

## MEMORIA



Ajuntament de  
Castellar del Vallès

### MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLAR DEL VALLÈS, SECTOR CAN TURUGUET FINQUES DEL CARRER ITALIA 1 I 5



JUNY 2022

**Promou:**

**AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS**

**Redactor:**

**Josep Casanova Briva**

**Arquitecte**

El document que integra la present MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CASTELLAR DEL VALLÈS DE LES FINQUES DEL CARRER ITÀLIA 1 I 5. té el següent contingut:

## ÍNDEX

<b>1.- DADES PRELIMINARS</b>	<b>5</b>
1.1.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	5
1.2.- SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	6
1.3.- CARACTERÍSTIQUES DELS ÀMBITS	7
1.3.1.- Topografia, estat actual i usos	7
1.3.2.- Condicionants i riscos	8
1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	9
<b>2.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA</b>	<b>13</b>
2.1.- MARC LEGAL DE REFERENCIA	13
2.2.- Pla D'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès	13
<b>3.- FORMULACIÓ I CONTINGUT DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM</b>	
3.1.- JUSTIFICACIÓ DEL CONTINGUT DOCUMENTAL	16
3.2.- JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ	16
3.3.- DE L'INFORME AMBIENTAL	18
3.4.- DE LA MEMÒRIA SOCIAL	19
3.5.- ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	20
3.6.- AVALUACIÓ ECONÒMICA	20
3.6.1.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	20
3.6.2.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	21
3.7.- PARTICIPACIÓ CIUTADANA	25
<b>4.- PROPOSTA DE MODIFICACIÓ</b>	<b>27</b>
4.1.- MODIFICACIÓ EN LA QUALIFICACIÓ DE LES DUES FINQUES SITUADES AL C/ ITALIA Nº 1 I 5	27
4.2.- MILLORA DELS ACCESOS AMB LA CONSTRUCCIÓ DE UNA ROTONDA SEGONS CONVENI	30
4.3.- AGENDA	32
<b>5.- NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>33</b>
CAPÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS	33
Article 1.- Definició de l'àmbit i marc legal	33
Article 2.- Objecte	33
Article 3.- Interpretació de les Normes Urbanístiques	34
Article 4.- Vigència	34
CAPÍTOL 2 - DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ	34

Article 5.- Desenvolupament del planejament	34
Article 6.- Obres d'urbanització.	34
CAPÍTOL 3 - RÈGIM DEL SÒL	35
Article 7.- Classificació urbanística	35
Article 8.- Qualificació urbanística	35
Article 9.- Subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, entre mitgeres, codi 8a	35

**ANNEX 1. Sentència Tribunal Superior de Justícia de Catalunya**

**ANNEX 2. Conveni entre l'Ajuntament de Castellar i Agent of Ideas, SL**

**ANNEX 3. Notes simples registrals i poder de representació de Tueño, SL**

**ANNEX 4. Informes urbanístics de les finques C/ Itàlia 1 i 5**

**ANNEX 5. Mostres de l'estudi de mercat**

**ANNEX 6. Normativa del POUM 2016 de la Clau 8a**

**ANNEX 7. Informe de Mobilitat Generada**

**ANNEX 8. Informe impacte de gènere**

**PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ**

## 1.- DADES PRELIMINARS

### 1.1.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

El present document de modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès (en endavant MPPPOUM) es redacta d'acord amb el que disposa l'article 101.3 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya per iniciativa municipal a l'assumir expressament la proposta de modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (endavant POUM) que deriva del Conveni Urbanístic entre l'Ajuntament de Castellar del Vallès i Agent of Ideas, SL de 28 de setembre de 2021 (en endavant Conveni Urbanístic).

Té com objecte la modificació de la qualificació urbanística de les finques del carrer Itàlia nº 1 i 5, i de la tipologia de la qualificació de vialitat de la intersecció de la carretera de Sabadell amb el carrer Espanya/Can Turuguet..

La sentència estimatòria parcial núm. 2371 de 16 de juny de 2020, dictada pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el recurs contenciós administratiu número 21/2017, interposat contra els acords de la CTUB adoptats en sessions de 24 de maig i de 4 d'octubre de 2016 d'aprovació del POUM declara nul·la de ple dret la delimitació i ordenació del PMU 07a Can Turuguet.

L'anul·lació del POUM en aquest sector comporta que les finques del carrer Itàlia 1 i 5 recuperin la classificació i qualificació del planejament anterior aprovat el 1999 com a sòl urbà consolidat d'ús industrial clau 3.1 Mitjana Indústria Aïllada. Això fa que sigui necessari procedir a establir-ne una de nova que sigui coherent amb l'entorn i la nova regulació urbanística de l'espai immediat per tal d'adaptar-la a les necessitats reals dels ciutadans i urbanístiques.

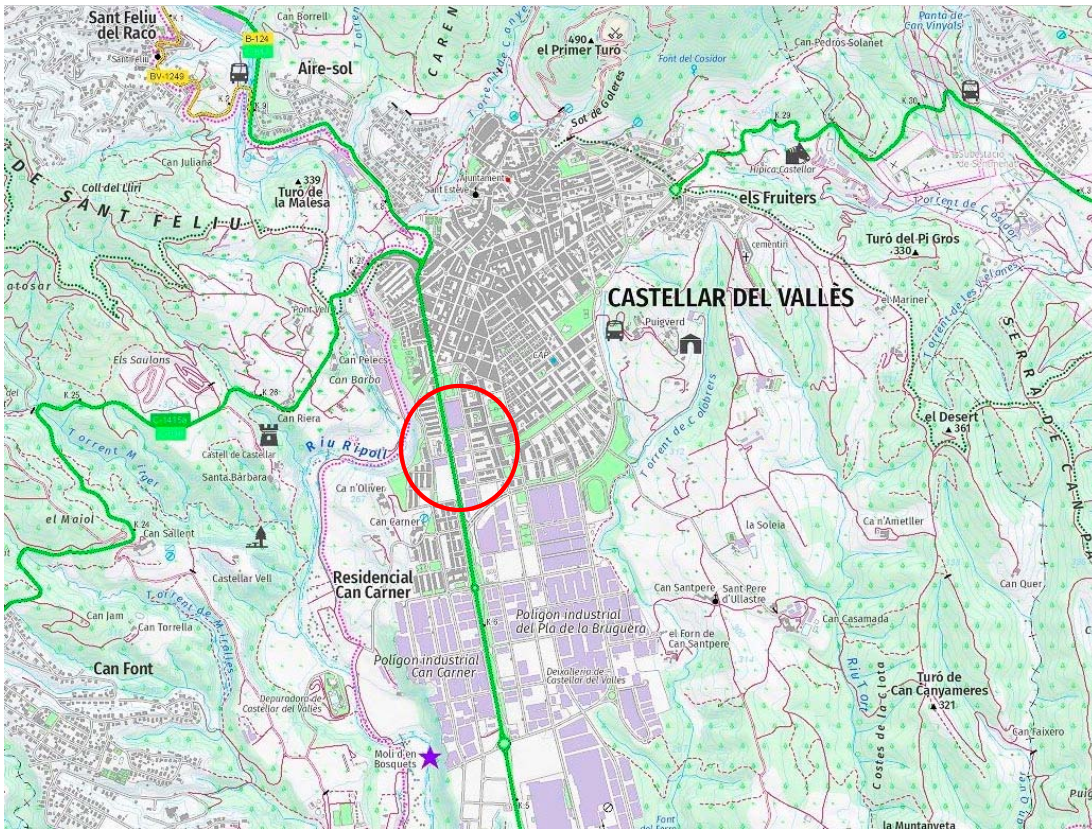
Mitjançant el Conveni Urbanístic entre l'Ajuntament de Castellar del Vallès i Agent of Ideas, SL aprovat definitivament en sessió plenària celebrada el dia 28 de setembre de 2021 es dona solució a l'ordenació de les finques del carrer Itàlia 1 i 5 que comporta:

Modificar la qualificació urbanística de les dues finques del Carrer Itàlia nº 1 i 5 com a **subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial entre mitgeres, codi 8a** del 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.

La construcció d'una rotonda per tal de millorar les condicions de mobilitat de la zona i de la vialitat en l'entorn contigu al nucli urbà del municipi i l'accés a les finques objecte de la modificació del POUM..

## 1.2.- SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

Castellar del Vallès es un municipi situat al Vallès Occidental i el seu terme municipal engloba una superfície de 44,70 km<sup>2</sup>, limitant amb els municipis de Terrassa, Sabadell, Sentmenat, Sant Llorens Savall i Matadepera.



Situació Àmbits

L'àmbit objecte d'aquesta modificació són dos:

- 1) Àmbit format per les finques del C/ Itàlia 1 i 5 situades al sud del nucli de Castellar del Valles a la zona de Can Turuguet, delimitat al nord pel Carrer Suïssa, a l'oest pel Carrer Itàlia, al sud pel Carrer Espanya i a l'est per les parcel·les que tanquen l'illa que delimita amb el Carrer Portugal que no formen part d'aquesta MPPUOM i que estan qualificades com a zona 8a pel POUM actual del 2016.

- 2) Àmbit per la millora de la vialitat i dels accessos amb la construcció d'una rotonda, segons Conveni Urbanístic que es modifica per adequar-se al "Projecte d'obres de l'adequació de millora de la intersecció de la Carretera de Sabadell B-126 amb el Carrer Espanya/Can Turuguet per la construcció d'una rotonda".



Àmbits de la Modificació Puntual

### 1.3 CARACTERÍSTIQUES DELS ÀMBITS

#### 1.3.1 Topografia, estat actual i usos

La topografia dels terrenys es totalment plana.

Actualment existeixen uns edificis destinats a naus industrials sense activitat.



Fotografies àmbit

### 1.3.2 Condicionants i riscos

**Pendents.** L'actuació objecte d'aquesta MPPUOM no inclou terrenys amb pendents superiors al 20% i està subjecta al text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret



Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLUC i RLUC).

**Inundabilitat.** L'actuació a efectuar en el present document no està subjecta a cap tipus de risc d'inundabilitat.

**Sismicitat.** Segons les dades de l'Institut Cartogràfic de Catalunya, el terme municipal de Castellar del Vallés es troba situat a una zona d'intensitat sísmica Z2, grau VI-VII per a períodes de retorn de 500 (MSK que va de l'I al XIII), intensitat moderada a l'escala catalana. En conseqüència – donat que el risc sísmic no es considera baix- serà necessari adoptar i realitzar un estudi geotècnic d'acord amb les directrius actuals del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) en el moment de redactar el projecte d'edificació.

**Incendis.** L'àmbit de la present Modificació Puntual del POUM presenta un risc d'incendis baix, segons l'anàlisi ofert per la Generalitat de Catalunya.

**Contaminació lumínica.** Segons el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, l'àmbit forma part de la zona E3 de protecció moderada envers la contaminació lumínica. El decret determina les característiques de les instal·lacions lumíniques d'acord amb la zona de protecció i regula el seu funcionament.

**Contaminació acústica.** Segons la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i el Mapa de Capacitat Acústica de Castellar del Vallés, l'àmbit és una zona de sensibilitat acústica baixa.

#### **1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

Els terrenys objecte de la present modificació són de titularitat privada respecte de les finques del carrer Itàlia 1 i 5 i pública respecte de la intersecció de la Carretera de Sabadell B-126 amb el Carrer Espanya/Can Turuguet.

A l'Annex 3 del present document s'adjunta les notes simples registrals que justifica la propietat de les parcel·les de titularitat privada a nom de TUEÑO, SL i l'apoderament de TUEÑO, SL en favor d'AGENT OF IDEAS, S.L per tal que realitzi, en representació de la propietat, totes les actuacions necessàries per a implementar les determinacions del Conveni Urbanístic i d'aquesta MPPPOUM.

La vialitat de la intersecció de la Carretera de Sabadell B-126 amb el Carrer Espanya/Can Turuguet es de titularitat pública i corresponen a la Generalitat de Catalunya la part corresponent a la Carretera de Sabadell i a l'Ajuntament de Castellar la part dels carrers adjacents dins de l'àmbit.

<b>ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT</b>			
<b>PARCEL·LA</b>	<b>Referència cadastral</b>	<b>Propietari</b>	<b>Superfície</b>
<b>1</b>	CARRETERA DE SABADELL (Àmbit 2)	GENERALITAT DE CATALUNYA	905,29 m2
<b>2</b>	Carrers adjacents (Àmbit 2)	AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÉS	450,87 m2
<b>3</b>	3867201DG2036N0001II (Àmbit 1)	TUEÑO, S.L.	2.048,00 m2
<b>4</b>	3867203DG2036N0001EI (Àmbit 1)	TUEÑO, S.L.	1.862,00 m2
<b>TOTAL SUPERFICIE ÀMBITS</b>			<b>5.266,16 m2</b>

L'entitat mercantil TUEÑO SL, és titular del dret de propietat de les dues finques següents:

(I).- Finca registral número 12476 de Castellar del Vallès del Registre de la Propietat número 4 de Sabadell, amb referència cadastral 3867201DG2036N0001II, ubicada al carrer Itàlia 1 de Castellar del Vallés.

