

**ANNEX 1**

**Sentència Tribunal Superior de Justícia de Catalunya**

## DISPOSICIONS

### DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

#### **EDICTE de 27 d'abril de 2021, pel qual es fa pública una sentència de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya dictada en el recurs contenciós administratiu núm. 21/17.**

La Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en data 16 de juny de 2020 ha dictat sentència en el recurs contenciós-administratiu núm. 21/17, interposat a nom de MARIA ASSUMPCIÓ, JOSEP, EULALIA i JOAN TATCHÉ CASALS, com a successors de la SRA. CONCEPCIÓ CASALS SERRACANT, contra els Acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 24 de maig i 4 d'octubre de 2016 d'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès.

La part dispositiva de dita sentència, textualment, estableix:

"1: ESTIMAR PARCIALMENT el present recurs contenciós administratiu ordinari núm. 21/2017, promogut pels SRS./SRES. MARIA ASSUMPCIÓ, JOSEP, EULALIA i JOAN TATCHÉ CASALS, com a successors de la SRA. CONCEPCIÓ CASALS SERRACANT, contra el DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, amb l'oposició afegida de L'IL-LM. AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES i, conseqüentment:

1.1: DECLARAR NUL·LA 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"; i declarar la dita nul·litat amb l'extensió que apareix descrita al fonament jurídic VUITE, d'aquesta Sentència, el qual es dona per reproduït.

1.2: INSTAR del DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA la publicació del present veredicte a través del DOGC un cop aquest hagi estat declarat ferm.

2: DESESTIMAR el present recurs pel que fa a la resta de pretensions de la demanda."

Atès el que disposen els articles 104.1 i 107.2 de la Llei reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, decideixo donar publicitat a la part dispositiva de l'esmentada sentència per a coneixement general.

Barcelona, 27 d'abril de 2021

Jorge Valero Toda

Cap de Servei de Recursos i Reclamacions

(21.120.130)



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA  
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
SECCIÓN TERCERA  
VIA LAIETANA, 56, 2A. PLANTA  
08003BARCELONA  
933440030

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i  
Sostenibilitat (BCN-Av. J.  
Tarradellas)

Número: 0365/6586/2020  
Data: 23/12/2020 12:25:07

Registre d'entrada

ILMO. SR.

Adjunto remito certificación de la Sentencia estimatoria parcial dictada por esta Sala en el recurso Contencioso-Administrativo número 21/2017, seguido a instancia de [REDACTED] contra COMISSIO TERRITORIAL D'URBANISME DE BARCELONA Y AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÉS, la cual **tiene el carácter de firme**, así como el expediente administrativo correspondiente, a fin de que se lleve a puro y debido efecto, adoptándose las resoluciones procedentes para su cumplimiento, todo ello en el término de DIEZ DÍAS a contar desde que acuse recibo de la presente comunicación, debiendo indicar, en el mismo plazo, el órgano responsable del cumplimiento de la citada Sentencia.

Asimismo, deberá acreditar en autos haber efectuado en el plazo de 10 días a contar desde la firmeza de la sentencia, la publicación en el diario oficial que corresponda, del fallo de la sentencia conforme al art. 107.2 de la LJCA 29/98.

Sírvase acusar recibo para constancia en las presentes actuaciones.

En Barcelona, a nueve de diciembre de dos mil veinte.

LETRADA DE LA ADM. DE JUSTICIA

DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc.original signat per:  
Serveis Administració  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



03Y7ZKU2FUKLJEGBCO0U2XMFJVN2KFBN

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:33

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 1 de 2



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA  
SALA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA  
SECCIÓN TERCERA  
VIA LAIETANA, 56, 2A. PLANTA  
08003BARCELONA  
933440030

D<sup>a</sup>/D. M<sup>a</sup> DOLORES GÓMEZ MOVELLÁN Letrada de la Adm. de Justicia de la Sección 3<sup>a</sup> de la SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.

