'àmbit. En efecte, la família Argemí haurà d'assumir íntegrament el cost d'urbanitzar i cedir la zona d'equipaments i/o vialitat prevista pel POUM, haurà d'assumir una reserva de sòl destinada a la construcció de l'estació de tren de la línia FGC, haurà d'urbanitzar i cedir la vialitat interior que sigui necessària per a poder atorgar la condició de solar a totes les parcel·les resultants de la reparcel·lació, i haurà d'assumir totes les despeses de la gestió i execució urbanística del PMU-13 i dels polígons que puguin definir-se.

És per tot això que podem concloure que el PMU-13 vulnera el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues previst en l'article 118.3b) del TRLUC; i per tant, que el sector no pot assumir el cost de la cessió de la zona d'equipaments (aparcaments i estació) i de la zona viària, vulnerant així el que l'article 118.3a) TRLUC exigeix per a la definició d'un polígon viable tècnicament i econòmic.

5.4.- El sector és inviable econòmicament



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

El senyor Miquel Planas afirma en el seu Informe Tècnic que el valor de repercussió del sòl és negatiu perquè *"els valors actuals de venda dels edificis per ús industrial i/o terciari-comercial, escassament cobreixen el valor de la construcció"*. En efecte, segons l'estudi de mercat efectuat pel senyor Planas, *"el valor en venda del sostre per ús industrial [i també terciari i comercial] és de VRS: 580 €/m²st"*, i el valor de repercussió de la construcció dels edificis per ús industrial i d'oficines és de 676,73 €/m²st. Per tant, el valor de repercussió del sòl és negatiu: -193,39 €/m²st. Això

significa que en aquests moments és més car construir una nau industrial nova que comprar-ne una de construïda, i en conseqüència, la transformació del PMU-13 seria completament inviable.

A més a més, el senyor Planas conclou que per a transformar l'àmbit del PMU-13 seria necessari costejar les següents despeses que tenen un import mínim de 1.055.000€: a) projectes de planejament, urbanització i reparcel·lació, b) obres d'urbanització de nova vialitat, c) obres d'urbanització per adaptació i/o ampliació de serveis, d) obres d'urbanització de sòl públic, e) despeses de notaria i registre, f) així com qualsevol altre despesa necessària, incloses les corresponents al sòl d'aprofitament privat que es cedeix obligatòriament.

En darrer lloc, en l'Informe tècnic s'afirma que amb aquesta situació de valor de repercussió de sòl negatiu, el petit increment d'edificabilitat de 6.754,00 m²st no tindria cap repercussió econòmica sobre el sector, i per tant, en cap cas compensaria les despeses i les obligacions que hauran de complir els propietaris del sector.

En conclusió, atès que el conjunt de càrregues té un cost molt més elevat que els beneficis que s'obtenen per l'increment de l'aprofitament urbanístic i que el valor de repercussió del sòl és negatiu, ha quedat acreditat que el sector no té entitat suficient per a justificar tècnica i econòmicament la viabilitat del PMU-13 contràriament al que estableix l'article 118.3c) del TRLUC, i per tant, procedeix la supressió de l'àmbit del PMU-13.

Sisena El POUM no justifica la viabilitat econòmica i financera del PMU

D'acord amb el que preveu l'article 59.1e) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, el POUM ha d'incorporar l'Avaluació Econòmica Financera, que ha de contenir "*l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat*



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

8797

de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.", tal i com preveu l'article 76.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El POUM de Castellar del Vallès incorpora el document de l'Avaluació Econòmica i Financera (en endavant "AEF"). En concret, en aquest document s'afirma de forma genèrica que l'àmbit del PMU-13, juntament amb la resta de sectors i polígons d'actuació d'activitat econòmica del municipi, té la viabilitat garantida perquè s'arriba a la conclusió que el sector es troba *"per sota de la franja inferior als 112 €/m² de sostre, que es correspon al 70% de la càrrega dels sectors i polígons d'activitat econòmica"*.

Tanmateix, en aquest escrit d'al·legacions ha quedat acreditat que el POUM no ha fet un veritable anàlisi de la viabilitat financera i econòmica del PMU-13 perquè no ha efectuat una valoració individualitzada del sector, tenint en compte totes les càrregues urbanístiques que ha d'assumir, el valor de repercussió del sòl actual per als sòls industrials i comercials, i la limitació real de la implantació de l'aprofitament urbanístic dins del sector; i per tant, l'Avaluació Econòmica i Financera no ha justificat la viabilitat del PMU-13. És més, no només no s'ha justificat la inviabilitat sinó que el POUM ha manifestat erròniament i sense tenir cap argument que el PMU-3 *"té la viabilitat garantida"*. En aquest sentit, si s'efectués una correcta avaluació econòmica i financera del sector, tal i com hem efectuat nosaltres i hem acreditat en l'Informe Tècnic, la conclusió seria clara: el PMU-13 és inviable tècnica i financerament.

Setena En conseqüència, procedeix la supressió de l'àmbit PMU-13.

Per tot el que s'ha exposat anteriorment, atès que el sector del PMU-13 no compleix amb cap dels requisits exigits per l'article 118 del TRLUC per a poder definir un àmbit d'actuació urbanística, es sol·licita que el POUM supprimeixi la delimitació de



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

8798

l'àmbit del PMU-13, deixant la finca tal i com està actualment, classificada de sòl urbà consolidat i qualificada com a zona industrial.

Vuitena El POUM no justifica que la reserva d'equipaments i/o viari ocupi el 30% del sòl de tot el sector

La fitxa urbanística del PMU-13 estableix que en la transformació del sector s'haurà de garantir una reserva per a sistemes públics que com a mínim ocupi el 30% del sòl de l'àmbit, és a dir, uns 12.337,50 m²s, i que aquesta superfície es destini a sistema viari-aparcament i/o a sistema d'equipaments. Tanmateix, ni en la fitxa ni en la Memòria d'Ordenació es justifica el perquè s'ha de fixar una reserva mínima del 30% del sòl de l'àmbit per a destinar-la a viari i equipaments, i no una reserva de sòl d'una superfície inferior.

A més a més, el POUM no té en compte que per a poder urbanitzar les dues zones amb aprofitament urbanístic privat, serà imprescindible obrir una vialitat interior amb accés a tots els serveis, que excedirà d'aquesta superfície de 12.337,50 m²s reservada per a sòl públic. Per tot això, per al cas que el POUM mantingués l'àmbit del PMU-13, hauria de justificar el perquè es reserva un 30% del sòl per a sistemes públics, o en el seu defecte, reduir-la a les necessitats reals de l'àmbit.

Novena Els propietaris de la finca s'oposen a la reserva de sòl per a la construcció d'una estació de FGC dins de la seva propietat

El POUM reserva una superfície de sòl dins de l'àmbit del PMU-13 per a la futura construcció d'una línia dels Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya i de l'estació corresponent. En la Memòria d'Ordenació del POUM es justifica el traçat delimitat pels plànols d'ordenació en l'existència d'un estudi informatiu efectuat l'any 2010 per la Direcció General del Transport Terrestre sobre el perllongament de la línia de FGC des de Ca n'Oriac de Sabadell fins a Castellar del Vallès, que d'entre diferents



8799

alternatives, proposava una alternativa que incloïa una estació subterrània dins de la parcel·la de la família Argemí. En efecte, a la pàgina 35 de la Memòria d'ordenació s'estableix que:

"El Pla d'infraestructures del transport de Catalunya 2006-2026, contempla el perllongament del FGC des de Ca n'Oriac de Sabadell, fins a Castellar del Vallès. Els estudis previs efectuats per la Direcció General del Transport Terrestre, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, de febrer 2010, recullen els documents tècnics del perllongament de la línia de FGC, en els quals s'analitzen diverses alternatives de traçats, optant com a més favorable el que ubica una estació a l'alçada de la rotonda de la ctra. de Sabadell que connecta amb els carrers Bages i Baix Camp, justament a l'entorn on l'Avanç de POUM proposà la creació d'un sector singular d'activitat econòmica, i una segona estació a la plaça Nova de l'Espai Tolrà, com a zona de centralitat urbana i major densitat residencial.

En aquest sentit, la revisió del POUM, recull la reserva del mateix traçat establert en aquell estudi i proposa el desenvolupament del PMU-13, en el sector singular d'activitat econòmica que apuntava el document de l'Avanç."

L'article 87 de les Normes Urbanístiques titulat erròniament "reserva de sòl per al traçat de la línia de mercaderies", ja que s'hauria de dir "reserva de sòl per al traçat de la línia de FGC", estableix que els nous traçats de reserva de sòl per a sistema ferroviari són indicatius i no generen cap mena d'afectació urbanística. En concret, s'estableix que "les característiques específiques d'aquestes actuacions seran precisades en els plans sectorials i projectes de traçat que elaborin les administracions competents, d'acord amb la legislació aplicable".

En aquest sentit, sense perjudici del caràcter indicatiu i innocu urbanísticament d'aquesta reserva, entenem que el POUM no ha de delimitar en els plànols d'ordenació la reserva de sòl de sistema ferroviari perquè encara no s'ha aprovat el projecte que definirà el traçat definitiu de la línia de ferrocarril ni la ubicació de les estacions previstes a Castellar del Vallès.

