



Ajuntament de
Castellar del Vallès

EDICTE

Es fa públic que per Acord del Ple, de data 22 d'octubre de 2019, es va aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana "Can Carner Sud" PMU-02 del Pla d'Ordenació Municipal promogut per METROVACESA SUELO Y PROMOCION S.A.

Contra aquest acord que és definitiu en via administrativa, referit a una disposició de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent a aquesta publicació. No obstant, se'n pot interposar qualsevol altre recurs que es consideri convenient.

Signat digitalment en la data que consta a la signatura electrònica.

L'alcalde, p.d. (Decret núm. 759, de 21 de juny de 2019), la Cap de la Unitat Jurídica Administrativa de Territori, Mercè Torras Junoy.

ANNEX

Pla de Millora Urbana "Can Carner Sud" PMU-02

NORMES URBANÍSTIQUES ESPECÍFIQUES

"1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Àmbit d'aplicació.

Aquesta normativa es d'aplicació en la totalitat de l'àmbit del present Pla de Millora, segons queda delimitat en els plànols que integren el present document.

Art. 2. Marc legal de referència.

Aquesta normativa urbanística es desenvolupa dintre de l'àmbit definit pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Valles.

En tot cas i per a tot allò que no quedi expressament regulat en la present normativa, o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el POUM vigent.

Art. 3. Definició de conceptes.

Sempre que no quedin expressament especificats en aquesta normativa urbanística els conceptes que es descriuen, són els definits en la normativa general del POUM vigent; per tant, no s'admetrà cap altra interpretació i els que son d'ídèntica concepció ja no es transcriuen en l'articulat, nomes es fa en els conceptes i normes específics d'aquest pla.

Art. 4. Desenvolupament del Pla.

Per al desenvolupament del present Pla de millora que es preveu en una única fase d'execució, s'hauran de redactar els corresponents Projectes d'Urbanització i de Reparcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del present PMU i del POUM.

Passeig Tolrà, 1
08211 Castellar del Vallès

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

NIF. P0805000-G
www.castellarvalles.cat

Signatura 1 de 1	Cap d'unitat Jurídica Administrativa
Mercè Torras Junoy	18/12/2019

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

Codi Segur de Validació bb8746fec069403ea0983dabe5e07d93001

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

Metadades Classificador:Altres -





Ajuntament de
Castellar del Vallès

Art. 5. Alineacions i rasants. Ordenació de volums.

Donat el cas, per al reajustament de les alineacions proposades pel pla i l'ordenació de volums es seguirà l'establert en l'article 65 del planejament i la pròpia del text refós Llei d'urbanisme.

Art. 6. Projectes d'Urbanització.

Els projectes d'Urbanització que es redactin com desenvolupament d'aquest PMU deuran ajustar-se al disposat en l'Art 72 del TRLU i a altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació, així com a les determinacions aprovades referent a això per l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

Art. 7. Projectes de Reparcel·lació.

El projecte de reparcel·lació haurà de preveure com a mínim una parcel·la en la que es reculli tota l'edificació d'habitatge protegit i una segona per la resta, en aquesta segona caldrà garantir la possibilitat de subdividir en parcel·les independents per cada bloc d'edificació.

Art. 8. Modificacions.

Les modificacions del present PMU hauran de respectar les determinacions, establertes en el POUM i en el propi PMU, i s'ajustaran a l'establert en l'Art. 96 del TRLU de Catalunya.

No seran supòsits de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície de les illes superiors al 5%, respectant sempre les cessions de sol públic establertes.

2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 9. Qualificació del sòl.

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes. S'entén per sistemes, els terrenys que constitueixen l'estructura del Sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Castellar del Vallès. S'entén per zona aquella part de terreny dintre de la qual i atenent a les previsions del PMU, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

Art. 10. Sistemes locals.

Es defineixen, per aquest PMU, els següents sistemes:

- a. Sistema viari i d'aparcaments.
- b. Sistema d'espais lliures (verd públic).