DOY FÉ Y CERTIFICO: Que en el RECURSO ORDINARIO núm.: 21/2017, se ha dictado **Sentencia**, que es firme, del tenor literal siguiente:



Doc.original signat per:  
Serveis Administració  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



03Y7ZKU2FUKLJEGBCO0U2XMFJVN2KFBN

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:33

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 2 de 2



1 / 27

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA  
SALA DEL CONTENCIÓS ADMINISTRATIU  
SECCIÓ 3<sup>a</sup>

Recurs ordinari nº 21/2017

Part actor

Part codemandada: AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALES

LS  
A

SENTÈNCIA nº 2371

Magistrats / es:

IL·LM. SR. MANUEL TÁBOAS BENTANACHS, PRESIDENT

IL·LMA. SRA. ISABEL HERNÁNDEZ PASCUAL

IL·LM. SR. HÉCTOR GARCÍA MORAGO

Barcelona, 16 de juny de 2020

LA SECCIÓ 3a DE LA SALA DEL CONTENCIÓS ADMINISTRATIU DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA, en nom de S.M. el Rei i en atenció a allò que disposa l'art 117.1 de la Constitució, ha dictat la present SENTÈNCIA en el recurs contenciós administratiu ordinari núm. 21/2017 seguit entre les parts que segueixen:



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc. original signat per:  
Serveis Administració  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 1 de 28



2 / 27

En qualitat de part actora, [REDACTED],  
[REDACTED], la qual actua sota la representació del Procurador SR. JORDI SOLER LOPEZ, amb l'assistència del Lletrat SR. IVAN MAS i SOLEY.

Com a part demandada, COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE BARCELONA, la qual actua sota la representació i defensa de L'ADVOCACIA DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA.

I com a part codemandada, AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS, la qual ha comparegut sota la representació del Procurador SR. ALFREDO MARTINEZ SÁNCHEZ, amb l'assistència del Lletrat SR. ANTONI SERRANO JOVELLS.

En la tramitació de les presents actuacions han estat observades les prescripcions legals de rigor.

Ha actuant com a Magistrat ponent l'Il·lm. Sr. Hèctor García Morago, el qual expressa el parer de la Sala.

Matèria: Urbanisme

#### ANTECEDENTS DE FET

**PRIMER: Actuació administrativa impugnada. Parts. Pretensions.**

A través de les presents actuacions [REDACTED], han impugnat els acords que apareixen publicats en el DOGC núm. 7258, de 30 de novembre de 2016, i que diuen així:

“EDICTE de 24 de novembre de 2016, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referents al municipi de Castellar del Vallès.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en les sessions de 24 de maig i de 4 d'octubre de 2016, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.:2013/49994/ B

Pla d'ordenació urbanística municipal, del terme municipal de Castellar del Vallès

Acord de 4 d'octubre de 2016

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc.original signat per:  
Serveis Administració  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 2 de 28



3 / 27

-1 Donar conformitat al text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal, de Castellar del Vallès, promogut i tramès per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de data 24 de maig de 2016.

-2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 24 de maig de 2016 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

Acord de 24 de maig de 2016

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal, de Castellar del Vallès, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i conseguint executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 En relació amb els informes dels organismes sectorials, cal incorporar normativament l'obligació de redactar un Pla d'emergències en relació amb els usos existents per implantar nous usos dins la zona d'indefensió envers l'autoprotecció de 500 m respecte de l'empresa Panreac Química i implementar les mesures adequades per poder desenvolupar els nous usos per tal de donar compliment a l'informe de la Direcció General de Protecció Civil, el dia 23 de maig de 2014.

1.2 Cal eliminar la categoria BCIN de la fitxa de Can Pèlachs del Catàleg de béns a protegir del POUM, d'acord amb l'informe dels Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Cultura, del dia 19 de gener de 2015.

1.3 Cal completar l'article 206 de la normativa del POUM referent a la fitxa de regulació de les condicions d'ordenació, edificació i ús del Pla especial del riu Ripoll, indicant la necessitat de recaptar informe per part del Servei de Vics Locals de la Diputació de Barcelona, d'acord amb l'informe emès per aquest organisme el 29 de desembre de 2014.

1.4 Cal incorporar les prescripcions de l'informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre de 17 de maig de 2016; així com també les prescripcions de l'informe de l'Autoritat del Transport Metropolità de 19 de maig de 2016 pel que fa al planejament derivat, projectes constructius i mesures de gestió corresponents.

1.5 Cal corregir la fitxa del PPU Can Bages d'acord amb la Modificació de Pla parcial aprovada l'any 2014.

1.6 Cal establir una regulació dels usos en la fitxa del PMU-04 Molí d'en Busquets que garanteixi l'adequació als valors ambientals de l'entorn tot regulant els usos compatibles vinculats en qualsevol cas a l'ús principal. D'altra banda, manca preveure una franja de protecció destinada a espais lliures respecte del riu Ripoll.

