

MODIFICACIÓ POU M 10
Octubre 2024

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CASTELLAR DEL VALLÈS

Signatura 1 de 2 Imma Brualla Ortiz	04/12/2024	Cap d'àmbit de Territori	Signatura 2 de 2 Montse Gonzalez	04/12/2024	Cap d'unitat Jurídica Administrativa
--	------------	--------------------------	-------------------------------------	------------	--------------------------------------

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



DOCUMENTACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 10 DEL POUM DE CASTELLAR DEL VALLÈS

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ I ANTECEDENTS

- 1.1 Objecte de la modificació
- 1.2 Antecedents

2. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI

- 2.1 Emplaçament i situació
- 2.2 Usos, activitats i edificacions existents
- 2.3 Riscos
- 2.4 Estructura de la propietat del sòl

3. MARC LEGAL DE REFERÈNCIA

- 3.1 Tramitació

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

1. FORMULACIÓ I CONTINGUT DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓ DE POUM

- 1.1 Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació
- 1.2 Contingut documental
- 1.3 Innecessarietat de l'Informe ambiental
- 1.4 Innecessarietat de la Memòria social
- 1.5 Innecessarietat de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

2. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

- 2.1 Correcció d'errades
 - 2.1.1 Corregir disminució de densitat del POUM respecte del Pla Parcial dels Fruiters en quatre parcel·les aparellades
 - 2.1.2 Corregir errada a la fitxa del PAU-11 de l'Annex normatiu on no consta la subzona d'activitat econòmica industrial, singular, codi 7c.
- 2.2 Correcció de disfuncions normatives
 - 2.2.1 Incloure la regulació específic de l'ús plurifamiliar que estableix l'obligatorietat de destinar la planta baixa a locals comercials en determinats carrers en el codi
- 2.3 Ajustos de sistemes
 - 2.3.1 Canvi de codi d'una part de la finca qualificada de sistema urbanístic d'equipament administratiu situat a la zona central del Polígon industrial del Pla de la Bruguera per qualificar-lo com a sistema d'equipament comunitari, equipament sanitari assistencial, codi Es

III. NORMATIVA POUM

IV. ANNEXES NORMATIUS

V. PLÀNOLS

VI. ANNEXES

- Fitxes Projecte Reparcel·lació Ampliació Fruiters- Parcel·les c/Pomera 13-43

Signatura 2 de 2	Cap d'unitat Jurídica Administrativa
Montse Gonzalez	04/12/2024
Signatura 1 de 2	Cap d'àmbit de Territori
Imma Brualla Ortiz	04/12/2024

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

Codi Segur de Validació 37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001

Url de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ**1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ I ANTECEDENTS****1.1. Objecte de la modificació**

El present document es redacta per iniciativa municipal, i té com a objectiu, per un costat, **(i)** mantenir al POUM les característiques de l'ordenació i sistema d'actuació previstos al Pla Parcial d'ampliació Els Fruiters, **(ii)** la requalificació d'una part d'un equipament administratiu com a equipament sanitari assistencial i **(iii)** l'esmena d'un error a la normativa del codi 4 respecte als usos en planta baixa a determinats carrers.

D'aquesta manera, l'objecte de la modificació és el següent:

- Correcció d'errades a la fitxa del Pla Parcial d'ampliació Els Fruiters PPU01 i a la normativa del POUM per mantenir les condicions edificatòries previstes al Pla Parcial i el seu sistema d'actuació.
- Correcció d'errada en les zones previstes al PAU-11 Can Bages 2.
- Requalificació d'una part del sistema urbanístic d'equipament administratiu situat a la zona central del Polígon industrial del Pla de la Bruguera per qualificar-lo com a sistema d'equipament comunitari, equipament sanitari assistencial, codi Es.
- Incloure a la regulació d'usos del codi 4 l'obligatorietat de destinar les plantes baixes a locals comercials en determinats carrers.

1.2. Antecedents

El present document es redacta per iniciativa municipal, i té com a objectiu corregir errades funcionals i actualitzar o millorar paràmetres i alguns ajustos a sistemes del vigent POUM, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió del 24 de maig de 2016, verificat el Text Refós el dia 4 d'octubre i publicat al DOGC de 30 de novembre.

2. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI**2.1. Emplaçament i situació**


L'àmbit del territori al qual es refereix aquest document se situa en diferents localitzacions dins del municipi de Castellar del Vallès. L'entorn dels diferents àmbits compta amb un important grau de consolidació al trobar-se completament urbanitzat i dotat dels serveis urbanístics bàsics.

Les modificacions proposades suposen canvis normatius genèrics a la part del centre del municipi, els ajustos concrets es proposen en finques situades en un Pla Parcial desenvolupat urbanísticament però pendent d'executar la urbanització, a la part nord-est del nucli urbà i la modificació del codi d'equipament es situa a la part central d'equipaments del Polígon industrial del Pla de la Bruguera.

2.2. Usos, activitats i edificacions existents

Els àmbits concrets de la present modificació abasten diferents finques cadastrals amb les següents referències: 4878016DG2047N (c/De la Pomera 13), 4878015DG2047N (c/De la Pomera 21), 4878013DG2047N (c/De la Pomera 29), 4878014DG2047N (c/De la Pomera 37), 4355802DG2045N (Equip. Pla de la Bruguera-c/Solsonès), 4355801DG2045N (Equip. Pla de la Bruguera-c/Berguedà-c/Bages).

Signatura 2 de 2	Cap d'unitat Jurídica Administrativa
Montse Gonzalez	04/12/2024
Signatura 1 de 2	Cap d'àmbit de Territori
Imma Brualla Ortiz	04/12/2024

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

A les finques amb referències cadastrals 4878016DG2047N (c/de la Pomera 13), 4878015DG2047N (c/de la Pomera 21), 4878013DG2047N (c/de la Pomera 29), 4878014DG2047N (c/de la Pomera 37), no hi ha cap edificació donat que resta pendent executar la urbanització i per tant no disposen de condició de solar.

A la finca amb referència cadastral 4355802DG2045N (Equip. Pla de la Bruguera-c/Solsonès), s'hi troben edificades 2 naus industrials aïllades on s'hi ubiquen un Centre de Treball especial cooperatiu (TEB) i un magatzem i oficines de Via Pública, construïdes al 2001. La part que es modifica és la part corresponent on s'ubica el Centre de Treball especial, i que té front al c/ Solsonès, 36.

A la finca amb referència cadastral 4355801DG2045N (Equip. Pla de la Bruguera-c/Berguedà c/Bages), s'hi troben 2 edificacions aïllades on s'hi ubiquen un Parc de Bombers, un Centre de Serveis a les Empreses i una instal·lació amb una petita construcció destinada a deixalleria municipal, construïdes entre els anys 2000 i 2005. La part que es modifica és un solar sense edificacions amb front al carrers Bages, 11.

2.3. Riscos

Segons el mapa de protecció civil de Catalunya, els principals riscos que afecten l'àmbit són:


- Risc bàsic: Municipi per un cens > 20.000 habitants.
- Risc d'incendis forestals: Tot el municipi està considerat amb perill alt i vulnerabilitat molt alta.
- Risc sísmic: Intensitat d'afectació en l'escala MSK de I = VII.
- Risc per transport de mercaderies perilloses: No afectats pel Pla TRANSCAT.
- Risc químic per establiments industrials: Presència de l'empresa PANREAC que està inclosa al PLASEQCAT com a risc baix.
- Risc radiològic: Presència de l'establiment VELAMEN SA amb font radiològica de categoria IAEA: 4. A més aquest establiment està al costat de la química PANREAC.
- Risc de nevades: alt. Si les nevades són molt abundants podrien provocar col·lapse de xarxa viària, serveis bàsics i afectació a la població.
- Risc d'inundacions: alt, segons l'INUNCAT. Es podem produir emergències provocades per tempestes d'aigua i elevades precipitacions en forma de pluja intensa, que poden provocar desbordaments en el Riu Ripoll i el torrent de Canyelles.
- Risc de ventades: Pel municipi es considera SMR de nivell 1 quan les ratxes màximes siguin superiors a 25 m/s=90Km/h i la SMR de nivell 2 per ratxes màximes superiors a 35m/s= 126Km/h.

2.4. Estructura de la propietat del sòl

En base a les dades cadastrals, la modificació afecta les finques urbanes indicades amb l'estructura següent:

REFERÈNCIA CADASTRAL	PROPIETARI
4878016DG2047N	Ramon Viñas Gangonells
4878015DG2047N	Icsdos, S.L.
4878013DG2047N	Icsdos, S.L.
4878014DG2047N	Ajuntament de Castellar del Vallès
4355802DG2045N	Ajuntament de Castellar del Vallès
4355801DG2045N	Ajuntament de Castellar del Vallès

Signatura 1 de 2 Imma Brualla Ortiz	04/12/2024	Cap d'àmbit de Territori
Signatura 2 de 2 Montse Gonzalez	04/12/2024	Cap d'unitat Jurídica Administrativa

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

3. MARC LEGAL DE REFERÈNCIA

El marc legal que regula les determinacions, contingut i tramitació de la present modificació del POUM de Castellar del Vallès està format per la legislació següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret Llei 3/2012, de 22 de febrer. Articles 57 a 59 i 73 a 100.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. Articles 22, 23, 64 a 76 i 99 a 118.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.
- Decret Llei 17/2019 , de 23 de desembre, de mesures urgent per a millora l'accés a l'habitatge.
- Decret Llei 50/2020, de 9 desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. Article 6.1.d.
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. Article 7.
- Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat. Disposició Addicional 8ª, apartat 6è.
- Pla territorial metropolità de Barcelona, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el dia 20 d'abril de 2010.
- Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès. Article 12 de les NNUU.