En aquests moments desconeixem les diferents alternatives proposades per l'estudi informatiu del perllongament de la línia de FGC des de Sabadell fins Castellar,



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

8800

però cal tenir present que dins de l'àmbit del Pla de la Bruguera, i en concret, molt a prop de la finca de la família Argemí, hi ha altres espais públics propers al traçat de la línia del tren, i per tant igual o més convenients que la finca de la família Argemí, on es podria construir l'estació que donés servei a tot el polígon industrial.

Per exemple, un dels espais on es podria construir l'estació seria la zona d'equipaments i/o la zona verda situada en la mateixa carretera de Sabadell, al sud de la finca de la família Argemí, destacada en vermell en la Imatge 6. D'aquesta manera, el POUM no afectaria una finca privada limitant la possibilitat de materialitzar l'aprofitament urbanístic que li atribueix el POUM, i estaria preveient una reserva de sòl sobre una finca que ja és de titularitat pública i que pot ésser destinada a estació de tren sense perjudicar cap interès privat.



Imatge 6. Proposta alternativa d'ubicació de la reserva de sòl per a sistema ferroviari per a la construcció de l'estació de la línia de FGC.



8801

D'altra banda, per al cas que la reserva de sòl es mantingués delimitada dins de l'àmbit del PMU-13, es sol·licita que en la fitxa urbanística del PMU-13 s'indiqui de forma expressa que aquesta reserva té caràcter indicatiu i no genera cap mena d'afectació urbanística tal i com estableix l'article 87 de les Normes Urbanístiques; i per tant, deixi molt clar que els propietaris del PMU-13 no hauran d'assumir les càrregues urbanístiques derivades de la cessió, construcció i urbanització de l'estació de FGC; i que aquesta reserva de sòl no condicionarà l'execució de l'àmbit fins que no s'hagi aprovat el projecte executiu corresponent.

Per tot això,

S O L · L I C I T O : Se'ns tingui per compareguts en aquest expedient administratiu, per formulades les anteriors al·legacions i, de conformitat amb el seu contingut, es suprimeixi l'àmbit del PMU-13 "Porta de Castellar 1" i es classifiqui la finca propietat de la família Argemí com a sòl urbà consolidat industrial; es suprimeixi la delimitació de la reserva de sòl per al sistema ferroviari que afecta la finca propietat de la família Argemí, i en el seu cas, es delimiti dins d'un equipament públic o zona verda existent de propietat municipal.

Castellar del Vallès, 4 de juny de 2014.



Enrique Argemí Balañá



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



8802

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SABADELL 4

CALLE ALFONSO XIII, 31 PLANTA 2ª

08202-SABADELL (BARCELONA)

937457508

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

Para Información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: VEINTISÉIS DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CATORCE

Solicitante:

Nº Entrada:

Interés Legítimo:



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

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CASTELLAR DEL VALLES Nº: 10832

IDUFIR: 08125000029454

URBANA: PORCIÓN DE TERRENY assenyalat amb el número vult en el Polígon IV del Pla parcial "EL PLA DE LA BRUGUERA", en el terme de Castellar del Vallés, de figura irregular i de QUARANTA-UN MIL DOS-CENTS DOS METRES DOTZE DECÍMETRES QUADRATS de superfície, que té la Cal·lificació Urbanística d'Indústria Gran i LIMITA: al Nord, amb el carrer Bages; a l'Est, amb el carrer Berguedà; al Sud, amb la parcel·la número nou que s'adjudica a l'Institut Català del Sol; a l'Oest, amb zona verda, limitant així mateix per la part nord-oest amb la finca segregada per raó de l'expropiació forçosa. Referència Cadastral: 4251001DG2045S0001LE

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR

N.I.F.

TOMO LIBRO FOLIO ALTA

ARGEMI TURULL, MARIA MONTSERRAT

37523704D 2879 217 119 1

25,000000% (1/4) del pleno dominio, con caracter privativo, por título de reparcelacion.

Inscripción: 1ª Tomo: 2.879 Libro: 217 Folio: 119 Fecha: 10/03/1998

ARGEMI TURULL, MARIA LOURDES

37394826T 2879 217 119 1

25,000000% (1/4) del pleno dominio, con caracter privativo, por título de reparcelacion.





ARGEMI BALANÀ, MARIA CRISTINA

37733109E 2879 217 121 5

8,333333% (1/12) del pleno dominio, con caracter privativo, por título de herencia.

Formalizada en escritura con fecha 04/12/12, autorizada en BARCELONA, RICARDO FERRER MARSAL, nº de protocolo 3153.

Inscripción: 5ª Tomo: 2.879 Libro: 217 Folio: 121 Fecha: 11/02/2013

CARGAS

AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de 5 años, a partir del 1 de Marzo de 2012. Según nota al margen de la Inscripción: A

- SERVITUTS DE PAS.

SERVITUTS DE PAS SUBTERRÀNIES a favor de la GENERALITAT DE CATALUNYA, sobre aquesta finca matriu, que la travessen de nord a sud tenint els punts d'origen i final que es diràn a continuació, i que queden concretades de la següent manera: servitud de pas subterrània d'aigua de trenta-set metres trenta quatre decímetres quadrats, =divuit metres seixanta-set centímetres per dos metres=, amb els següents punts d'origen i final, prenent com referència la base topogràfica en coordenades UTM ED50: =Punt d'origen: el punt XY=424122.02,4605375.98 i Punt final: el punt XY=424118.43,4605357.69; servitud de pas subterrània de línia elèctrica de vint-i-dos metres deu decímetres quadrats, =onze metres cinc centímetres per dos metres=, amb els següents punts d'origen i final, prenent com referència la base topogràfica en coordenades UTM ED50: Punt d'origen: el punt XY=424120.00,4605375.34 i Punt final: el punt XY=424117.03,4605364.60; i servitud de pas subterrània de gas de trenta-quatre metres seixanta-tres decímetres quadrats, =onze metres cinquanta quatre centímetres trenta mil·límetres per tres metres=, amb els següents punts d'origen i final, prenent com referència la base topogràfica en coordenades UTM ED50: Punt d'origen: el punt XY=424123.15,4605376.32 i Punt final: el punt XY=424118.87,4605355.59. La servitut permanent de pas subterrània pels serveis d'aigua i electricitat consistirà en una franja de dos metres d'amplada, i la servitut permanent de pas de canonada de gas, en una franja de tres metres d'amplada, tal i com s'han descrit. Dins d'aquestes franges anirà soterrades les canonades, els accessoris i els elements auxiliars necessaris. Aquestes franges s'utilitzaran per la construcció, vigilància i manteniment de les instal·lacions i per la col·locació de les filtes i mitjans de senyalització adequats. La servitut de pas subterrània permanent d'aquest serveis implica la prohibició d'efectuar treballs adequats. La servitut de pas subterrània permanent d'aquests serveis implica la prohibició d'efectuar treballs de conreu, cava, o semblants a profunditat superior a vuitanta centímetres, així com plantar arbrat dins la franja de servitud, edificar qualsevol tipus de construcció, encara que tinguin caràcter provisional, variar la cota del terreny i efectuar cap treball que pugui perjudicar el bon funcionament de la instal·lació i els seus annexes. La servitud comporta el lliure accés ocasional del personal i els elements necessaris per vigilar, mantenir, adobar, o renovar les instal·lacions amb la indemnització dels danys que es puguin produir arribat el cas. Segons resulta de la inscripció 4ª de data vint-i-sis de setembre de dos mil dotze.

AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de 5 años, a partir del 27 de Septiembre de 2012. Según nota al margen de la Inscripción: 4

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por el plazo de 5 años, a partir del 11 de Febrero de 2013. Según nota al margen de la Inscripción: 5

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por el plazo de 5 años, a partir del 11 de Febrero de 2013. Según nota al margen de la Inscripción: 5





- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



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

Esta copia digital es un documento original que puede ser
información que puede ser consultada con los servicios de
Colegio de Registradores, citando el documento de la copia.



D10FD03293042AE1FC03274271E5931D5



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CASTELLAR DEL VALLES Provincia de BARCELONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4251001DG2045S0001LE

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL BAGES DEL 12 Suelo

08211 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m²]

—

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL BAGES DEL 12

CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m²]

0

SUPERFICIE SUELO [m²]

40.296

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

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

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

424,200 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes, 26 de Mayo de 2014

2

8806

Al·legacions a l'Aprovació Inicial
POUM Castellar del Vallès



AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLÈS

Oficina: 1

Data: 12-06-2014 10:49

Registre: 2014 / 6555

Llibre General d'Entrada

A L'IL·LSM SR. ALCALDE-PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

EN GUILLERMO ROSÉS LLOBET, major d'edat, amb DNI35.028.336-A, actuant en nom i representació de l'entitat TOSCA RURAL, S.L. Nif. B-08269441, amb domicili a Av. Diagonal, 399, àtico 2ª de Barcelona 08008, també a efectes de notificacions administratives, compareix i es persona a la informació pública convocada per aquesta Corporació Local respecte l'aprovació inicial del PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Formulant a l'efecte les següents

AL·LEGACIONS

1.- LEGITIMACIÓ ACTIVA

L'Entitat TOSCA RURAL, S.L, és interessada directe en aquest expedient de conformitat al que disposa l'article 31.1.b) i c) de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, reguladora del Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, modificada per la Llei 4/1999, en tant que titular de finques ubicades dins d'aquest terme municipal de Castellar del Vallès.