1.7 Cal eliminar el PMU-10 mantenint la qualificació de l'àmbit de sistema d'espais lliures.

1.8 Cal computar l'increment de sostre que es produeix en el pAD-08 com a sostre de nova implantació als efectes de la reserva d'HPO, sens perjudici que aquestes quedin cobertes en el conjunt d'actuacions del POUM; o bé corregir la fitxa de manera que el sostre vigent es correspongui amb el sostre proposat.

1.9 Cal mantenir la previsió de l'obligació del cessió del 40% del sector a delimitar en la cruïlla del carrer Solsonès amb la Ronda Tolosa en desenvolupament de la clau 10 de zona d'activitats econòmiques de reprogramació, regulat en l'article 158 de les normes del POUM.

1.10 Cal esmenar l'article 88 fent constar que el sistema d'espais lliures en sòl urbà només pot ésser de titularitat pública; així mateix seria convenient que el document del POUM realitzés un exercici de detecció i delimitació en relació amb els sistemes de cessió provinents de sectors que encara no han estat cedits i estableixi, si escau, els mecanismes de gestió necessaris a l'efecte de la seva obtenció.



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc.original signat per:  
Serveis Administració  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 3 de 28



1.11 Cal preveure normativament la cessió de l'increment d'aprofitament derivat de l'augment de densitat previst en la clau 6c.

-2 Es recomana reconsiderar l'ordenació del PAD-01 l'Arbreda per tal d'adequar el nou ús plurifamiliar a una tipologia més adequada.

-3 Indicar a l'Ajuntament que cal aportar la documentació vectorial de l'arxiu d'ordenació i les normes del POUM.

-4 Manifestar que el document de Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès ha estat sotmès al tràmit ambiental preceptiu previst a l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, la qual cosa ha estat considerada, prèvia la seva resolució definitiva.

-5 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Castellar del Vallès."

**SEGON:** Per la representació processal de la part actora es va interposar el present recurs contenciós administratiu, i admès a tràmit i rebut l'expedient administratiu, li va ser lliurat i va deduir escrit de demanda, en el qual després de consignar els fets i fonaments de dret que va considerar d'aplicació, va concloure sol·licitant que es dictés Sentència estimatòria de la demanda articulada.

**TERCER:** Conferit trasllat a les parts demandada i codemandada, aquestes es van oposar a la demanda en els termes que seran de veure

**QUART:** Rebudes les actuacions a prova, es van practicar les pertinents amb el resultat que consta a les actuacions i es va continuar el procés pel tràmit de conclusions succintes.

S'assenyalà per a votació i decisió el dia 25 de març de 2020.

Finalment, aquesta Sentència ha pogut ser ultimada i signada en data d'avui

#### FONAMENTS DE DRET

**PRIMER:** Actuació administrativa impugnada. Parts. Pretensions

A través de les presents actuacions [REDACTED], han impugnat els acords que apareixen publicats en el DOGC núm. 7258, de 30 de novembre de 2016, i que diuen així:

"EDICTE de 24 de novembre de 2016, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referents al municipi de Castellar del Vallès.



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc. original signat per:  
Serveis Administració  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 4 de 28





5 / 27

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en les sessions de 24 de maig i de 4 d'octubre de 2016, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.:2013/49994/ B

Pla d'ordenació urbanística municipal, del terme municipal de Castellar del Vallès

Acord de 4 d'octubre de 2016

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Donar conformitat al text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal, de Castellar del Vallès, promogut i tramès per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de data 24 de maig de 2016.

-2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 24 de maig de 2016 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

Acord de 24 de maig de 2016

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal, de Castellar del Vallès, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 En relació amb els informes dels organismes sectorials, cal incorporar normativament l'obligació de redactar un Pla d'emergències en relació amb els usos existents per implantar nous usos dins la zona d'indefensió envers l'autoprotecció de 500 m respecte de l'empresa Panreac Química i implementar les mesures adequades per poder desenvolupar els nous usos per tal de donar compliment a l'informe de la Direcció General de Protecció Civil, el dia 23 de maig de 2014.

1.2 Cal eliminar la categoria BCIN de la fitxa de Can Pèlachs del Catàleg de béns a protegir del POUM, d'acord amb l'informe dels Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Cultura, del dia 19 de gener de 2015.

