

Documentació tècnica de l'aprovació definitiva de la divisió poligonal de Can Bages, expedient 2294-2025/4412, per acord de Junta de Govern Local de data 14/10/2025. Es pot consultar i descarregar el document original que consta a l'expedient accedint a l'adreça web: <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador> amb el codi de verificació del Projecte divisió poligonal Can Bages - aprovació definitiva: ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001

PROJECTE DE DIVISIÓ POLIGONAL DEL PAU-11
(ANTIC PPU-02 CAN BAGES)
DE CASTELLAR DEL VALLÈS



Equip redactor

Albert Bernadí – Advocat urbanista
Josep Soler Barceló – Arquitecte
Febrer 2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	66e5451cfdabb4f1a8ebf20314e340b39001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



SUMARI

1.- Memòria

- 1.1.- Objecte
- 1.2.- Antecedents
- 1.3.- Problemàtica
- 1.4.- Possibles alternatives
- 1.5.- Justificació de la proposta i alternativa escollida
- 1.6.- Marc legal
- 1.7.- Contingut de la divisió proposada
- 1.8.- Aprofitament urbanístic del sector
- 1.9.- Divisió poligonal

2.- Plànols

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	66e5451cfdabb4f1a8ebf20314e340b39001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



1.- Memòria

Signatura 1 de 1	23/10/2025	Secretari actal.
Raül Costa Mancheño		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	66e5451cfdabb4f1a8ebf20314e340b39001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



1.1.- Objecte

L'objecte d'aquest projecte és la divisió poligonal del PAU-11 del POUM de Castellar del Vallès, que coincideix amb l'antic Sector Can Bages, de Castellar del Vallès, als efectes de retornar a la situació existent, pel què fa a la delimitació del referit àmbit en dos subsectors o àmbits diferenciats existent amb anterioritat al POUM de Castellar del Vallès actualment vigent, de forma i manera que l'actual àmbit únic (PAU-11), quedi compost per dos polígons, anomenats Polígon 11.1 i Polígon 11.2, cada un d'ells gestionat per la respectiva entitat urbanística col·laboradora.

Signatura 1 de 1	23/10/2025	Secretari actal.
Raül Costa Mancheño		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	66e5451cfdbb4f1a8ebf20314e340b39001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

1.2.- Antecedents

Els antecedents més rellevants a tenir en compte per a la divisió territorial que es proposa són els que es relacionen a continuació:

a. Planejament vigent inicialment.

L'any 2005, moment en el que es van constituir les dues juntes de compensació que gestionarien l'àmbit de Can Bages, de Castellar del Vallès, hi havia vigent el denominat Pla General d'Ordenació Urbanística del referit municipi (en endavant, PGOU), el qual s'havia aprovat definitivament el dia 26 de maig de 1999.

b. Constitució de les Juntes de Compensació.

Atès que el referit planejament general (PGOU) preveia el desenvolupament del Pla parcial Can Bages en dos polígons, foren constituïdes dues Juntes de Compensació per a cada un d'ells. Aquestes Juntes foren denominades Junta de Compensació del Subsector 1, del Pla parcial Can Bages de Castellar del Vallès i Junta de Compensació del Subsector 2, del Pla parcial Can Bages de Castellar del Vallès.

No obstant això, igualment es va constituir una tercera Junta de Compensació, denominada Junta de Compensació dels Serveis Comuns del Pla parcial Can Bages, de Castellar del Vallès, l'objecte de la qual era gestionar els serveis comuns d'ambdós subsectors (entre ells, l'abastament d'aigua, etc.).

Fos com fos, però, finalment aquesta tercera entitat no fou inscrita al corresponent registre públic (això és, el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, de la Generalitat de Catalunya) atès que l'administració autonòmica va considerar que era improcedent l'existència d'aquesta tercera Junta.

Tot i així, la pròpia Generalitat de Catalunya, entenent que les dues Juntes de Compensació sí inscrites, haurien de gestionar serveis que abastarien els dos respectius àmbits, va fixar el percentatge de participació que haurien d'assumir una i altra respecte tal gestió, en quin sentit va atribuir el percentatge del 60'78% per a la Junta del Subsector 1 i del 39'22% per a la del Subsector 2.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	66e5451cfd8bb4f1a8ebf20314e340b39001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



c. Execució de les obres d'urbanització.

Les previsions inicials eren que un i altre àmbits es desenvolupessin al seu propi ritme i que aquests no havien de ser necessàriament iguals, el cert és que, finalment, el desenvolupament fou conjunt, aconseguint o promovent que l'actuació urbanística d'una i altra entitat fos coordinada en la seva pràctica totalitat i, especialment, en aquells aspectes comuns o generals de tot l'àmbit del Pla parcial. Aquesta actuació coordinada i conjunta ha permès que l'execució de l'àmbit del Parcial hagi estat gairebé del tot complet, ja que s'han executat tots els serveis amb l'excepció del sistema de depuració d'aigües.

d. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, de Castellar del Vallès.

En data 24 de maig de 2016, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, de la Generalitat de Catalunya va aprovar definitivament el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant, POUM) de Castellar del Vallès (DOGC núm. 7258, de 30 de novembre de 2016).

Aquest nou POUM va preveure el desenvolupament urbanístic de Can Bages mitjançant el corresponent pla parcial, denominat PPU-02 Can Bages.

e. Modificació puntual del POUM.

No obstant, en data 2 d'octubre de 2019, la mateixa administració autonòmica va aprovar definitivament la modificació puntual del POUM denominada Modificació puntual I del Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès (DOGC núm. 7991, de 21 d'octubre de 2019).

En aquesta modificació puntual es deroga el PPU-02 Can Bages i es configura un únic àmbit, denominat PAU-11, la delimitació del qual coincideix exactament amb els terrenys afectats a l'extint PP-02 Can Bages o antic Sector Can Bages.

f. Situació vigent.

Conseguint amb l'exposat als anteriors punts, la situació urbanística vigent dels terrenys ubicats en l'àmbit de l'originari Pla parcial Can Bages, de Castellar del Vallès fa referència a un únic àmbit urbanístic a desenvolupar mitjançant el sistema d'actuació per reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	66e5451cfdabb4f1a8ebf20314e340b39001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



No obstant, cal remarcar i palesar de forma expressa que, fruit de la gestió urbanística duta fins el moment, tot l'àmbit de l'originari Pla parcial Can Bages com, lògicament, de l'actual PAU 11, consta totalment reparcel·lat, a l'haver-se aprovat i inscrit al Registre de la Propietat núm. 4, de Sabadell, sengles projectes de reparcel·lació del Subsector 1 i del Subsector 2 (BOP núm. 181, de 31 de juliol de 2006 i núm. 305, de 22 de desembre de 2006), així com les seves modificacions corresponents (BOP de 24 d'abril de 2012 i 5 de novembre de 2015), tot el qual comporta la innecessarietat de cap procés reparcel·latori en els respectius àmbits en què es proposa dividir el PAU-11.