En qualsevol cas actua a l'empara de l'acció pública urbanística regulada a l'article 12 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

2.- EXAMEN DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA EN EL POUM INICIALMENT APROVAT

La meua representada és de la finca anomenada Can Turull la qual ha quedat ordenat en el POUM inicialment aprovat de la següent forma:

1. L'edificació existent: Com a sòl urbà amb la clau 1b "nucli antic amb ordenació singular"
2. El sòl que rodeja l'edificació existent: com a equipament d'àmbit supramunicipal, clau Et.
3. La resta de sòl: com a sòl no urbanitzable, clau 16 "Plana Vallesana".

S'adjunta plànol d'identificació del sòl de propietat de la meua representada.

A fi i efecte de centrar l'objecte de les presents al·legacions, cal l'anàlisi de la regulació de l'ordenació del POUM pel que respecte al sòl qualificat com a equipament d'àmbit supramunicipal.

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

8807

SUPERFÍCIE TOTAL QUALIFICADA COM A EQUIPAMENT SUPRAMUNICIPAL:

La porció de finca que consta qualificada amb la clau Ed Equipament Supramunicipal té una extensió aproximada de 176.000m². Segons es desprèn del quadre resum de superfícies contingut en el POUM han quedat qualificats 175.728m² de superfície com a equipaments d'àmbit supramunicipal, del que es conclou i s'evidencia que la porció de finca de constant referència constitueix la única peça a la que li ha estat assignada dita qualificació.

JUSTIFICACIÓ:

La única justificació de la necessitat de qualificar la peça de sòl que ens ateny amb la "clau Et Equipament Supramunicipal" la trobem a la memòria del POUM en l'apartat relatiu a la "Nova estratègia dels equipaments". Concretament és aquesta la justificació existent:

"(..)

Per tant, la localització dels nous equipaments ha d'establir-se en funció de criteris de reequilibri i de correcció dels actuals desajustos que es donen en determinats àmbits de la ciutat. I al mateix temps, disposar aquestes noves localitzacions amb la voluntat expressa d'aprofitar la seva capacitat de reforç dels nous teixits urbans. Es proposen les següents estratègies de localització:

- (...)
- (...)
- Altrament, és recomanable que el nou Pla tingui present també la necessitat de disposar d'espais suficients de reserva, per acollir futures demandes d'equipaments de significació territorial i supramunicipals, que li corresponguin per la seva posició al Vallès Occidental, així com els necessaris per a la renovació i remodelació integral d'altres equipaments de ciutat que en el futur vagin completant el seu cicle de vida útil.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ:

Les condicions d'ordenació d'aquesta dotació d'àmbit supramunicipal les trobem regulades a l'article 106 de les NNUU del POUM en el qual es requereix l'aprovació d'un Pla Especial urbanístic que determini l'ús i l'ordenació física.

Aquesta és la regulació que el POUM inicialment aprovat contempla per a la peça de sòl qualificada com a dotació d'àmbit supramunicipal.

3.- CRÍTICA DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA EN EL POUM INICIALMENT APROVAT

El Planejament General vigent a data d'avui el constitueix el Pla General d'Ordenació Urbana de Castellar del Vallès aprovat l'any 1999, quina vigència perdurarà fins a l'executivitat del POUM inicialment aprovat, havent estat per tant la vigència d'aquest Pla General d'aproximadament 15 anys.

El Pla general vigent a data d'avui atorga a la peça de sòl objecte de les presents al·legacions idèntica qualificació urbanística que l'anteriorment examinada, això és la d'equipament supramunicipal, concloent-se així que la dita porció de sòl es troba qualificada des de fa més de 15 anys com a equipament supramunicipal, pretenent-se ara mantenir dita qualificació durant més o menys idèntic termini de temps.

Cal significar que ni en el vigent planejament general ni en el POUM objecte de les presents al·legacions s'ofereix una mínima justificació de les necessitats de qualificar aquesta porció de sòl com a equipament supramunicipal. És evident que si durant aproximadament 15 anys no ha sorgit en cap moment la necessitat de disposar d'un equipament supramunicipal cal entendre que no existeix cap necessitat real, sinó que es tracta d'una mera reserva o, com el propi POUM disposa, d'una recomanació.



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

8808

Si bé aquesta part pot arribar a entendre la "recomanació" de disposar d'una dotació supramunicipal, el que és del tot inacceptable és que es qualifiqui com a tal una peça de sòl durant més de 15 anys i es pretengui mantenir dita qualificació per uns nous 15 anys sense tenir cap necessitat real que motivi i justifiqui la mateixa.

I és que és la pròpia Agenda del POUM la que adverteix de la innecessarietat real de disposar d'aquest equipament supramunicipal, doncs no es preveu ni es contempla cap termini per a la redacció del futur Pla Especial que assigni l'ús i la ordenació. Ni durant el primer sexenni ni durant el segon. Res.

El manteniment d'aquesta qualificació com a dotació supramunicipal en el POUM inicialment aprovat provoca una confiscació de la propietat a mantenir-se per un termini de temps totalment incert que pot arribar a ser de més de 15 anys, provocant així a la meua representada una privació de la seva propietat durant més de 30 anys. Privació inacceptable sense que existeixi al darrera una real justificació.

Aquesta part no nega que algun dia aquest municipi precisi, potser, disposar d'un espai per a instal·lar un equipament supramunicipal atenent a la seva posició en el Vallès Occidental, però existeixen altres fórmules que permetran qualificar com a tal la dita porció de terreny si arriba aquesta necessitat, però no pot pretendre aquesta Administració privar a la meua manant durant 30 anys o més de la seva propietat pel simple fet de ser "recomanable" per si algun dia sorgeix la necessitat que justifiqui tal qualificació.

4.- ALTERNATIVA QUE ES PROPOSA.

És inqüestionable que l'Administració, en l'exercici de les seves facultats de planificació urbanística, tant en la formulació del planejament general com en la seva revisió o modificació, ostenta la prerrogativa del "ius variandi", reflectida en la normativa urbanística vigent (tant estatal com autonòmica). Així, entre d'altres, aquesta prerrogativa concedeix a l'Administració una llibertat d'actuació normativa, que evidentment no pot cobrir una actuació arbitrària o mancada de lògica, tota vegada que com bé sabem, dita llibertat o facultat discrecional és l'instrument que ha d'aconseguir de la forma més perfecte possible la satisfacció de l'interès general i públic. En definitiva, és l'element legitimador d'aquesta discrecionalitat i sempre amb harmonia amb els interessos dels particulars, de forma que aquests es vegin afectats en la menor mesura dins aquest context de prevalença de l'interès general.

Entenem que l'Administració Local, en ocasió de la potestat discrecional en l'elaboració del planejament, té l'opció d'escollir entre diverses possibilitats que se li plantegen durant dita elaboració. Així, la facultat discrecional consisteix en que davant diverses solucions, totes elles adequades, l'opció que ha d'escollir la Corporació es la que més beneficiï a l'interès públic i la menys perjudicial per als particulars.

Dit l'anterior, i analitzant les característiques físiques de la finca s'evidencia que es troba envoltada de sòl no urbanitzable, confrontant d'una banda amb el sòl no urbanitzable de la Plana Vallesana, d'altra banda amb un gran sistema d'espais lliures, i confrontant pel sud amb sòl forestal ubicat al municipi de Sabadell. Observant aquesta porció de sòl amb un mapa satèl·lit es constata clarament la seva ubicació envoltada de sòl no urbanitzable.

Doncs bé, l'alternativa que es proposa no és altre que la de mantenir la seva classificació urbanística natural, això és la de sòl no urbanitzable. Aquesta classificació permetria disposar d'un corredor verd que connectés el sòl no urbanitzable de la Plana Vallesana amb el la Conca del riu Ripoll i el sòl no urbanitzable de les Terrasses del Ripoll, alhora que satisfaria l'interès d'aquesta part en poder destinar a ús agrícola aquesta porció de sòl.

La classificació ara com a sòl no urbanitzable no impedeix en cap cas que en el seu dia aquesta Administració pugui disposar d'aquest sòl per a destinar-lo a un equipament d'àmbit supramunicipal si sorgeix una efectiva i real necessitat, doncs disposa dels instruments de

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

8809

planejament adequats per a modificar la qualificació urbanística de la finca en el moment en que l'interès general ho justifiqui. I alhora aquesta classificació com a sòl no urbanitzable que es proposa minimitza els perjudicis ja causats a aquesta part com a conseqüència de la provació de la seva propietat durant més de 15 anys, evitant es mantingui idèntica situació de confiscació pels propers 15 anys següents.

I sigui dit en estrictes termes de col·laboració, entenem que aquesta alternativa és més racional i coherent que la continguda en el POUM inicialment aprovat en el que sembla que s'ha volgut considerar com a estratègica aquesta actuació però, en canvi, no s'ofereix ni la més mínima motivació que justifiqui la necessitat de disposar d'aquesta reserva a futur. Si existeix alguna actuació estratègica i necessària per al municipi de Castellar del Vallès és evident que ha d'existir també una clara motivació i necessitat.

Per tot l'anterior s'interessa es tingui en consideració la proposta plantejada, en tant que viable, sostenible i concorde amb l'interès general.