1.3 Cal completar l'article 206 de la normativa del POUM referent a la fitxa de regulació de les condicions d'ordenació, edificació i ús del Pla especial del riu Ripoll, indicant la necessitat de recaptar informe per part del Servei de Vies Locals de la Diputació de Barcelona, d'acord amb l'informe emès per aquest organisme el 29 de desembre de 2014.

1.4 Cal incorporar les prescripcions de l'informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre de 17 de maig de 2016; així com també les prescripcions de l'informe de l'Autoritat del Transport Metropolità de 19 de maig de 2016 pel que fa al planejament derivat, projectes constructius i mesures de gestió corresponents.

1.5 Cal corregir la fitxa del PPU Can Bages d'acord amb la Modificació de Pla parcial aprovada l'any 2014.

1.6 Cal establir una regulació dels usos en la fitxa del PMU-04 Moli d'en Busquets que garanteixi l'adequació als valors ambientals de l'entorn tot regulant els usos compatibles vinculats en qualsevol cas a l'ús principal. D'altra banda, manca preveure una franja de protecció destinada a espais lliures respecte del riu Ripoll.

1.7 Cal eliminar el PMU-10 mantenint la qualificació de l'àmbit de sistema d'espais lliures.



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc. original signat per:  
Serveis Administració  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 5 de 28



1.8 Cal computar l'increment de sostre que es produeix en el pAD-08 com a sostre de nova implantació als efectes de la reserva d'HPO, sens perjudici que aquestes quedin cobertes en el conjunt d'actuacions del POUM; o bé corregir la fitxa de manera que el sostre vigent es correspongui amb el sostre proposat.

1.9 Cal mantenir la previsió de l'obligació del cessió del 40% del sector a delimitar en la cruïlla del carrer Solsonès amb la Ronda Tolosa en desenvolupament de la clau 10 de zona d'activitats econòmiques de reprogramació, regulat en l'article 158 de les normes del POUM.

1.10 Cal esmenar l'article 88 fent constar que el sistema d'espais lliures en sòl urbà només pot ésser de titularitat pública; així mateix seria convenient que el document del POUM realitzés un exercici de detecció i delimitació en relació amb els sistemes de cessió provinents de sectors que encara no han estat cedits i estableixi, si escau, els mecanismes de gestió necessaris a l'efecte de la seva obtenció.

1.11 Cal preveure normativament la cessió de l'increment d'aprofitament derivat de l'augment de densitat previst en la clau 6c.

-2 Es recomana reconsiderar l'ordenació del PAD-01 l'Arbreda per tal d'adequar el nou ús plurifamiliar a una tipologia més adequada.

-3 Indicar a l'Ajuntament que cal aportar la documentació vectorial de l'arxiu d'ordenació i les normes del POUM.

-4 Manifestar que el document de Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès ha estat sotmès al tràmit ambiental preceptiu previst a l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, la qual cosa ha estat considerada, prèvia la seva resolució definitiva.

-5 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Castellar del Vallès."

Els actors són propietaris d'una finca al carrer Itàlia núm. 1. Fins a l'entrada en vigor del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) ara controvertit, es tractava de sòl urbà "industrial" provinent del sector de planejament parcial denominat "La Bruguera".

El POUM va incloure aquesta finca en un sector de millora urbana de caràcter discontinu i ús essencialment residencial (el sector PMU 07-a "Can Turuguet-Nord"), per la qual cosa el sòl esdevingué classificat com a sòl urbà no consolidat (SUNC), amb les càrregues inherents a les operacions de transformació urbanística.

D'una interpretació correcta (i sistemàtica) del *petitum* de la demanda es desprèn que el propòsit de l'actora és el d'obtenir una Sentència que declari nul de ple dret l'anterior extrem del POUM i que alhora reconegui que la finca esmentada és sòl urbà consolidat (SUC), no subjecte a les càrregues a les quals ens acabem de referir. De fet, la demanda no invoca cap irregularitat invalidant susceptible d'afectar tot el POUM en el seu conjunt.

També pretenen els actors que la Sentència que es dicti declari que el passi de l'ús industrial a residencial en l'àmbit concernit, hauria de venir precedida de la configuració d'un polígon d'actuació urbanística de SUC; sense càrregues. I també sense necessitat d'un Pla de millora urbana.