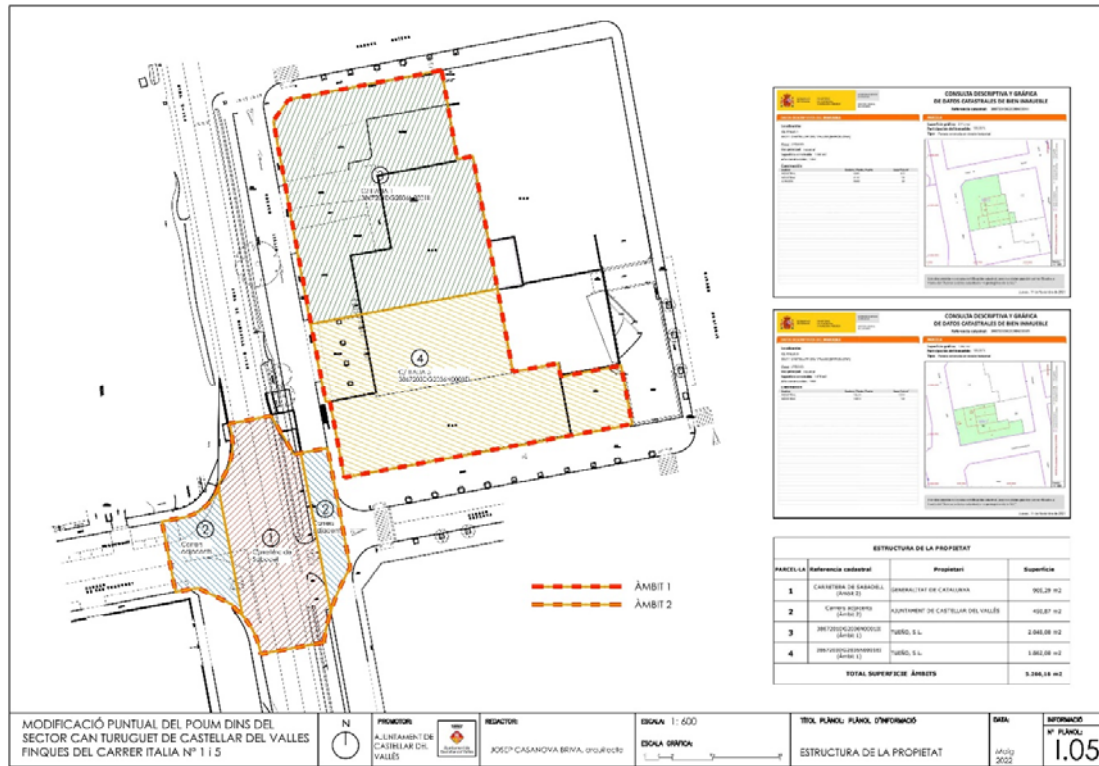
(II).- Finca registral número 18519 de Castellar del Vallès del Registre de la Propietat número 4 de Sabadell, amb referència cadastral 3867203DG2036N0001EI, ubicada al carrer Itàlia, 5 de Castellar del Vallés.

En endavant denominades conjuntament com les Dues Finques.

Les Dues Finques conformen la part que confronta amb els carrers Itàlia, Portugal i Suïssa de l'illa delimitada pels carrers Itàlia, Portugal, Suïssa i Espanya. La superfície cadastral de les Dues Finques de Tueño, SL és de 3.974 m<sup>2</sup>.

Agent of Ideas, SL està apoderada especialment per la propietària amb les facultats per promoure la modificació puntual del POUM en relació amb les Dues Finques

mitjançant poder notarial atorgat en data 3 de juny de 2022 davant el Notari de València , en Joaquín Sapena Davó.



Estructura de la Propietat

Les fitxes cadastrals de cada una de les Dues Finques són les següents:



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3867201DG2036N00011

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL ITALIA 1  
08211 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Industrial  
**Superficie construida:** 1.000 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1959

Construcción		
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	.0001	812
INDUSTRIAL	.0101	128
ALMACÉN	.0002	62

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 2.112 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



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

Jueves, 11 de Noviembre de 2021



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3867203DG2036N0001E1

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL ITALIA 5  
08211 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Industrial  
**Superficie construida:** 1.676 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1959

Construcción		
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	1/0/01	1.514
INDUSTRIAL	1/01/01	162

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 1.862 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



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

Jueves, 11 de Noviembre de 2021

## **2.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA**

### **2.1 MARC LEGAL DE REFERENCIA**

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 (en endavant, "Text Refós de la Llei d'Urbanisme" o "Llei d'Urbanisme de Catalunya", indistintament).
- 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.
- 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 metropolitana de Barcelona. Aprovat definitivament el 20 d'abril del 2010 (DOGC 5627 del 12/05/2010)
- Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès.

### **2.2 PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CASTELLAR DEL VALLÈS**

El planejament general del municipi de Castellar del Vallès és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat per acord del 24 de maig de 2016 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 7258 de 30 de novembre de 2016 (en endavant el POUM).

El POUM establí que les Dues Finques estiguessin incloses dins de l'àmbit del Pla de Millora Urbana PMU-07-a "Can Turuguet" que es tracta d'un àmbit de 24.310 m<sup>2</sup> que abasta d'altres finques situades a l'altre costat de la carretera i al carrer Itàlia.



Plànol de l'ordenació prevista pel POUM de les finques abans de la sentència.

El POUM va ser recorregut judicialment i la Secció tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia 3 de Catalunya va dictar sentència de data 16 de juny de 2020 (endavant la Sentència) que va ser declarada ferma en dret el 9 de desembre de 2020, que declara la nul·litat de ple dret de les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès (DOGC núm. 7258, de 30 de novembre de 2016) relatives al sector de millora urbana PMU-07a "Can Turuguet".

La Sentència determina que ha quedat provat que les Dues Finques es troben dins d'un entorn que mereix ser considerat sòl urbà consolidat (SUC), i que les altres finques de la mateixa illa que confronten amb el carrer Portugal estan classificades de sòl urbà consolidat amb qualificació de subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, entre mitgeres codi 8a.

L'anul·lació del POUM en l'àmbit de les Dues Finques per part de la Sentència comporta que l'ordenació prevista s'hagi perdut i que sigui necessari procedir a establir-ne una de nova que sigui coherent amb l'entorn i la nova regulació urbanística de l'espai immediat.

De la mateixa manera que del contingut de la Sentència resulta no estar justificat la imposició de càrregues en aquest àmbit.

Com a conseqüència de la Sentència les Dues Finques han recuperat la classificació i qualificació que li atorgava el planejament anterior que recobra la seva vigència, és a dir, es retrotrau l'ordenament jurídic anterior. Per tant les finques en qüestió tenen la classificació de sòl urbà consolidat i qualificació que li atorgava el planejament general aprovat el 1999, és a dir, clau 3.1 Zona amb planejament anterior aprovat. Modificació del Pla Parcial de la Bruguera Polígon 1. Mitjana Indústria aïllada.

Clau 3.1. Zona amb planejament anterior aprovat. Subzona Modificació del Pla Parcial del al Bruguera pol 1- Indústria aïllada mitjana:

<b>CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ A LA CLAU 3.1</b>	
Tipus d'ordenació	Industrial aïllada mitjana
Parcel·la mínima	2.000 m <sup>2</sup>
Índex d'edificabilitat neta de parcel·la	1 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
Ocupació màxima parcel·la	70%
Nombre màxim de plantes	2P (PB+1PP)
Alçària reguladora màxima	10 m
Separacions mínimes d'edificació a l'indes a:	Façana: 8 m Laterals: 5 m Fons: 5 m

### **3.- FORMULACIÓ I CONTINGUT DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM**

#### **3.1.- JUSTIFICACIÓ DEL CONTINGUT DOCUMENTAL**

En relació a la Modificació Puntual del present document, d'acord amb allò que estableix l'article 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el RLUC, relatiu a les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada.

En l'apartat 1 d'aquest article s'estableix que en tot cas s'ha de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.*
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.*

La justificació de la conveniència de la modificació i de les determinacions que s'introdueixen queda establerta en l'apartat 3.1 "Justificació de la conveniència i oportunitat" d'aquesta memòria. La documentació gràfica i escrita d'aquest document identifica i descriu les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

En les normes urbanístiques s'estableixen les determinacions que s'introdueixen en la modificació.

#### **3.2.- JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ**

Segons l'art. 97 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, la modificació del planejament ha de ser justificada per la concurrència dels interessos públics i privats.



La conveniència i oportunitat de la present modificació de l'actual POUM de Castellar del Vallès, ve determinada fonamentalment per les següents raons d'utilitat pública i interès privat:

**a) Interessos públics i privats**

L'objectiu d'aquesta MPPPOUM és la modificació de la qualificació urbanística de les finques del Carrer Itàlia nº 1 i 5, i de la qualificació urbanística de vialitat de la intersecció de la carretera de Sabadell B-126 i el carrer Espanya/Can Turuguet per a la millora de i les condicions de mobilitat de la zona, del trànsit d'arribada a l'entorn del nucli urbà de Castellar del Vallès i als accessos a les Dues Finques.

Això produït per la sentència de data 16 de juny de 2020 del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, el qual anul·la la qualificació urbanística establerta pel POUM de 2016 en aquest àmbit; pel contingut i acords del Conveni Urbanístic entre l'Ajuntament de Castellar del Vallès i l'únic propietari de l'àmbit que comporta:

1) Modificar la qualificació urbanística de les dues finques del Carrer Itàlia nº 1 i 5 que en l'actualitat és Clau 3.1. Zona amb planejament anterior aprovat. Subzona Modificació del Pla Parcial del al Bruguera pol 1- Indústria aïllada mitjana per aplicació de l'anterior planejament general, el Pla General d'Ordenació de Castellar del Vallès, aprovat definitivament per l'Ajuntament en data 26 de maig de 1999 i publicat al DOGC del dia 16 de juliol de 1999 a subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial entre mitgeres, codi 8a del POUM de Castellar del Vallès.

2) Modificar la tipologia de la qualificació urbanística de vialitat de la intersecció de la carretera de Sabadell B-126 i el carrer Espanya/Can Turuguet als efectes d'ajustar-la a la construcció d'una rotonda per tal de millorar l'accés a les finques objecte de la modificació.

**b) Justificació que en la present MPPPOUM no concorren cap dels punts que suposarien una valoració negativa del mateix**

- Els terrenys de l'àmbit són de titularitat privada des de fa més de cinc anys i no ha format mai part del patrimoni públic.

- L'ordenació proposada és completament coherent en el model d'ordenació de la seva illa i de l'entorn immediat, adoptant la mateixa qualificació urbanística (clau 8) que la resta de la illa i que el POUM classifica com a sòl urbà consolidat.
- No comporta cap actuació ni modificació que afecti al planejament territorial.
- Els interessos públics no queden perjudicats
- La MPPPOUM no afecta als estàndards mínims legals de cessions i equipaments establerts per la zona, sense modificar els existents i previstos.
- Les dues parcel·les del terreny no són de titularitat pública, ni mai ho han sigut.
- La present modificació inclou, la modificació de la tipologia de la qualificació de vialitat als efectes que és puguin realitzar -sense cap cost per l'Ajuntament de Castellar del Vallès- una rotonda. Aquesta rotonda resulta molt necessària als efectes de regular i pacificar el trànsit rodat en la seva incorporació al nucli urbà de Castellar del Vallès i millorar així la circulació dels vehicles i dels ciutadans. També es considera molt adequat millorar l'accés al vial lateral de la carretera de Sabadel B-126 i millorar la connectivitat entre ambdós laterals de la carretera a nivell dels vianants.

### **3.3.- DE L'INFORME AMBIENTAL**

De conformitat al què estableix la Llei 16/2015 del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica en la seva disposició addicional vuitena referida a les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013, pel que fa l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

*"c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:*

*(...)*

*Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.*

L'apartat Quart de la lletra a) del punt 6 d'aquesta disposició addicional diu:

*"Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:*

*(...)*

*Quart: Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que*

*puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural."*

En aquest cas, estem davant d'una modificació del planejament urbanístic municipal que es refereix només a sòl urbà, fins i tot té la condició de sòl urbà consolidat.

Per tant, no és jurídicament exigible fer l'avaluació ambiental estratègica ordinària ni simplificada per l'evident manca d'efectes significatius que pot arribar a produir aquesta modificació puntual del POUM de Castellar del Vallès sobre el medi ambient.

L'actuació urbanística que es planteja no establirà cap marc per a una futura autorització d'un projecte o activitat sotmesa a avaluació d'impacte ambiental ni pot tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 ni d'altres espais d'interès natural, ja que els terrenys es troben dins la trama urbana de Castellar del Vallès.

La modificació del planejament general que es proposa significa un canvi de qualificació del sòl adoptant la mateixa qualificació urbanística, clau 8, que la resta de la illa. Això redueix les possibilitats d'afectació mediambiental ja que es tracta una activitat econòmica terciària, de manera que l'àmbit d'actuació deixarà de ser sòl industrial i, per tant, les activitats que s'hi podran dur a terme en cap cas comportaran la transformació i/o la manipulació de matèries primeres, objectes o productes la qual cosa, es evident, que limita molt considerablement la incidència mediambiental.

Conseqüentment queda del tot acreditat i justificat que atenent a la naturalesa i finalitat d'aquesta modificació puntual no és necessari dur a terme l'avaluació ambiental estratègica.

### **3.4.- DE LA 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.

Les previsions d'habitatge d'acord amb la Memòria Social que es concretaven pel POUM en les Dues Finques s'atendran a través de la modificació puntual del POUM 5, sector finca antiga Playtex, que ja està en tramitació i que inclou la finca més gran, situada a l'altra banda de la carretera B-126 que també formava part del Pla de Millora Urbana PMU-07-a "Can Turuguet anul·lat per la Sentència.

Per altra banda, la digitalització de l'economia arrel de la pandèmia ha portat com a primera necessitat que l'ús industrial tradicional vinculat a l'anterior planejament que va crear el Polígon del Pla de la Bruguera requereixi la seva transformació vers a les activitats econòmiques terciàries per als sòls més propers al nucli urbà on es concentra l'ús residencial.