Per tot l'anterior,

SOL·LICITA

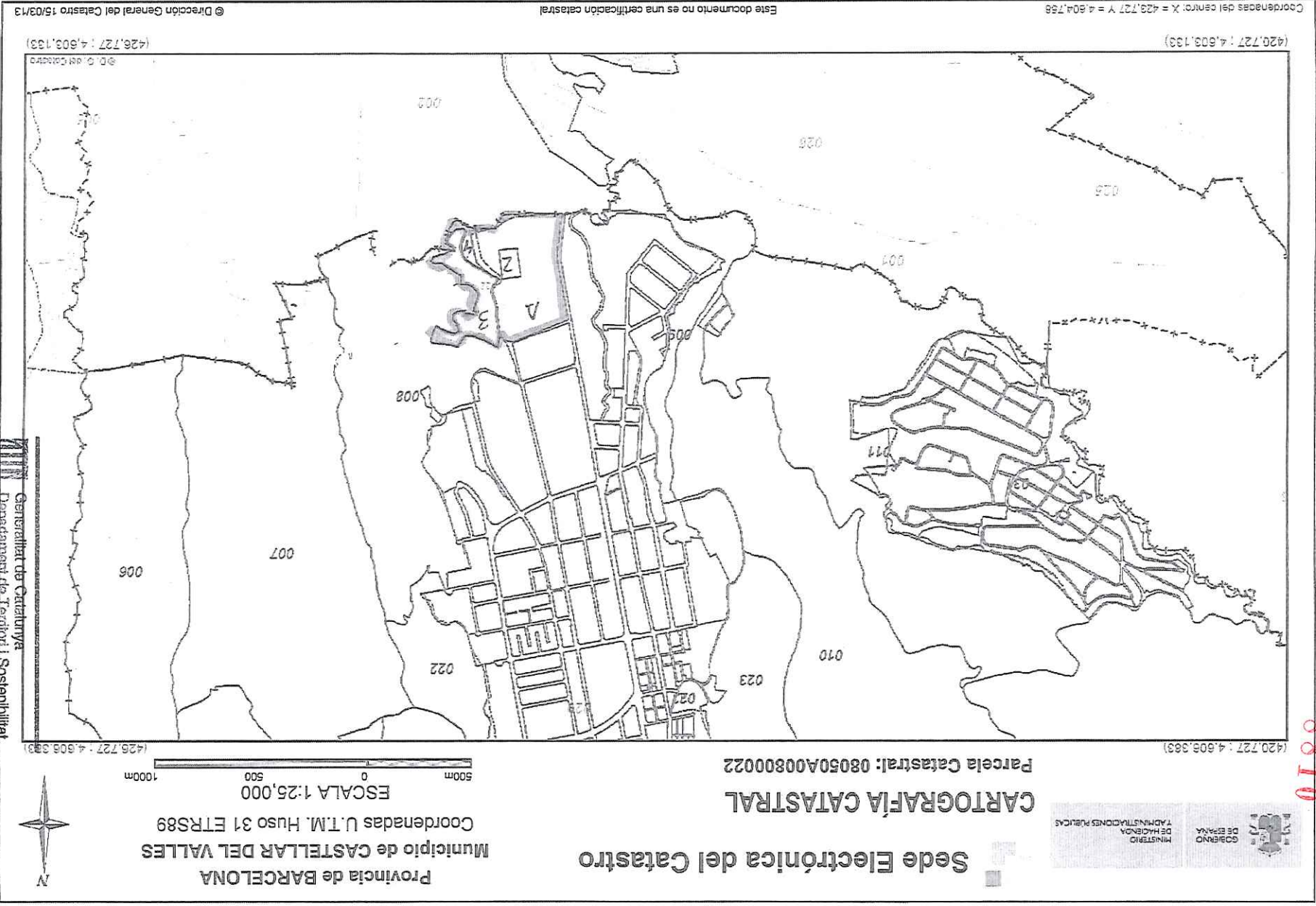
Que tenint per presentat aquest escrit conjuntament amb la documentació annexa es tinguin per formulades les al·legacions a l'aprovació inicial del POUM de Castellar del Vallès i que, en conseqüència es classifiqui la porció de sòl objecte d'al·legacions com a sòl no urbanitzable.

Castellar del Vallès, a 5 de juny de 2014.

70



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



8810



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



Ruth Gilberte Rios, amb DNI núm. 43.532.878-L actuant en nom i representació de l'entitat mercantil **PEROMOINVER S.L.** actua en virtut del poder atorgat davant el Notari M^a Isabel Gabarró Miquel en data 25 de maig de 2005 amb el número 1.716 (Document núm. 1) amb domicili per a notificacions a Barcelona, en el Carrer Urgell, 230, (08036), comparec, i atentament, **EXPOSO:**

Que havent tingut coneixement de la publicació en el BOP de 7 d'abril de 2014 de l'acord de l'Ajuntament de Castellar del Vallès de data 28 de gener de 2014 pel que **s'aprova inicialment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès** i obrir un període d'informació pública de dos mesos, mitjançant el present escrit formulo les següents

AL·LEGACIONS

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLÈS

Oficina: 1

Data: 12-06-2014 10:55

Registre: 2014 / 6557

Llibre General d'Entrada

Primera.- ELS ANTECEDENTS DEL SECTOR DEL VINYET I LA SEVA POTENCIALITAT PER A FUTURS CREIXEMENTS.

La compareixent té la condició de propietària del part del sector del Vinyet, que és una porció de terreny d'aproximadament de 7,4 hectàrees, situada a Castellar del Vallès, a uns 7 km. de Sabadell i a uns 11 km. de Terrassa, a nivell de carretera, quines característiques ambientals, topològiques, de comunicació, orientació i restants la fan òptima pel creixement territorial del municipi.

Prèvia a qualsevol consideració directament referida al Pla exposat al públic, cal recordar que en el seu dia es va presentar escrit d'al·legacions pel qual es va oferir el Sector del Vinyet com a ARE nova o alternativa a les delimitades el Turuguet i Nou Eixample quan es tramitava, en virtut de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de 25 de setembre de 2.008 el Pla Director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques del Vallès Occidental.

A més aquesta proposta alternativa es va recolzar en els següents compromisos oferts per la propietat:

- (i) fer efectiu el desenvolupament urbanístic en les etapes i nombre d'habitatges que es determini,

8812

- (ii) cedir gratuïtament a l'administració aquelles reserves de sòl per a sistemes, equipaments i zones verdes que es creguin oportunes, i el corresponent aprofitament urbanístic del sector,
- (iii) prendre les mesures necessàries per a garantir la sostenibilitat del desenvolupament tant pel que fa a la integració de l'actuació en el medi, com pel que fa a l'eficiència energètica, l'estalvi en el consum de l'aigua i el tractament de residus, amb especial atenció a la utilització d'energies renovables,
- (iv) fer d'agent urbanitzador.

Certament no es pot obviar que amb posterioritat ha estat aprovat el Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB) que va incloure el sector en el tipus bàsic d'espai de protecció especial.

No obstant, cal indicar que aquest fet no pot deixar sense marge d'actuació al planificador, tota vegada que el planejament territorial té naturalesa directiva o estratègica, mentre que el planejament urbanístic és de naturalesa operativa, en la mesura que dissenya un model territorial i incorpora mecanisme d'execució per fer-lo efectiu.

Existeix, doncs, una clara autonomia entre ambdós, malgrat ha de regir una coherència entre ells. El que no és de cap manera admissible és que un pla territorial per la seva pròpia naturalesa no pot determinar el contingut normal de la propietat ja que aquesta és la funció dels plans directors urbanístics o dels plans d'ordenació urbanística, però mai dels plans territorials que són directrius sobre el territori per coordinar l'actuació de les diferents administracions amb competències concurrents sobre un territori determinat.

Cal sostenir que el PTMB no pot fixar en el sòl no urbanitzable el contingut normal de la propietat. Les normes no poden ser de caràcter urbanístic. El PTMB fixa criteris i directrius per i entre les Administracions però per la seva naturalesa a la llei, no poden ser normes urbanístiques de directa aplicació com fa el PTMB, pel que no és legalment admissible el seu caràcter substitutori tant de la zonificació del sòl no urbanitzable com d'imposició pels plans d'ordenació urbanística municipals.



Per aquest motiu es proposa que respecte al Sector del Vinyet, mantenint la condició de sòl nou no urbanitzable en coherència amb el PTMB s'inclougui la previsió en el futur POM d'incloure l'àmbit, quan els creixements del municipi ho requereixin, de forma equivalent al sistema d'espais oberts en els espais de protecció preventiva de l'article 2.11, que tal com en ell s'indica, es refereix als següents terrenys que sotmet a la regulació que es transcriu:

"1. Els espais de protecció preventiva estan subjectes a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable.

2. Els plans d'ordenació urbanístic municipal poden, si s'escau, classificar com a urbanitzables les peces d'espais de protecció preventiva que tinguin la localització i la proporció adequades en funció de les opcions d'extensió urbana que el Pla d'ordenació municipal adopti d'acord amb les estratègies de desenvolupament urbà que en cada cas estableix el Pla i tenint present els valors naturals, ambientals i/o agraris a conservar (...)"

El sector del Vinyet no té uns valors excepcionals que obliguin a classificar-lo com sòl d'especial protecció pel fàcilment pot preveure's la seva inclusió en un espai de protecció preventiva.

Si ens fixem en les característiques pròpies del sector del Vinyet s'observa que és un sector ben comunicat, perfectament apte per acollir en un futur una eventual transformació urbanística si les necessitats del municipi així ho requereixen, i si el planificador general així ho reflecteix en el planejament general.

És evident que el PTMB no pot deixar sense marge d'actuació a l'exercici de la potestat de planejament als òrgans que en tenen atribuïda la competència.