Art. 11. Zones.

Es defineix una única zona que d'acord amb la nomenclatura del POUM de Castellar del Vallès correspon a la **clau Zona residencial en ordenació oberta, amb espais lliures, codi 4b**. No obstant això es preveu la creació d'una clau específica per aquest PMU que anomenarem 4b-Hp per incloure en ella l'edificació d'habitatge protegit amb especificacions pel que fa a edificabilitat i nombre d'habitatges propi.

3. DETERMINACIONS I APLICACIÓ DE LES NORMES EN L'ÀMBIT DEL PMU. NORMES PARTICULARS PER A TOTS ELS SISTEMES I ZONES DEL PMU

Art. 12. Definició o especificació de conceptes.

1.- Totes les definicions de conceptes no especificades com a particulars d'aquest Pla de Millora es corresponen amb les previsions del Planejament general i per tant ja no es reproduïxen, únicament s'especificuen les previsions particulars del pla o les especificacions necessàries per concretar les disposicions generals del POUM. Malgrat no

Passeig Tolrà, 1 T. 93 714 40 40 NIF. P0805000-G
08211 Castellar del Vallès F. 93 714 40 93 www.castellarvalles.cat

Signatura 1 de 1
Mercè Torras Junoy
18/12/2019
Cap d'unitat Jurídica
Administrativa

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	bb8746fec069403ea0983dabe5e07d93001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Classificador:Altres -	



Ajuntament de
Castellar del Vallès

es disposa en aquest pla de sistema d'equipaments d'acord amb les previsions del POUM, s'inclou aquest apartat de normes comuns a zones i sistemes

2. *Altura reguladora màxima* La regulació general es la mateixa que proposa el POUM si be, donat que tots els edificis previstos tenen la façana principal sobre el carrer d'accés al mateix, es considera el seu punt d'aplicació com un edifici situat en relació al carrer a tal efecte es situarà el seu punt d'aplicació sobre la vorera en el punt mig de la façana del front principal.

3 . *Planta Baixa*: La regulació general es la mateixa que proposa el POUM. Com sigui que la diferència de cota en la façana principal en cada carrer d'accés es menor de 1,20 metres, en aplicació de article P-36 el POUM, el paviment de la planta baixa es pot situar en qualsevol cota dins del marge definit entre 0,60m per sobre i per sota del punt mitjà altimètric de les rasants de la vorera en els extrems de l'alineació de l'edificació.

4 . La regulació general es la mateixa que proposa el POUM si be es consideren específicament en aquest apartat les baranes xemeneies, instal·lacions diverses per ascensors i cossos d'escala d'accés a la coberta tan comunitària com particulars de les últimes plantes i altres elements necessaris per l'accessibilitat i aprofitament de la coberta plana com a terrat, els baixants, els aparells d'aire condicionat antenes i altres.

5 . *Edificació auxiliar*: La regulació general es la mateixa que proposa el POUM si be donat el cas cal especificar que no es consideren construccions auxiliars les pròpies de jardí no cobertes, com per exemple les pèrgoles amb jardineria enramada i gloriets sense tancament.

Art. 13. Ordenació

Tota l'ordenació de l'edificació es regirà segons el tipus d'edificació aïllada i d'edificacions separades de les alineacions de vial principal, es a dir, únicament al carrer el camí vell de can carner a moli Busquets i de les particions amb els solars veïns tindran l'edificació separada de la partó. Els vials interiors d'accés als edificis tindran l'edificació a façana d'acord amb la proposta del propi POUM.

Art. 14. Altura reguladora màxima.

En aplicació de l'article P-35 sobre alçada reguladora màxima i el seu punt d'aplicació se'n dedueix que: El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà sobre la vorera en el punt mig de la façana del front principal. Si la parcel·la fa cantonada i té més fronts principals, el punt mig se situarà respecte dels fronts desplegats. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora se situarà sobre l'alineació de la façana en la cota +0,60 metres per sobre la cota de l'extrem més baix.