7 / 27

Per últim, persegueixen (els recurrents) que l'execució de les determinacions del POUM es portin a terme durant el primer sexenni i no en el segon.

Quant a les dues primeres pretensions, han manifestat la seva oposició, tant el DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA (DTS), com L'IL·LM. AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS (AJUNTAMENT).

Quant a la tercera, L'AJUNTAMENT ha manifestat que a hores d'ara s'està tramitant una rectificació de l'Agenda, en el sentit promogut per l'actora.

**SEGON: La normativa a tenir present**

Ens trobem al davant de l'aprovació definitiva d'un Pla *originari* de caràcter *general*, per la qual cosa haurem de tenir en compte les previsions del text refós de 2010 de la Llei d'urbanisme (TRLU) vigents quan l'expedient va ser tramès a la COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE BARCELONA per a la seva aprovació definitiva [Disposició transitòria 4<sup>a</sup>, lletra a)].

Per les mateixes raons, seran del tot irrellevants les previsions del Pla general de Castellar del Vallès de l'any 1999 o les de les seves modificacions puntuals.

Conseqüentment, les previsions del POUM relatives al sector PMU 07-a, hauran de ser analitzades a la llum del TRLU i en atenció al caràcter originari del nou Pla. I també a la llum de la normativa bàsica en matèria de sòl, la qual, en el moment dels fets, era la continguda en el text refós de 2008 de la Llei estatal de Sòl (TRLS).

**TERCER: Les previsions del POUM envers el sector PMU 07-a**

**Memòria d'ordenació**



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc.original signat per:  
Serveis Administració  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 7 de 28



PMU-07a Pla de millora urbana Can Turuguet A El seu àmbit es tracta d'un sector discontinu situat a ponent de la població de Castellar del Vallès, a banda i banda de la carretera de Sabadell (B-124). L'àmbit geogràfic és el que resulta de l'àrea delimitada pels següents límits:

- àmbit situat a llevant de la carretera B-124: al nord, pel carrer Suïssa; a l'oest pel carrer d'Àlia; al sud, pel carrer d'Espanya; i a l'est, per l'altra part de l'illa no inclosa dins del pla de millora.

- àmbit situat a ponent de la carretera B-124: a l'oest, per la Ronda Turuguet; al sud, pel carrer J.V. Foix; a l'est, per la carretera B-124; i al nord, per l'altra part de l'illa inclosa en el PMU-07b.

La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 24.310 m<sup>2</sup>. Dins l'àmbit s'inclouen 6.611 m<sup>2</sup> de vials públics; el sòl computable a efectes de l'aprofitament urbanístic és de 17.699 m<sup>2</sup>.

Els seus objectius són:

- Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de noves edificacions residencials que reforcin el model urbà compacte del municipi.
- Localitzar les cessions de sòl destinades a espais lliures de forma que, unides a les que s'han d'obtenir un cop es desenvolupi el PMU-07b veí, conformin un espai de trobada i esbarjo dels residents del sector, alhora que garanteixin la connectivitat longitudinal i transversal de l'illa.
- Localitzar les cessions de sòl destinades a equipaments.

*Normes urbanístiques*



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc. original signat per:  
Serveis Administració  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 8 de 28



article 163. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents plans de millora urbana

1. Aquest POUM determina diferents tipus de plans de millora urbana, segons les naturaleses següents:

a) En sòl urbà consolidat:

- Plans de millora urbana de completió. El seu objectiu és completar el teixit urbà, possibilitant una millora puntual de l'àmbit, sense transformació del teixit urbà ni dels usos existents:

- PMU-11: Pla de millora urbana Les Arenes.
- PMU-12: Pla de millora urbana Cal Joan Coix.

b) En sòl urbà no consolidat:

- Plans de millora urbana de transformació urbana. El seu objectiu és possibilitar una remodelació urbana, de transformació d'usos o de reurbanització:

- PMU-01: Pla de millora urbana crta Terrassa.
- PMU-02: Pla de millora urbana Can Carner sud.
- PMU-03: Pla de millora urbana Escorxadó-Pi Toros.
- PMU-04: Pla de millora urbana Molí Busquets.
- PMU-05: Pla de millora urbana Can Bogunyà.
- PMU-07a: Pla de millora urbana Can Turuguet Nord.

(...)