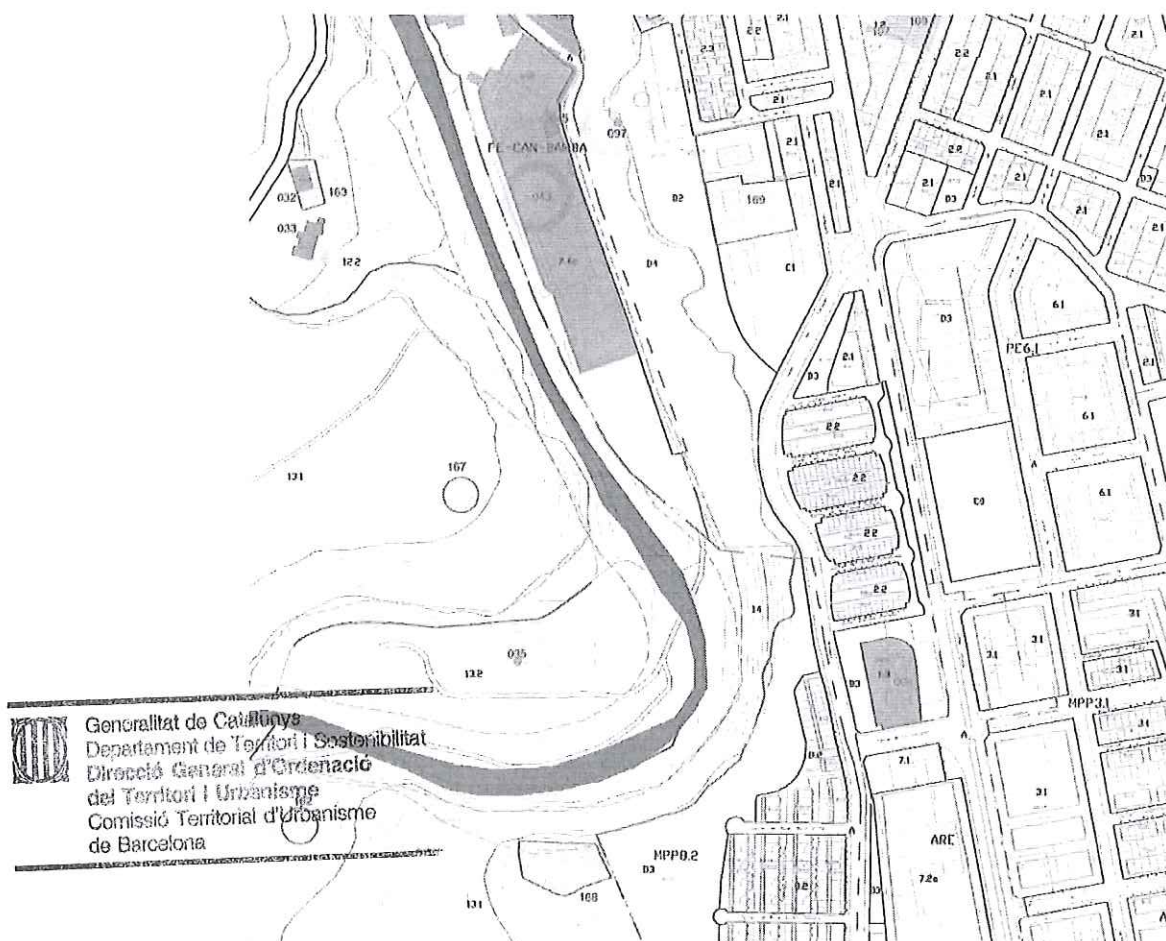
Per això, entenem que, mantenint la coherència amb el PTMB, cal preveure en el POUM que es pugui arribar a crear, si és necessari, en el futur una àrea urbanitzable, el que comporta que el sòl del Sector del Vinyet hagi de ser classificat merament com a sòl no urbanitzable ordinari, atès que les característiques del sector comporten que no pugui considerar-se un sòl de classificació reglada, tot preveient en el pla la possibilitat d'aquest creixement.



8814

**Segona.- MANCA DE JUSTIFICACIÓ DE L'AFECTACIÓ
ARQUEOLÒGICA DEL SECTOR DEL VINYET.**

Revisat l'expedient cal indicar que La fotografia i la descripció del lloc on es pressuposa que es troba "l'establiment ibèric dels horts del Canyet", fitxa JAA-18_167, no es correspon amb el lloc on se situa amb un punt indeterminat el lloc als plànols de la sèrie 3a4 i 3b4.



La fitxa exposa que es tracta d'una: "Zona d'explotació agropecuària. S'escampa per unes terrasses de conreu situades al marge dret del riu Ripoll sota dels vessants del Vinyet", i en canvi situa el punt vague sobre on creu que es troba el suposat jaciment, sobre les vessants del Vinyet. L'errada se suposa prové dels horts artificials existents en la zona agrícola de secà i que va derivar de la desforestació medieval, que res tenen a veure amb els horts de les fotografies de la fitxa emplaçats en les terrasses fluvials del riu Ripoll.

Per tot això es demana que s'emplaci sobre els horts del Canyet o no s'inclogui el punt representat en el catàleg com a Bé de protecció urbanística, BPU i amb el nivell 6 (Àrea d'Expectativa Arqueològica), ja que el punt representat als plànols no es correspon amb els horts de les fotografies de la fitxa i on és més probable per fertilitat dels sòls i intensitat d'ús que es donin traces de restes antics, tal com recull la fotografia:



Tercera.- SOBRE LA INDEGUDA INDEFINICIÓ DEL PLA ESPECIAL DEL RIU RIPOLL.

L'article 204 de les normes urbanístiques al tractar del Pla especial urbanístic del riu Ripoll, disposa:



8816

"1. Àmbit:

El pla especial urbanístic ordenarà l'espai fluvial del riu Ripoll, i de les seves ribes. També inclourà el torrent de Canyelles fins al límit del sòl urbà. Inclourà el connector biològic associat als torrents, la vegetació de ribera i la zona inundable dels mateixos, incorporant les hortes que es desenvolupen al llarg dels dos cursos fluvials.

El seu àmbit inclourà, com a mínim, la totalitat dels sòls no urbanitzables qualificats com a Riu Ripoll (PE), al llarg del riu, des del límit amb el TM de Sabadell, i inicialment fins al Sot del Guix."

La qüestió esdevé indeterminada quan tot seguit disposa:

"També podrà incloure (l'àmbit del pla especial) la resta del riu Ripoll fins el límit de terme, pel nord. El pla especial urbanístic podrà delimitar un àmbit més extens que inclogui altres sòls urbans i/o urbanitzables associats al riu i destinats a sistemes d'espais lliures, amb l'objectiu d'establir criteris d'intervenció i/o ordenació."

Cal indicar que si el planejament general que consta dels treballs mediambientals detallats és incapaç d'altre delimitació més precisa el que no pot es deixar-ho discrecional a qualsevol decisió arbitrària ulterior especialment quan ja ha delimitat de forma precisa l'àmbit de la zona d'influència i de paisatge del riu Ripoll a través 'una qualificació ad hoc d'aquests terrenys amb la zona: Terrasses del Riu Ripoll, clau d'identificació codi 15. D'altre banda si és un pla especial del sòl no urbanitzable el que no pot fer és incloure sòls urbans i sòls urbanitzables.

És funció del planejament general efectuar la delimitació de l'àmbit del futur Pla Especial, a fi i efecte de garantir el principi de jerarquia que regeix en el planejament urbanística i dotar de seguretat jurídica las propietaris afectats.



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

QUARTA.- L'ORDENACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE NO ES CORRESPON A LA CLAREDAT QUE LA LLEI OBLIGA A REGULAR-LA EN UN PLANEJAMENT GENERAL.

No es admissible que gran part de la regulació del sòl no urbanitzable és realitzi per mera remissió al contingut del PTMB. D'una banda hi ha dues zones que són les del pla territorial metropolità de Barcelona, 1) espai de protecció especial, i 2) espai de protecció preventiva, que es regulen pel que allà es disposa sense transcriure aquelles normes en les normes del pla.

article 172. Determinacions del planejament territorial

Les normes relatives al sistema d'espais oberts incloses en el Títol II de les Normes d'ordenació territorial del Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat l'abril de 2010 (DOGC núm. 5627 12-05-2010) són d'aplicació directa i executives en tot el sòl no urbanitzable. Les normes establertes en aquell títol prevalen sobre les del planejament territorial sectorial i urbanístic vigents en aquells aspectes en què siguin més restrictives en relació amb les possibles obres, edificacions i implantació d'activitats que poguessin afectar els valors del sòl que en motiven la protecció.

Dins de la categoria de sòl de protecció preventiva el POUM de Castellar únicament estableix una zona:

- Rústic, codi 13.

La regulació d'aquests sòls s'estableix a l'article 2.9 de les Normes d'ordenació territorial del PTMB i als articles del títol setè de les Normes d'aquest POUM.

Dins de la categoria de sòl de protecció especial, atenent a les diferents característiques, el POUM de Castellar estableix les següents zones en sòl no urbanitzable:

- Serralada, codi 14.
- Terrasses del Ripoll, codi 15.
- Plana vallesana, codi 16.
- PE del riu Ripoll, codi 17.

La regulació d'aquests sòls s'estableix a l'article 2.6 de les Normes d'ordenació territorial del PTMB i als articles del títol setè de les Normes d'aquest POUM.