3.1.- Tramitació

La present Modificació puntual del planejament general vigent no comporta l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica, del model d'ordenació preestablerts al Pla d'Ordenació Urbana Municipal, atesa la mínima incidència de les modificacions proposades respecte del conjunt del planejament general del municipi.

Així doncs, en el present supòsit no concorren les circumstàncies que —de conformitat amb l'article 95 del TRLU i 116 del RLU—, farien necessària una revisió del POUM. Efectivament, l'article 95 del TRLU disposa els supòsits en què procedeix una revisió del planejament general, els quals no es donen en el document urbanístic que estem tramitant:

1. *Els plans d'ordenació urbanística municipal són objecte de revisió en complir-se el termini que s'hi fixa o en produir-se les circumstàncies que a aquest fi s'hi especifiquen.*
2. *La Comissió de Territori de Catalunya, si les circumstàncies ho exigeixen, pot ordenar motivadament, havent concedit audiència als ens locals afectats, la revisió anticipada d'un pla d'ordenació urbanística municipal d'ofici, autoritzar-la a instància dels ens locals afectats o bé acordar-la a instància de les entitats urbanístiques especials o dels departaments interessats.*
3. *L'autorització demanada per les entitats locals afectades a què es refereix l'apartat 2 s'entén atorgada si transcorren tres mesos des que es va presentar a tràmit sense que se n'hagi notificat la resolució.*
4. *Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, sens perjudici de la tramitació d'una modificació*

Signatura 2 de 2	Cap d'unitat Jurídica Administrativa
Montse Gonzalez	04/12/2024
Signatura 1 de 2	Cap d'àmbit de Territori
Imma Brualla Ortiz	04/12/2024

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

Codi Segur de Validació 37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001

Url de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



puntual quan s'escaigui, les disfuncions entre les disposicions del pla d'ordenació urbanística municipal i les necessitats reals de sòl per crear habitatges o per establir activitats econòmiques.

5. *En tots els casos, és una revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació del sòl no urbanitzable i que comporta, per si mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície de sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directores urbanístics no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal.*

I, com no podia ser d'altra manera, en idèntic sentit l'article 116 del RLU:

S'entén per revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablerts. Cal procedir a la revisió del pla d'ordenació urbanística municipal bé sigui quan s'ha complert el termini fixat en el pla, quan es produeix alguna de les circumstàncies previstes en el pla per a la seva revisió, o quan es produeix alguna de les circumstàncies a les què es refereixen els apartats 2 i 4 de l'article 93 de la Llei d'urbanisme.

Davant dels preceptes transcrits i l'abast del present document resulta evident que ens trobem davant d'una modificació puntual del planejament general d'acord amb el propi article 117 del RLU que estableix que s'entén per modificació del planejament urbanístic general la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació dels sòls i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió.

En aquesta mateixa línia, cal indicar que dins de tota modificació de planejament caldrà tenir en compte les particularitats en la seva tramitació regulades a l'article 96 del TRLU.

En relació amb la seva lletra a), no ens trobem davant d'una modificació de planejament plurimunicipal.

Respecte al precepte b), cal indicar que no es modifiquen els límits de cap sistema d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius.


Continuant amb l'anàlisi dels preceptes que regulen tota modificació de planejament, s'ha de tenir en compte que en el supòsit que la mateixa comporti un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, restaran subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 del TRLUC.

Com exposarem al llarg de la present proposta de Modificació, constatarem que no comporta un increment de sostre, densitat o intensitat ni la transformació d'usos ja establerts.

Aclarits aquests extrems, a continuació procedirem a l'anàlisi de l'íter procedimental legalment previst en tota tramitació d'una modificació de planejament. D'aquesta manera, l'apartat 1 de l'article 96 del TRLUC preveu que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació amb les especificitats que corresponguin. En idèntic sentit, l'apartat 3r de l'article 117 del RLU.

Així les coses, aquest precepte ens remet a la tramitació prevista per a la seva formulació, és a dir, a allò regulat a l'article 85 del mateix cos legal, relatiu als plans d'ordenació urbanística general, que resumidament contempla els tràmits següents:

Signatura 1 de 2 Imma Brualla Ortiz	04/12/2024	Cap d'àmbit de Territori
Signatura 2 de 2 Montse Gonzalez	04/12/2024	Cap d'unitat Jurídica Administrativa

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

- (i) Acord d'aprovació inicial i obertura del termini d'informació pública d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de 10 dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial. (article 85.1 del TRLU).

Haurà de donar-se compliment al que s'estableix a l'article 8.5 del TRLUC en el sentit de disposar per al període d'informació pública del document comprensiu-resum. En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Primer.- Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments i, concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon.- Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que la ordenació proposada altera la vigència i resum de l'abast d'aquesta alteració."


S'ha elaborat a aquests efectes el document comprensiu corresponent a què es refereix aquest article i l'acord de suspensió de tramitacions i llicències s'ha de publicar en el butlletí corresponent i s'ha de referir en qualsevol cas, a àmbits identificats gràficament en un plànol que ha de constar a l'expedient.

- (ii) Simultàniament a l'acord d'aprovació inicial s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg i s'ha de concedir audiència als ajuntaments limítrofes.
- (iii) Una vegada transcorregut el període d'informació pública correspondrà resoldre les al·legacions en cas que s'hagin formulat i, si s'escau, procedir a al seva aprovació provisional, de conformitat amb l'article 85.1 del TRLU.
- (iv) Aprovació definitiva per part de la Comissió Territori de Catalunya, previ informe favorable de la Comissió Territorial d'urbanisme competent d'acord amb l'article 98.2 del TRLU. No oblidem que en la tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal si la resolució definitiva no es notifica en el termini de quatre mesos des de la recepció de l'expedient complert per l'òrgan competent per a la seva aprovació definitiva s'entén que el document ha estat aprovat per silenci administratiu positiu.
- (v) La documentació de la Modificació amb caràcter normatiu i l'acord d'aprovació definitiva s'han de publicar en el diari o butlletí oficial corresponent i haurà d'indicar expressament el lloc i els mitjans adequats perquè es puguin exercir correctament els drets de consulta i informació, de conformitat amb l'article 107.1 del TRLU, així com la seva publicació en el Registre de planejament de Catalunya.

Així doncs, la present Modificació, serà executiva a partir de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en el Registre de planejament de Catalunya, segons l'article 106.1 del TRLU.

Tant l'aprovació inicial com la provisional es corresponen amb la fase de formulació i són competència del Ple de l'Ajuntament de Castellar del Vallès: s'han d'aprovar per majoria absoluta dels membres que el componen, de conformitat amb els articles 22.2.c i 47.2.II de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de règim local (LBRL) i els articles 50.2.c) i 114.3.k) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 de abril, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. L'aprovació definitiva —relativa al seu control supramunicipal i de legalitat— correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme.

Signatura 1 de 2 Imma Brualla Ortiz	04/12/2024	Cap d'àmbit de Territori
Signatura 2 de 2 Montse Gonzalez	04/12/2024	Cap d'unitat Jurídica Administrativa

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ**1. FORMULACIÓ I CONTINGUT DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓ DE POUM****1.1 Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació**

L'article 97 del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Com ja ha tingut oportunitat d'exposar la present modificació del POUM, la conveniència i oportunitat venen determinades:

- (i) Per la voluntat municipal i privada de recuperar a l'àmbit del PPU-01- Pla Parcial d'ampliació Els Fruïters el sistema d'actuació originari del Pla Parcial que es modificà amb l'aprovació del POUM al 2016. I la necessitat de mantenir els paràmetres edificatoris del Pla Parcial i especificar a nivell normatiu alguns ajustos en les edificacions aparellades o en filera.
- (ii) La necessitat d'introduir els codis de zona establerts a la fitxa corresponent del PAU-11.
- (iii) La voluntat d'adaptar els codis de qualificació als usos existents en equipaments municipals.
- (iv) La necessitat de consolidar i potenciar els usos terciaris i de serveis als locals en planta baixa al centre del municipi i igualar les condicions a la resta de codis de la zona.

1.2 Contingut documental

L'article 99 del TRLU estableix que la modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús o la transformació dels usos, ha d'incloure en la documentació específica que es fa constar en el precepte.

En el present cas la modificació que ara es tramita no comporta ni increment de sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús o la transformació dels usos, per la qual cosa no és preceptiu adjuntar els documents específics que regula l'article 99 del TRLU.

D'altra banda, l'article 98 del TRLU estableix que les modificacions de figures de planejament que alteren la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o els equipaments esportius, han de justificar el manteniment de la superfície i la qualitat d'aquests sistemes. En el present cas la modificació que ara es tramita tampoc altera ni la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o els equipaments esportius.