*Annex de les normes urbanístiques*

Pla de millora urbana Can TuruguetA

Codi: PMU-07a

6781

1. Àmbit:

a) Es tracta d'un sector discontinu situat a ponent de la població de Castellar del Vallès, a banda i banda de la carretera de Sabadell (B-124). L'àmbit geogràfic és el que resulta de l'àrea delimitada pels següents límits:

- àmbit situat a llevant de la carretera B-124: al nord, pel carrer Suïssa; a l'oest pel carrer d'Itàlia; al sud, pel carrer d'Espanya; i a l'est, per l'altre part de l'illa no inclosa dins del pla de millora.
- àmbit situat a ponent de la carretera B-124: a l'oest, per la Ronda Turuguet; al sud, pel carrer J.V. Foix; a l'est, per la carretera B-124; i al nord, per l'altre part de l'illa inclosa en el PMU-07b.

b) La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 24.310 m<sup>2</sup>. Dins l'àmbit s'inclouen 6.611 m<sup>2</sup> de vials públics; el sòl computable a efectes de l'aprofitament urbanístic és de 17.699 m<sup>2</sup>.



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc. original signat per:  
Serveis Administració  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 9 de 28



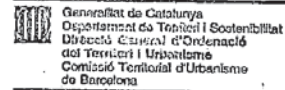
2. Objectius:

- a) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de noves edificacions residencials que reforcin el model urbà compacte del municipi.
- b) Localitzar les cessions de sòl destinades a espais lliures de forma que, unides a les que s'han d'obtenir un cop es desenvolupi el PMU-07b veí, conformin un espai de trobada i esbarjo dels residents del sector, alhora que garanteixin la connectivitat longitudinal i transversal de l'illa.
- c) Localitzar les cessions de sòl destinades a equipaments.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

- a) Percentatge de sistemes públics mínims i sòl privat màxim:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viarí	45,00%
	Espais lliures	18,00%
	Equipaments	8,00%
	SISTEMES PÚBLICS mínims	71,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial/ Comercial	29,00%
	SÒL PRIVAT màxim	29,00%



El pla de millora urbana podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa.

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

Índex d'edificabilitat bruta total (sobre sòl computable)	-1,40 m²st/m²sl.
Índex d'edificabilitat bruta principal	1,15 m²st/m²sl.
Índex d'edificabilitat bruta complementària	0,25 m²st/m²sl.
sostre edificable màxim (Indicatiu)	24.779 m²st.
sostre edificable màxim principal (Indicatiu)	20.354 m²st.
sostre edificable màxim complementari (Indicatiu)	4.425 m²st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POU.

- c) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública: D'acord amb el que estableix la Memòria social del POU el desenvolupament del sector haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 50% del sostre residencial, un 25% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims.

El pla de millora urbana haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU.

- d) Densitat màxima d'habitatges bruta: 120hbtg/ha. El repartiment indicatiu del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix a partir del criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit, d'acord amb el principi de "densitat dinàmica" o "densitat social", de la manera següent:





Sostre edificable residencial (indicatiu)	20.354 m <sup>2</sup> st	superfície habitatges:		habitatges:
residencial lliure	10.177 m <sup>2</sup> st	50,00%	133	96
habitatge protegit concertat	5.088 m <sup>2</sup> st	25,00%	90	56
habitatge protegit general i/o especial	5.089 m <sup>2</sup> st	25,00%	85	60
<b>Total habitatges (indicatiu)</b>				<b>212</b>

e) Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La posició dels sòls destinats a espais lliures que es grafia en el plànol d'ordenació que s'adjunta en aquest annex addicional té caràcter indicatiu; cal que el pla de millora urbana els situï en l'àmbit situat a ponent de la carretera i en una posició adequada per a complir les necessitats de trobada i esbarjo dels residents del sector i facilitar la connectivitat transversal i longitudinal de l'illa.
- La posició dels sòls destinats a equipaments que es grafia en el plànol d'ordenació que s'adjunta en aquest annex addicional té caràcter indicatiu. Malgrat això, cal que el pla de millora urbana els situï en una única peça.
- L'accés de les parcel·les adjacents a la carretera B-124 s'ha de resoldre mitjançant calçades laterals a càrrec del sector, prolongant les existents, i el gàlib edificatori ha de mantenir, respecte aquesta carretera, l'alineació consolidada en els trams consecutius.
- El nombre de plantes màxim de les edificacions serà de 6p.

f) Zones bàsiques preferents a detallar: El sòl d'aprofitament privat dels sectors subjectes a planejament derivat, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació del Pla, s'ordenarà d'acord amb la regulació general que aquest POUm estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà, amb les corresponents subzones, siguin les definides en les seves Normes o altres més específiques.