### **3.5.- 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.

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.

L'informe de mobilitat indica que la rotonda és necessària per tal d'eliminar el gir a l'esquerra de la Carretera i del Carrer Itàlia, i per tal de solucionar l'excessiva distància entre les dues existents actualment. Com aspectes favorables de la actuació a la rotonda cal destacar els següents punts:

- .- S'incorpora el pas de vianants d'aquesta cruïlla que, actualment, només en té un al Carrer d'Espanya.
- .- Es millora la connexió del Carrer de Can Turuguet donat que, actualment, només te gir a la dreta, amb la rotonda pot tenir gir a l'esquerra.
- .- S'incorpora un pas de vianants al Carrer de Can Turuguet.
- .- La construcció de la rotonda afavoreix la connexió viària amb l'espai comercial que es farà a les finques del Carrer d'Itàlia 1-5.

S'adjunta com Annex 7 l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada fet per AJTècnics i signat per l'enginyer de camins, canals i ports Alejandro Castillo Navarro, col·legiat amb el nº 22866.

### **3.6.- AVALUACIÓ ECONÒMICA.**

#### **3.6.1. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

La present proposta de modificació puntual del POUM no comporta la creació de noves infraestructures viàries, ni inclou sòl destinat a espais lliures i zones verdes, ni a nous equipaments. Solament es modificarà la configuració de la intersecció de la Carretera de Sabadell B-126 amb el Carrer Espanya/Can Turuguet.

La MPPPOUM tampoc altera els serveis urbanístics de l'àmbit de la MPPPOUM: les xarxes de subministrament d'energia elèctrica i proveïment d'aigua, l'enllumenat públic, el sanejament d'aigües residuals i pluvials ni l'evacuació de residus.

No es preveuen despeses per part de l'Administració Pública per a la implementació de les determinacions de la MPPPOUM, la nova ordenació de la intersecció de la Carretera de Sabadell B-126 amb el Carrer Espanya/Can Turuguet s'implementarà de conformitat als acords establerts al Conveni Urbanístic previ a la MPPPOUM a través d'un projecte d'obres específic per a la rotonda i el cost de la seva construcció serà íntegrament a càrrec de la propietat de les Dues Finques ja que comporta un millor accés a les finques de l'illa delimitada pels carrers Itàlia, Espanya, Portugal i Suïssa.

Per tant, no es preveu la realització de projecte d'urbanització ni obres d'urbanització establertes directament en aquesta MPPPOUM.

De la mateixa manera que tampoc es contempla l'alteració dels costos previstos pel manteniment de la vialitat ni dels altres serveis urbanístics existents en l'àmbit de la MPPPOUM.

En aquest sentit la construcció de la rotonda a la intersecció de la Carretera de Sabadell B-126 amb el Carrer Espanya/Can Turuguet íntegrament a càrrec de Tueño, SL a través del seu representant Agent of Ideas, SL significa una menor despesa en el manteniment d'aquest espai de vialitat ja que serà totalment renovada per tercers. Així doncs, no es produirà cap impacte en les finances públiques tant municipals com autonòmiques respecte del manteniment i conservació .

### **3.6.2.- ESTUDI ECONÒMIC FINANCER**

L'estudi econòmic i financer té per objecte el dimensionat econòmic de la transformació urbanística, així com les despeses associades a l'operació, per analitzar i justificar, a la fi, que es garanteix la vialitat econòmica de la proposta, tal i com el determina la legislació vigent.

Per a complir amb els principis que estableix la legislació urbanística, és imprescindible assegurar la viabilitat econòmica del planejament, ja que d'altre manera l'ordenació del sector resultaria impossible convertint-se el planejament, tal com diu la jurisprudència en una ordenació nascuda del pur buit convertint-se en font d'inseguretat jurídica.

A tal efecte s'ha de verificar que el valor del sòl amb la nova ordenació és superior al valor amb el planejament anterior de manera que pugui sustentar les despeses de la seva transformació. En aquest sentit l'estudi econòmic i financer es realitza amb els valors corresponents a la data de la formulació de la present MPPUOM tal com té establert la jurisprudència.

#### Valor inicial del sòl amb l'ordenació urbanística actual

Per tal de obtenir un valor inicial del sòl en brut i donada les especials característiques del sector en l'actualitat es pot prendre com referència els valors bàsics de immobles urbans pel 2021 de l'Agència Tributaria de Catalunya on es refereixen els diferents índexs i valors per un sòl, entre d'altres, després d'una acció urbanitzadora o immobiliària.

D'acord amb aquest valors de referència per una zona A07 que es correspon a un sòl situat a Castellar del Vallès i una categoria d'ubicació 6a ens dona un valor de referència de repercussió per a sòls d'industrial de 160,00 €/m<sup>2</sup> i donat que no hi han despeses d'urbanització donaria un valor residual inicial de 160,00 €/m<sup>2</sup>.

Valor inicial unitari sòl	160,00 €/m <sup>2</sup> brut
Superfície total aportada	3.910,00 m <sup>2</sup>
VALOR INICIAL SÒL	3.910,00 m <sup>2</sup> x 160,00 €/m <sup>2</sup> brut = 625.600,00 €

En aquest cas, la MPPUOM per si mateixa només planteja la nova ordenació detallada de les Dues Finques i de la Intersecció de la Carretera de Sabadell amb el carrer Espanya/Can Turuguet, per tant no hi ha obra d'urbanització directa vinculada amb la nova ordenació.

Tot i això, prèviament a l'elaboració i tramitació de la MPPUOM la propietat i l'Ajuntament van signar el Conveni Urbanístic que recull que la propietat donat que la construcció d'una rotonda en la intersecció de la Carretera de Sabadell amb el carrer Espanya/Can Turuguet millorarà els accessos a les Dues Finques tant dels vianants com

de vehicles sortint-ne beneficiada va acceptar voluntàriament la realització de la rotonda al seu càrrec.

En conseqüència, s'inclou el cost de la construcció de la rotonda als mers efectes de calcular la viabilitat econòmica de l'àmbit de la MPPUOM

La implementació de la MPPUOM no comporta l'alteració de cap activitat que estigui en funcionament en l'actualitat, ja que les edificacions existents en les Dues Finques estan a hores d'ara buides, en conseqüència no es preveu cap cost en concepte d'indemnització. Sí es contempla el cost d'enderroc de les edificacions industrials.

Atès que el termini de transformació del sòl es preveu en 4 anys, les aportacions econòmiques per a cobrir les despeses financeres per aquest període i pels imports assenyalats es poden estimar en un 5% sobre totes les corresponents a transformació del sòl. la urbanització, és a dir: 5% de 237.954,00 € = 11.897,70 €

El preu de cost de l'enderroc de les edificacions industrials existents se extreu del Generador de Preus de CYPE Ingenieros, S.A., per l'any 2021 i es calcula a 43,05 €/m<sup>2</sup>.

Costos d'enderroc de les edificacions industrials.	103.342,00 €
Cost de millora dels accessos (rotonda)	237.954,00 €
Costos financers	11.897,00 €
Total costos canvi d'ordenació urbanística	353.193,00 €

Així el valor inicial del sòl + els costos de transformació resulta un valor inicial de:

$$625.600,00 + 103.342,00 + 237.954,00 + 11.897,70 = \mathbf{978.793,00 \text{ €}}$$

El valor final del sòl ha de ser superior a la quantitat que es requereix per adquirir-lo i transformar-lo. A tal efecte s'ha de determinar que el valor de l'ús comercial. Als efectes d'establir quin és el valor del sòl d'ús terciari comercial s'ha efectuat un estudi de mercat de les edificacions destinades a locals comercials i terciari.

Segons estudi de mercat fet a la zona de Castellar del Vallés, s'han obtingut les següents mostres de mercat (les mostres obtingudes són de similars característiques físiques que els immobles que s'edificaran a la zona).

RFª	SITUACIO	POBLACIO	SUP.	VALOR	VALOR M²	Coef.	V. Homog.
T1	Avda. Sant Esteve	Castellar del V.	159,00	201.400 €	1.266,67	1,198	1.516,84
T2	Poble	Castellar del V.	69,00	78.000 €	1.130,43	1,267	1.431,79
T3	Centre ciutat	Castellar del V.	90,00	146.000 €	1.622,22	1,086	1.762,18
T4	Carrer Major	Castellar del V.	150,00	260.000 €	1.733,33	0,960	1.664,45
T5	Sud-Zona Industrial	Castellar del V.	2165,00	1.800.000 €	831,41	1,534	1.275,46
T6	Pol. Ind. Can Carner	Castellar del V.	302,00	168.800 €	558,94	1,872	1.046,34
<b>Total valor homogeneitzat</b>							<b>1.449,51</b>

Homogeneització

CONCEPTE	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Caract. Constructives	1,10	1,10	1,10	0,95	1,16	1,20
Qualitats de l'immoble	1,05	1,15	1,10	1,12	1,15	1,25
Antiguitat/conservació	1,20	1,25	1,05	1,00	1,15	1,30
Situació	0,90	0,90	0,95	0,95	1,00	1,00
Superfície	0,96	0,89	0,90	0,95	1,00	0,96
<b>TOTALS</b>	<b>1,198</b>	<b>1,267</b>	<b>1,086</b>	<b>0,960</b>	<b>1,534</b>	<b>1,872</b>

S'adjunta al final d'aquesta memòria les mostres de mercat utilitzades per aquest estudi de mercat com annex 5. D'aquest estudi resulta que el valor de l'edificació d'ús terciari i comercial que s'ordena amb la MPPUUM es de 1.450 €/m².

A aquest valor el multipliquem per la total superfície de sostre edificable 3.910 m² resulta un TOTAL VENDA PRODUCTE IMMOBILIARI 5.669.500,00 €

Per determinar la viabilitat a aquesta quantitat se li ha de deduir el cost de construcció de les edificacions destinades a locals-terciari i les despeses de transformació.

Cost de construcció:	825 €/m² x 3.910,00 m²	3.225.750,00 €
Despeses de transformació del sòl:		978.793,00 €
<b>TOTAL DESPESES</b>		<b>4.204.543,00 €</b>

Resum balanç de la operació

Càlcul resultant del balanç aparent

Balanç inicial	4.205.201,00 / 5.669.500,00= 0,742
Benefici aparent	1 - 0,742 = 0,258                      25,80%

Conseqüentment resta garantida la viabilitat econòmica derivada del desenvolupament urbanístic del sector en l'àmbit de la MPPUUM.



### **3.7.- PARTICIPACIÓ CIUTADANA**

#### **Mesures prèvies a l'aprovació de la MPPOUM**

Cal tenir present que la MPPOUM té un àmbit molt reduït, 5.266,16 m<sup>2</sup>, i que es tracta d'una modificació de planejament, d'acord amb l'article 117 del RLUC no li són obligatòries les actuacions preparatòries, l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament. El tràmit d'audiència als ajuntaments limítrofs només s'ha de concedir respecte dels ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació, en aquest cas l'àmbit no confina amb cap altre municipi

En aplicació de l'article 133 de la Llei 39/2015, de l'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques s'ha procedit a substanciar, amb caràcter previ a l'aprovació inicial, una consulta pública prèvia, mitjançant edicte publicat al tauler d'edicte de la pàgina web municipal, per tal de recollir l'opinió dels ciutadans sobre l'objecte de la modificació proposada, sense que s'hagi presentat cap suggeriment.

Tot i això, la participació ciutadana de la MPPOUM s'inicia abans de la seva aprovació en tant en quant les determinacions bàsiques del contingut de la MPPOUM queden exposades al Conveni Urbanístic. Així amb la tramitació de l'aprovació del Conveni Urbanístic les determinacions de la MPPOUM van ser objecte d'informació pública amb publicació íntegra del seu text durant un període d'un mes tant al taulell d'anuncis de l'Ajuntament com al butlletí oficial de la província de 23 de juliol de 2021 i a la web municipal.

#### **Mesures relacionades amb l'aprovació inicial de la MPPOUM**

L'aprovació inicial de la Modificació Puntual del POUM de Castellar del Vallès d'acord amb allò que estableix l'article 85.4 de la LUC comportarà la participació ciutadana doncs *"un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de transmetre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial"*. El termini d'exposició pública d'un mes es computa des de la darrera publicació en el butlletí o diari oficial o en un dels diaris de més divulgació al municipi.

La convocatòria d'aquesta informació pública es realitza mitjançant un edicte que es publicarà al butlletí oficial de la província de Barcelona i a un dels diaris de premsa

periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal, d'acord amb allò que estableix l'article 23.1.b del RLUC. Aquesta convocatòria també es donarà a conèixer per mitjans telemàtics a través de la web municipal, mitjà pel qual també es podrà consultar el document exposat.

Durant el període d'exposició pública totes les persones físiques o jurídiques podran:

- Consultar i obtenir còpia de la documentació, escrita i gràfica, que integra el document de modificació inicialment aprovat, així com el document comprensiu anteriorment referit.
- Presentar al·legacions, així com els informes o documents que consideri oportú en relació amb aquest document de modificació puntual sotmès informació pública.

El resultat de la participació ciutadana quedarà incorporada en el document de la MPPOUM una vegada finalitzada la informació pública i s'aprovi provisionalment.

### **3.8 DE L'INFORME DE LA PERSPECTIVA DE GÈNERE**

L'article 3 de la Llei 17/2016, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, estableix que la transversalitat de la perspectiva de gènere ha d'ésser un dels principis de funcionament dels poders públics.