Per tant, conformitat amb l'article 59 del TRLU en relació amb el 69 del RLU, la present Modificació del planejament incorpora la documentació següent:

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ
3. NORMATIVA URBANÍSTICA
4. PLÀNOLS
5. ANNEXES

Signatura 1 de 2 Imma Brualla Ortiz	04/12/2024	Cap d'àmbit de Territori
Signatura 2 de 2 Montse Gonzalez	04/12/2024	Cap d'unitat Jurídica Administrativa

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

Codi Segur de Validació 37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001

Uri de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



1.3 Inecessarietat de l'Informe ambiental

La Disposició final 11ª de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, és normativa que en molts aspectes constitueix legislació bàsica i fixa que les comunitats autònomes que disposin de legislació pròpia en matèria d'avaluació ambiental hauran d'adaptar-la a allò disposat a la Llei en el termini d'un any des de la seva entrada en vigor.

En aquest sentit la Disposició Addicional 8ª de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa determina que seran objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària les modificacions de planejament que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Així mateix, regula que seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada, les modificacions de plans urbanístics que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes o de la cronologia del pla, que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Ho seran també les modificacions de plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

L'apartat cinquè de l'esmentada disposició fixa que en relació amb l'avaluació ambiental estratègica simplificada, en el cas que el promotor de la modificació d'un pla subjecte a avaluació ambiental estratègica simplificada consideri, sense necessitat de cap estudi o treball addicional, que no té efectes significatius sobre el medi ambient, la informació del document ambiental estratègic ha de consistir en la justificació d'aquesta circumstància.

En aquest cas, si l'òrgan ambiental constata que la modificació no té efectes significatius sobre el medi ambient ni hi ha cap administració pública afectada, pot determinar directament en l'informe ambiental estratègic que la modificació del pla no té efectes significatius sobre el medi ambient, sense necessitat de fer cap consulta prèvia.

La MPPUOM no altera els paràmetres urbanístics de conjunt, ni la classificació ni la qualificació urbanística del sòl no urbanitzable, i tampoc implica un canvi en els usos de les tipologies del sòl, no modificant finalment les estratègies, directrius i propostes del POUOM.

Conseqüentment tenint en compte la naturalesa i finalitat d'aquesta modificació puntual, i atès que no es dona cap dels supòsits previstos en la normativa relacionada, s'estima innecessari que la modificació es sotmeti al tràmit d'avaluació ambiental.

1.3 Memòria social


La memòria social fa referència als objectius de producció d'habitatge de protecció pública de diverses modalitats, i a les reserves d'habitatge dotacional previstes al planejament.

La present modificació no modifica les condicions del planejament vigent al municipi en nombre d'habitatges; conseqüentment, s'estima innecessària la inclusió d'una memòria social al document.

1.4 Inecessarietat de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada en una modificació puntual d'un instrument de planejament general avalua l'increment potencial de desplaçaments que pot generar una nova planificació del sòl urbà i urbanitzable i la capacitat de les infraestructures existents per absorbir-los, amb l'objectiu de definir les mesures i actuacions necessàries tendint a afavorir els mitjans de transport més sostenibles.

Signatura 1 de 2 Imma Brualla Ortiz	04/12/2024	Cap d'àmbit de Territori
Signatura 2 de 2 Montse Gonzalez	04/12/2024	Cap d'unitat Jurídica Administrativa

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

L'article 3.1.b del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, determina que l'estudi s'haurà d'elaborar quan la modificació d'un pla general fixi una nova classificació del sòl urbà o urbanitzable.

La modificació que ens ocupa no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, per la qual cosa s'estima innecessària la inclusió d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

2. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

La 10a Modificació del POUM de Castellar del Vallès consta d'una modificació de caràcter menor dirigida a corregir les disfuncions i errades detectades en el POUM aprovat definitivament.

2.1 Correcció d'errades

Es consideren errades aquells errors gràfics dels plànols o errors tipogràfics de la normativa, que s'han detectat a partir de la utilització dels documents del POUM. L'objectiu de corregir aquestes errades és millorar la interpretació del POUM i evitar contradiccions en els diferents documents.

2.1.1 Corregir la disminució de densitat del POUM respecte al Pla Parcial d'ampliació dels Fruïters en 4 parcel·les aparellades.

La voluntat de la formulació del planejament amb el POUM era refondre tot el planejament derivat en un sol document de manera que els codis per a tot el municipi fossin els mateixos i el document normatiu també.

El text de la memòria de la ordenació del POUM així ho indicava en l'apartat 8.2 :

8.2. LA REFOSA I NOVA DEFINICIÓ DE LES QUALIFICACIONS DEL SÒL

El desplegament de les figures de planejament derivat que s'ha redactat i aprovat al llarg de la vigència del Pla general d'ordenació de la comarca urbanística de Sabadell del 1978, del Pla General d'Ordenació de 1999 i el desenvolupament de la major part dels sectors de planejament contemplats en aquest document, ha generat un volum molt important de determinacions normatives, referides tant a l'ordenació de les condicions d'edificació com als sistemes.

Aquest conjunt de determinacions no pot deixar-se de banda en el marc del nou Pla, doncs en la majoria dels casos estableixen unes condicions d'ordenació específiques per a les noves estructures urbanes generades a partir del planejament de detall, que no són prescindibles sense negar el sentit d'aquelles ordenacions i les possibilitats que aquestes es puguin completar o, fins i tot, transformar.

La necessària relectura de les disposicions normatives i de les determinacions gràfiques del planejament aprovat, i la seva contextualització en relació tant a la ciutat consolidada al voltant dels sectors successivament ordenats, com els nous àmbits i estructures definits pel nou Pla, obliga a una sistematització, ordre i disposició jerarquitzada i ajustada de les determinacions del planejament anterior, en relació al cos dispositiu del nou Pla. Aquesta refosa normativa i la necessària relectura de les qualificacions del Pla han comportat la definició d'una nova organització de les qualificacions del sòl, estructurada en base a la morfologia pròpia de cada teixit i les diferents maneres de regular l'establiment de les condicions pròpies i característiques de cada qualificació en les que es divideix el sòl a l'interior de la ciutat.

Aquesta refosa normativa, així com la totalitat de les Normes urbanístiques del POUM de Castellar del Vallès, s'ha fet tenint en compte la "Guia de referència per a l'elaboració de les normes urbanístiques del POUM" encàrrec específic de la Direcció General d'Urbanisme en el marc dels treballs dels "Instruments normatius comuns del Planejament urbanístic i la seva aplicació al món local" redactat i coordinat per Àngels Gil-Vernet, advocada i Montserrat Hosta, arquitecta, en virtut del conveni de col·laboració signat el 25 d'abril de 2007 entre la Diputació de Barcelona i el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb el suport de la Direcció General d'Urbanisme, la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea

Signatura 1 de 2 Imma Brualla Ortiz	04/12/2024	Cap d'àmbit de Territori	Signatura 2 de 2 Montse Gonzalez	04/12/2024	Cap d'unitat Jurídica Administrativa
--	------------	--------------------------	-------------------------------------	------------	--------------------------------------

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

Codi Segur de Validació 37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001

Uri de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Metropolitana de Barcelona, l'ajuntament de Castellar del Vallès de Mataró i el Consell Comarcal del Maresme.

Així mateix, la codificació i nomenclatura de la qualificació urbanística del sòl d'aquest POUM s'emmarca en l'estructura bàsica de la codificació urbanística del Mapa urbanístic de Catalunya (d'ara endavant "MUC") elaborat per la Generalitat de Catalunya, per tal d'unificar criteris en la qualificació urbanística en tot Catalunya. A continuació podem observar un quadre on es descriuen els canvis de les qualificacions respecte al pla general de 1999:

SU ZONES RESIDENCIALS

Zona Residencial Nucli Antic	1	1a	1.1	1	Zona Residencial Poble Vell
		1a1	1.2		
1b	1.3				
Zona Residencial Ordenació Tancada	3	3	2.1	2	Zona Residencial Eixample
		3	2.2		
		3	2.3		
		3	2.4a		
		3	2.4b		
		3	2.4c		
		3	2.4d		
		3	2.4e		
Zona Residencial Ordenació Oberta	4	4a	2.4f	3	Zona Residencial Sectors de Planejament Parcial
		4b	2.4g		
		4a	2.4h		
		4b	3.1 Tipus A		
Zona Residencial Cases Agrupades	5	5a	3.1 Tipus B	4	Zona Residencial Edificació Aïllada
		5a1	3.1 Bloc		
		5a2	3.2 V. Espe.		
		5a3	3.2 V. Lliure		
		5b	4.1	6	Zona Residencial Transformació d'ús
		5b1	4.2		
		5c	4.3		
		6a	4.4		
		6b	4.5.1		
		6b1	4.5.2		
Zona Residencial Cases Aïllades	6	6a	6.1	8	Zona Residencial Desenvolupament (Plans Parcial)
		6b	8.1 Tipus A		
		6b1	8.1 Tipus B		
		6c	8.1 Bloc		
		6d	8.2		
		6a	8.3		
		6b	8.4 A1		
		6c	8.4 A2		
		6d	8.4 B1		
		6a	8.4 B2		
6b	8.4 C1				
6c	8.4 C1a				
6d	8.4 C2				
6a	8.5 Uc				
6b	8.5 Ui				
6c	8.6				


Així mateix a la fitxa corresponent del Sector, se'n recullen les següents determinacions que justifiquen aquest fet:

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 parcial d'ampliació els Fruïters, aprovat definitivament per la CTUB en data 25.01.2007 i publicat en el DOGC en data 04.04.2007. Malgrat això, una modificació puntual del pla parcial podrà modificar-les.