L'esmentada inscripció registral dels projectes de reparcel·lació comporta, necessàriament, que l'Ajuntament de Castellar del Vallès, en la seva condició d'administració actuant, ja hagi percebut el 10% de l'aprofitament mig del PAU-11, atès que el va rebre respecte el Pla parcial la qual cosa concorda amb l'únic objectiu definit en la mateixa fitxa de la MP del POUM respecte el citat PAU-11, això és, que els propietaris de finques incloses en tal àmbit *"completin a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi de repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics."*, en quin sentit queda exclosa, doncs (per ja complerta en el seu dia) qualsevol cessió.

g. Obres pendents.

D'altra banda, cal destacar que les obres contemplades en el projecte d'urbanització (el qual consta aprovat per a ambdós subsectors) no consten totalment executades (en especial, a allò referit al sistema de depuració d'aigües), així com que algunes de les executades requereixen de certa actuació (reparació, substitució, etc.). Més concretament, pot afirmar-se que l'obra d'urbanització pendent d'execució representa, escassament, un 10%, aprox., del total.

Tampoc s'han entregat, a l'Ajuntament, els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	66e5451cfd8bb4f1a8ebf20314e340b39001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



1.3.- Problemàtica.

Arran de la situació descrita, és a dir, l'existència de dues juntes de compensació vigents i no dissoltes per un únic àmbit d'actuació, s'origina la problemàtica relativa a la legitimació de tals entitats per a la gestió del nou àmbit creat amb la modificació puntual del POUM y, en el seu cas, l'alternativa a articular per a l'efectiva gestió de l'àmbit.

I és que, en aquest sentit, cal tenir en compte que d'acord amb l'article 131 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme (TRLU), en concordança amb l'art. 195 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), la dissolució de les juntes de compensació requereix el compliment de les seves obligacions i d'entregar les obres d'urbanització d'acord amb el projecte aprovat, així com la recepció, per l'administració actuant, dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i del pagament del preujust d'eventuals expropiacions. Amb caràcter general, l'art. 10 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLSiRU) confirma l'anterior. I, en el cas concret que ens ocupa, l'art. 52 dels estatuts de les respectives juntes, requereix, per a llur dissolució, l'execució de les obres i serveis urbanístics del Pla parcial, sens perjudici d'una eventual dissolució per manament judicial o prescripció legal.

Per tant, cal resoldre la problemàtica indicada ja que en el cas present existeixen dues juntes de compensació però el planejament actual ha delimitat un únic àmbit urbanístic.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	66e5451cfd8bb4f1a8ebf20314e340b39001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



1.4.- Possibles alternatives.

Doncs bé, per resoldre la problemàtica esmentada poden plantejar-se diverses alternatives.

La primera passaria per dissoldre les juntes actualment existents i constituir-ne una de nova, l'àmbit d'actuació de la qual coincidís amb el nou àmbit delimitat amb la MP vigent.

No obstant, s'entén que cal descartar aquesta opció perquè, atès que no han finalitzat les obres d'urbanització ni la recepció d'aquestes per l'administració actuant, com tampoc els terrenys que han de cedir-se lliurement i gratuïta, la norma citada impedeix la dissolució de les juntes actuals, sense que tampoc hi hagi cap precepte normatiu que prescrigui tal dissolució *ex lege* i, encara menys, sense que hi hagi cap resolució judicial que acordi tal dissolució.

Descartada aquesta primera alternativa, com a segona opció també podria pensar-se, en crear, al marge de la situació vigent, una entitat diferent de les dues juntes actuals que, al marge d'aquestes pogués obtenir la culminació de les obres d'urbanització per tal que, en tal cas, es pogués considerar que les juntes haurien complert el seu objectiu i, així, poder-se dissoldre.

En aquest sentit podria fer-se referència a la Llei 15/2020, de 22 de desembre, de les àrees de promoció econòmica urbana (LAPEU) ja que, el seu article primer assenyala que l'objecte de la llei és la creació d'àrees de promoció econòmica urbana amb l'objectiu de modernitzar i promocionar determinades zones urbanes i per millorar la qualitat de l'entorn urbà mitjançant actuacions sostenibles, així com consolidar el model de qualitat de l'entorn urbà mitjançant actuacions sostenibles, consolidar el model de ciutat compacta, complexa i cohesionada i mediambientalment eficient, i incrementar la competitivitat de les empreses afavorint la creació d'ocupació, tenint aquestes àrees finalitats d'interès general i establint-se, per a la seva direcció i gestió, un sistema de col·laboració públic entre l'administració local i una entitat privada creada a l'efecte.

Davant l'anterior i tenint en compte que, segons l'art. 2 de la dita llei, aquestes àrees són zones geogràfiques prèviament delimitades que s'integren per locals situats dins del seu àmbit i que pot entendre per locals, a la llum de l'art. 5.2 de la llei, entre altres entitats, el solar sense edificar amb capacitat d'admetre una edificació on sigui possible desenvolupar qualsevol tipus d'entitat econòmica empresarial, es podria considerar crear una àrea de promoció econòmica (integrada pels propietaris de finques de Can Bages i/o per les mateixes Juntes de

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	66e5451cfdbb4f1a8ebf20314e340b39001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Compensació), convenir amb l’administració municipal (que coincideix amb l’administració actuant) les obres o actuacions a desenvolupar i, una vegada executades, articular el mecanisme necessari que permetés la dissolució de les Junes.

Això no obstant, el tenor literal de l'art. 5.2 ens porta a descartar aquesta alternativa ja que les finques incloses a l'àmbit de Can Bages, tot i tenir la classificació urbanística de sòl urbà consolidat, no es poden considerar solar (la pròpia MP del POUM ho afirma taxativament i la seva situació urbanística així ho confirma), per la qual cosa aquestes finques no serien aptes per delimitar una àrea de promoció econòmica i, per tant, resulta improcedent crear cap entitat a l'empara d'aquesta norma (LAPEU) amb l'objecte abans comentat.

Descartades, doncs, les opcions analitzades, n’apareix una tercera consistent en mantenir la vigència de les Junes de Compensació i adaptar el marc jurídic on han d’actuar per tal de fer-ho possible.