A més d'obligacions generals transversals, el capítol IV de la Llei 17/2016 recull les polítiques públiques per a promoure la igualtat efectiva en els diferents àmbits d'actuació. Així, l'article 53 fa referència a la Planificació de les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat tot establint que per a fer efectiva la transversalitat de la perspectiva de gènere, les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat han de "incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents".

En matèria urbanística, l'article 69.5 del Decret 305/2006, del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC), estableix que la memòria social dels plans d'ordenació urbanística municipal ha de contenir una "avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, amb

l'objecte que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes". Aquest document, però, no és exigible al present Pla especial urbanístic atesa la seva pròpia naturalesa i en quant no requereix memòria social.

No obstant, això no vol dir que la perspectiva de gènere no s'hagi tingut en compte, també, en redactar el present Pla.

Al llarg dels anys, el planejament urbanístic ha tingut una manca de visió i perspectiva de gènere tant en les fases de disseny com de realització i execució dels projectes urbanístics. Les tendències i situacions actuals caracteritzades per un canvi rellevant en els rols de gènere han de comportar paral·lelament una adaptació de l'urbanisme, en el seu sentit més ampli, a les noves realitats.

En aquest sentit, tot i no establir-se la obligatorietat d'incloure un informe d'impacte de gènere, s'inclou entre la documentació del present Pla, con annex 8, aquest Informe amb l'objectiu d'avaluar la coherència de les condicions d'ordenació proposades amb els objectius d'incorporar la perspectiva de gènere al procés de transformació de la ciutat.

## **4.- PROPOSTA DE MODIFICACIÓ**

Aquesta proposta de Modificació Puntual del POUM de Castellar del Vallès deriva de l'anul·lació parcial del POUM en l'àmbit del PMU 7a Can Turuguet per la Sentència que comporta la reviviscència de l'ordenació del PGOU de 1999. Amb aquesta MPPPOUM es dona solució a aquesta situació amb una ordenació urbanística nova que sigui coherent amb l'entorn i la nova regulació urbanística de l'espai immediat per tal d'adaptar-la a les necessitats urbanístiques reals dels ciutadans.

La Modificació Puntual del POUM de Castellar del Vallès proposa el canvi de la qualificació urbanística de les Dues Finques prescindint de l'ús industrial inadequat per al sòl confrontant amb l'ús residencial i introduint l'ús terciari: de serveis i comercial que sí compatibilitza amb el d'habitatge; i de la intersecció de la Carretera de Sabadell B-126 amb el Carrer Espanya/Can Turuguet als efectes de millorar les condicions de mobilitat de la zona i de la vialitat en l'entorn contigu al nucli urbà del municipi.

### **4.1.- MODIFICACIÓ EN LA QUALIFICACIÓ DE LES DUES FINQUES SITUADES AL C/ ITÀLIA N° 1 I 5**

Com a conseqüència de la Sentència les Dues Finques han recuperat la classificació i qualificació que li atorgava el planejament anterior que recobra la seva vigència, és a dir, es retrotrau l'ordenament jurídic anterior.

Per tant, les finques en qüestió tenen la classificació de sòl urbà consolidat i qualificació que li atorgava el planejament general aprovat el 1999, és a dir, clau 3.1 Zona amb planejament anterior aprovat. Modificació del Pla Parcial de la Bruguera Polígon 1. Mitjana Indústria aïllada.

No obstant, en quedar incompletes les previsions del POUM s'ha de reformular la regulació urbanística de les Dues Finques per tal d'adaptar-la a les necessitats urbanístiques reals.

L'article 1 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya estableix que l'urbanisme és una funció pública que cobreix la planificació, gestió, transformació, conservació i ús del sòl, subsòl i vol; la seva urbanització i edificació i la conservació i rehabilitació dels edificis, obres i infraestructures.

L'article 3 demana un desenvolupament urbanístic sostenible, entès com una utilització racional del territori i el medi ambient, per garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures, afavorint la cohesió social i urbanística.

Les Dues Finques es troben a tocar de la carretera de Sabadell, pel marge dret entrant a la ciutat. És una zona on l'ús predominant que hi ha és el terciari, amb comerços de gran consum, concessionaris d'automòbils, tallers, oficines, etc.

La seva proximitat al centre del nucli urbà de Castellar del Vallès on l'ús predominant és el residencial fa que resulti poc compatible deixar l'ús estrictament industrial, i a efectes de la cohesió urbanística i social, cal concloure que els usos terciaris són idonis per incrementar aquesta cohesió, afavorint que els serveis que els ciutadans requereixen s'emplacin en una ubicació pròxima al residencial, fent així, una ciutat compacte i a la vegada eficient al reduir la mobilitat.

En relació amb la mobilitat, s'ha de tenir present que resulta molt necessària la construcció d'una rotonda a la carretera de Sabadell B-126 en la intersecció amb el carrer Espanya/Can Turuguet als efectes de regular i pacificar el trànsit en la seva incorporació al nucli urbà de Castellar del Vallès i millorar així la circulació dels vehicles i dels ciutadans. També es considera molt adequat millorar l'accés al vial lateral amb la modificació d'ús plantejada i millorar la connectivitat entre ambdós laterals de la carretera a nivell dels vianants.

L'Ajuntament és conscient de la necessitat de completar l'ordenació urbanística del municipi d'acord amb els paràmetres plantejats en el POUM, de millorar i pacificar la circulació de la carretera de Sabadell B-126 en el tram del nucli urbà i complir amb les seves obligacions urbanístiques.

A tal efecte, s'estableix una regulació homogènia a l'illa delimitada pels carrers Itàlia, Suïssa, Portugal i Espanya qualificant-la de zona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial amb el codi 8a de manera que es destini a l'activitat econòmica de caràcter terciari de serveis i comercial vinculat a la zona residencial del nucli urbà, i a la vegada proporcionar una millora a la circulació de la carretera de Sabadell creant una rotonda en la intersecció amb el carrer Espanya/Can Turuguet.

Així s'assoleix l'interès públic de concretar un buit en la regulació urbanística municipal, fent-ho de forma sostenible sense incrementar el consum de sòl, compactant la ciutat incloent sòl destinat a l'activitat comercial i de serveis en un emplaçament molt pròxim

al casc històric de la ciutat i, per tant, s'evita l'ús industrial que és la qualificació actual al reviuere el planejament general anterior al POUM, generant una millora en els espais que afavoreix la cohesió social dels ciutadans.



Text refós POUM 2016 modificat per la sentència de data 16 de juny de 2020, qualificat actualment com clau 3.1.

Normativa PGO99



Proposta Modificació Puntual.



POUM 2016

#### 4.2.- MILLORA DE LA VIALITAT I TRÀNSIT

En relació amb la mobilitat, s'ha de tenir present que resulta molt necessària la construcció d'una rotonda a la carretera de Sabadell B-126 en la intersecció amb el carrer Espanya/Can Turuguet als efectes de regular i pacificar el trànsit en la seva incorporació al nucli urbà de Castellar del Vallés millorant, així, la circulació dels vehicles i dels ciutadans. També es considera molt adequat millorar l'accés al vial lateral amb la modificació d'ús plantejada, i augmentar la connectivitat entre ambdós laterals de la carretera a nivell dels vianants.

La implementació de la rotonda per part de l'entitat TUEÑO SL comprèn:

- Elaborar per tècnic competent el "Projecte d'obres de l'actuació de millora de la intersecció de la carretera de Sabadell B-126 amb el carrer Espanya/Can Turuguet amb la construcció d'una rotonda" (en endavant el "Projecte d'Obres"), a executar en la seva integritat dins de la Ctra. B-126 i en part de terrenys de titularitat municipal, tots ells qualificats de sistema viari. La definició es realitzarà amb el projecte constructiu, però en tot cas únicament s'ocuparan terrenys de titularitat pública i qualificats de sistema viari.

- Sol·licitar i obtenir l'autorització del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.
- Assumir la totalitat de les despeses i responsabilitats que es generin amb motiu de l'execució de les obres de construcció de la rotonda des de l'inici i fins a la recepció de la mateixa per part de l'Ajuntament Castellar del Vallés

La construcció de la rotonda té la consideració d'obra local ordinària, d'acord amb la definició que en fan els articles 8 i 9.3 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels ens locals (ROAS) i l'article 29.1 a) del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals (TRLRHL).

L'Ajuntament considera que la seva execució és beneficiosa per l'interès general i, per tant, s'inclou en aquesta modificació puntual del POUM les noves determinacions en l'ordenació de la vialitat d'aquesta intersecció viària.

Pel que fa a les Dues Finques, amb la present modificació es qualifiquen de subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial entre mitgeres, codi 8a, deixant de ser sòl industrial. L'activitat terciària comporta que calgui millorar els accessos a peu per a la ciutadania i els accessos amb vehicle automòbil per al seu desenvolupament òptim.



Planejament vigent (PGOU 1999)

Proposta Modificació Puntual





Proposta Modificació Puntual – Ortofoto – Situació rotonda

### 4.3. AGENDA

L'àmbit de la present Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbana Municipal té un abast exclusivament d'ordenació detallada del sòl sense que es requereixi la delimitació d'un polígon d'actuació ni d'un projecte d'urbanització per a la seva execució.

L'execució de les noves determinacions del planejament està previst que es realitzin en una sola etapa de quatre anys de durada, que començarà amb l'aprovació definitiva del projecte ordinari d'obres de la rotonda, segons consta en el Conveni Urbanístic; i simultàniament o amb posterioritat es procedirà a sol·licitar la llicència d'obres per a la construcció de l'edificació d'ús terciari per part de la propietat.

## **5.- NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **CAPÍTOL 1 – DISPOSICIONS GENERALS**

#### **.- Article 1. Definició de l'àmbit i marc legal**

1. La Modificació Puntual de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal és l'instrument d'ordenació urbanística que permet reordenar les qualificacions urbanístiques vigents, sense modificar els estàndards urbanístics de sistemes generals del municipi.
2. La present MPPUUM es concreta a l'àmbit de les finques situades al Carrer Itàlia nº 1 i 5 corresponent als carrers que envolten les Dues Finques, C/ d'Itàlia, Carrer d'Espanya i C/ de Suïssa, i a la intersecció de la Carretera de Sabadell B-126 amb el Carrer Espanya/Can Turuguet.
3. Aquesta modificació es desenvolupa d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent en relació a la tramitació i redacció de modificacions de planejament general, havent assumit l'Ajuntament de Castellar del Vallés la proposta presentada per la propietat de les Dues Finques d'acord amb el què disposa l'article 107 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

#### **.- Article 2. Objecte**

1. La modificació de la qualificació urbanística de les Dues Finques situades al carrer Itàlia nº 1 i 5 que en l'actualitat i després de la Sentència és d'aplicació el Pla General d'Ordenació de Castellar del Vallés, aprovat definitivament per l'Ajuntament en data 26 de maig de 1999 i publicat al DOGC del dia 16 de juliol de 1999.
2. La inclusió de la mateixa ordenació urbanística que la resta de l'illa delimitada pels carrers Itàlia, Espanya, Suïssa i Portugal com a subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial entre mitgeres, codi 8a del POUM de Castellar del Vallés, 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.
3. La modificació de la tipologia de qualificació urbanística de vialitat de la intersecció de la Carretera de Sabadell B-126 amb el Carrer Espanya/Can Turuguet de manera que s'ajusti a situació de la construcció de la rotonda prevista al Conveni Urbanístic per a millorar les condicions de mobilitat de l'entorn i de l'accés a la citada illa.

**.- Article 3. Interpretació de les Normes Urbanístiques**

1. Les presents Normes Urbanístiques juntament amb els plànols d'ordenació constitueixen el cos normatiu específic de la present modificació. En allò no previst per aquestes normes s'estarà a les determinacions que estableix la normativa d'aplicació de rang superior i/o sectorial.
2. La resta de documents d'aquesta MPPPOUM s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria d'ordenació.

**.- Article 4. Vigència**

La vigència d'aquesta Modificació Puntual s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves normes reguladores al DOGC i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació o revisió.

**CAPÍTOL 2 – DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ**

**.- Article 5. Desenvolupament, gestió i execució del planejament**

1. Atesa que la naturalesa de la present MPPPOUM és simplement de concreció de la qualificació urbanística degut a l'anul·lació puntual del POUM en l'àmbit del PMU 7a Can Turuguet, l'obtenció de llicència es podrà fer directament sense necessitat de tramitar cap projecte de reparcel·lació.
2. Amb l'aprovació definitiva d'aquesta MPPPOUM podran sol·licitar llicència d'edificació les parcel·les objecte d'aquesta modificació.
3. No és necessari tramitar un projecte d'urbanització. D'acord amb el Conveni Urbanístic signat entre l'Ajuntament de Castellar i la societat Agent of Ideas, SL amb anterioritat a l'elaboració de la MPPPOUM s'elaborarà un projecte ordinari d'obres per a la realització de la rotonda a la intersecció de la carretera de Sabadell B-126 amb el carrer Espanya / Can Turuguet.

**.- Article 6. Obres d'urbanització.**

Aquesta Modificació Puntual de POUM no comporta cap tipus d'obres d'urbanització, donat que es troben totes executades en el Sector.

### **CAPÍTOL 3 – RÈGIM DEL SÒL**

#### **.- Article 7. Classificació urbanística**

La classificació urbanística actual del sòl segons la sentència és de sòl urbà consolidat (SUC) i es troba urbanitzat al 100%.