No obstant aquella regulació, el pla incorpora una divisió en zones que és la següent i que anomena categories al plànols



8818

CATEGORIES DEL SÒL NO URBANITZABLE

SÒL RÚSTIC

13	Rústic
----	--------

SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL

14	Serralada
----	-----------

15	Terrasses del Ripoll
----	----------------------

16	Plana Vallesana
----	-----------------

17	Conca riu Ripoll
----	------------------

La regulació d'aquestes zones articles 189, 190, 191, 192 i 193, descobrim que no hi ha regulació del contingut normal de la propietat dins d'aquelles categories sinó que apareix una nova divisió en el que anomena "components de qualificació" i que són iguals per a les cinc zones, tot assenyalant que:

Altrament, en l'ordenació del sòl no urbanitzable d'aquest Pla, s'identifiquen els denominats "components de qualificació" que suposen condicionaments i regulacions específiques a la regulació general establerta en la qualificació del sòl no urbanitzable. Els components de qualificació, que es poden trobar en les diferents zones i sistemes d'aquest Pla, són els següents:

- rius i torrents, transversal a totes les qualificacions;
- hàbitats d'interès comunitari (HIC);
- masses forestals de protecció;
- boscos;
- matollars, prats i herbassars; i
- sòl agrícola de secà i d'horta.



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

Més com les decisions del que es farà les prenen els diferents propietaris de cadascuna de les finques dins del conjunt en funció de les seves capacitats d'inversió, racionalitat de les explotacions i qualitat de les terres, res permet entendre com es podrà aconseguir el desideratum" genèric i deslligat de la presa de decisions, per aconseguir aquest estrany "Òptim" que el pla determina pel conjunt de cada qualificació del sòl quan a més res té a veure la regulació del pla territorial metropolità de Barcelona amb aquells "components".

4. Els components de qualificació permeten caracteritzar el territori en base a una distribució de cobertes, des dels usos més estables, lligats a masses forestals més madures, fins als espais agraris més intensius. El PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL estableix una relació entre els

diferents components de qualificació que mostra la seva evolució natural i l'esforç per mantenir les cobertes agràries:

Resulta incongruent, a més, quan per la regulació del que es pot edificar i de quins usos s'admeten aquests no venen referits a les zones del pla o a la regulació del pla territorial sinó a la regulació genèrica que la vigent llei d'urbanisme de Catalunya disposa sobre ambdues matèries d'edificació i usos en el sòl no urbanitzable en els articles.

article 195. Usos admesos en el sòl no urbanitzable

1. El règim d'ús del sòl no urbanitzable es regula a l'article 47 de la LUC i als articles 46 fins al 56 de la secció primera del capítol V del RLU.

Pel que fa a les condicions d'edificació tampoc va referit a les zones del sòl no urbanitzable, sinó als tipus d'edificació admesos seguint la regulació de la llei d'urbanisme i independent de les zones excepte pel que fa a la zona que enquadra l'àmbit de l'espai d'interès natural del massís de sant Llorenç del Munt – l'Obac i en quin cas les limitacions provenen de la llei de protecció dels espais d'interès natural.

Així les normes regulen les condicions d'edificació en base a si són per a activitats agrícoles, forestals i ramaderes, (art.196), si són noves edificacions o ampliacions de les existents destinades a habitatge rural (art. 197), si són per a magatzems, (art.198), i si són edificacions d'interès públic, (art. 200).

Pel damunt d'aquest popurri normatiu planen disposicions genèriques que pot aplicar l'administració municipal restringint l'edificació o els usos per raó de 1) la finca mínima agrícola, tampoc referida a les zones del sòl no urbanitzable ni a la regulació del pla territorial metropolitana, 2) el concepte jurídic indeterminat relatiu a la "pressió" que els usos existents exerceixen sobre el sòl no urbanitzable, 3) limitacions a l'edificació segons les separacions a l'eix d'una estructura de camins per a la protecció de la xarxa viària rural, 4) la protecció del medi per raons de les anomenades contaminacions lumíniques i acústiques, i 5) proteccions del relleu per evitar certs desmunts de terres, i 6) limitacions per la consideració dels residus de les explotacions i 7) limitacions pels conceptes també indeterminats de la carta del paisatge i de la biodiversitat.



8820

En definitiva, es configura una regulació que buida de contingut l'estatut del dret de propietat configurat en la legislació urbanística pels propietaris situats en sòl no urbanitzable, pel que cal regular amb claredat –i amb independència del PTMB- el contingut d'aquest dret, eliminat els conceptes indeterminats exposats.

De tot l'anterior el que es ben clar que la confusa regulació limita de forma indiscriminada i arbitrària als propietaris exercir el dret d'ús i de gaudi de les seves propietats d'acord amb la naturalesa rústega dels terrenys.

Per tot això,

SOL·LICITA que tingui per presentat aquest escrit i per formulades les al·legacions a l'aprovació inicial l'acord de l'Ajuntament de Castellar del Vallès de data 28 de gener de 2014 pel que s'aprova inicialment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès i, en el seu mèrit acordi el següent:

- a) mantenint la coherència amb el PTMB, cal preveure en el POUM que es pugui arribar a crear, si és necessari, en el futur una àrea urbanitzable, el que comporta que el sòl del Sector del Vinyet hagi de ser classificat merament com a sòl no urbanitzable ordinari, atès que les característiques del sector comporten que no pugui considerar-se un sòl de classificació reglada tot preveient en el pla la possibilitat d'aquest creixement.
- b) Emplaci l'afectació arqueològica sobre els horts del Canyet o no s'inclouï el punt representat en el catàleg com a Bé de protecció urbanística, BPU i amb el nivell 6 (Àrea d'Expectativa Arqueològica).
- c) Acordi delimitació de l'àmbit del futur Pla Especial del riu Ripoll.
- d) Modifiqui la regulació del sòl no urbanitzable per esmenar les deficiències exposades.

Castellar del Vallès, 5 de juny de 2014

Ajuntament de Castellar del Vallès
Passeig Tolrà, 1 | 08244 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

POUM

8821

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL
VALLES

Oficina.:
Data.: 30-06-2014 12:14
Registre: 2014 / 7154

Llibre General d'Entrada

IL·LUSTRISSIM ALCALDE

LUISA RODRÍGUEZ GARCÍA, proveïda del D.N.I. número 23.398.645-D, i ISIDRO IZQUIERDO RODRÍGUEZ, amb D.N.I. número 33.883.807-T, actuant en nom i representació, respectivament, de les entitats PALTISA, S.A. i MOBLES BRUGUERA, S.L, en qualitat d'administradors de les referides entitats, i tot designant com a domicili a efectes de notificacions el del carrer Osona, 37, d'aquest terme municipal, compareixen i EXPOSEN:

I.- Que han tingut coneixement de l'aprovació inicial del Pla d'Ordenació d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès (en endavant, POUM), juntament amb l'Informe de Sostenibilitat Ambiental. Posteriorment a l'acord d'aprovació inicial, es van incorporar una sèrie de modificacions a la documentació del POUM aprovat inicialment.

II.- Que, sens perjudici de les modificacions introduïdes després de l'Acord d'aprovació inicial, en virtut de l'anunci publicat a la pàgina web municipal, el termini per a formular al·legacions al document aprovat inicialment finia el 10 de juny de 2014.

III.- Que, tanmateix, allò cert és que d'acord amb la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, els interessats podran, en qualsevol moment del procediment, realitzar al·legacions i aportar documents, que seran tinguts en compte en el moment de redactar la corresponent proposta de resolució (article 79). Per la seva banda, l'article 89 del mateix text legal determina que la resolució que posi fi al procediment decidirà sobre totes les qüestions plantejades pels interessats.

Així mateix, cal tenir en compte que la legislació urbanística exigeix que es garanteixi i es fomenti la participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament (article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en endavant, TRLU).

En aquest context, a la vista del document que ha estat aprovat inicialment i mentre que aquest no ha estat encara objecte d'aprovació provisional, es formulen les següents

8822

AL·LEGACIONS

PRIMERA.- LEGITIMACIÓ ACTIVA I PLANEJAMENT VIGENT. OBJECTE DE LES PRESENTS AL·LEGACIONS.

Sens perjudici de l'acció pública que regeix en matèria d'urbanisme (article 12.1.TRLU), allò cert és que l'entitat PALTISA, S.A. es titular de la finca que s'identifica en el plànol que s'adjunta com a document número 1, i ubicada concretament al carrer Osona, número 37, d'aquest terme municipal, on es troba edificada una nau industrial d'aproximadament 1.700 m²st.

Per la seva banda, la societat MOBLES BRUGUERA, S.L. exerceix una activitat de fabricació de mobles en la referida nau ubicada al carrer Osona número 37. L'edificació existent va ser executada amb tots els requisits que exigeix la realització de la referida activitat i va suposar una inversió molt important.

En el planejament vigent, constituït pel Pla General d'Ordenació Urbana (en endavant, PGOU) aprovat definitivament en data 26 de maig de 1999 i publicat en el DOGC de 16 de juliol de 1999, la finca emplaçada al carrer Osona 37, es troba classificada de sòl urbà i qualificada de 7.1., és a dir, Zona industrial/terciari, subzona: indústria petita (Vid. plànol que s'adjunta com a document número 1). Per tant, a la mateixa li resulten aplicables els paràmetres edificatoris i d'ús que es contemplen en els articles 262 i 263 de les Normes Urbanístiques del PGOU.