A l'efecte de disseny podrà dividir-se l'edificació en cossos i l'altura reguladora s'amidarà en cadascun del punt mig.

Art. 15. Altura lliure mínima entre plantes.

L'altura lliure mínima real en locals que hagin d'estar ocupats per persones, serà de dos metres amb setanta (2,70 m). L'altura lliure mínima en planta soterrani serà de dos metres amb vint (2,20 m) inclòs sota els passos d'instal·lacions o ventilació.

Art. 16. Planta soterrani.

1. No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatge ni locals d'ús permanent de personal.

2. Les plantes de soterrani no es computaran a l'efecte del càlcul de l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

Les plantes de soterrani respectaran les distàncies mínimes a límits establerts per a l'edificació sobre rasant (exceptuant els accessos a aparcaments o les seves comunicacions interiors). Per tal d'optimitzar la distribució interior de les places d'aparcament i permetre l'accés conjunt a tots els aparcaments per un sol punt amb la millor visibilitat possible es podrà sobrepasar el fons edificable de l'edificació prevista en alçada fins al 50% de la parcel·la, també s'admet per la mateixa raó d'optimitzar

Passeig Tolrà, 1
08211 Castellar del Vallès

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

NIF. P0805000-G
www.castellarvalles.cat

Signatura 1 de 1	18/12/2019	Cap d'unitat Jurídica Administrativa
Mercè Torras Junoy		

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

Codi Segur de Validació bb8746fec069403ea0983dabe5e07d93001

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

Metadades Classificador:Altres -





Ajuntament de
Castellar del Vallès

l'accés amb la millor visibilitat possible el pas per sota del vial públic sempre que no interfereixi amb les instal·lacions previstes

Art. 17. Espais lliures d'edificació.

Els espais lliures de les parcel·les que sobrepassin l'ocupació màxima no poden ser edificats i es podran utilitzar per a usos vinculats al principal.

Tots els espais exteriors s'enjardinaran o urbanitzaran segons necessitats, i no s'admetrà la instal·lació de construccions o elements provisionals, que produïssin sensació de desordre o provisionalitat.

Els elements tècnics d'instal·lacions que s'hagin de col·locar en el sòl lliure d'edificació, es protegiran amb un apantallament vegetal.

En els espais lliure d'enjardinament es permetrà la instal·lació de piscina, separant-se dels límits de la parcel·la un mínim de 1 metre.

Art. 18. Accés.

Es permetrà la construcció d'un gual pavimentat que tindrà la mateixa amplitud que la porta a la que correspongui d'acord amb les especificacions els Serveis Tècnics Municipals.

Les despeses aniran a càrrec del propietari de la parcel·la.

4. DETERMINACIONS PER ALS SISTEMES

Art. 19. Sistema viari i d'aparcaments.

1. La xarxa viària definida en aquest Pla, s'executarà d'acord amb les especificacions contingudes en els plànols, en el corresponent a la distribució i amplitud de les voreres i carrils de circulació. Comprèn les activitats relacionades amb la mobilitat de les persones i del transport de les mercaderies. Inclou tant els desplaçaments efectuats mitjançant el transport públic i col·lectiu, com els que s'efectuen mitjançant els vehicles privats o a peu

2. El carrer del camí vell de can carner al moli Busquets disposarà d'arbrat distribuït de forma equidistant i ordenada. La resta de carrers es definirà en el projecte d'urbanització.

3. Els projectes d'urbanització determinaran amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, embornals de pluvials i altres serveis urbanístics.

4. El sistema d'aparcament és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis. La seva regulació particular s'estableix en el POUM.

Art. 20. Sistema de parcs i jardins.

Es contemplaran les condicions i limitacions que es determinen en el POUM. Es definirà i concretarà la seva disposició en el projecte d'urbanització.