#### **.- Article 8. Qualificació urbanística**

L'ordenació urbanística de l'àmbit territorial corresponent a les Dues Finques objecte de aquesta MPPOUM tindran la qualificació urbanística de Subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, entre mitgeres, **codi 8a**.

La vialitat de l'àmbit de la intersecció de la carretera de Sabadell B-126 amb el carrer Espanya / Can Turuguet tindrà les següents qualificacions:

- .- **Xt/F:** Xarxa viària territorial / Ferroviari
- .- **Xcv/F:** Complement de vialitat / Ferroviari
- .- **Xu:** Xarxa viària urbana

#### **.- Article 9. Subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, entre mitgeres, codi 8a**

Les condicions urbanístiques aplicables a aquesta zona són les mateixes recollides en l'actual POUM DE CASTELLAR DEL VALLÈS.

Es recullen en el quadre següent:

<b>CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ A LA CLAU 8a</b>		
Tipus d'ordenació	Terciari i comercial entremitgeres	
Parcel·la mínima	400 m <sup>2</sup>	
Front mínim de parcel·la	10 m	
Índex d'edificabilitat neta de parcel·la	1 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl	
	* Índex d'edificabilitat addicional 0,5 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl	
Ocupació màxima parcel·la	Delimitada per la distància a l'indes	
Nombre màxim de plantes	2P (PB+1PP)	
Alçària reguladora màxima	10 m	
Separacions mínimes d'edificació a l'indes a:	Façana: 8 i 10 m Laterals: 5 m Fons: 5 m	Els definits en els plànols d'ordenació detallada

\* L'índex d'edificabilitat addicional es deu justificar amb les condicions estipulades a la normativa del sector.

<b>USOS ADMESOS A LA CLAU 8a</b>			
Ús (1establiment / 1activitat per parcel·la mínima)	Subzones		
Terciari i Serveis	Oficines i serveis		Dominant
	Comercial	Petit establiment (PEC)	Dominant
		Mitjà establiment (MEC)	
		Gran establiment (GEC)	
	Comercial	Establiment hotel·ler	Compatible
	Espectacle i recreatiu	Recreatiu	Dominant
Restauració			
Espectacle			
Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Industrial	Tiups A	Compatible
		Tiups B	
	Magatzem	Compatible	
	Tecnològic	Compatible	
Dotacions públiques	Sanitari i Assistencial		Compatible
	Docent		Compatible
	Esportiu		Compatible
	Sociocultural		Compatible
	Administratiu i serveis		Compatible
Ambientals	Residus		Compatible
	Energètic (electricitat, gas, ...)		Compatible
Mobilitat	Aparcament		Compatible
	Estacions de serveis i benzineres		Compatible

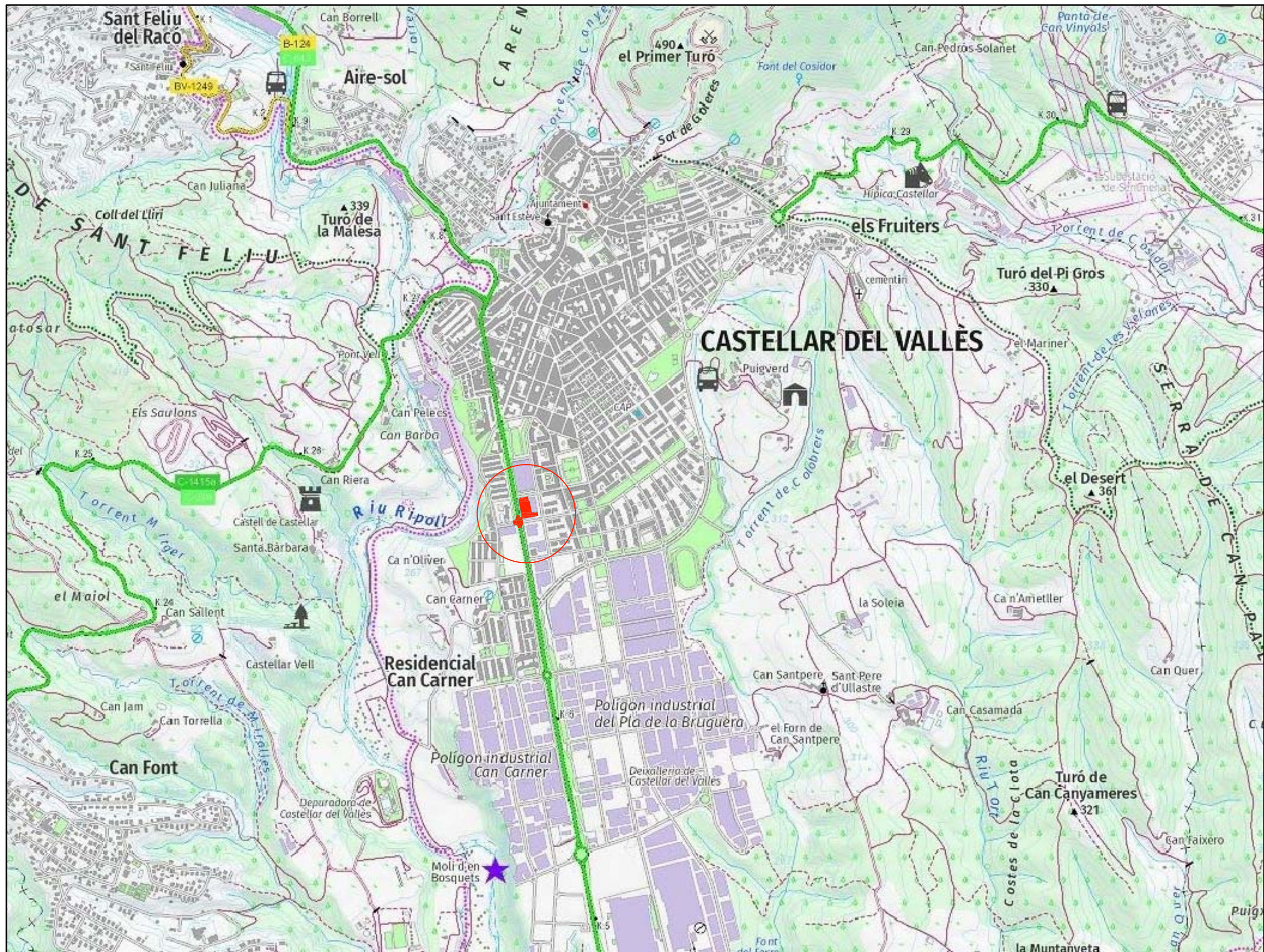
Pels paràmetres edificatoris que no queden definits amb aquesta normativa urbanística es regiran per la normativa urbanística del POUM de Castellar del Vallès.

Castellar del Vallès, juny de 2022

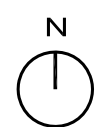
L'Arquitecte

Josep Casanova Briva

**PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ**



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DINS DEL SECTOR CAN TURUGUET DE CASTELLÀ DEL VALLES FINQUES DEL CARRER ITALIA Nº 1 i 5



PROMOTOR:  
AJUNTAMENT DE  
CASTELLÀ DEL  
VALLES



REDACTOR:  
JOSEP CASANOVA BRIVA, arquitecte

ESCALA: 1:  
ESCALA GRÀFICA:

TÍTOL PLÀNOL: PLÀNOL D'INFORMACIÓ  
SITUACIÓ

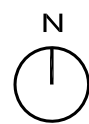
DATA:  
Maig  
2022

INFORMACIÓ  
Nº PLÀNOL:  
**1.01**





MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DINS DEL  
SECTOR CAN TURUGUET DE CASTELLAR DEL VALLES  
FINQUES DEL CARRER ITALIA Nº 1 i 5



**PROMOTOR:**  
AJUNTAMENT DE  
CASTELLAR DEL  
VALLÈS



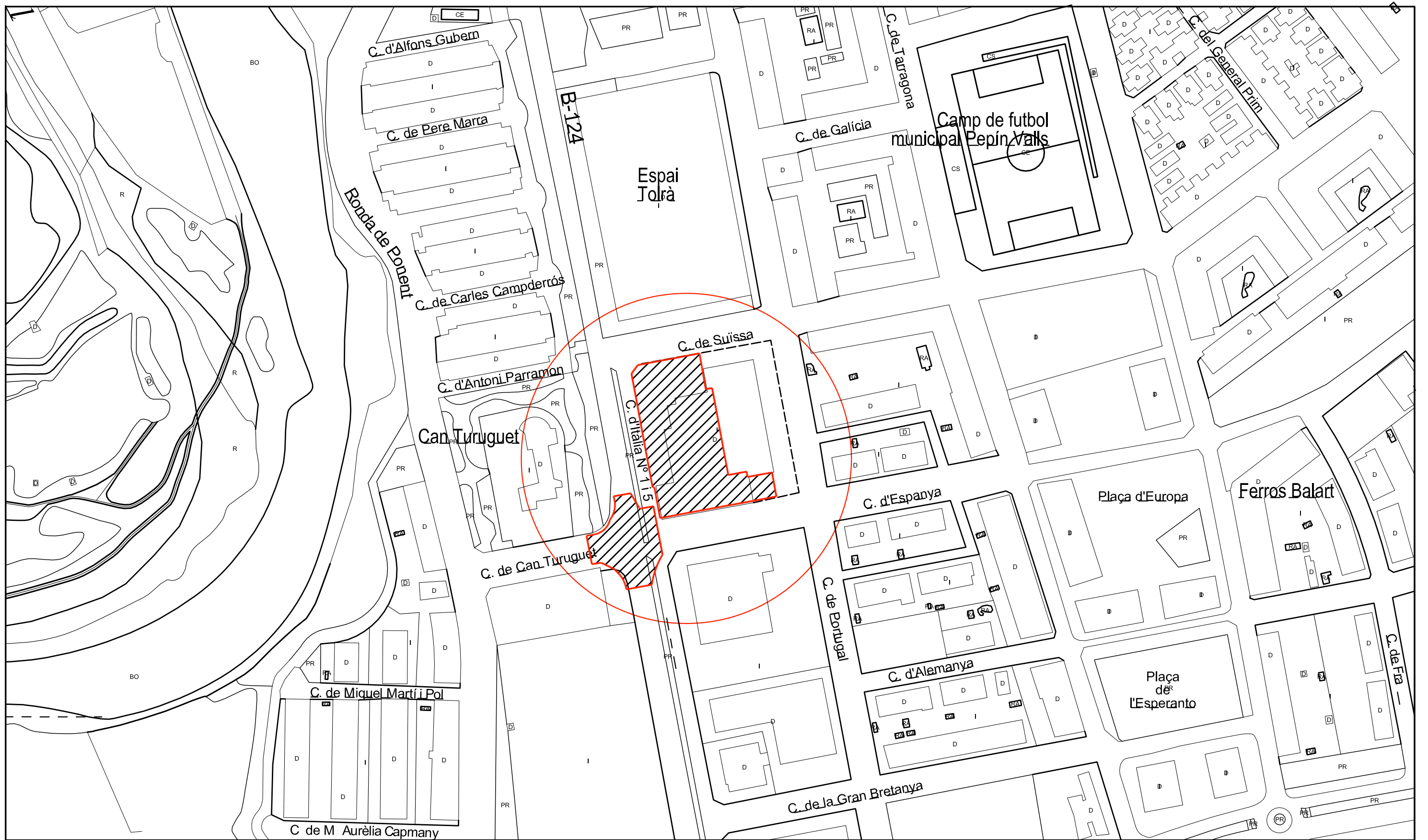
**REDACTOR:**  
JOSEP CASANOVA BRIVA, arquitecte

**ESCALA:** 1:  
**ESCALA GRÀFICA:**

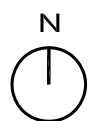
**TÍTOL PLÀNOL:** PLÀNOL D'INFORMACIÓ  
SITUACIÓ -ORTOFOTO

**DATA:**  
Maig  
2022

**INFORMACIÓ**  
**Nº PLÀNOL:**  
**1.02**



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DINS DEL  
SECTOR CAN TURUGUET DE CASTELLAR DEL VALLES  
FINQUES DEL CARRER ITALIA N° 1 I 5



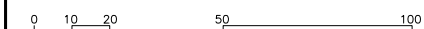
PROMOTOR:  
AJUNTAMENT DE  
CASTELLAR DEL  
VALLÈS



REDACTOR:  
JOSEP CASANOVA BRIVA, arquitecte

ESCALA: 1: 2000

ESCALA GRÀFICA:

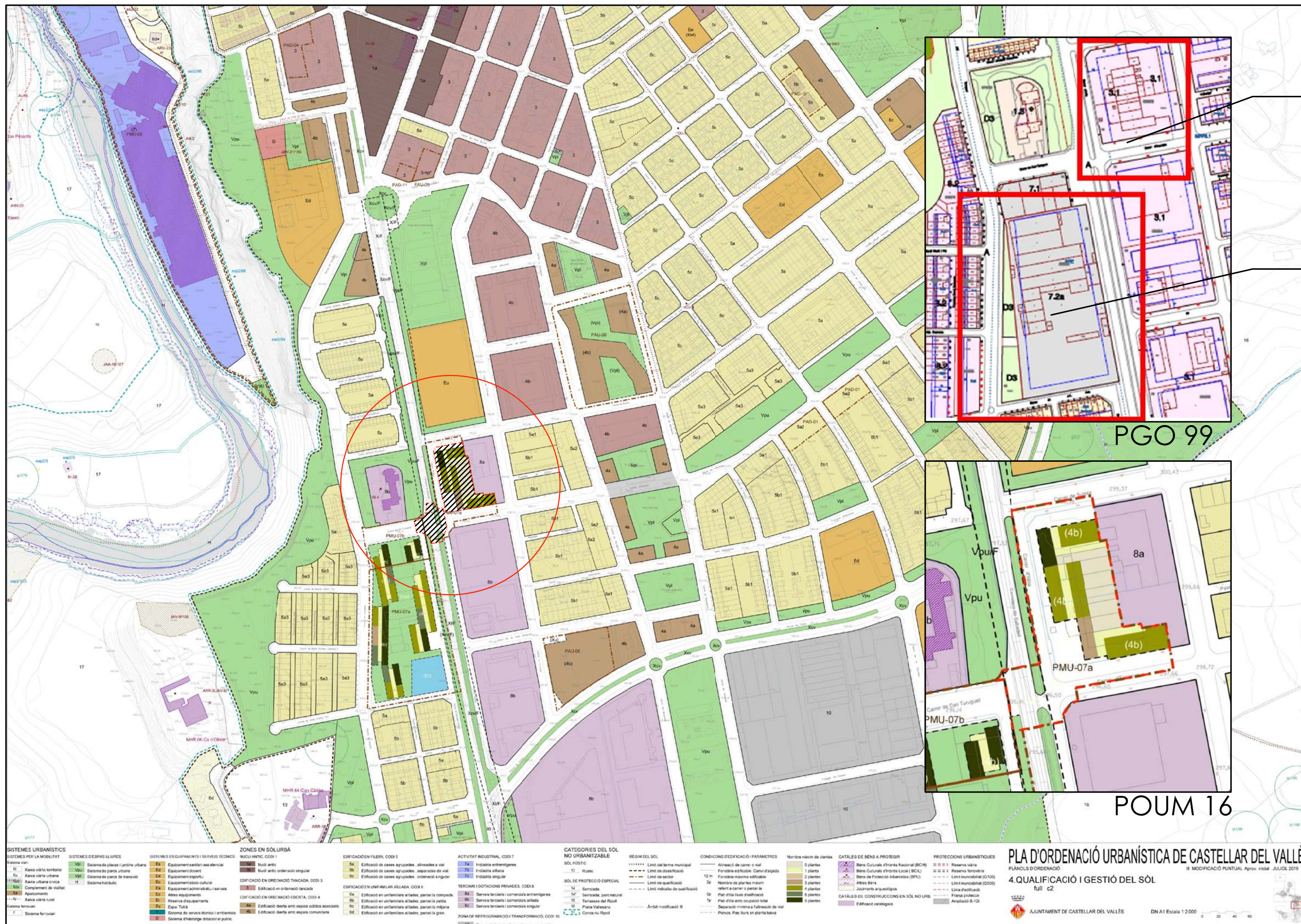


TÍTOL PLÀNOL: PLÀNOL D'INFORMACIÓ

EMPLAÇAMENT

DATA:  
Maig  
2022

INFORMACIÓ  
N° PLÀNOL:  
**1.03**



ZONA 3.1

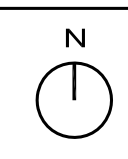
ZONA 7.2a

PGO 99

POUM 16

<b>SISTEMES URBANÍSTICS</b> SISTEMES PER LA MOBILITAT Xarxa viària territorial Xarxa viària urbana Xarxa viària ciutat Complement de viabilitat Aparcaments Xarxa viària rural Sistema ferroviari	<b>SISTEMES D'ESPACES LLIURES</b> Sistema de places i jardins urbans Sistema de parcs urbans Sistema de parcs de recreació Sistema hidrobiològic	<b>SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS</b> Equipament sanitari-assistencial Equipament educatiu Equipament esportiu Equipament sociocultural Equipament administratiu i serveis Altres equipaments Reserva d'equipaments Capa Tècnica Sistema de serveis tècnics i ambientals Sistema d'abastament d'aigua pública	<b>ZONES EN SÒL URBÀ</b> SÒL URBÀ C.O.C.1 Nucli artístic Nucli artístic ordenació singular Edificació en ordenació tancada, COD 3 Edificació en ordenació oberta, COD 4 Edificació de tipus amb espais públics associats Edificació de tipus amb espais comunitaris	<b>EDIFICACIÓ FAMILIAR</b> , COD 5 Edificació de cases agrupades, alineades a via Edificació de cases agrupades, separades de via Edificació de cases agrupades, ordenació singular	<b>EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AïLLADA</b> , COD 6 Edificació en unifamiliars aïllats, parcel·la compacta Edificació en unifamiliars aïllats, parcel·la petita Edificació en unifamiliars aïllats, parcel·la mitjana Edificació en unifamiliars aïllats, parcel·la gran	<b>ACTIVITAT INDUSTRIAL</b> , COD 7 Indústria embegueres Indústria aïllada Indústria singular	<b>TERCERAS I DOTACIONS PRIVADES</b> , COD 8 Serveis terciaris i comercials embegueres Serveis terciaris i comercials aïllats Serveis terciaris i comercials singulars	<b>ZONA DE REPROGRAMACIÓ I TRANSFORMACIÓ</b> , COD 9 Zona d'activitat comercial de programació	<b>CATEGORIES DEL SÒL NO URBANITZABLE</b> SÒL RÒSTIC Rústic SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL Serrada Serrada, parcel·lular Terrasses del Ròstic Zona Vallesana Conca no Ripet	<b>RÈGIM DEL SÒL</b> Límit del terme municipal Límit de classificació Límit de sector Límit de qualificació Límit individual de qualificació Àmbit modificat II	<b>CONDICIONS EDIFICACIÓ I PARÀMETRES</b> Alineació de carrer o via Fondria edificable: Camí d'aposta Fondria màxima edificable Nombre de plantes màxim referent al carrer o parcel·la Pl: Pla d'ús i línia d'edificació Pl: Pla d'ús amb ocupació total Separació mínima a l'alineació de via Pòrtic: Pla furtiu en porta baixa	Nombre màxim de plantes 0 plantes 1 planta 2 plantes 3 plantes 4 plantes 5 plantes 6 plantes	<b>CATÀLEG DE BENS A PROTEGIR</b> Bens Culturals d'Interès Nacional (BCIN) Bens Culturals d'Interès Local (BCIL) Bens de Protecció Urbana (BPU) Altres Bels Jocs i elements arquitectònics CATÀLEG DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBÀ Fallotxos característics	<b>PROTECCIONS URBANÍSTIQUES</b> Reserva viària Reserva ferroviària Límit inurbanitzat (I100) Límit d'urbanització (U100) Línia d'edificació Franja protectora Ampliació B-121	<b>PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLÀ DEL VALLÈS</b> PLANS D'ORDENACIÓ II MODIFICACIÓ PUNTUAL APROV. JUNY 2019 <b>4. QUALIFICACIÓ I GESTIÓ DEL SÒL</b> full c2 AJUNTAMENT DE CASTELLÀ DEL VALLÈS DIN A1 Escala 1:2.000
---	--	---	--	--	--	--	---	---	--	---	--	---	--	---	---

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DINS DEL SECTOR CAN TURUGUET DE CASTELLÀ DEL VALLÈS FINQUES DEL CARRER ITALIA Nº 1 I 5



PROMOTOR:  
AJUNTAMENT DE CASTELLÀ DEL VALLÈS

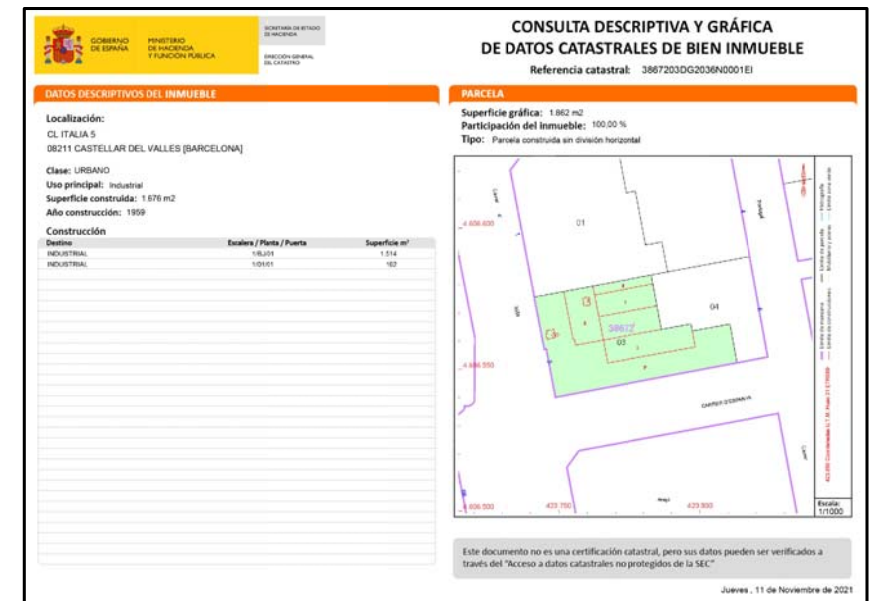
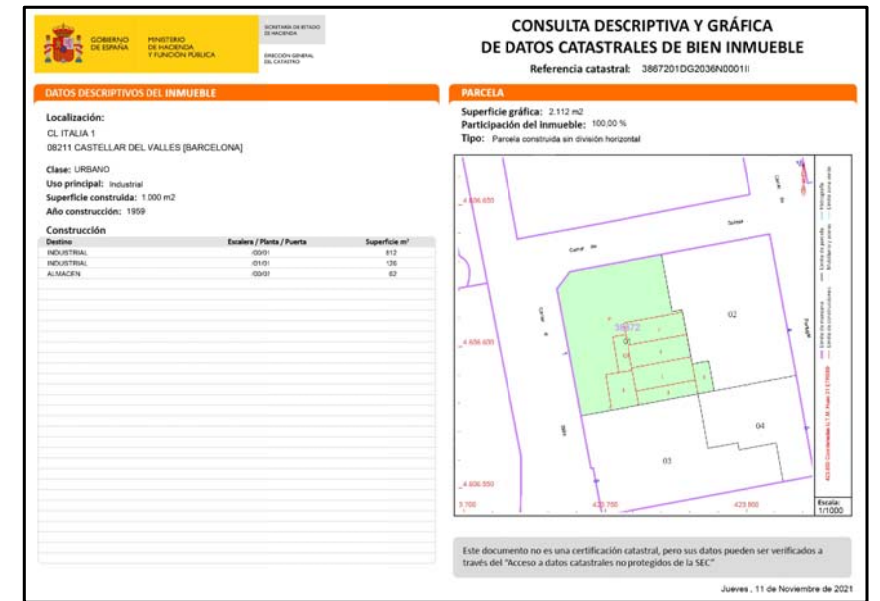
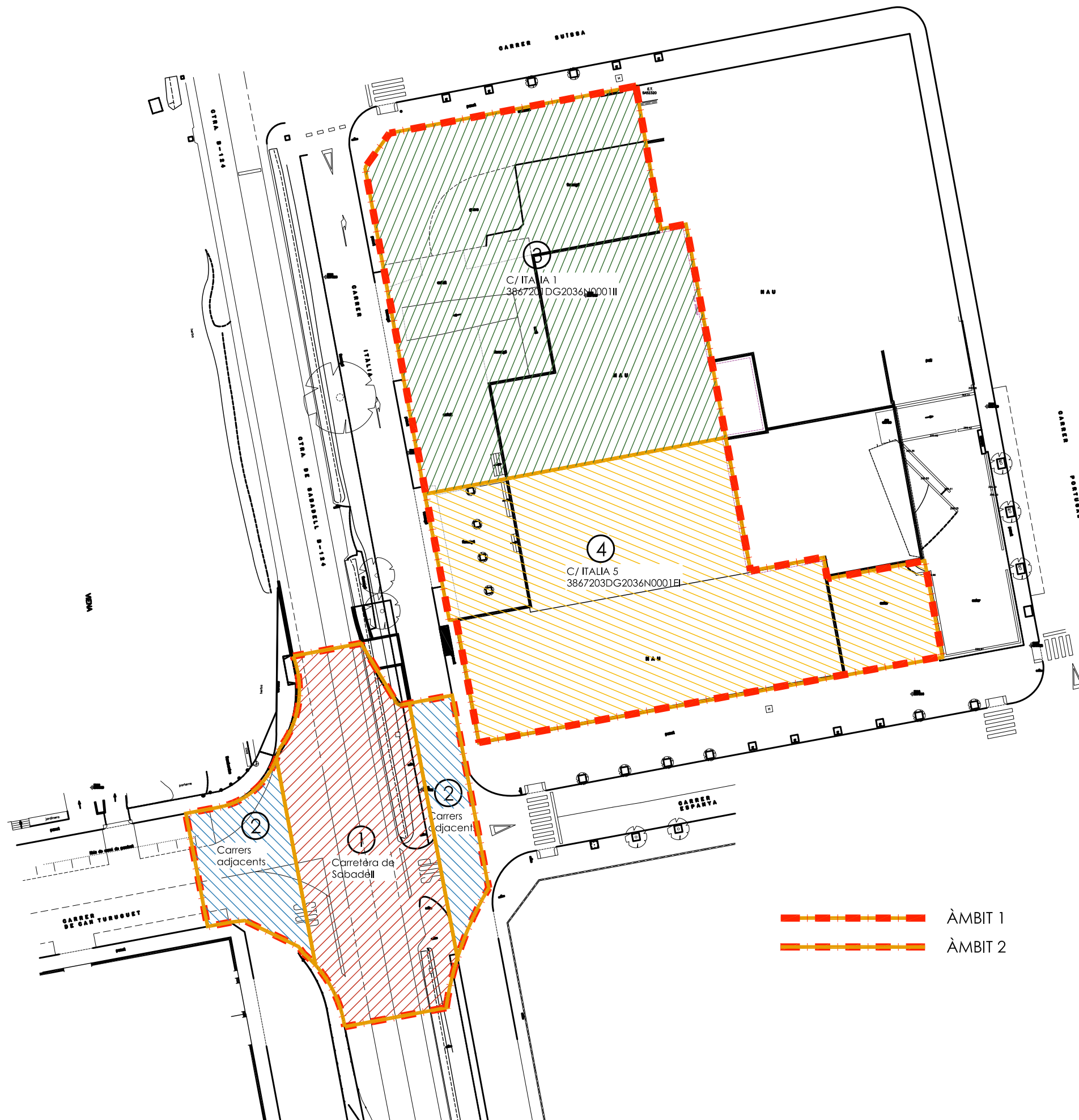
REDACTOR:  
JOSEP CASANOVA BRIVA, arquitecte