En aquest sentit, acudim novament a la normativa urbanística i, en concret a l’art. 118, 118 bis i 119 del TRLU que ens assenyalen que un polígon d’actuació urbanística és l’àmbit territorial mínim per dur a terme la gestió urbanística integrada i que es delimiten tenint en compte determinats requisits que, pel què ara aquí interessa, poden destacar-se els següents:

- Que per la seva dimensió i per les seves característiques de l’ordenació urbanística siguin susceptibles d’assumir les cessions regulades pel planejament.
- 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.
- Que tinguin entitat suficient per justificar, tècnicament i econòmica, l’autonomia de l’actuació.

La delimitació d’un polígon s’efectua mitjançant el planejament general o derivat o bé amb subjecció a l’art. 119 del TRLU.

A més, en el supòsit que l’execució de diferents actuacions urbanístiques de gestió integrada (és a dir, l’execució d’obres en dos o més polígons) requereixi l’execució íntegra d’una infraestructura comuna a tals actuacions, el planejament general pot afectar els respectius polígons per garantir la seva execució i repartir el cost de l’execució entre tals àmbits, en quin cas es determinarà la quota de participació de cada polígon en funció del seu respectiu aprofitament urbanístic assignat.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	66e5451cfd8b4f1a8ebf20314e340b39001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Respecte a l'afectació de diferents polígons a una infraestructura comú, veiem que pot efectuar-se, entre altres supòsits, quan els terrenys en els que s'hagi d'implantar tal infraestructura estiguin parcialment inclosos en els respectius polígons, corresponent, en tal cas, formular el projecte d'obres per a l'execució de la infraestructura comú a l'administració actuant o a les entitats urbanístiques col·laboradores pertinents i corresponent executar les obres a aquella o a aquestes amb càrrec a les persones propietàries mitjançant quotes urbanístiques exigibles, fins i tot, per la via de constrenyiment.

Amb independència de la ubicació de la infraestructura, en aquest cas, la destinada al pertinent sanejament d'aigües, l'assumpció dels costos per part de les entitats urbanístiques col·laboradores serà, en tot cas, coparticipada en la proporció prevista per a les obres d'urbanització comunes.

Des d'un punt de vista procedimental, tal com estableix l'art. 119 TRLU, la modificació de la divisió polygonal continguda en els plans urbanístics es tramita segons segueix:

- 1r) L'aprovació inicial i definitiva correspon a l'administració actuant.
- 2n) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.
- 3r) El projecte ha de ser exposat a informació pública pel termini d'un mes, amb citació personal a les persones interessades per a la seva audiència.
- 4t) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des de la finalització de la informació pública (operant el sentit positiu en el cas de silenci administratiu).
- 5è) L'acord (expres o presumpte) de l'aprovació definitiva s'ha de publicar i notificar segons s'estableix reglamentàriament.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	66e5451cfd8bb4f1a8ebf20314e340b39001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



1.5.- Justificació de la proposta i alternativa escollida.

Arribats a aquest punt, doncs, entenem que cal resoldre la problemàtica indicada, això és, l'existència de dues juntes de compensació que no poden dissoldre's fins assolir els seus fins i complir amb les seves obligacions, enfront d'un únic àmbit urbanístic que no pot ser gestionat per a dues entitats urbanístiques diferents i diferenciades.

Per tant, als efectes d'obtenir la resolució de la problemàtica apuntada i descartades dues de les tres opcions existents, la solució només pot passar per mantenir les Juntes de Compensació constituïdes en el seu dia per als subsectors 1 i 2 del Pla parcial de Can Bages i adaptar la situació urbanística creada per la MP del POUM de l'any 2019, en el sentit de crear dos nous polígons (PAU-11.1 i PAU-11.2), mitjançant el procediment previst a l'art. 119 del TRLU, als efectes que en cada un dels dos nous àmbits s'executin les obres d'urbanització corresponents als terrenys afectats i, conjuntament, s'executin les infraestructures comunes que les abasta (principalment, el sistema de depuració de l'aigua, etc.), per tal que els titulars de finques incloses en cada nou àmbit puguin finalitzar les obres d'urbanització, entregar-se a l'Ajuntament (juntament amb els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta) i, finalment i previs els tràmits oportuns, dissoldre les Juntes de Compensació.

Per procedir en tal sentit, caldrà tenir en compte el percentatge de participació que va establir la pròpia Generalitat de Catalunya respecte un i altre àmbits, és a dir, el 60,78% per l'àmbit que substitueixi el subsector 1 i el 39'22% per l'àmbit que substitueixi el subsector 2, a fi i efecte de mantenir i garantir l'equilibri de beneficis i càrregues entre ells, tal com exigeix l'art. 118.3,b) del TRLU, requisit que es compleix en el cas que ens ocupa, tal com s'acredita amb la informació continguda en el present document.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	66e5451cfdbb4f1a8ebf20314e340b39001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



1.6.- Marc legal.

La present divisió poligonal s’adequa a les disposicions del TRLU i del seu reglament RLU, així com a la resta de normativa aplicable, tal i com resulta del cos normatiu que es relaciona a continuació:

- a. Decret legislatiu 1/2010, de 3 de agost, pel qual s’aprova el Text refós de la Llei d’urbanisme (TRLU). Articles 118 i següents.
- b. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s’aprova el Reglament de la Llei d’urbanisme (RLU). Articles 38, 68.2.f), 110.3, 121.1, 123, 127 i concordants.
- c. Text refós del POUM de Castellar del Vallès, aprovat definitivament en data 2 d’octubre de 2019 i publicat en el DOGC núm. 7991, de 21 d’octubre de 2019 (MPPPOUM).
- d. Estatuts i bases d’actuació de les Juntes de Compensació del Subsector 1 i 2, del Pla parcial Can Bages, de Castellar del Vallès.
- e. Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d’octubre, pel qual s’aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSyRU). Articles 7, 9, 10 i concordants.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	66e5451cfd8b4f1a8ebf20314e340b39001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



1.7.- Contingut de la divisió proposada.

La divisió poligonal que es proposa consisteix, tal com s’ha avançat, en delimitar dos nous polígons d’actuació urbanística (PAU-11.1 i PAU-11.2), l’àmbit dels quals coincideix amb l’àmbit dels antics subsectors 1 i 2 del Pla parcial Can Bages.

Cada un d’aquests nous polígons d’actuació haurà de gestionar, individualitzadament, el seu respectiu àmbit i executar les obres d’urbanització per tal que els seus terrenys assoleixin la condició de solar.