En aquest sector, el pla de millora urbana haurà de precisar i concretar, si s'escau mitjançant les subzones corresponents, la zona bàsica del sòl urbà següent:

- Zona residencial en ordenació oberta, amb espais lliures, codi 4b.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUm.

4. Condicions de gestió i execució:

a) El pla de millora urbana podrà establir els polígons d'actuació que consideri més adients per una correcta i racional execució per fases del sector. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Urbanisme  
Pla de Millora Urbana d'Urbanisme

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

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

6783

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

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat. Mentre no es tramiti el pla de millora urbana els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat. No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anterior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expressa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'increment de valor que tals actuacions puguin comportar.

QUART: La tesi dels actors

La fonamentació de la demanda es podria resumir en quatre idees; a saber:



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc.original signat per:  
Serveis Administració  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 11 de 28



- El POUM no pot prescindir de la realitat física i, per tant, del fet que el sòl del sector PMU-07a, sigui sòl completament urbanitzat i, en aquest mateix sentit, sòl urbà plenament consolidat.
- Resulta arbitrari i injustificat que la finca de l'actora -integrada en el sector PMU-07a- es trobi classificada com a SUNC i, en canvi, una altra finca ubicada a la mateixa illa i amb les mateixes condicions d'urbanització, hagi estat considerada pel Pla com a SUC.
- L'Ajuntament en el seu dia estimà l'al·legació formulada per la recurrent i acceptà traslladar l'actuació al primer sexenni.
- La conversió del sòl industrial de l'àmbit en sòl essencialment residencial, hauria d'articular-se a través d'un polígon d'actuació urbanística de SUC, sense càrregues (i sense necessitat de tramitar un Pla de millora urbana).

#### CINQUÈ: Rèplica del DTS i de L'AJUNTAMENT

Aquest rèplica es podria sintetitzar així:

- El Tribunal, a l'hora de resoldre la controvèrsia ha de tenir present que no pot substituir la discrecionalitat de la que gaudeix l'Administració a l'hora de determinar si procedeix o no delimitar un polígon com a requisit del canvi d'usos en l'àmbit que ara ens ocupa; o per tal de decidir si l'actuació ha d'enquadrar-se en un determinat sexenni (art. 71.2 LJCA).
- Els objectius assignats pel POUM al sector PMU-07a acrediten que es tracta d'una operació de transformació urbanística i, per tant, justifiquen la imposició, a la propietat, de les càrregues de rigor. Es tracta d'una transformació radical d'usos que justifica, alhora, que el sòl hagi esdevingut SUNC de conformitat i amb els efectes o conseqüències que es desprenen dels art. 31.2; 43.1; 70.2.a) i 53 i concordants del TRLU.
- A la finca veïna -que la demanda ha portat a col·lació per tal de denunciar un greuge comparatiu- hi ha una nau industrial en activitat i en bones condicions. A més, dona a la part posterior. Per contra, la finca de l'actora va ser incorporada al sector controvertit perquè confronta amb una carretera i resulta útil als efectes -pretesos pel POUM- de donar continuïtat a la zona residencial propera.
- S'està tramitant una rectificació que permetrà que l'àmbit que ara ens ocupa s'executi durant el primer sexenni, tal com acceptà



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc.original signat per:  
Serveis Administració  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 12 de 28





L'AJUNTAMENT en el seu dia, en estimar la corresponent al·legació de l'actora.

- L'ordenació de l'àmbit no és definitiva, perquè el POUM descarregà un ampli marge de maniobra en el futur Pla de millora urbana (PMU).

#### SISE: La opinió dels pèrits

Tant la pericial aportada per l'actora (dictamen emès per l'arquitecte Sr. Joan Farrerons Miguel), com la pericial judicial (dictamen emès per l'arquitecta Sra. Núria García Segué) han estat coincidents: la finca de l'actora es troba ubicada en un àmbit que mereix ser qualificat com de SUC perquè, segons indiquen els pèrits, es tracta d'un sector completament urbanitzat i que disposa de tots els serveis urbanístics bàsics, a banda de trobar-se integrat en la trama urbana, tot disposant, alhora, d'una consolidació de l'edificació superior als dos terços de la seva superfície.