ESCALA: 1:  
ESCALA GRÀFICA:

TÍTOL PLÀNOL: PLÀNOL D'INFORMACIÓ  
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL I PGO 99

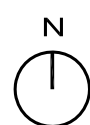
DATA:  
Maig 2022

INFORMACIÓ  
Nº PLÀNOL:  
1.04



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT			
PARCEL·LA	Referencia cadastral	Propietari	Superficie
1	CARRETERA DE SABADELL (Àmbit 2)	GENERALITAT DE CATALUNYA	905,29 m <sup>2</sup>
2	Carrers adjacents (Àmbit 2)	AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS	450,87 m <sup>2</sup>
3	3867201DG2036N0001II (Àmbit 1)	TUEÑO, S.L.	2.048,00 m <sup>2</sup>
4	3867203DG2036N0001EI (Àmbit 1)	TUEÑO, S.L.	1.862,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÀMBITS</b>			<b>5.266,16 m<sup>2</sup></b>

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DINS DEL SECTOR CAN TURUGUET DE CASTELLAR DEL VALLES FINQUES DEL CARRER ITALIA Nº 1 i 5



**PROMOTOR:**  
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

**REDACTOR:**  
JOSEP CASANOVA BRIVA, arquitecte

**ESCALA:** 1: 600

**ESCALA GRÀFICA:**



**TÍTOL PLÀNOL:** PLÀNOL D'INFORMACIÓ

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

**DATA:**  
Maig 2022

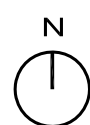
**INFORMACIÓ**  
Nº PLÀNOL:  
**1.05**



DELIMITACIÓ ÀMBIT

QUADRE QUALIFICACIÓ SISTEMES I ZONES A L'ÀMBIT SEGONS POUM		
	CLAU	QUALIFICACIÓ
<b>SISTEMES</b>		
	Xt/F	Xarxa viària territorial / Ferroviari
	Xcv/F	Complement de vialitat / Ferroviari
	Xu	Xarxa viària urbana
<b>ZONES</b>		
	3.1	Sòl urbà consolidat - Mitjana Indústria Aïllada
	8a	Serveis terciaris i comercials entremetgères

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DINS DEL SECTOR CAN TURUGUET DE CASTELLAR DEL VALLES FINQUES DEL CARRER ITALIA Nº 1 i 5



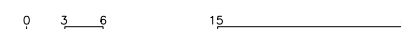
PROMOTOR:  
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES



REDACTOR:  
JOSEP CASANOVA BRIVA, arquitecte

ESCALA: 1: 600

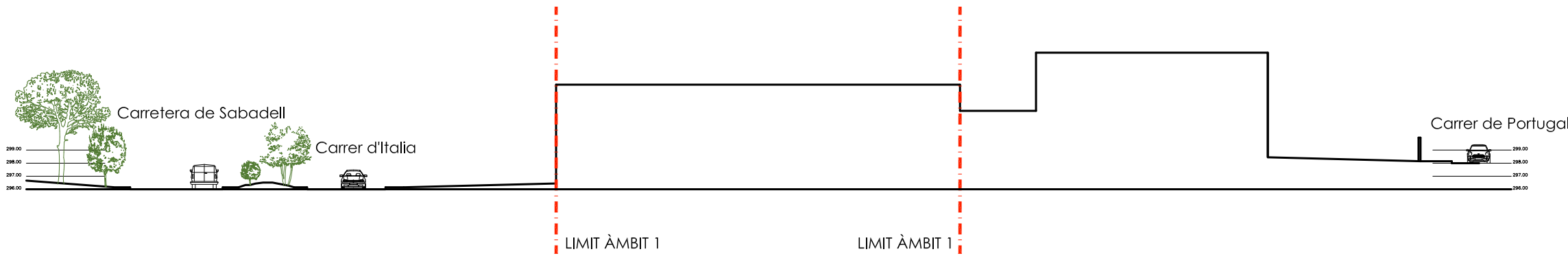
ESCALA GRÀFICA:



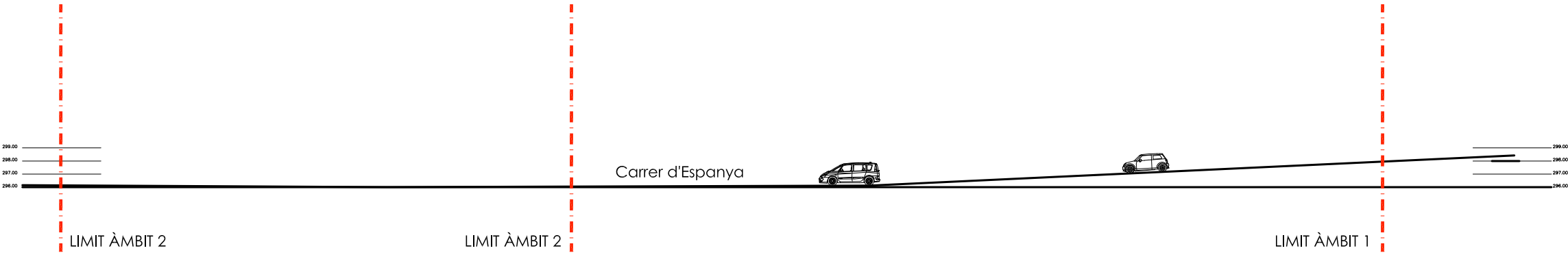
TÍTOL PLÀNOL: PLÀNOL D'INFORMACIÓ  
DELIMITACIÓ ÀMBIT I QUALIFICACIONS SEGONS POUM

DATA:  
Maig 2022

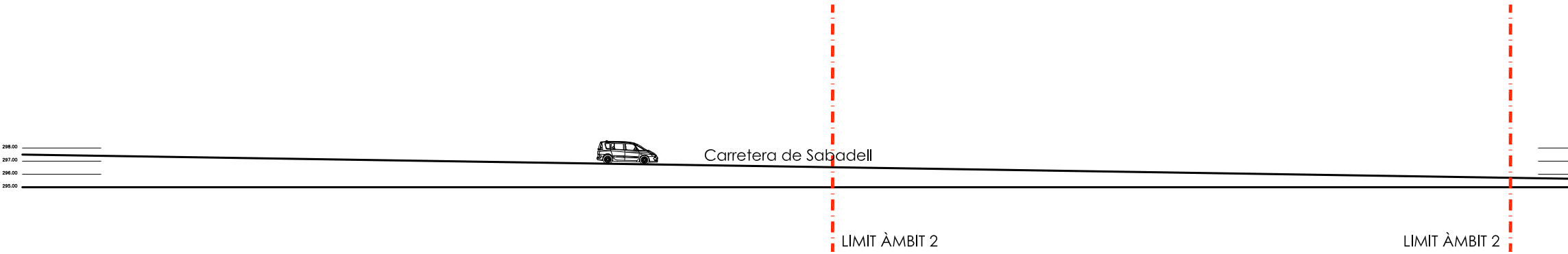
INFORMACIÓ  
Nº PLÀNOL:  
**1.06**



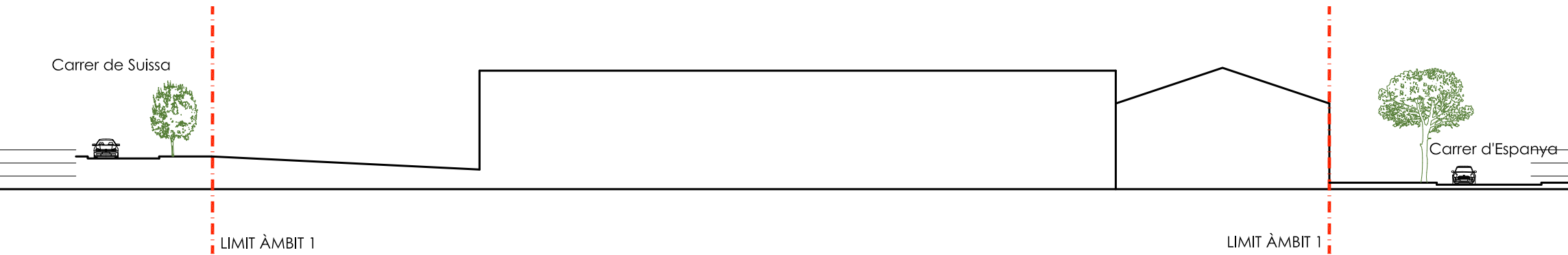
SECCIÓ D-D'



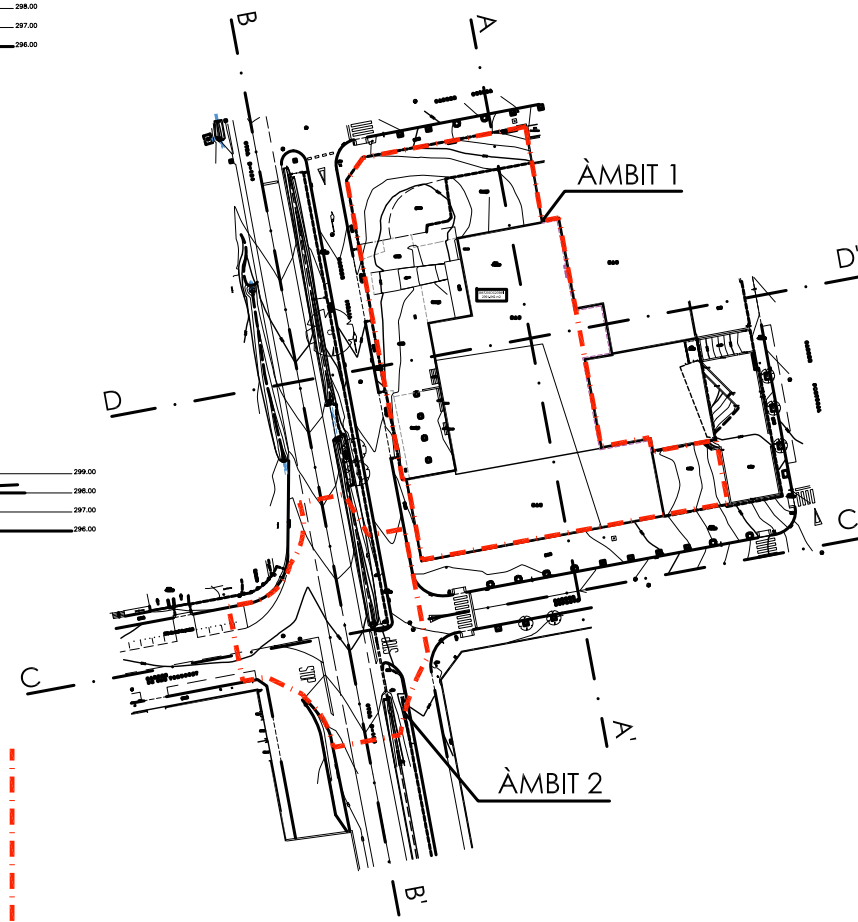
SECCIÓ C-C'



SECCIÓ B-B'

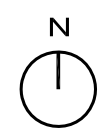


SECCIÓ A-A'



DELIMITACIÓ ÀMBITS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DINS DEL SECTOR CAN TURUGUET DE CASTELLAR DEL VALLES FINQUES DEL CARRER ITALIA Nº 1 i 5