Així mateix, respecte les infraestructures comunes que existeixin o donin servei a un i altre polígons, els titulars dels terrenys respectius (mitjançant les respectives Junes de Compensació) hauran de fer front als costos d’implantació d’aquelles. I, per a fer-ho equilibradament -tal com requereix la normativa citada-, es fixa el percentatge del 60’78% i del 39’22% per al PAU-11.1 i per al PAU-11.2, respectivament.

Amb aquest percentatge, fixat prèviament per la pròpia Generalitat de Catalunya i acceptat per tots els agents urbanístics implicats, no hi ha dubte que l’equilibri poligonal es garanteix al cent per cent, motiu pel qual la divisió poligonal proposada és del tot ajustada a norma, tal com, d’altra banda, s’acredita quantitativament amb el què s’exposa en els dos apartats següents.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	66e5451cfd8bb4f1a8ebf20314e340b39001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



1.8.- Aprofitament urbanístic del sector.

Atès que els paràmetres urbanístics del PAU 11 previstos en la MP del POUM són els mateixos que els definits en el PGOU respecte el Pla parcial Can Bages, en aquest apartat s'analitzarà l'aprofitament urbanístic del sector del Pla parcial, el qual, tret de les corresponents excepcions que hi hagi entre un i altre àmbit (algunes de les quals s'especificaran oportunament), coincideix amb les del PAU-11.

Així, en l'àmbit de l'antic Pla Parcial de la Zona Industrial de Can Bages es preveu per al sector una superfície d'aprofitament privat de 205.297,35 m², dels quals 119.877,85 m² es qualifiquen d'Indústria entre mitgeres (Clau 7a), 60.207,50 m² d'Indústria aïllada (Clau 7b) i 25.212 m² d'Indústria singular (Clau 7c).

En el Pla Parcial de Can Bages, l'edificabilitat, ocupació i ús és el mateix per a tot el sòl d'aprofitament privat.

La única diferència entre les parcel·les que defineixen zones és la superfície mínima admissible.

Les zones que es defineixen d'aquesta manera són:

- 1. zona indústria entre mitgeres: parcel·la de 2.400 m² i 4 activitats per parcel·la
- 2. zona indústria aïllada: parcel·la de 2.000 m² i 1 activitat per parcel·la
- 3. zona indústria singular: parcel·la de 5.000 m² i 1 activitat per parcel·la

Atenent aquests condicionants i seguint els criteris establerts per l'article 37 del Text refós de la Llei d'urbanisme i de l'article 36 del Reglament de l'esmentada Llei, s'estableixen els coeficients d'ús, d'ocupació de la parcel·la i de rigidesa a la demanda, els quals s'utilitzaran per a obtenir el coeficient d'homogeneïtzació de cada una de les zones i subzones a efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic del sector.

Dels aspectes que conformen la homogeneïtzació, només cal considerar la "rigidesa a la demanda", en funció de la superfície de la parcel·la, ja que la resta de consideracions són iguals per totes les zones.

El sistema de parcel·lació adoptat, comporta una limitació d'ús creixent en el sentit gran de tal forma que és màxima per la parcel·la singular i nul·la per la parcel·la entre mitgeres (no hi ha cap limitació a l'agrupació de parcel·les).

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	66e5451cfd9bb4f1a8ebf20314e340b39001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



D’acord amb això es proposen uns coeficients d’homogeneïtzació de valor decreixent en el sentit petit gran.

Vista la implantació de les diferents tipologia de parcel·les en els sectors industrials de l’entorn i el seu preu de mercat, es proposen del següents valors pels coeficients d’homogeneïtzació:

- 1. indústria entre mitgeres: 1,00
- 2. indústria aïllada: 0,90
- 3. indústria singular: 0,75

L'aprofitament del sector resultant de ponderar l'aprofitament dels diferents usos d'aprofitament privat és el següent:

Àmbit Sector	Superfície	Coefficient d'homogeneïtzació	Unitats d'aprofitament
Indústria entre mitgeres	119.877,85 m²	1	119.877,85 ua
Indústria aïllada	60.207,50 m²	0,90	54.186,75 ua
Indústria singular	25.212,00 m²	0,75	18.909,00 ua
Total			192.973,60 ua

L'aprofitament del sector és de 192.973,60 unitats d'aprofitament. L'aprofitament privat serà el 90% de l'aprofitament del sector:

$192.973,60 \text{ ua} \times 90\% = 173.676,24 \text{ ua}$

Els propietaris del sector hauran de cedir a l'Ajuntament de Castellar del Vallès el sòl necessari per a construir el sostre equivalent al 10% de l'aprofitament del sector de 19.297,36 ua. Val a dir que, com s’ha exposat, aquesta cessió ja consta efectuada. Per tant, als presents efectes no s’ha de tenir en compte.

1.9.- Divisió poligonal

D'acord amb l'objectiu de facilitar la gestió de l'antic pla parcial, es preveu dividir el sector en dos polígons d'actuació, que responen a les diferents Junes de Compensació existents en el sector.

Els polígons d’actuació delimitats són els següents:

- Polígon d’actuació urbanística núm. 11.1. Can Bages 2 - Subsector I
- Polígon d’actuació urbanística núm. 11.2. Can Bages 2 - Subsector II

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	66e5451cfd9bb4f1a8ebf20314e340b39001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

1.9.1.- Característiques dels polígons d'actuació urbanística

Polígon d'actuació urbanística núm. 11.1. Can Bages 2 - Subsector I

• Àmbit

Sector de sòl urbà consolidat contigu al Polígon industrial de Can Carner, limita a l'est amb el carrer del Baix Camp, al sud amb la carretera B-124, a l'oest amb el PAU-11.2 i al nord en part amb el PAU-01 Can Bages i en part amb el riu Ripoll.

Superfície del polígon d'actuació: 302.313 m²

• Superfícies de sistemes i zones

Sistemes

Sistema Viari	47.206 m²
Sistema d'espais lliures	105.803 m²
Sistema d'equipaments	11.776 m²
Protecció Torrent.....	10.277 m²

Total Sistemes..... 175.062 m² (57,91%)

Zones

Zona Industrial (Clau 7).....	127.251 m²
Indústria entre mitgeres (Clau 7a)	89.189 m²
Indústria aïllada (Clau 7b)	38.062 m²

Total Zones 127.251 m² (42,09%)

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001

Url de validació

<https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades

Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

66e5451cfdabb4f1a8ebf20314e340b39001

Url de validació

<https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades

Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- Sostre

Sostre Indústria entre mitgeres..... 102.567,35 m²
 Sostre Indústria aïllada..... 43.771,30 m²

Sostre màxim 146.338,65 m²

Polígon d'actuació urbanística núm. 11.2. Can Bages 2 - Subsector II

- Àmbit

Sector de sòl urbà consolidat que limita a l'est amb el PAU-11.1 Can Bages 2 -Subsector I, al sud amb la carretera B-124, a l'oest amb el límit del sòl urbà i al nord amb el riu Ripoll.