La situació de sòl urbà consolidat de la finca del carrer Osona 37 deriva de l'execució d'un àmbit d'urbanització i reparcel·lació, en quin marc es van dur a terme totes les cessions necessàries i que va ser degudament urbanitzat. Concretament, deriva de l'execució del Polígon II del Pla Parcial Pla de la Bruguera.

En l'actualitat, i després de l'actuació urbanística duta a terme, en la illa de naus industrials on s'ubica la finca que és propietat de PALTISA, S.A. i on MOBLES BRUGUERA, S.L. exerceix la seva activitat amb un total de 7 treballadors, les naus estan en ple funcionament i constitueixen un pol de l'activitat econòmica del municipi.

Doncs bé, el POUM aprovat inicialment transforma absolutament les determinacions que en l'actualitat són aplicables a la finca de constant menció, atès que el nou POUM



atribueix a la finca de referència, la qualificació de 10, que es correspon amb el que es refereix com a "Zona d'edificacions d'activitats econòmiques de reprogramació". Concretament, la referida qualificació s'atribueix a quatre illes de naus industrials des de la Ronda Tolosa fins al carrer Osona (Vid. plànols que s'adjunten com a document número 2).

Doncs bé, és en relació amb la nova qualificació proposada i en relació amb la situació transitòria que es contempla, que es formulen les presents Al·legacions.

Concretament, en el present escrit d'al·legacions es constatarà:

1.- Que la qualificació que s'atribueix a les quatre illes identificades en el plànol que s'adjunta com a document número 2 és arbitrària atès que res justifica i argumenta la reprogramació que es contempla i més quan concretament la illa en la que es troba la finca propietat de la societat compareixent està ocupada per l'activitat econòmica i es va consolidar urbanísticament en execució d'un Pla parcial. En particular, es constatarà la improcedència del règim previst dirigit a no incrementar el seu valor econòmic a l'espera d'una reconversió d'ús absolutament incerta.

2.- Que, subsidiàriament, fins i tot en el supòsit que es pogués justificar, la referida qualificació és improcedent perquè pretén una operació urbanística inviable econòmicament.

3.- Finalment, es posarà de manifest la improcedència de contemplar que el desenvolupament de l'actuació prevista exigeixi una modificació del planejament general.

SEGONA.- ARBITRARIETAT EN L'ORDENACIÓ I LA REGULACIÓ QUE ES PLANTEJA RESPECTE LA ZONA D'EDIFICACIONS D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES DE REPROGRAMACIÓ EN EL POUM APROVAT INICIALMENT. EN PARTICULAR, IMPROCEDÈNCIA DEL "RÈGIM TRANSITORI".

Tal i com es desprèn de l'anterior al·legació, la illa de naus industrials on se situa la que és objecte de les presents al·legacions va ser executada fa una vintena d'anys i en l'actualitat està ocupada per activitats econòmiques en funcionament.



8824

No hi ha res en el POUM que justifiqui la seva incorporació en uns àmbits de reprogramació que impliquen per les edificacions i activitats existents en els mateixos una espècie de situació de disconformitat amb el planejament que impedeix l'execució d'obres de millora i l'ampliació de les activitats, amb tot el perjudici que aquesta regulació pot suposar per l'economia local i del país.

És ben cert que dins dels àmbits de reprogramació que es contemplen en el document aprovat inicialment i, concretament, en la primera illa de les qualificades de 10 en contacte amb l'àmbit residencial, hi ha una situació d'activitat econòmica en desús que podria justificar el canvi de qualificació, però no és el cas en absolut de la illa de naus en la que es troba la finca que ens ocupa i que llinda amb l'àmbit que el mateix POUM aprovat inicialment continua qualificant com a zona industrial.

Existint activitat econòmica en funcionament i en un àmbit de recent execució urbanística, res justifica el canvi que es planteja. En tot cas, es podria comprendre la idea de preveure una reserva de creixement residencial de futur però el que no es justifica en absolut i s'estima com absolutament improcedent són les noves limitacions que es contemplen i el que es pot denominar "règim transitori" -article 156.3 de les normes urbanístiques del POUM- que es pretén imposar sota el criteri general de no incrementar el valor d'indemnització de les edificacions i activitats existents.

En efecte, aquest règim "transitori" pot fer aturar l'activitat econòmica que es du a terme, la qual cosa és particularment greu, sobretot tenint en compte que l'actuació urbanística que es proposa es planteja pel segon sexenni d'execució del POUM i quan en tot cas, es tracta de sòls que es recomana no executar fins que no s'hagi esgotat una part significativa, no inferior al 50% del potencial residencial del POUM.

A més, el document aprovat inicialment contempla unes prioritats en el desenvolupament que determinen que la finca que ens ocupa sigui de les darreres que poden ser objecte d'execució, amb el conseqüent dany per l'activitat econòmica que en aquests moments es realitza com a conseqüència de l'aturada que provoca el règim urbanístic establert.

Però és que a més, res justifica el règim transitori que es planteja i que tan mal pot produir a l'activitat econòmica en funcionament ja que si, en definitiva, el canvi d'ús es proposa a tan llarg termini i, a més, es contempla com d'iniciativa privada a executar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, les indemnitzacions que corresponguin seran sufragades pels mateixos titulars dels



àmbits, per la qual cosa seran ells mateixos, qui en cas d'estar interessats en el desenvolupament residencial que es planteja, s'autolimitaran en l'execució d'actuacions que els puguin perjudicar en aquest sentit.

En tot cas, tenint en compte el potencial residencial de Castellar del Vallès i les activitats econòmiques existents està mancat de justificació i, per tant, és arbitrària una proposta d'ordenació dirigida a extingir activitats econòmiques existents, preveient unes actuacions de reordenació d'ús amb un règim transitori que impedirà l'adequada continuació, manteniment i potenciació d'unes activitats econòmiques en un àmbit de recent execució urbanística.

Per tot això, es proposa que es deixi sense efectes la qualificació de 10 de la illa on es troba la finca propietat de l'entitat PALTISA, S.A. i, en qualsevol cas, que es deixi sense efectes el règim previst en l'article 156.3 de les Normes Urbanístiques del POUM aprovat inicialment.

TERCERA.- SUBSIDIÀRIAMENT, INVIABILITAT ECONÒMICA DE LA ZONA D'EDIFICACIONS D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES DE REPROGRAMACIÓ EN EL POUM APROVAT INICIALMENT.

A tot el que ha estat argumentat en l'anterior al·legació respecte la manca de justificació i arbitrarietat de la qualificació de 10 que es proposa per la finca ubicada al carrer Osona 37 i, en definitiva, per a totes les finques emplaçades en la seva illa i sobretot, de l'arbitrarietat que es deriva de la regulació de la referida qualificació amb un règim transitori que pot perjudicar enormement les activitats econòmiques del municipi, la qual cosa és especialment greu en un context de crisi econòmica; cal afegir que enlloc del document que es presenta per a l'aprovació inicial s'explica la viabilitat econòmica de les operacions que es proposen.

Per aquest motiu, fins i tot en el supòsit hipotètic, i que únicament admetem en termes dialèctics, que l'actuació plantejada es pogués justificar i argumentar, cosa que en atenció a l'activitat econòmica existent en un àmbit de recent execució es nega i més pel que fa al règim transitori que es contempla; el document a aprovar provisionalment hauria d'incorporar una anàlisi de la viabilitat econòmica de les operacions plantejades.



8826

Cal tenir en compte que per a les diferents actuacions, es plantegen uns paràmetres edificatoris junt amb unes obligacions de cessions i d'urbanització que al parer dels compareixents impossibiliten l'operació de transformació proposada i, més, quan les finques a reordenar van ser executades en un procés urbanístic recent, que ja va motivar les cessions corresponents i les obres d'urbanització necessàries.

És evident que la falta de viabilitat econòmica de les operacions de reprogramació plantejades determina de manera definitiva la seva no execució, la qual cosa anirà acompanyada del fet que com a conseqüència de l'improcedent règim transitori previst, les activitats hauran esdevingut obsoletes o hauran desaparegut, amb el conseqüent dany no sols per l'activitat concreta que es venia desenvolupant amb total conformitat, sinó per l'activitat econòmica del municipi.

Per tot això, i sens perjudici de l'anterior al·legació, procedeix deixar sense efectes la proposta de reprogramació i, en particular, el règim de transitori que es preveu fins a la seva execució, fins que es demostrï la viabilitat econòmica de l'operació contemplada.

QUARTA.- EN QUALESVOL CAS, IMPROCEDÈNCIA DE L'EXIGÈNCIA DE FORMULACIÓ D'UNA MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT GENERAL PER A PROCEDIR A LA REPROGRAMACIÓ

Sens perjudici de les anteriors al·legacions i, en qualsevol cas, s'ha de significar la improcedència de contemplar l'exigència de preveure una modificació del planejament general per tal de procedir a executar una zona qualificada de 10. En la mesura que aquesta previsió ja es contempla en el POUM, res empara el fet que s'exigeixi la tramitació d'una modificació de planejament general de manera simultània a la tramitació de planejament derivat per tal de materialitzar la transformació.

Per tot això,



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

SOL·LICITEN: Que tenint per presentat aquest escrit, l'admeteu, tingueu per formulades AL·LEGACIONS en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès aprovat inicialment i, en els seus mèrits, en el document a aprovar provisionalment:

-Revoqueu la qualificació de 10 i, en qualsevol cas, revoqueu el règim transitori que es contempla en els articles 156.2 i 156.3 de les normes urbanístiques del document aprovat inicialment i que pot portar a l'extinció de les activitats econòmiques existents en un àmbit de recent execució.