Signatura 2 de 2	Cap d'unitat Jurídica Administrativa
04/12/2024	
Montse Gonzalez	
Signatura 1 de 2	Cap d'àmbit de Territori
04/12/2024	
Imma Brualla Ortiz	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



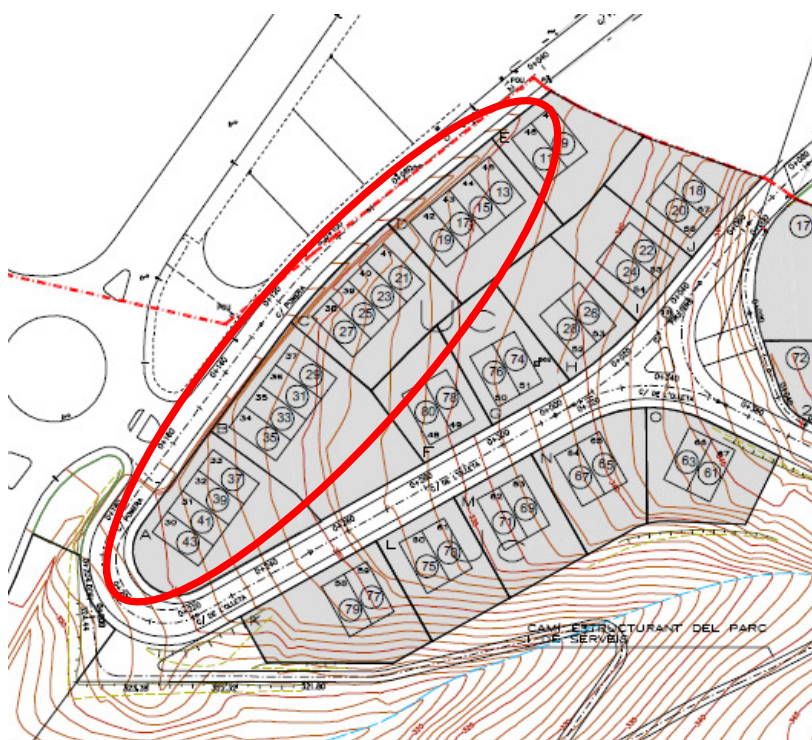
Justificat aquest punt, cal analitzar la descripció de cada codi del nou POUM on es detallava els sectors de planejament a refundre. En aquesta cas hem de remetre'ns a les normes urbanístiques de la subzona d'habitatges aïllats unifamiliars en parcel·la compacta (200m²), codi 6a.

1. La subzona regula els habitatges aïllats unifamiliars en parcel·la compacte de reduïdes dimensions, 200m² mínim de superfície, localitzats al nord-est del nucli urbà de Castellar del Vallès, concretament a l'àmbit dels Fruïters i la seva ampliació, i l'àmbit de la Ronda Llevant. Tanmateix, s'han regulat amb aquesta subzona els primers creixements en habitatges unifamiliars a l'àmbit de Sant Feliu del Racó.

Així doncs, havent justificat la refosa del Pla Parcial amb el POUM, passarem a analitzar les disfuncions originades donat que s'han detectat quatre finques del sector PPU-01 Ampliació els Fruïters, a les qual el POUM s'assigna la qualificació de subzona residencial en cases aïllades, parcel·la compacta (200), codi 6a, on la seva densitat edificatòria es veu reduïda respecte a la que li atorgava el Pla Parcial, donat que amb el Pla Parcial es permetia en una parcel·la agrupar fins a 4 habitatges en filera, mentre el que POUM només es contempla i defineix la possibilitat de 2 habitatges aparellats.

Normativa Pla Parcial "Ampliació els Fruïters"

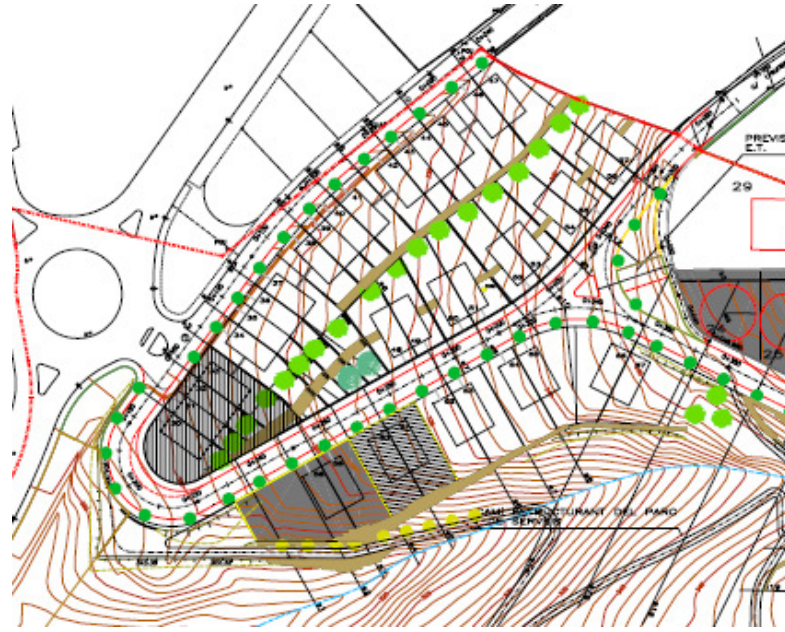
El pla Parcial d'Ampliació dels Fruïters definia les següents normes per aquestes parcel·les:



Plànol 4 Projecte de Reparcel·lació Sector "Ampliació dels Fruïters"

Signatura 1 de 2 Imma Brualla Ortiz	04/12/2024	Cap d'àmbit de Territori
Signatura 2 de 2 Montse Gonzalez	04/12/2024	Cap d'unitat Jurídica Administrativa

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



Plànol 2.2 Ordenació. Pla Parcial Sector "ampliació dels Fruïters"

El codi que els hi corresponia era el següent:

- b) Subzona unifamiliar en edificacions contínues, clau Uc, d'habitatges unifamiliars en composicions volumètriques de dues o quatre unitats.

I la normativa del Pla Parcial establí el següent:

Art. 35.- A la subzona Uc, les parcel·les seran les grafiades en el plànol d'ordenació, i podran subdividir-se en unitats de parcel·la o subparcel·la amb un habitatge sempre que sigui com a resultat de l'edificació prevista i un cop executada aquesta.

POUM 2016

Amb la refosa del POUM i el nou codi 6a assignat s'estableix:

- *Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1 habitatge per parcel·la. Tanmateix s'admeten els habitatges aparellats amb les condicions següents:*
 - *La parcel·la tindrà una superfície igual o superior al doble de la mínima (400m²).*
 - *La façana mínima correspondrà al doble de la façana mínima, descomptant-se les separacions laterals al límit comú (12m).*
 - *El cercle incrivible dins la parcel·la haurà de tenir un diàmetre mínim equivalent al doble del establert per les parcel·les amb un sol habitatge, descomptant les distàncies de separació que es suprimeixen al ser habitatges aparellats. (16m).*
 - *Caldrà inscriure en el Registre la parcel·la resultant de l'agrupació com a indivisible.*
 - *El projecte d'edificació i la corresponent llicència seran únics.*

Per tant, per tal de mantenir la possibilitat d'edificar 4 habitatges en les 4 parcel·les que tenen aquesta possibilitat amb el Pla Parcial, aquestes haurien de disposar de 800m² (2 de les 4 parcel·les tenen 742,98m² i 727,22m²) i la normativa hauria de permetre l'agrupació de fins a 4 habitatges, cosa que ara mateix no es contempla.

Signatura 1 de 2 Imma Brualla Ortiz	04/12/2024	Cap d'àmbit de Territori
Signatura 2 de 2 Montse Gonzalez	04/12/2024	Cap d'unitat Jurídica Administrativa

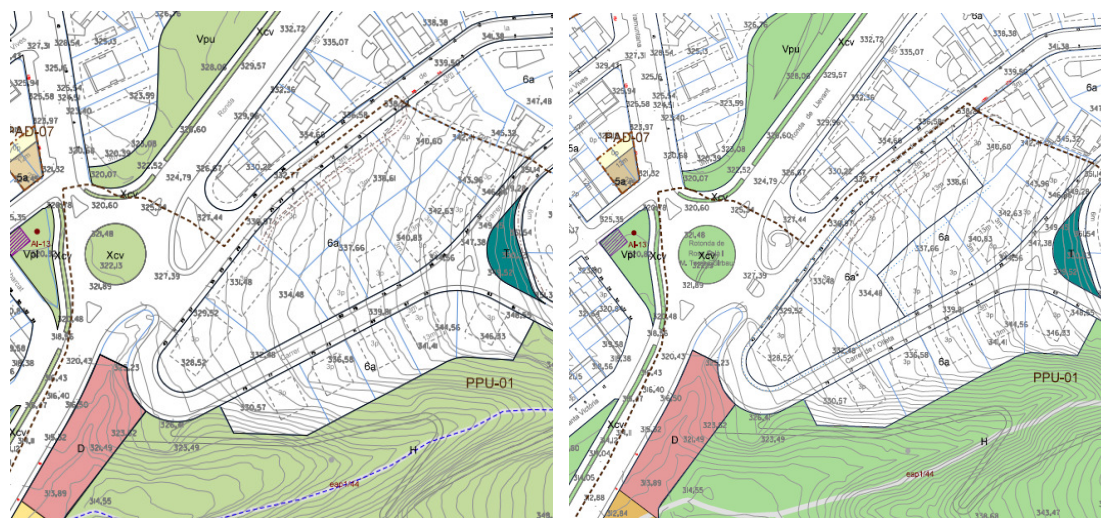
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

En aquest moment, el sector es troba amb el planejament i gestió aprovats però pendents d'executar-ne la urbanització, i amb la reparcel·lació inscrita al Registre de la Propietat.