5. DETERMINACIONS ESPECIFIQUES PER A LA ZONA RESIDENCIAL EN ORDENACIÓ OBERTA AMB ESPAIS LLIURES CODI 4B (4b i 4b-Hp)

Art. 21. Tipus edificatori.

*D'acord amb les disposicions del POUM la zona està destinada a parcel·les amb edificació residencial plurifamiliar en filera o bloc aïllat en **ordenació oberta amb espais lliures codi 4B***

Art. 22. Àmbit.

L'àmbit d'aplicació d'aquest tipus edificatori s'assenyala en el plànol de zonificació.

Art. 23. Parcel·la mínima i Parcel·lació.

Passeig Tolrà, 1 T. 93 714 40 40 NIF. P0805000-G
08211 Castellar del Vallès F. 93 714 40 93 www.castellarvalles.cat

Signatura 1 de 1	18/12/2019	Cap d'unitat Jurídica Administrativa
Mercè Torras Junoy		

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

Codi Segur de Validació	bb8746fec069403ea0983dabe5e07d93001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Classificador:Altres -





Ajuntament de
Castellar del Vallès

La parcel·la mínima per aquest PMU, en els dos casos de la clau 4B es fixa en 700 m2. En el plànol de parcel·lació queden grafiades dues parcel·les, en la primera es preveu la clau específica 4b-Hp amb un sol bloc edificable i en la segona la clau genèrica 4b i es determina un avanç de la proposta de la divisió en 3 blocs d'edificació o parcel·les independents si es el cas.

La parcel·lació definitiva es farà per a la totalitat del PMU i com a mínim inclourà dues parcel·les en el projecte de reparcel·lació tal com ja s'ha comentat en l'apartat anterior, respectant en qualsevol cas el nombre màxim d'habitatges previst pel conjunt i permetent-se si es el cas la subdivisió en parcel·les que representin com a mínim un bloc complet dels proposats i amb un mínim de 700 m2 tal com ja s'ha fixat.

Art. 24. Ocupació màxima de parcel·la.

L'ocupació màxima de parcel·la serà d'acord amb el plànol de proposta permetent-se superar els gàlibs definits pels voladissos d'acord amb el que disposa l'article 29 i també admetent fins al 50% d'ocupació del soterrani per la optimització de l'aparcament. La part de parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de mantenir-se com espai lliure d'edificació privat.

Art. 25. Separació a límits, fons edificable i gàlibs màxims.

A banda de les disposicions del POUM per la tipologia oberta de Codi 4b les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de les parcel·les les següents distàncies mínimes:

A la façana al camí vell: 3 m.

A partions i carrers laterals es podrà edificar a façana.

Fons màxim edificable en planta baixa i superiors: 12,50 mts. en la clau genèrica 4b i de 14,50 en la clau específica 4b.Hp

Gàlib màxim de l'edificació inclòs la planta soterrani: 15,50 mts. de fons i fins al límit definit en els plànols respecte el carrer del camí vell.

A l'efecte d'aquest article no es considera com edificació les piscines ni les rampes d'accés a garatges o comunicació interna entre ells en soterrani que utilitzin l'espai de separació de les construccions principals respecte de les veïns.

Art. 26. Sostre màxim de la parcel·la.

A partir d'un índex d'edificabilitat màxima bruta de 0,70 m²/m² per tot el PMU, es considera una edificabilitat màxima de 5.976,25 m2 per tot el conjunt concretant-se una edificació en una sola parcel·la amb quatre blocs d'edificació inclòs el de protecció oficial i preu concertat.

Art. 27. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.

D'acord amb les disposicions generals del POUM, per aquest PMU l'alçada màxima es fixa en tres plantes corresponen als 10,50 m., equivalent a planta baixa i dos plantes pis. No es permeten golfes habitables per sobre de l'alçada màxima, únicament es permet l'edificació de elements tècnics, els complementaris per accessos comunitaris o particulars de l'última planta i petites instal·lacions tècniques o altres elements necessaris o convenients per l'accessibilitat i aprofitament de la coberta per a l'esbarjo i gaudi dels habitants incloses les pèrgoles fixes

Art. 28. Tractament de façanes i cobertes.