-Subsidiàriament, i sens perjudici de revocar el règim transitori establert en els articles 156.2 i 156.3, justifiqueu, en el seu cas, la viabilitat econòmica de les operacions de transformació que es contemplen en la clau 10.

-En qualsevol cas, revoqueu l'exigència de contemplar una modificació de Pla General per a procedir a la reprogramació intrínseca en la clau 10.

PRIMER ALTRESSÍ DIUEN: Que s'atorgui als compareixents, en la representació que ostenten, la condició d'interessats en l'expedient de tramitació del POUM de Castellar del Vallès i es procedeixi a notificar en el domicili designat a l'encapçalament qualsevol acte o resolució que pugui recaure en la tramitació i aprovació del POUM.

Per això,


SOL.LICITEN: Que es tingui per efectuada l'anterior manifestació als efectes oportuns.

A Castellar del Vallès, el 27 de juny de 2014

LUISA RODRÍGUEZ GARCÍA
PALTISA, S.A.



ISIDRO IZQUIERDO RODRÍGUEZ
MOBLES BRUGUERA, S.L.



IL·LUSTRÍSSIM ALCALDE-PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR
DEL VALLÈS



DRAWING NUMBER



- A. Systemic class
- B. Infrastructure and services
 - B1 Infrastructure
 - B2 Services
- C. Equipment and communications
 - C1 Power and lighting
 - C2 Equipment and services
 - C3 Equipment and services
 - C4 Equipment and services
 - C5 Equipment and services
 - C6 Equipment and services
 - C7 Equipment and services
 - C8 Equipment and services
 - C9 Equipment and services
 - C10 Equipment and services
 - C11 Equipment and services
 - C12 Equipment and services
 - C13 Equipment and services
 - C14 Equipment and services
 - C15 Equipment and services
 - C16 Equipment and services
 - C17 Equipment and services
 - C18 Equipment and services
 - C19 Equipment and services
 - C20 Equipment and services

- D España Norte**
- E1 Suroeste
 - E2 Noroeste
 - E3 Nordeste
 - E4 Nordeste

ZONES

SOLUTION:

- 1 Residencial en població
1.1 Habitatge
1.2 Equipaments
1.3 Zones verdes
- 2 Residencial en ciutat
2.1 Habitatge
2.2 Equipaments
2.3 Zones verdes
- 3 Secció de planejament parcial
3.1 Sector d'habitatges
3.2 Equipaments
3.3 Zones verdes
- 4 Residencial en edificació antiga
4.1 Parcel·les
4.2 Parcel·les
4.3 Parcel·les
4.4 Parcel·les
- 5 Edificació d'habitatges
5.1 Habitatge
5.2 Equipaments
5.3 Zones verdes
5.4 Zones verdes
5.5 Zones verdes
5.6 Zones verdes
5.7 Zones verdes
5.8 Zones verdes
- 6 Residencial en transformació d'ús
6.1 Habitatge
6.2 Equipaments
6.3 Zones verdes
6.4 Zones verdes
6.5 Zones verdes
6.6 Zones verdes
6.7 Zones verdes
6.8 Zones verdes

SOL URBANITZABLE

8. Desenvolupament residencial
 a) Pol. 10 de la Zona
 8.1 Carr. Vitor
 8.2 La Solera del Rodeo
 8.3 Punta de Urdiel
 8.4 Ampliació de Fontibre
 8.5 Ampliació la Vinya
9. Desenvolupament Industrial
 9.1 Carr. Poma

SOL NO URBANIZABLE

- 10 Desenvolupament urbà especial:
101 Plaça de Catalunya
102 El Caspi
103 Santa Glòria
- 11 Pla especial de protecció de
Sant Lluís del Mar i l'Obra:
111 Arlell
112 Nova Arlell
- 12 Parc forestal:
121 Pla de l'Arlell
122 El Caspi i l'Obra
- 13 Zona agrícola:
131 Aj. d'Alcalá
132 Alcalá
- 14 Zona d'interès ecològic
i paisatgístic
- 15 Zona de serveis de
canalització

• **• • • • •**

Pla specială rucii anilor

—Alma Fla. especial

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

APPROVAT FIE PLANIFICAT
PEPPAC

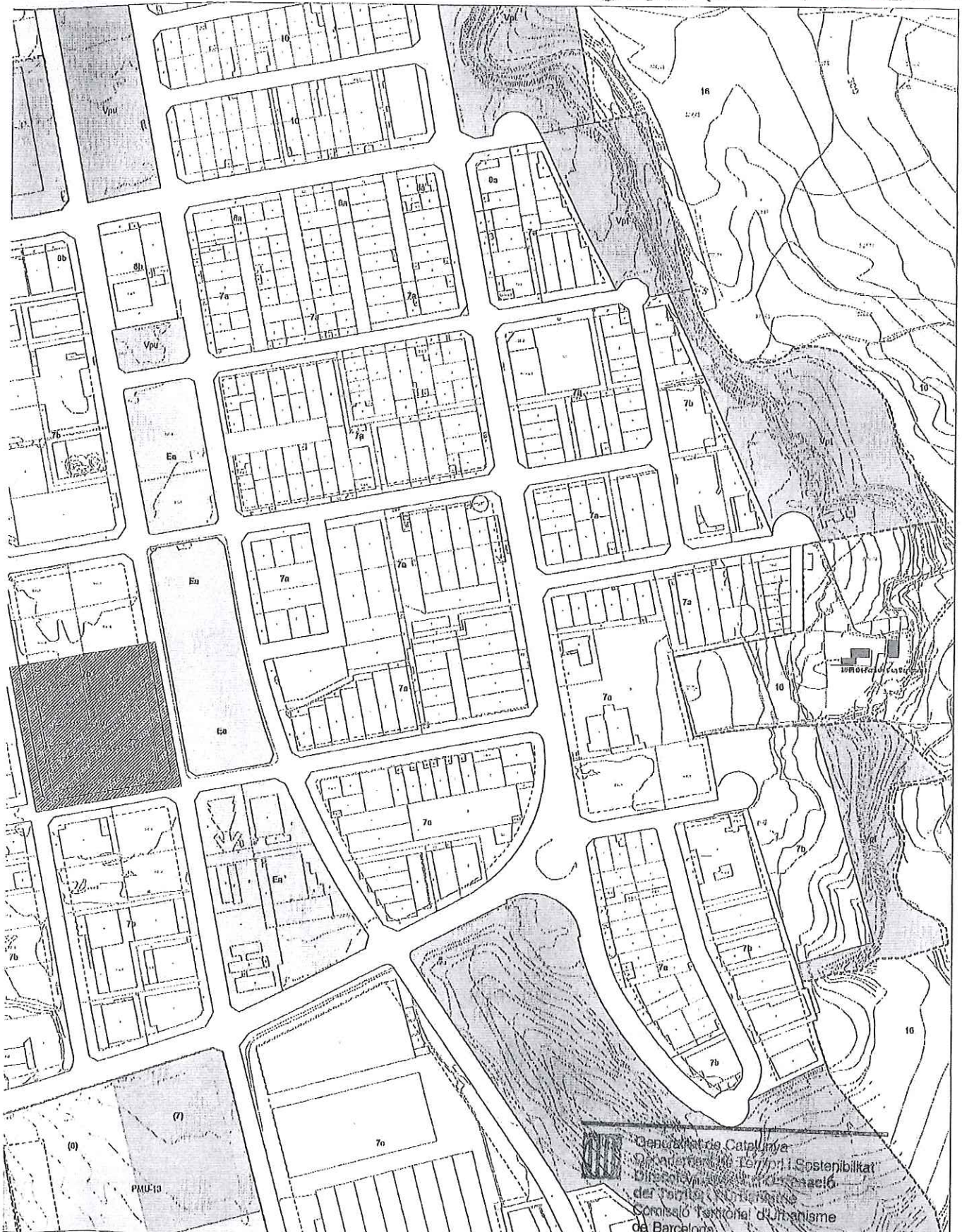
27.01.93 SÈRIE N-C
21.07.95 PLÀNOL 3B
30.03.99 ESCALA 1:2.000

REF. ARX01

0018-439

QUALIFICACIÓ DEL SÒL ZONES I SISTEMES

DOCUMENT 8820-2



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Urbanisme
 Consell de Territori i Urbanisme
 de Barcelona

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL	Tipus de sòl	Tipus de sòl	Tipus de sòl
Alçada de sòl i vial	0,10 m	0,10 m	0,10 m
Forat de sòl i vial	1,00 m	1,00 m	1,00 m
Forat de sòl i vial	2,00 m	2,00 m	2,00 m
Forat de sòl i vial	3,00 m	3,00 m	3,00 m
Forat de sòl i vial	4,00 m	4,00 m	4,00 m
Forat de sòl i vial	5,00 m	5,00 m	5,00 m
Forat de sòl i vial	6,00 m	6,00 m	6,00 m
Forat de sòl i vial	7,00 m	7,00 m	7,00 m
Forat de sòl i vial	8,00 m	8,00 m	8,00 m

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLÀ DEL VALLÈS
 PLÀNOL D'ORDENACIÓ
 4. QUALIFICACIÓ I GESTIÓ DEL SÒL
 full c3