La junta de compensació ha posat de manifest la voluntat de mantenir els drets edificatoris per tal de no modificar el projecte de reparcel·lació i per aquest motiu i donada la necessitat actual d'habitatges de dimensions més reduïdes s'ha optat per mantenir i per tant corregir l'errada generada.

Per aquesta raó les finques objecte de la proposta tindran una clau de subzona 6a* que indicarà aquestes condicions per tal de possibilitar la edificació de 4 habitatges en filera.

Cal modificar l'article 140. Regulació de la subzona de Zona residencial de cases aïllades, codi 6a i introduir nou codi de subzona al plànol d'ordenació e2 i al de qualificació c1



POUM 2016 Plànol Ord-e2

Mod. 10 plànol ord-e2

2.1.2 Corregir l'errada a la fitxa del PAU-11 de l'Annex normatiu, on no hi consta la subzona d'activitat econòmica industrial, singular, codi 7c.

S'ha detectat que a la fitxa corresponent del Polígon d'actuació urbanística PAU-11 en la descripció del sòl d'aprofitament privat s'indiquen les diferents zones que es troben indicades als plànols però falta recollir la subzona d'activitat econòmica, industria singular, codi 7c.

Es proposa corregir l'errada de l'annex 3 i modificar la fitxa del PAU-11 recollint totes les zones existents, és a dir:

- Zona d'activitat econòmica, industria entre mitgeres, codi 7a.
- Zona d'activitat econòmica, industria aïllada, codi 7b.
- Zona d'activitat econòmica, industria singular, codi 7c.

2.2 Correcció de disfuncions normatives

2.2.1 Incloure la regulació específica de l'ús plurifamiliar que estableix la obligatorietat de destinar la planta baixa a locals comercials en determinats carrers en el codi 4a.

Actualment existeix l'obligatorietat de destinar les plantes baixes de les edificacions plurifamiliars del codi 1 i 3 a determinats carrers del centre del municipi, on interessa preservar els usos comercials i de dinamització del teixit comercial i terciari al municipi.

Signatura 1 de 2 Imma Brualla Ortiz	04/12/2024	Cap d'àmbit de Territori
Signatura 2 de 2 Montse Gonzalez	04/12/2024	Cap d'unitat Jurídica Administrativa

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Analitzant alguns casos en concret s'ha observat que en algunes edificacions plurifamiliars ubicades en aquesta zona i amb codi 4a no hi ha aquesta obligació, tot i que actualment la majoria dels existents amb aquest codi ja disposen de locals comercials en planta baixa.

Davant la voluntat de preservar-los i veient la incoherència obligar en uns edificis i altres no, s'ha vist la necessitat d'igualar aquesta obligatorietat també al codi 4a d'aquests carrers igual que a les edificacions amb codi 1 i 3.

Per aquest motiu, cal introduir a la regulació dels usos admesos de la zona residencial en ordenació oberta, codi 4a, aquestes condicions per a les plantes baixes dels edificis plurifamiliars dels següents carrers:

- Passeig (tram entre C/Mestre Ros i C/Major)
- Plaça de Cal Calissó
- Ctra. de Sentmenat (tram entre Pl. Cal Calissó i C/Puigverd)
- Passeig de la Plaça Major
- Passeig Tolrà (*tram entre Ctra. de Sentmenat i C/Mas Crupell*)

Cal modificar l'article 128 del Capítol II. Regulació de les zones en sòl urbà

2.3 Ajustos de sistemes


2.3.1 Canvi de codi d'una part del la finca qualificada de sistema urbanístic d'equipament administratiu situat a la zona central del Polígon industrial del Pla de la Bruguera per qualificar-lo com a sistema d'equipament comunitari, equipament sanitari assistencial, codi Es.

Es proposa modificar el codi fixat per la parcel·la del c/ Solsonès, 36 i Bages, 11 atès que l'ús actual no respon a un equipament administratiu sinó un equipament sanitari assistencial, donat que hi ha implantat un Centre de Treball especial cooperatiu (TEB) des de l'any 2001 a la parcel·la del carrer Solsonès, 36 i actualment s'ha sol·licitat una ampliació de l'activitat a la parcel·la veïna lliure d'edificacions amb front al carrer Bages, 11.

Donat que l'equipament s'ha consolidat i és necessària la seva ampliació per donar resposta a la demanda existent, es proposa la assignació del codi corresponent com a equipament sanitari assistencial a les dues finques.

Cal modificar doncs el plànol d'ordenació e6 i el de qualificació c3, per tal d'assignar el codi Es a la part de la finca senyalada.

Signatura 1 de 2 Imma Brualla Ortiz	04/12/2024	Cap d'àmbit de Territori
Signatura 2 de 2 Montse Gonzalez	04/12/2024	Cap d'unitat Jurídica Administrativa

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

III. NORMATIVA

Els articles de la normativa del POUM modificats per la Modificació puntual 10 són:

- Article 140. Regulació de la subzona residencial en cases aïllades, parcel·la compacta (200), codi 6a. Paràmetres referits a la parcel·la.
- Article 128. Regulació de la subzona residencial en ordenació oberta, codi 4a.

Article 140. Regulació de la subzona residencial en cases aïllades, parcel·la compacte (200), codi 6a.

Text modificat

4. Complementàriament a la subzona identificada amb codi 6a, es defineix una subzona 6a* que inclou les parcel·les situades al C/ de la Pomera, 13-43, on per adaptar-se a les condicions edificatòries del Pla Parcial d'on provenien s'estableixen uns paràmetres específics per a les construccions que es podran realitzar.

a) Paràmetres referits a la parcel·la:

- Parcel·la mínima: 200m².
- Front mínim de parcel·la: 8m.
- Diàmetre mínim cercle inscrivible: Inscriure un cercle de 10m de diàmetre mínim per unihabitatges i de 24m per agrupacions de fins a 4 habitatges en filera.
- Índex edificabilitat neta de la parcel·la: 0,75m²st/m²sl.
- Ocupació màxima de la parcel·la: 40%.
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1 habitatge per parcel·la. Tanmateix s'admeten agrupacions d' habitatges en filera fins a un màxim de 4, amb les condicions següents:
- La parcel·la tindrà una superfície igual o superior 700m².
- La façana mínima serà de 30m.
- El cercle inscrivible dins la parcel·la haurà de tenir un diàmetre mínim de 24m.
- Caldrà inscriure en el Registre la parcel·la resultant de l'agrupació com a indivisible.
- El projecte d'edificació i la corresponent llicència seran únics.
- Separació mínima respecte el vial: 3m i segons distància determinada als plànols d'ordenació. Tanmateix, aquestes distàncies seran modificables quan el pendent entre el punt mig del límit a vial de la parcel·la i el punt mig de la màxima profunditat edificable superi el 30% i sempre que es respecti una distància mínima de 1,5m a vial.
- Separació mínima respecte els laterals i el fons: 2m en general, i segons plànol d'ordenació urbanística.

b) Paràmetres referits a l'edifici:

- Nombre màxim de plantes: S'estableix una alçada màxima de 9,50m corresponents a 3p. En parcel·les amb una pendent superior al 50% l'alçada màxima es reduirà a 6,50 m i el nombre màxim de plantes es fixa en 2p.


Article 128. Regulació de la subzona residencial en ordenació oberta, codi 4a

Text modificat:

3. Regulació específica de l'ús plurifamiliar: En els edificis plurifamiliars dels carrers o trams que es determinen a continuació no s'admetrà l'ús d'habitatge en planta baixa, havent-se de destinar la superfície en planta baixa lliure d'accessos a locals comercials:

- Passeig (tram entre C/Mestre Ros i C/Major)
- Plaça de Cal Calissó
- Ctra. de Sentmenat (tram entre Pl. Cal Calissó i C/Puigverd)
- Passeig de la Plaça Major
- Passeig Tolrà (tram entre Ctra. de Sentmenat i C/Mas Crupell)

Signatura 2 de 2	Cap d'unitat Jurídica Administrativa
Montse Gonzalez	04/12/2024
Signatura 1 de 2	Cap d'àmbit de Territori
Imma Brualla Ortiz	04/12/2024

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

IV. ANNEXES NORMATIUS

Els annexes normatius del POUM modificats per la Modificació puntual X són els següents:

- Annex 1. Fitxa Codi PPU-1 Pla Parcial d'ampliació Els Fruïters.
- Annex 3. Fitxa Codi PAU-11 Can Bages (vials i serveis).