Superfície del polígon d'actuació: 195.039 m²

- Superfícies de sistemes i zones

Sistemes

Sistema Viari 13.989,00 m²
 Sistema d'espais lliures..... 75.258,65 m²
 Sistema d'equipaments 21.940,00 m²
 Protecció Torrent..... 5.805,00 m²

Total Sistemes..... 116.992,65 m² (59,99%)

Zones

Zona Industrial (Clau 7)..... 78.046,35 m²

 Indústria entre mitgeres (Clau 7a)30.688,85 m²

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	66e5451cfdabb4f1a8ebf20314e340b39001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Indústria aïllada (Clau 7b) 22.145,50 m²
Indústria singular (Clau 7c) 25.212,00 m²

Total Zones 78.046,35 m² (40,01%)

• Sostre

Sostre Indústria entre mitgeres (Clau 7a) 35.292,18 m²
Sostre Indústria aïllada (Clau 7b) 25.467,32 m²
Sostre Indústria singular (Clau 7c) 28.993,80 m²

Sostre màxim 89.753,30 m²

1.9.2.- Avaluació econòmica i viabilitat de la promoció i justificació de l'equilibri de la divisió polygonal

Per a la divisió polygonal del sector són d'aplicació els articles 93 i 118 del Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 123 del Reglament de la Llei pel que fa a l'equilibri de beneficis i càrregues entre els diferents polígons que es delimiten en l'àmbit. En l'article 123 del Reglament de la Llei d'urbanisme, s'especifica que no es podran produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.

Per valorar les càrregues urbanístiques, s'han establert tres mòduls per al cost d'adequació de les obres d'urbanització, els quals s'han fixat a partir de l'experiència en aquest tipus d'obres, contrastant-los, amb les despeses efectivament realitzades en la urbanització ja executada del sector, tenint compte l'estat actual de la urbanització. L'àmbit més proper al nucli presenta una urbanització pràcticament acabada amb aparició de males herbes a les rigoles, es considera que per a tornar a adequar-la la despesa serà de 25 €/m² de mitjana, en canvi en la part de l'àmbit situada més al sud, la urbanització està més malmesa a l'aparició d'algun arbre al mig de la calçada, es considera que per a tornar a adequar-la la despesa serà de 50 €/m² de mitjana, pel que fa les zones verdes, la intervenció serà mínima amb la plantació puntual i alguna desbrossada, es considera que per a tornar a adequar-la la despesa serà de 20 €/m² de mitjana.

Els mòduls establerts són els següents:

Cost d'adequació del Sistema Viari del Subsector I: 25 €/m²

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	66e5451cfdabb4f1a8ebf20314e340b39001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Cost d'adequació del Sistema Viari del Subsector II:..... 50 €/m²
Cost d'adequació i urbanització de les zones verdes: 20 €/m²

També cal tenir en compte les despeses derivades de la xarxa de sanejament i l'endegament fins a l'EDAR que estan valorades en 2.196.200,50 €.

OBRA EBAR: ALTERNATIVA 2 - ESTUDIO CONSORCIO BESOS TORDERA (OPCIÓN SIN PAE)

Coste de obra		
Coste EBAR		649.678,49
Tasa ACA		418.683,00
Expropiación (1)		0,00
Coste obra Interconexión pluviales y depósito (2)		804.215,60
Total		1.872.577,09

(1) Pendiente que el Ayuntamiento confirme si las canalizaciones se pueden pasar exclusivamente por viario público.
(2) Se está en negociación con el Ayuntamiento para reducir el tamaño del depósito y rebajar este coste.

OTROS GASTOS

Proyecto EBAR		22.080,00
Auditoría obras ejecutadas		58.500,00
Proyecto actualización obras de urbanización ejecutadas		62.900,00
ENDESA		52.507,68
Tasas		30.417,41
Otros costes		28.292,70
Total		254.697,79

IMPREVISTOS

Imprevistos	5%	113.925,62
Total		113.925,62

AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ

D'acord amb el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl, la valoració del sòl urbanitzat s'obtindrà aplicant el coeficient d'edificabilitat permès a cada zona d'aprofitament privat, al valor de la repercussió del sòl segons l'expressió:

$$V_s = E \times V_{RS}$$

On:

V_s = Valor del sòl urbanitzat en euros per metre quadrat de sòl.
 E = Edificabilitat que correspon a l'ús considerat, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	66e5451cfdbb4f1a8ebf20314e340b39001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



V_{RS} = Valor de repercussió del sòl de l'ús considerat, en euros per metre quadrat edificable.

En els projectes de reparcel·lació d'ambdós subsectors es va realitzar un mostreig en diverses localitzacions industrials del propi municipi i municipis veïns que presentaven ofertes similars. (Barberà del Vallès. Sta. Perpètua i Sentmenat).

D'aquest mostreig, es va deduir que el valor mig per l'equivalent a la tipologia de "solar per indústria entre mitgeres" de Can Bages és de 500,00 euros/m².

Aquesta tipologia és la més àmpliament representada en l'estudi fet, i per tant a l'igual que es va fer pels coeficients d'homogeneïtzació s'adopta com a base.
Per tant, i d'acord amb lo anterior es proposa un valor de 500,00 euros per unitat d'aprofitament. Aquest valor de repercussió V_{RS} , multiplicat per les unitats d'aprofitament de cada una de les zones previstes en l'ordenació del pla parcial, ens donen el valor del sòl amb aprofitament del sector:

119.877,85 UA Indústria entre mitgeres x 500,00 €/UA	=	59.938.925 €
54.186,75 UA Indústria aïllada x 500,00 €/UA	=	27.093.375 €
18.909 UA Indústria singular x 500,00 €/UA	=	9.454.500 €
VALOR TOTAL DEL SÒL EDIFICABLE Vs		96.486.800 €

El Reglament de valoracions de la Llei del sòl, Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, estableix a l'apartat 3 de l'article 22 que en el cas de parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per a poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descomptaran del valor del sòl determinat, la totalitat de les despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció segons l'expressió:

$$V_{s0} = V_s - G (1 + TLR + PR)$$

On:

V_{s0}	=	Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.
V_s	=	Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros
G	=	Despeses d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents en euros
TLR	=	Taxa lliure de risc, en tant per u.
PR	=	Prima de risc, en tant per u.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	66e5451cfd8bb4f1a8ebf20314e340b39001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Les despeses d’urbanització G són:

Despeses generades per l’execució de la urbanització del sector

Adequació del sistema viari del Subsector I	
47.206,00 m² x 25 €/ m²	1.180.150,00 €
Adequació del sistema viari del Subsector II	
13.989,00 m² x 50 €/ m²	699.450,00 €
Adequació i urbanització de les zones verdes	
181.061,65 m² x 20 €/ m²	3.621.233,00 €
Despesa assignada a les despeses de sanejament	2.196.200,50 €
TOTAL	7.697.033,50 €

La taxa lliure de risc (TLR) és determinada pel BANCO DE ESPAÑA al fixar l’índex pel rendiment intern en el mercat secundari del Deute Públic entre 2 i 6 anys. En resolució de 2 de setembre de 2022 es fixa, per l'agost de 2022, un percentatge de 1,091.