PROMOTOR:  
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES

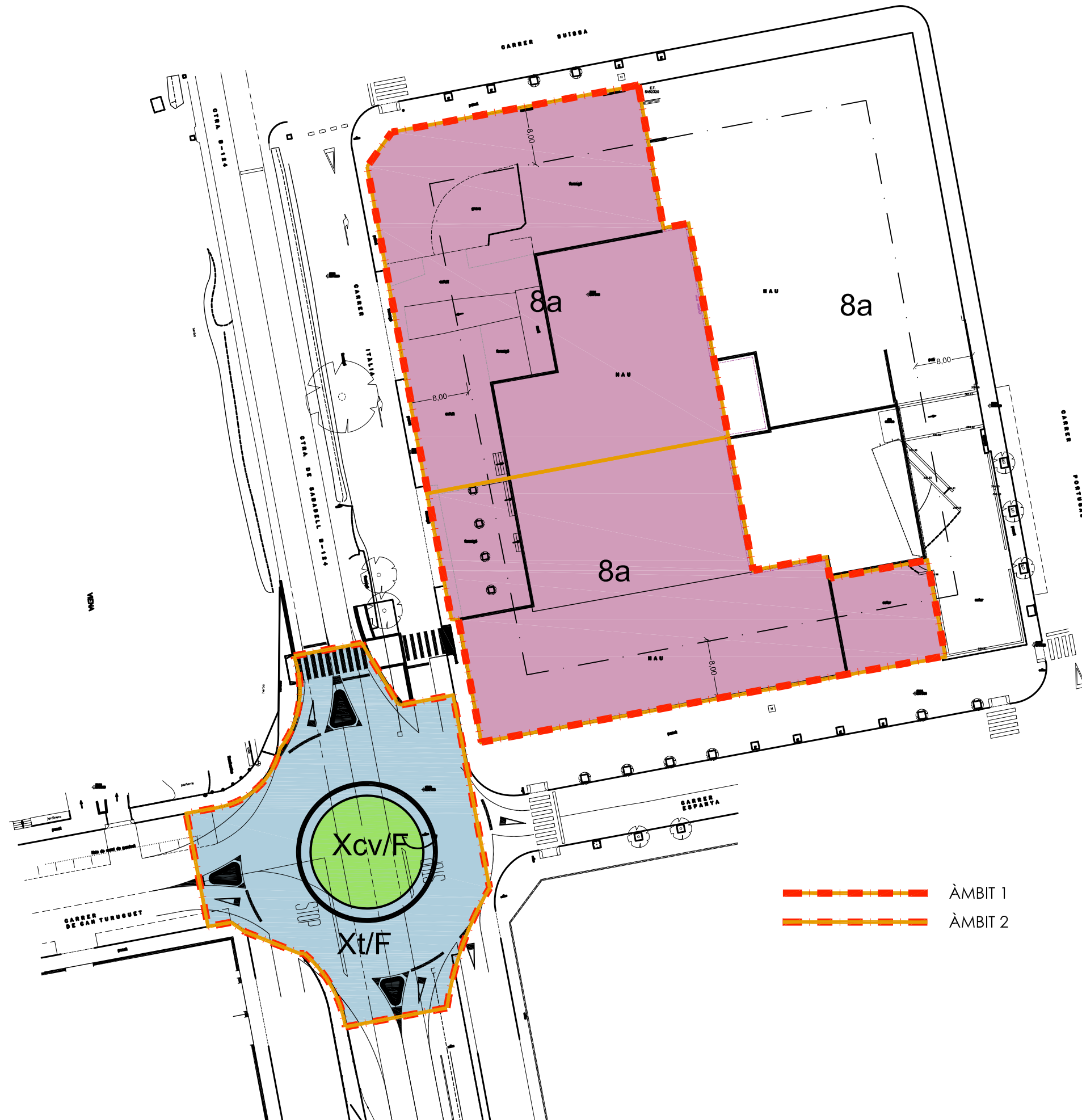
REDACTOR:  
JOSEP CASANOVA BRIVA, arquitecte

ESCALA: 1: 400  
ESCALA GRÀFICA:

TÍTOL PLÀNOL: PLÀNOL D'INFORMACIÓ  
ALINIACIONS I RASANTS

DATA:  
Maig 2022

INFORMACIÓ  
Nº PLÀNOL:  
**1.07**



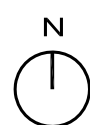
USOS ADMESOS A LA CLAU 8a				
Ús	Subzones			
Terciari i Serveis	Oficines i serveis		Dominant	
		Comercial	Petit establiment (PEC)	Dominant
			Mitjà establiment (MEC)	
	Gran establiment (GEC)			
	Espectacle i recreatiu	Establiment hotel·ler	Compatible	
		Recreatiu	Dominant	
Restauració				
Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Magatzem	Tiups A	Compatible	
		Tiups B	Compatible	
	Tecnològic		Compatible	
Dotacions públiques	Sanitari i Assistencial		Compatible	
	Docent		Compatible	
	Esportiu		Compatible	
	Sociocultural		Compatible	
	Administratiu i serveis		Compatible	
Ambientals	Residus		Compatible	
	Energètic (electricitat, gas, ...)		Compatible	
Mobilitat	Aparcament		Compatible	
	Estacions de serveis i benzineres		Compatible	

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ A LA CLAU 8a		
Tipus d'ordenació	Terciari i comercial entremitgeres	
Parcel·la mínima	400 m <sup>2</sup>	
Front mínim de parcel·la	10 m	
Índex d'edificabilitat neta de parcel·la	1 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl	
	* Índex d'edificabilitat addicional	0,5 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
Ocupació màxima parcel·la	Delimitada per la distància a l'indes	
Nombre màxim de plantes	2P (PB+1PP)	
Alçària reguladora màxima	10 m	
Separacions mínimes d'edificació a l'indes a:	Façana: 8 i 10 m	Els definits en els plànols d'ordenació detallada
	Laterals: 5 m	
	Fons: 5 m	

\* L'índex d'edificabilitat addicional es deu justificar amb les condicions estipulades a la normativa del sector.

QUADRE QUALIFICACIÓ SISTEMES I ZONES A L'ÀMBIT SEGONS POUM		
	CLAU	QUALIFICACIÓ
<b>SISTEMES</b>		
	Xt/F	Xarxa viària territorial / Ferroviari
	Xcv/F	Complement de vialitat / Ferroviari
	Xu	Xarxa viària urbana
<b>ZONES</b>		
	8a	Serveis terciaris i comercials entremitgeres

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DINS DEL SECTOR CAN TURUGUET DE CASTELLAR DEL VALLES FINQUES DEL CARRER ITALIA Nº 1 i 5



PROMOTOR:  
AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES



REDACTOR:  
JOSEP CASANOVA BRIVA, arquitecte

ESCALA: 1: 600

ESCALA GRÀFICA:



TÍTOL PLÀNOL: PLÀNOL D'ORDENACIÓ

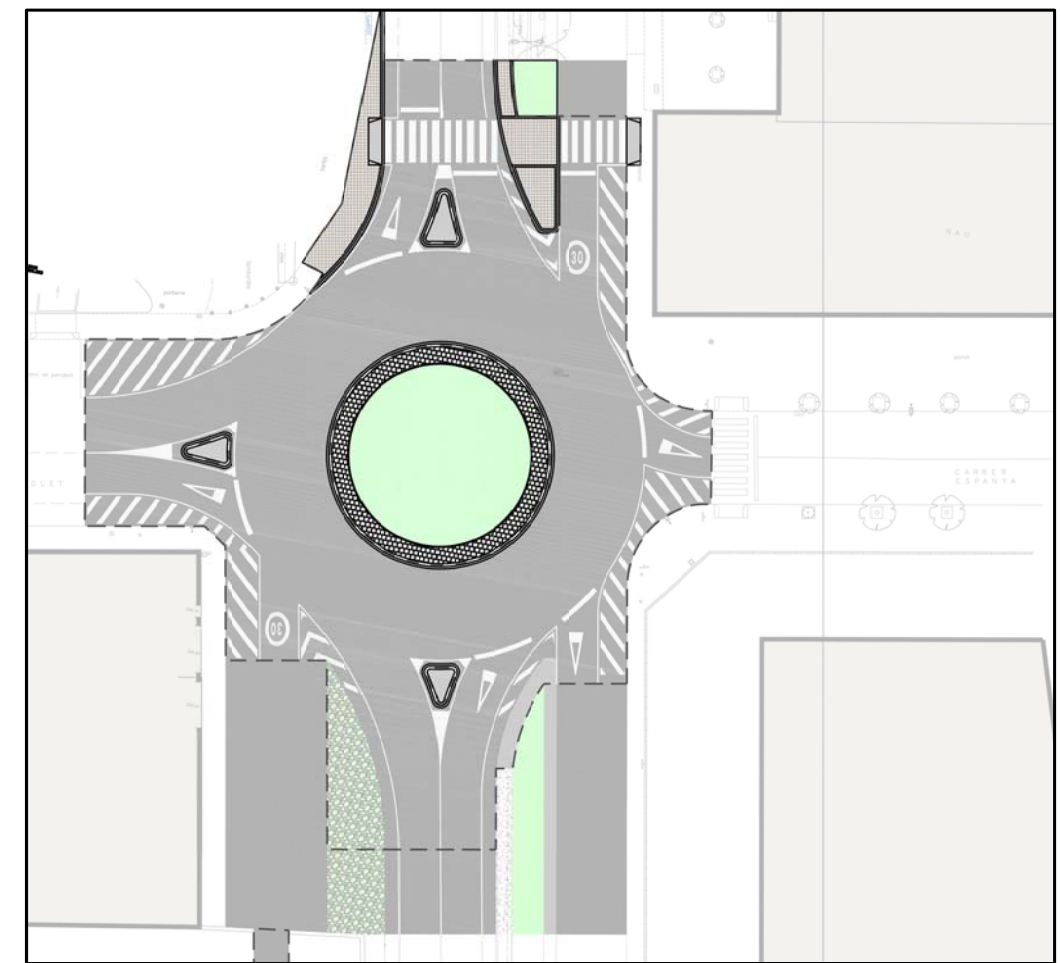
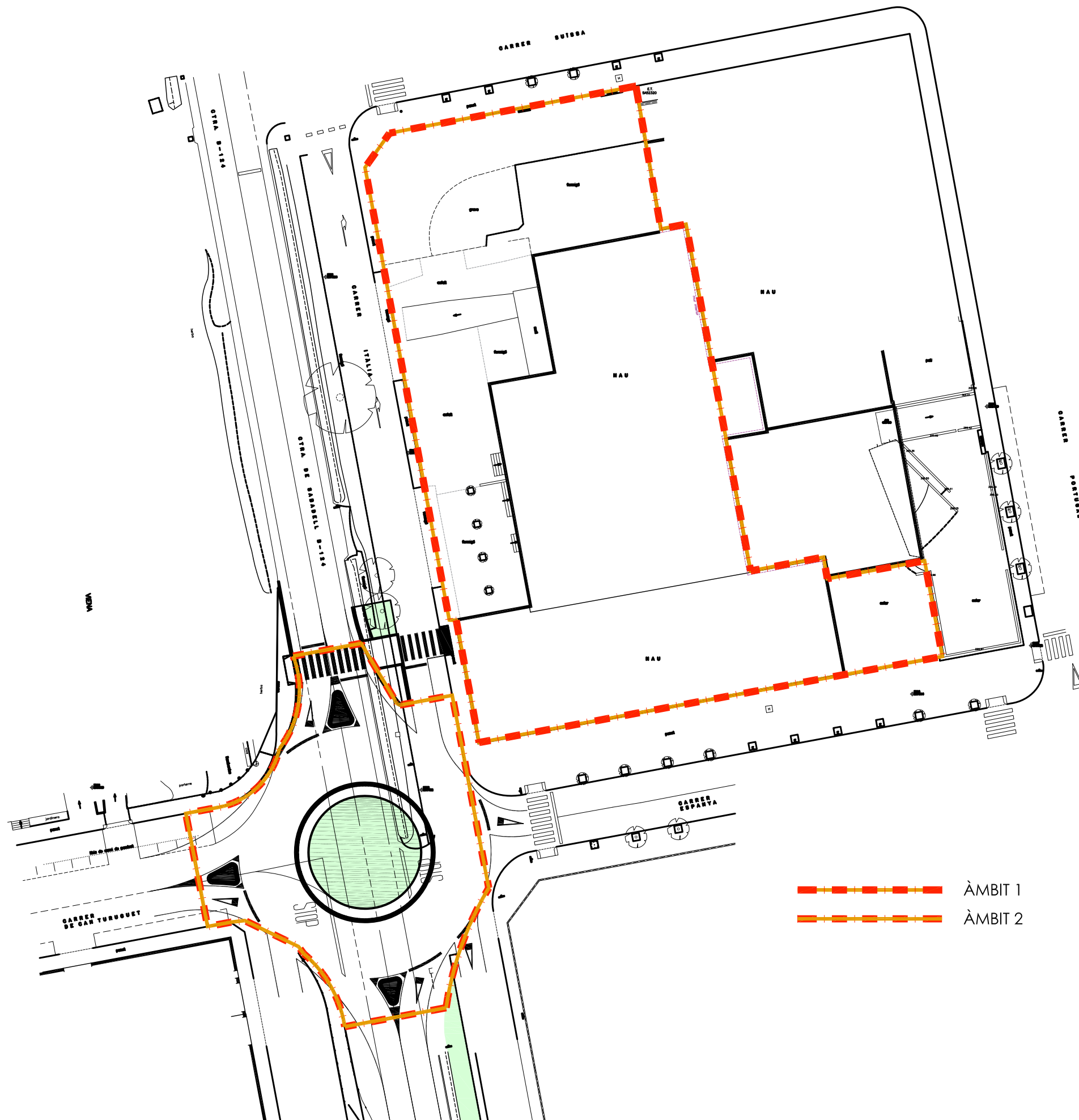
PROPOSTA DE ZONIFICACIÓ, NORMATIVA I USOS

DATA:  
Maig 2022

ORDENACIÓ

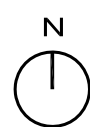
Nº PLÀNOL:

0.01



- - - ÀMBIT 1  
- - - ÀMBIT 2

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DINS DEL  
 SECTOR CAN TURUGUET DE CASTELLAR DEL VALLES  
 FINQUES DEL CARRER ITALIA Nº 1 i 5



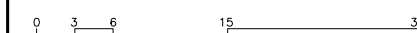
**PROMOTOR:**  
 AJUNTAMENT DE  
 CASTELLAR DEL  
 VALLÈS



**REDACTOR:**  
 JOSEP CASANOVA BRIVA, arquitecte

**ESCALA:** 1: 600

**ESCALA GRÀFICA:**



**TÍTOL PLÀNOL:** PLÀNOL D'ORDENACIÓ

PROPOSTA DE ROTONDA

**DATA:**  
 Maig  
 2022

**ORDENACIÓ**

**Nº PLÀNOL:**

**0.02**