4.1. Annex 1. Fitxa Codi PPU-01 Pla Parcial d'ampliació Els Fruïters

Text modificat:

Pla parcial urbanístic d'ampliació els Fruïters

Codi: PPU-01

1. Àmbit:

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

b) El sector limita: a l'oest, amb la ronda de Llevant i la prolongació del carrer Pamera; al nord, amb el sector dels Fruïters existent; a l'est, amb el sòl no urbanitzable, mitjançant el camí que dona continuïtat al carrer de l'Olleta; i al sud, amb el sòl no urbanitzable. La seva superfície és de 81.315,92 m², segons el PPU aprovat definitivament.

2. Objectius:

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

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

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

Sol públic. Sistemes:	53.576,28 m²	65,89%
Viari, codi X	11.348,37 m ²	13,96%
Espais verds, codi V	35.870,26 m ²	44,11%
Equipaments, codi E	3.457,50 m ²	4,25%
Serveis tècnics i ambientals, codi T	333,82 m ²	0,41%
Sòl Privat. Zones:	27.734,52 m²	34,11%
Residencial en nucli antic, codi 1		
Residencial en ordenació tancada, codi 3		
Residencial en ordenació oberta, codi 4		
Residencial en cases agrupades, codi 5		
Residencial en cases aïllades, codi 6	27.734,52 m ²	34,11%
Activitat econòmica, industrial, codi 7		

Signatura 2 de 2	Cap d'unitat Jurídica Administrativa
Montse Gonzalez	04/12/2024
Signatura 1 de 2	Cap d'àmbit de Territori
Imma Brualla Ortiz	04/12/2024

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

Codi Segur de Validació 37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001

Url de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Activitat econòmica, serveis, codi 8

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

b) Sostre edificable màxim total 24.098,23 m²st.

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

d) Nombre màxim d'habitatges: 81 hbtg.

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 parcial d'ampliació els Fruïters, aprovat definitivament per la CTUB en data 25.01.2007 i publicat en el DOGC en data 04.04.2007. Malgrat això, una modificació puntual del pla parcial podrà modificar-les.

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

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

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

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

4. Condicions de gestió i execució:


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

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

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

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

Signatura 1 de 2 Imma Brualla Ortiz	04/12/2024	Cap d'àmbit de Territori
Signatura 2 de 2 Montse Gonzalez	04/12/2024	Cap d'unitat Jurídica Administrativa

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

5. Règim transitori d'edificació i usos:

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

4.2. Annex 3. Fitxa Codi PAU-11 Can Bages (vials i serveis)

Text modificat:

Polígon d'actuació urbanística Can Bages (vials i serveis) Codi: PAU-11

1. Àmbit:

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

b) El polígon limita: al nord, amb la zona industrial de Can Carner; a l'est, amb la carretera B-124; al sud, amb el terme municipal de Sabadell; i a l'oest, amb la riba del riu Ripoll i una zona industrial consolidada. La seva superfície és de 497.352 m².

2. Objectius:

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

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

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

Sol públic. Sistemes:	292.054,65 m ²	58,72%
Viari, codi X	60.959 m ²	12,26%
Espais verds, codi V	181.683,65 m ²	36,53%
Equipaments, codi E	33.331 m ²	6,70%
Sistema hidrològic, codi H	16.082 m ²	3,23%

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

b) Sostre edificable màxim total 236.092,20 m²st.


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

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

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

- Zona d'activitat econòmica, industria singular, codi 7c.

Signatura 2 de 2	Cap d'unitat Jurídica Administrativa
Montse Gonzalez	04/12/2024
Signatura 1 de 2	Cap d'àmbit de Territori
Imma Brualla Ortiz	04/12/2024

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

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

4. Condicions de gestió i execució:

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

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

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

5. Règim transitori d'edificació i usos:

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

V. PLÀNOLS

Els plànols d'ordenació del POUM modificats per la 10 Modificació puntual són els següents:

- 4. Qualificació i gestió del sòl:
Plànols **c1, c3**.
- 5. Ordenació detallada del sòl urbà:
Plànols **e2, e6**.

Signat digitalment en la data que consta en la signatura.


Arquitecta Municipal

Tècnica Jurídica

Imma Brualla Ortiz

Montse González Millanes


Signatura 1 de 2 Imma Brualla Ortiz	04/12/2024	Cap d'àmbit de Territori
Signatura 2 de 2 Montse Gonzalez	04/12/2024	Cap d'unitat Jurídica Administrativa

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

VI. ANNEXES

-Fitxes Projecte Reparcel·lació Ampliació Fruiters- Parcel·les c/Pomera 13-43

Signatura 1 de 2 Imma Brualla Ortiz	04/12/2024	Cap d'àmbit de Territori	Signatura 2 de 2 Montse Gonzalez	04/12/2024	Cap d'unitat Jurídica Administrativa
--	------------	--------------------------	-------------------------------------	------------	--------------------------------------

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

<p>DADES DE LA PARCEL·LA</p> <p>REFERÈNCIA PARCEL·LA: Uc-D</p> <p>NÚMERO D'HABITATGES: 4 unit.</p> <p>SUPERFÍCIE DE SÒL: 742,98 m²</p> <p>SUPERFÍCIE DE SOSTRE: 1.016,12 m² st.</p> <p>UNITATS D'APROFITAMENT: 11.070 unit.</p> <p>QUOTA DE PARTICIPACIÓ: 5,275 %</p> <p>COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL: 182.856 €</p> <p>V.U.I.: 224.756 €</p> <p>ADREÇA DE POLICIA: C/ Pamera, núm. 13-19</p> <p>TITULAR DEL DRET: Ramón Gangonells Viñas</p>	
---	--

1

<p>Signatura 1 de 2 Imma Brualla Ortiz</p> <p>04/12/2024</p> <p>Cap d'àmbit de Territori</p>	<p>Signatura 2 de 2 Montse Gonzalez</p> <p>04/12/2024</p> <p>Cap d'unitat Jurídica Administrativa</p>	
--	---	--

<p>PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓ</p>	<p>PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR "AMPLIACIÓ DELS FRUITERS II" CASTELLAR DEL VALLÈS</p>	<p>EQUIP REDACTOR Ramon Sisó Almirall, Arqte. Jordi Marsal Álvarez, Arqte.Tèc.</p>	<p>1. E 1/2750 2. E 1/1250 3. E 1/450</p>		<p>PARCEL·LARI Uc-D</p>
--	--	--	---	--	-----------------------------

JUNY 2008

<p>Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web</p>		
<p>Codi Segur de Validació</p>	<p>37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001</p>	
<p>Url de validació</p>	<p>https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/</p>	
<p>Metadades</p>	<p>Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original</p>	

DADES DE LA PARCEL·LA

REFERÈNCIA PARCEL·LA:

Uc-A

NÚMERO D'HABITATGES:

4 unit.

SUPERFÍCIE DE SÒL:

861,92 m²

SUPERFÍCIE DE SOSTRE:

1.016,12 m² st.

UNITATS D'APROFITAMENT:

11.130 unit.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ:

2,493 %

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL:

83.023 €

V.U.I.:

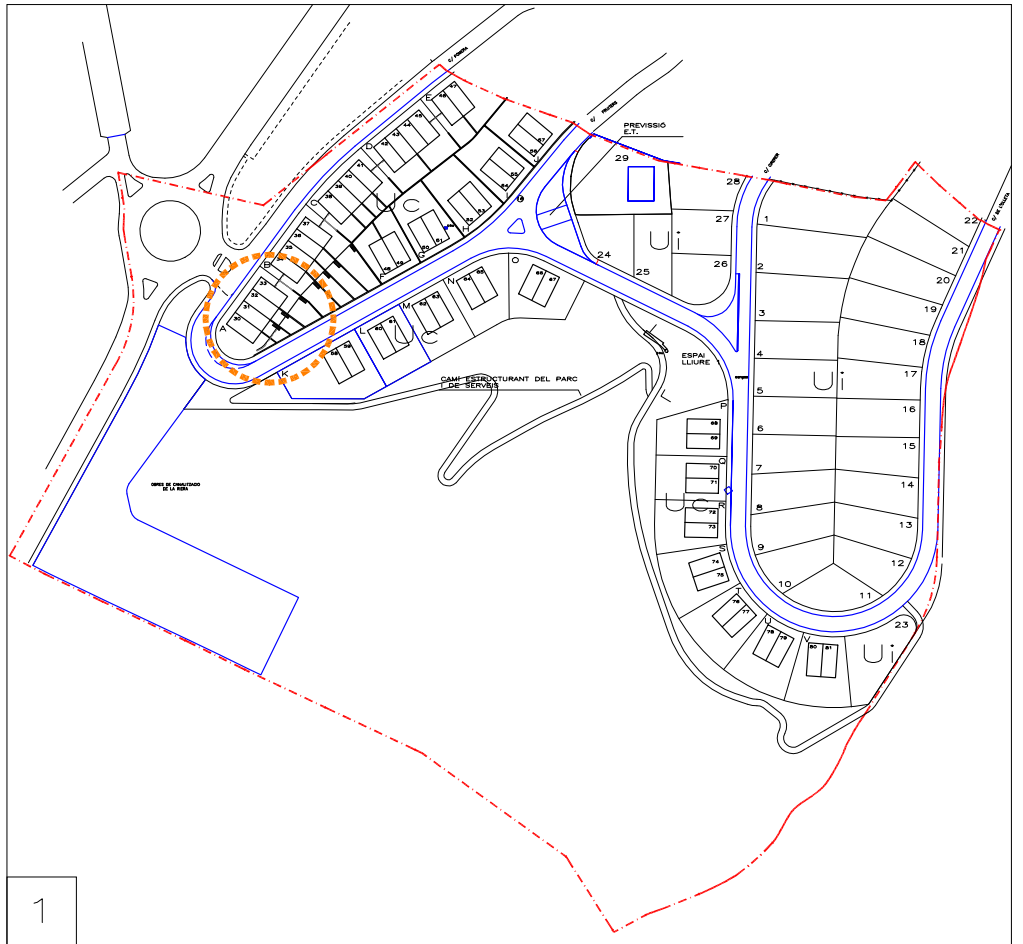
225.974 €

ADREÇA DE POLICIA:

C/ Pomerà, n.ºm. 37-43

TITULAR DEL DRET:

Ajuntament de Castellar del Vallès (47,01%)
10% Aprof. Mitjà per a l'Ajuntament de Castellar del Vallès (52,99%)



1

Cap d'unitat Jurídica Administrativa

04/12/2024

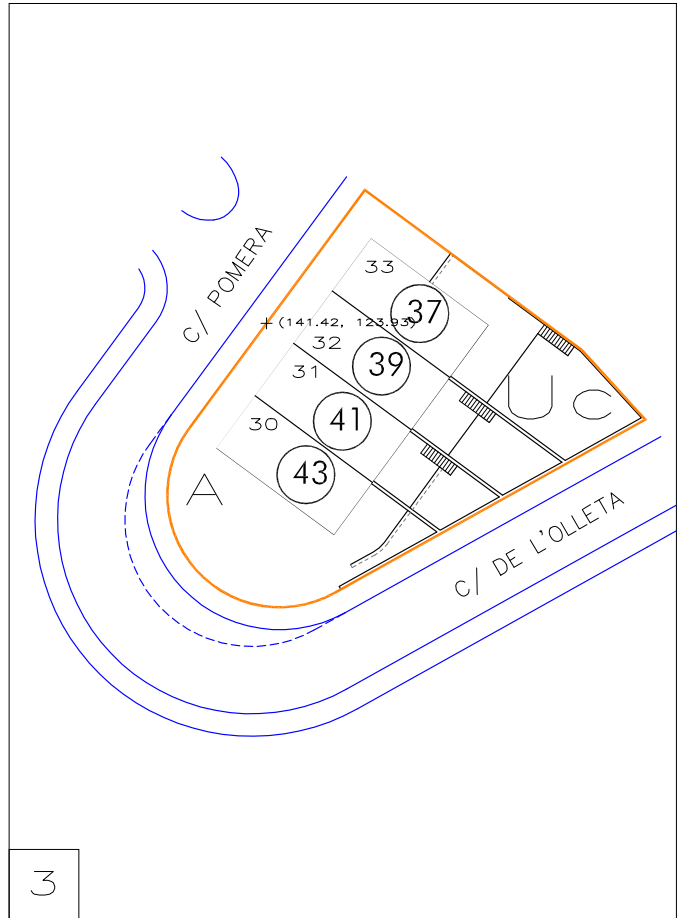
Signatura 2 de 2
Montse Gonzalez

04/12/2024 Cap d'àmbit de Territori

Signatura 1 de 2
Imma Brualla Ortiz



2



3

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓ
 PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR "AMPLIACIÓ DELS FRUITERS II" CASTELLAR DEL VALLÈS
 EQUIP REDACTOR: Ramon Sisó Almirall, Arqte. Jordi Marsal Álvarez, Arqte.Tèc.
 1. E 1/2750
 2. E 1/1250
 3. E 1/550
 JUNY 2008
 PARCEL·LARI: Uc-A

DADES DE LA PARCEL·LA

REFERÈNCIA PARCEL·LA:

Uc-B

NÚMERO D'HABITATGES:

4 unit.

SUPERFÍCIE DE SÒL:

1.097,80 m²

SUPERFÍCIE DE SOSTRE:

1.016,12 m² st.

UNITATS D'APROFITAMENT:

11.260 unit.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ:

5,365 %

COMPTE DE LIQUIDACIÓ

PROVISSIONAL:

185.199 €

V.U.I.:

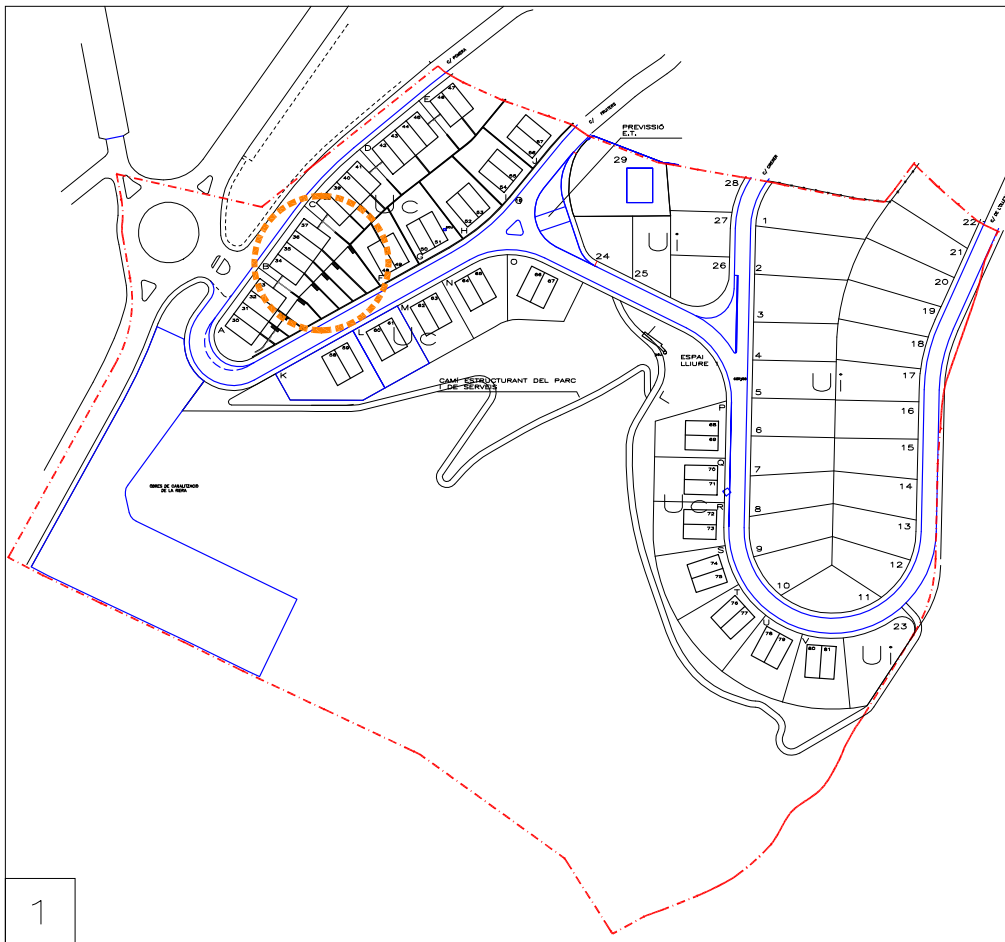
228.614 €

ADREÇA DE POLICIA:

C/ Pamera, n.ºm. 29-35

TITULAR DEL DRET:

ICSDOS, SL



1

04/12/2024
Cap d'unitat Jurídica
Administrativa

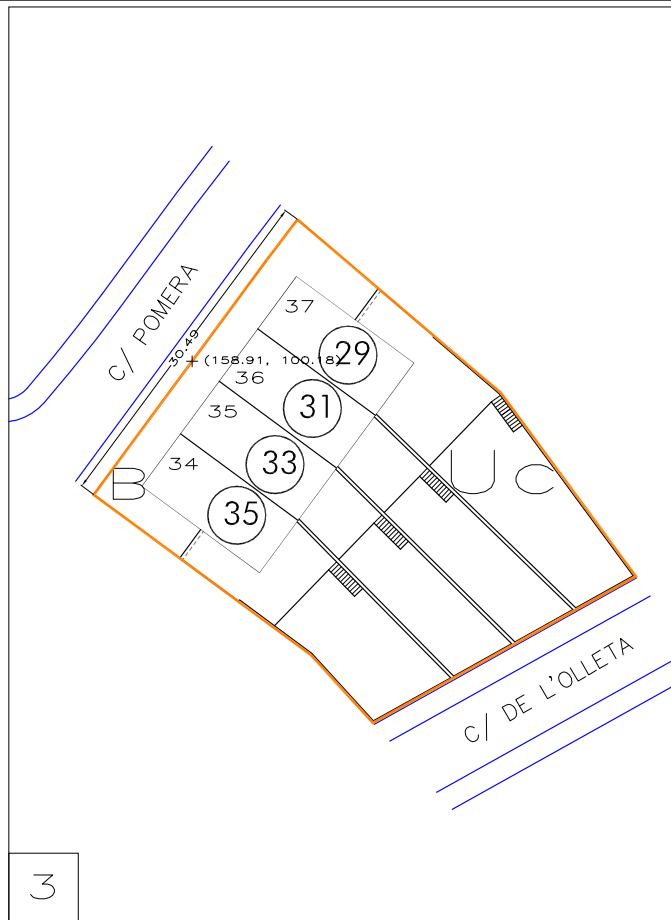
04/12/2024
Signatura 2 de 2
Montse Gonzalez

04/12/2024
Cap d'àmbit de Territori

04/12/2024
Signatura 1 de 2
Imma Brualla Ortiz



2



3

PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓ

PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SECTOR "AMPLIACIÓ DELS FRUITERS II"
CASTELLAR DEL VALLÈS

EQUIP REDACTOR
Ramon Sisó Almirall, Arqte.
Jordi Marsal Álvarez, Arqte.Téc.