La Prima de Risc (PR) és determinada per la taula de l’Annex IV del Reial decret 1492/2011, de 24 d’octubre, pel que s’aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl. Aquesta taula determina un percentatge del 14 per a naus industrials.

Aplicant els valors obtinguts a l’expressió anterior, resulta el valor següent:

$V_{so} = 96.486.800,00 \text{ €} - 7.697.033,50 \text{ €} (1 + 0,14 + 0,01091) =$
 $V_{so} = 96.486.800,00 \text{ €} - 8.858.592,83 = 87.628.207,17 \text{ €}$

Segons l'apartat 1.3.7, l'aprofitament del sector resultant de ponderar l'aprofitament dels diferents usos d'aprofitament privat és el següent:

Àmbit Sector	Superfície	Coeficient d'homogeneïtzació	Unitats d'aprofitament
Indústria entre mitgeres	119.877,85 m²	1	119.877,85 ua
Indústria aïllada	60.207,50 m²	0,90	54.186,75 ua
Indústria singular	25.212 m²	0,75	18.909,00 ua
Total			192.973,60 ua

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001

Url de validació

<https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades

Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

66e5451cfd8b4f1a8ebf20314e340b39001

Url de validació

<https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades

Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Així, el valor unitari de les Unitats d'Aprofitament, tenint en compte el valor del terreny, serà:

$87.628.207,17 \text{ €} : 192.973,60 \text{ ua} = 454,0943 \text{ €/ua}$

EQUILIBRI DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC I LES CESSIONS I CÀRREGUES DELS SUBSECTORS

PAU-11.1

En la present divisió polygonal es preveu per al PAU-11.1 una superfície d'aprofitament privat de 127.251 m², dels quals 89.189 m² es qualifiquen d'Indústria entre mitgeres i 38.062 m² d'Indústria aïllada.

Dins el PAU-11.1 es qualifiquen com a sistemes:

Sistema viari	47.206 m²
Sistema d'espais lliures	105.803 m²
Sistema d'equipaments	11.776 m²
Protecció Torrent	10.277 m²

Les unitats d'aprofitament del PAU-11.1 són:

Indústria entre mitgeres 89.189 m² sòl x 1	=	89.189,00 ua
Indústria aïllada 38.062 m² sòl x 0,9	=	34.255,80 ua
TOTAL UNITATS D'APROFITAMENT		123.444,80 ua

VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL DEL PAU-11.1 V_{RS}

Tal com s'ha indicat anteriorment el valor de repercussió en funció de les unitats d'aprofitament industrial és de 500,00 €/UA.

El valor de repercussió del sòl serà:

Signatura 1 de 1

Raül Costa Mancheño

23/10/2025

Secretari actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	66e5451cfd8b4f1a8ebf20314e340b39001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



89.189,00 UA Indústria entre mitgeres x 500,00 €/UA	= 44.594.500 €
34.255,80 UA Indústria aïllada x 500,00 €/UA	= 17.127.900 €
VALOR TOTAL DEL SÒL EDIFICABLE Vs	61.722.400 €

Per a obtenir el valor de sòl descomptant les despeses necessàries utilitzarem l’expressió anteriorment utilitzada per calcular el valor del sòl de la totalitat de l’àmbit

$$V_{s0} = V_s - G (1 + TLR + PR)$$

On:

- V_{s0}** = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.
- V_s** = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros
- G** = Despeses d’urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents en euros
- TLR** = Taxa lliure de risc, en tant per u.
- PR** = Prima de risc, en tant per u.

Les despeses d’urbanització G són:

Despeses generades per l’execució de la urbanització del sector	
Adequació del sistema viari del PAU 11.1 47.206,00 m² x 25 €/ m²	1.180.150,00 €
Adequació i urbanització de les zones verdes 105.803 m² x 20 €/ m²	2.116.060,00 €
Despesa assignada a les despeses de sanejament PAU 11.1 (60,78% s 2.196.200,50 €)	1.334.850,66 €
TOTAL	4.631.060,66 €

Aplicant el valor obtingut i els demés coeficients anteriorment explicats a l’expressió anterior, resulta el valor següent:

$$V_{s03} = 61.722.400,00 \text{ €} - 4.631.060,66 \text{ €} (1 + 0,14 + 0,01091) = 61.722.400,00 \text{ €} - 5.329.934,02 = \textbf{56.392.465,98 €}$$

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	66e5451cfdbb4f1a8ebf20314e340b39001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

El valor unitari de les Unitats d'Aprofitament del PAU-11.1, tenint en compte el valor del terreny, serà:

56.392.465,98 € : 123.444,80 ua = 456,8233 €/ua

PAU-11.2

En la present divisió poligonal es preveu per al PAU-11.2 una superfície d'aprofitament privat de 78.046,35 m², dels quals 30.688,35 m² es qualifiquen d'Indústria entre mitgeres, 22.145,50 m² d'Indústria aïllada i 25.212 m² d'Indústria singular.

Dins el PAU-11.2 es qualifiquen com a sistemes:

Sistema viari	13.989,00 m²
Sistema d'espais lliures	75.258,65 m²
Sistema d'equipaments	21.940,00 m²
Protecció Torrent	5.805,00 m²

Les unitats d'aprofitament del PAU-11.2 són:

Indústria entre mitgeres	30.688,85 m²	sòl x 1	=	30.688,85 ua
Indústria aïllada	22.145,50 m²	sòl x 0,9	=	19.930,95 ua
Indústria singular	25.212 m²	sòl x 0,75	=	18.909,00 ua
TOTAL UNITATS D'APROFITAMENT				69.528,80 ua

VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL DEL PAU-11.2 V_{RS}

Tal com s'ha indicat anteriorment el valor de repercussió en funció de les unitats d'aprofitament industrial és de 500,00 €/UA.