Les solucions formals i constructives seran les adequades a una zona de climatologia mediterrània, és a dir: seca, assolellada i calorosa. Les cobertes si són inclinades tindran una pendent màxima del 30%. L'acabat superficial no podrà ser de làmina asfàltica amb recobriment reflectant, ni de pissarra.

El projecte arquitectònic preveurà la disposició dels elements tècnics de les instal·lacions i accessos comunitaris i particulars que hagin de sobresortir de la coberta així com els elements auxiliars que es poguessin considerar.

Passeig Tolrà, 1
08211 Castellar del Vallès

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

NIF. P0805000-G
www.castellarvalles.cat

Signatura 1 de 1	18/12/2019	Cap d'unitat Jurídica Administrativa
Mercè Torras Junoy		

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

Codi Segur de Validació bb8746fec069403ea0983dabe5e07d93001

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

Metadades Classificador:Altres -





Ajuntament de
Castellar del Vallès

Art. 29. Cossos sortints.

S'admeten la formula de cossos sortints fins a 1,50 mts de voladís en totes les façanes interiors a partir d'una alçada de 3,00 mts. respecte el terra. En la façana al carrer d'accés de cada bloc s'estarà al que disposen les determinacions generals del POUM

Art. 30. Edificacions auxiliars.

No es permeten si no estan connectades amb el volum principal de l'edificació. El percentatge d'ocupació no superarà el 5%, estant inclòs en el 50% d'ocupació màxima de parcel·la com es defineix pel soterrani. També es computarà la edificabilitat dintre de la màxima de la parcel·la. Es respectaran les distàncies mínimes a límits de parcel·la. L'altura màxima serà de 3 m.

Art. 31. Piscines i instal·lacions esportives.

Les piscines per a ús privat es construiran amb el pla d'aigua al nivell del terreny natural.

Els tancaments de les possibles instal·lacions esportives hauran de respectar les previsions de l'apartat referit als tancaments de parcel·la.

Art. 32. Previsió d'aparcaments.

Les previsions es faran d'acord amb el que disposen les normes generals del POUM en concret el que disposa el capítol II del títol novè en els articles del 25 al 30, com a resum de tot el que disposa es concreta que l'ordenació contemplarà una plaça d'aparcament dintre de l'espai lliure de la parcel·la o en l'interior de l'edificació sobre rasant o en planta soterrani per a cada habitatge de menys de 90 m2 utils i de una i mitja per cada habitatge de mes de 90 m2 util i de menys de 150. Per habitatges superiors, donat el cas es preveuran com a mínim dues places per habitatge.

Les places mínimes d'aparcament per a motocicletes que hauran de preveure's seran equivalents a una plaça d'aparcament per cada 8 places d'aparcament per automòbils. Les dimensions mínimes de les places per a turismes enteses sense invasió de cap element, tipus pilar estructural o similar, en cas de disposició en bateria, són de 2,20m x 4,80m, s'admet com a màxim que un 10% de les places de reserva obligatòria es destinin a vehicles de mida reduïda, amb dimensió mínima de plaça de 2,00 x 4,00m. Només per aquest cas, el vehicle tipus es considerarà de dimensions 1,60 x 4,00m. S'hauran de preveure 4 places adaptades.

En aquells casos que els usos siguin diferents al residencial i estiguin autoritzats pel present Pla de Millora, la previsió de places i espais d'aparcament es farà d'acord amb la previsió general del POUM."

Signatura 1 de 1	18/12/2019	Cap d'unitat Jurídica Administrativa
Mercè Torras Junoy		

Passeig Tolrà, 1
08211 Castellar del Vallès

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

NIF. P0805000-G
www.castellarvalles.cat

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

Codi Segur de Validació bb8746fec069403ea0983dabe5e07d93001

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

Metadades Classificador:Altres -