1. E 1/2750
2. E 1/1250
3. E 1/550

JUNY 2008

PARCEL·LARI
Uc-B

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

Codi Segur de Validació 37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001

Url de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Signatura 1 de 2
 Imma Brualla Ortiz

04/12/2024
 Cap d'àmbit de Territori

Signatura 2 de 2
 Montse Gonzalez

04/12/2024
 Cap d'unitat Jurídica Administrativa

DADES DE LA PARCEL·LA

REFERÈNCIA PARCEL·LA:
 Uc-C

NÚMERO D'HABITATGES:
 4 unit.

SUPERFÍCIE DE SÒL:
 727,22 m²

SUPERFÍCIE DE SOSTRE:
 1.016,12 m² st.

UNITATS D'APROFITAMENT:
 11.070 unit.

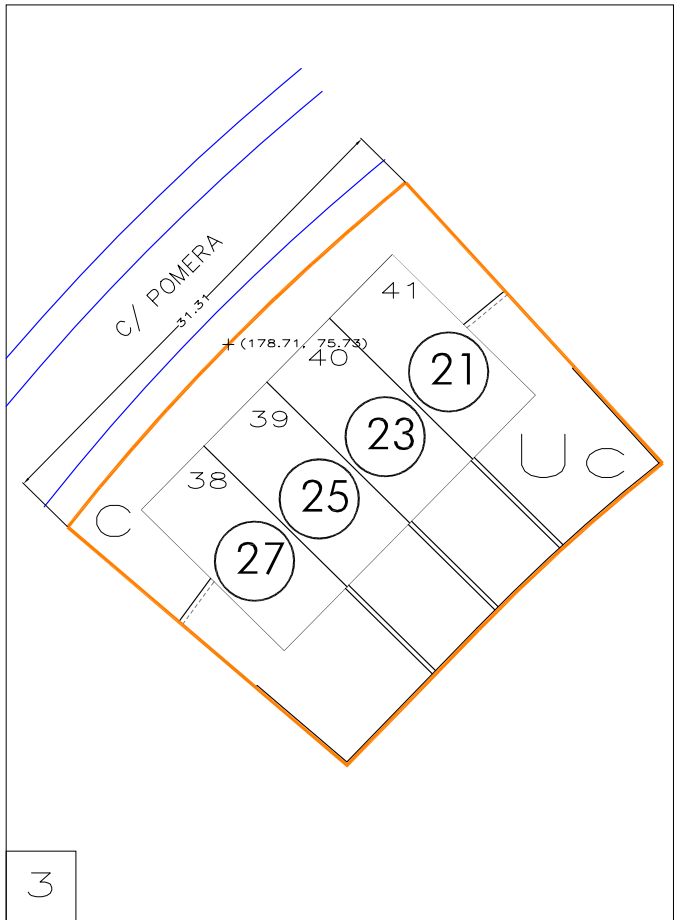
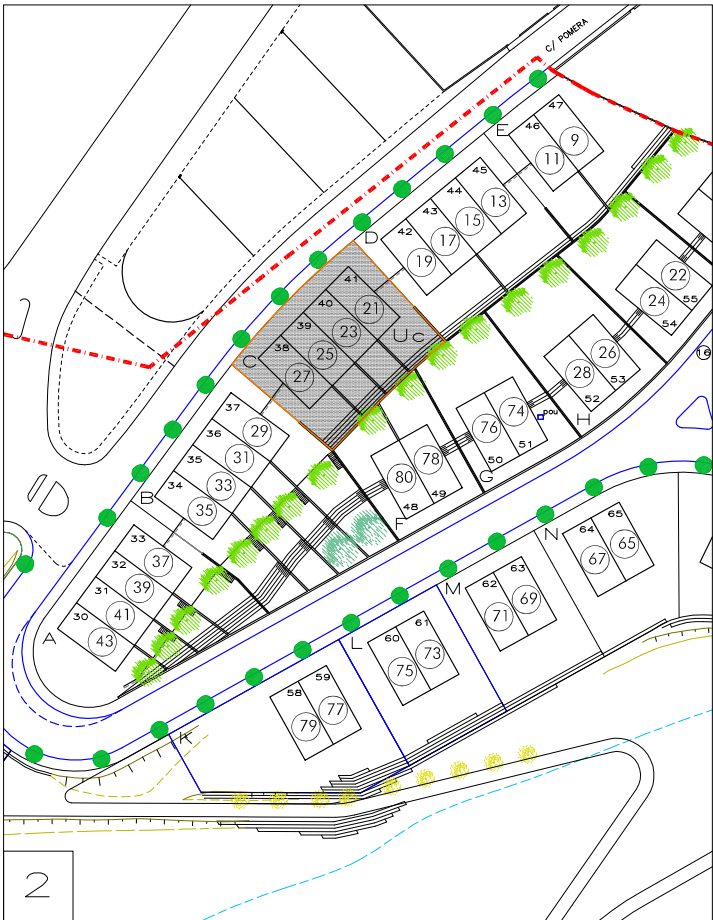
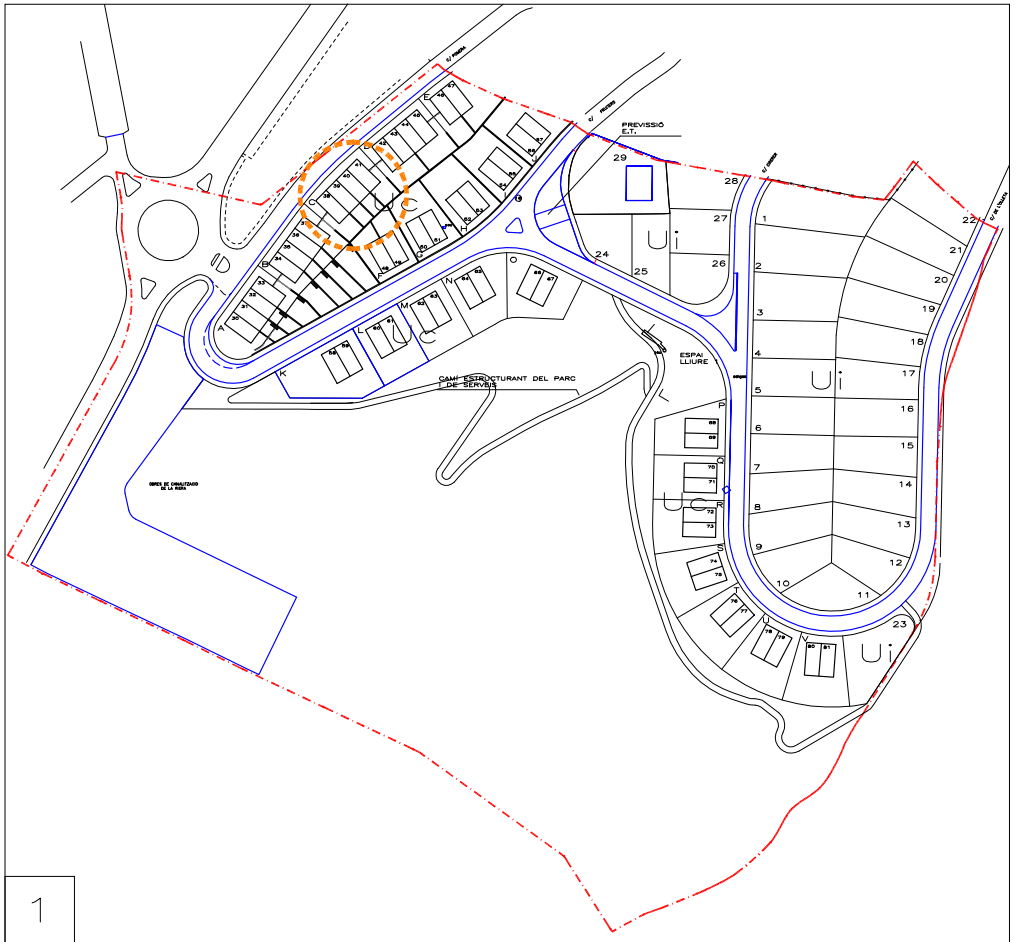
QUOTA DE PARTICIPACIÓ:
 5,275 %

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL:
 175.671 €

V.U.I.:
 224.756 €

ADREÇA DE POLICIA:
 C/ Pomera, núm. 21-27

TITULAR DEL DRET:
 ICSDOS, SL



PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓ

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR "AMPLIACIÓ DELS FRUITERS II" CASTELLAR DEL VALLÈS

EQUIP REDACTOR: Ramon Sisó Almirall, Arqte. Jordi Marsal Álvarez, Arqte.Téc.

1. E 1/2750
 2. E 1/1250
 3. E 1/450

JUNY 2008

PARCEL·LARI: Uc-C

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

Codi Segur de Validació: 37e6132981414d0c817fcab3ae5ad0ac001

Url de validació: <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador/>

Metadades: Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