El valor de repercussió del sòl serà:

30.688,85 UA Indústria entre mitgeres	x 500,00 €/UA	=	15.344.425 €
19.930,95 UA Indústria aïllada	x 500,00 €/UA	=	9.965.475 €
18.909 UA Indústria singular	x 500,00 €/UA	=	9.454.500 €
VALOR TOTAL DEL SÒL EDIFICABLE V _s			34.764.400 €

Per a obtenir el valor de sòl descomptant les despeses necessàries utilitzarem l'expressió anteriorment utilitzada per calcular el valor del sòl de la totalitat de l'àmbit.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001

Url de validació

<https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades

Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

66e5451cfdbb4f1a8ebf20314e340b39001

Url de validació

<https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades

Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



$$V_{s0} = V_s - G (1 + \text{TLR} + \text{PR})$$

On:

- V_{s0} = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.
 V_s = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros
 G = Despeses d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents en euros
 TLR = Taxa lliure de risc, en tant per u.
 PR = Prima de risc, en tant per u.

Les despeses d'urbanització G són:

Despeses generades per l'execució de la urbanització del sector

Adequació del sistema viari del PAU 11.2 13.989 m ² x 50 €/ m ²	699.450,00 €
Adequació i urbanització de les zones verdes 75.258,65 m ² x 20 €/ m ²	1.505.173,00 €
Despesa assignada a les despeses de sanejament PAU-11.2 (39,22% s 2.196.200,50 €)	861.349,84 €
TOTAL	3.065.973,84 €

Aplicant el valor obtingut i els demés coeficients anteriorment explicats a l'expressió anterior, resulta el valor següent:

$$V_{s03} = 34.764.400,00 \text{ €} - 3.065.973,84 \text{ €} (1 + 0,14 + 0,01091) = 34.764.400,00 \text{ €} - 3.528.659,77 = \mathbf{31.235.740,23 \text{ €}}$$

El valor unitari de les Unitats d'Aprofitament del PAU-11.2, tenint en compte el valor del terreny, serà:

$$31.235.740,23 \text{ €} : 69.528,80 \text{ ua} = \mathbf{449,2489 \text{ €/ua}}$$

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	66e5451cfdbb4f1a8ebf20314e340b39001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

JUSTIFICACIÓ DE L'EQUILIBRI ENTRE ELS SUBSECTORS

D'acord amb que s'estableix en els articles 93 i 118 del Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 123 del Reglament de la Llei, entre els subsectors que es delimiten no es poden produir diferències relatives superiors al 15% de la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques corresponents a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.

Per a comparar les diferències relatives entre la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques de cada un dels subsectors, comparem el valor de les unitats d'aprofitament en funció del valor residual del sòl i les unitats d'aprofitament corresponents a cada subsector.

SECTOR	Superfície	Valor residual del sòl	Unitats d'aprofitament	Valor unitats d'aprofitament
PAU-11 CAN BAGES 2	497.352 m²	87.628.207,17 €	192.973,60 ua	454,0943 €/ua
PAU-11.1	302.313 m²	56.392.465,98 €	123.444,80 ua	456,8233 €/ua
PAU-11.2	195.039 m²	31.235.740,23 €	69.528,80 ua	449,2489 €/ua

Les repercussions calculades per al sector i per a cada PAU: 454,0943 €/ua, 456,8233 €/ua i 449,2489 €/ua són sensiblement similars i en cap cas es produeixen diferències superiors al 15% en relació amb la valoració conjunta dels aprofitaments (454,0943 €/ua), ni entre els diferents PAU's. En conseqüència, la divisió queda justificada en quant a l'equilibri de beneficis i càrregues entre els diferents subsectors.

Sabadell, abril 2023

Albert Bernadí
Advocat

Josep Soler Barceló
Arquitecte

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	66e5451cfd8b4f1a8ebf20314e340b39001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

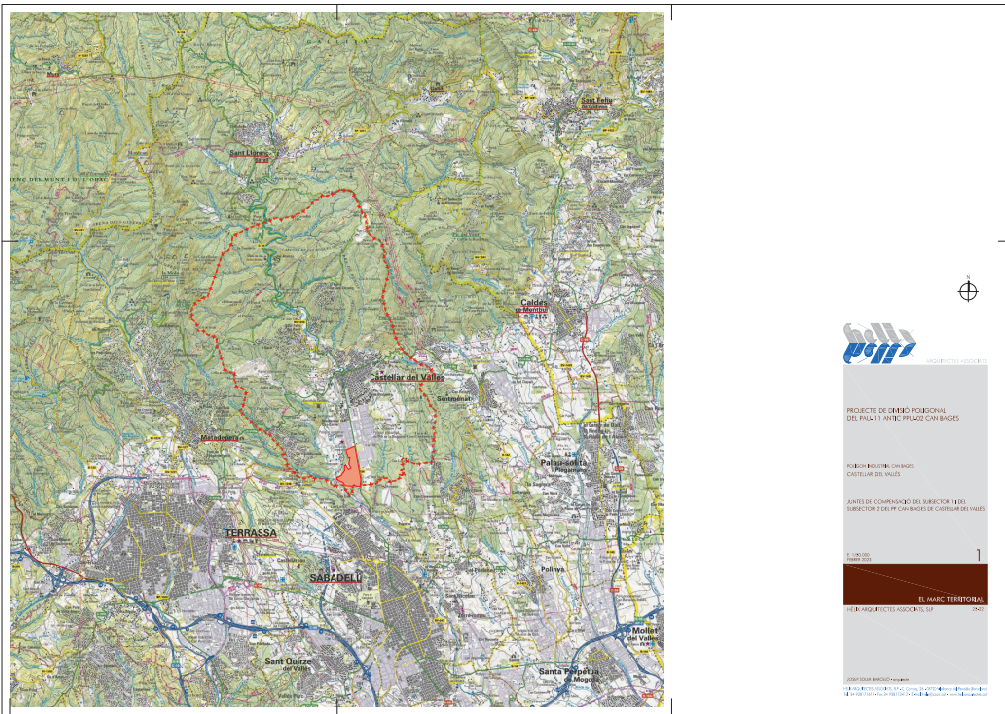


2.- Plànols

Signatura 1 de 1	23/10/2025	Secretari actal.
Raül Costa Mancheño		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	ab238612a01a41d192d1bbc5c6610e19001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	66e5451cfd4f1a8ebf20314e340b39001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	ab238612a01e410182afba5c8610e19061		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Num. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	66e5451cfdbb4f1a8ebf20314e340b39001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



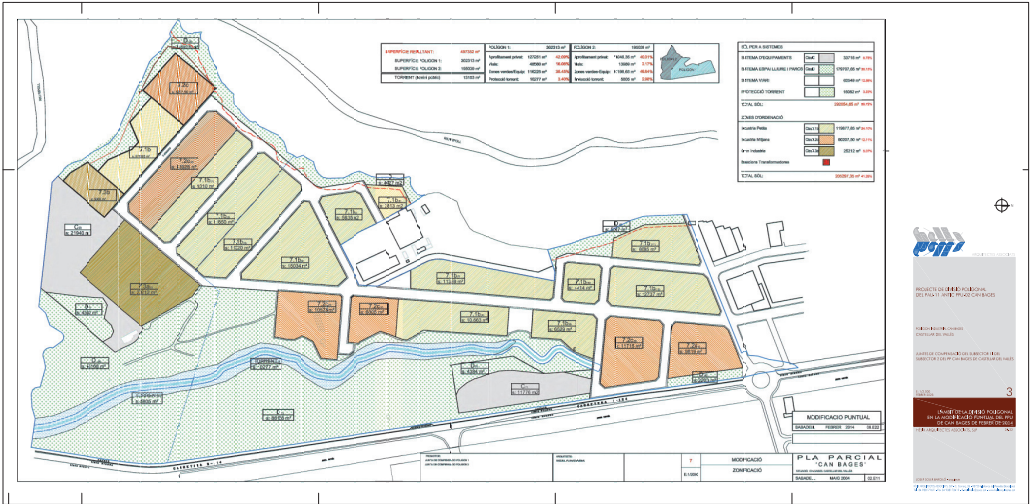


Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	ab238612a01ea41d182afba5c8610e19061		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Num. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	66e5451cfdbb4f1a8ebf20314e340b39001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



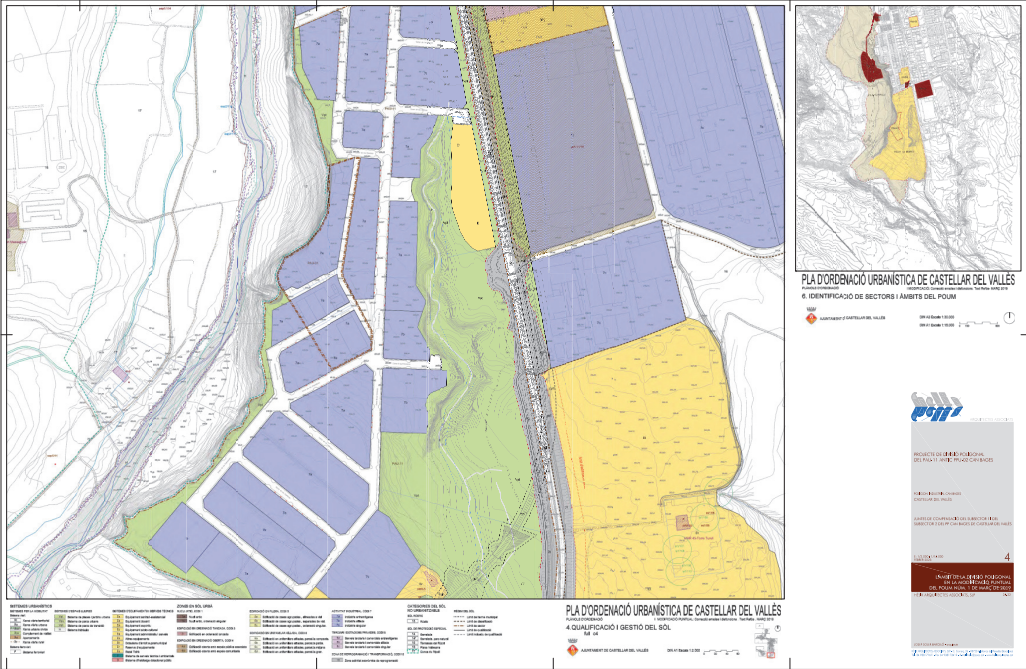


Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	ab238612a01e410152afbb5c8610e19061		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Num. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	66e5451cfd8bb4f1a8ebf20314e340b39001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



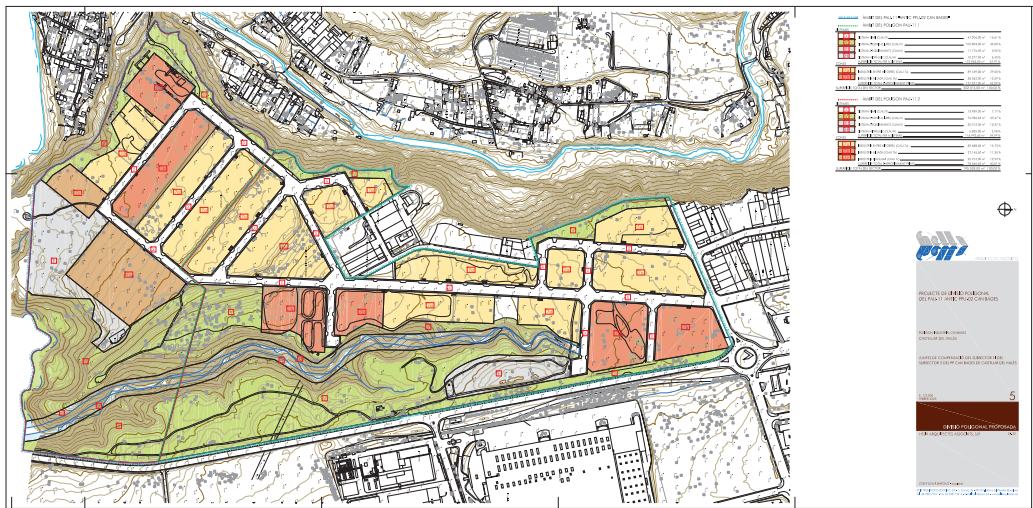


Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	ab238612a01e41d192afbc5c8610e19061		
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/		
Metadades	Num. Registre entrada: L.GENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	66e5451cfdbb4f1a8ebf20314e340b39001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web				
Codi Segur de Validació	ab239612a01e41d192dfbbcb5c6e10e19001			
Url de validació	https://csc.rpfes.casfeferivales.cat/validador/			
Metadades	Núm. Registre entrada: LGENT 2024/14682 - Data Registre: 26/09/2024 18:25:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original			



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	66e5451cfdabb4f1a8ebf20314e340b39001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