Consta que la urbanització d'aquest polígon es gestionà (ja fa molts anys) pel sistema de compensació (i, per tant, a càrrec directe de la propietat; la qual cosa explicaria fins a cert punt que l'Ajuntament no conservés justificants del pagament de les obres).

La pericial judicial (emesa amb un considerable grau de detall) ens indica, per afegit:

- Que el sector és un polígon industrial en funcionament.
- Que dins de la mateixa illa on es troba la finca de l'actora, existeixen dues finques (carrer Portugal, 4 i 6) que el POUM ha classificat com a SUC.
- Que no s'ha trobat cap justificació sobre la necessitat d'incloure la finca de la recurrent en el sector controvertit. El model urbà és, en aquesta zona, suficientment compacte i el sector veí (PMU-07b) gaudeix de prou entitat com per assumir les cessions necessàries.

#### SETÈ: La regulació legal de les operacions de transformació urbanística

S'escau reparar en allò que estableix la normativa reguladora de les operacions de transformació urbanística; i convé fer-ho perquè en el present supòsit la *desconsolidació* del sòl urbà incorporat pel POUM al sector PMU-07a, no ha vingut donada per dèficits en la urbanització existent (dèficits que com han





14 / 27

acreditat els pèrits, no existeixen), sinó pel fet d'haver estat decidida una transformació radical d'usos en l'àmbit concernit.

Altrament dit: el sòl ha estat classificat com a SUNC, perquè les Administracions demandades han qualificat l'operació dissenyada pel POUM com d'operació de "transformació urbanística". I aquesta nova classificació del sòl estaria plenament justificada si la mateixa fos susceptible d'encabir-se en algun dels supòsits de "transformació" en sòl urbà que conté la legislació que tot seguit passarem a comentar.

El TRLS (invocat, per cert, a diversos passatges de la Memòria del POUM) definia així les operacions de "transformació urbanística":

"Artículo 14. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.

1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."

I a aquestes operacions de transformació associava càrregues en els termes que segueixen:

"Artículo 16. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.

1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 14.1 a) comportan los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc.original signat per:  
Serveis Administració  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 14 de 28



La legislació sobre ordenació territorial i urbanística podrà permetre excepcionalment reduir o incrementar este percentatge de forma proporcionada i motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislació sobre ordenació territorial i urbanística podrà determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 10.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial i urbanística podrà incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 14.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial i urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 17.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial i urbanística."

"Artículo 10. Criterios básicos de utilización del suelo.

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el Título I, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial i urbanística, deberán:

(...)

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial i urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.



Doc. original signat per:  
Serveis Administratius  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 15 de 28



No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social."

Aquesta normativa que acabem de transcriure (i que a hores d'ara reproduïx el text refós aprovat mitjançant Reial Decret Legislatiu 7/2015, d'30 d'octubre) havia d'inspirar i regir la interpretació dels preceptes i disposicions del TRLU que han vingut definint fins ara la noció de "transformació urbanística", així com les càrregues associades al sòl qualificat com a SUNC a resultes de la seva afectació a operacions de reforma o renovació de la urbanització, o de dotació.

Ens estem referint als preceptes i disposicions del TRLU que segueixen:

"Article 31  
Concepte de sòl urbà no consolidat

1. Té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat.
2. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.

(...)

"Article 43  
Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

- a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.
- c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

Article 44  
Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat i els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc. original signat per:  
Serveis Administració  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 16 de 28



- a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
- b) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:

Primera. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.

Segona. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial urbanístic corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.

c) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.

d) Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracta. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.

e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, abans de l'edificació, únicament els terrenys, destinats a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicació o a les ampliacions, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar."

"Article 70  
Plans de millora urbana

(...)

2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

- a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracta o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals."

"Disposició Addicional Segona  
Actuacions de transformació urbanística

1. A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística les actuacions de nova urbanització o bé de renovació o reforma de la urbanització i les de dotació, segons el cas, destinades a l'ordenació i la transformació del sòl urbanitzable i del sòl urbà no consolidat inclòs en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. Tanmateix, el sòl urbanitzable no delimitat no es considera inclòs en una actuació de transformació urbanística fins que no s'aprova el corresponent pla parcial urbanístic de delimitació.

2. Les actuacions aïllades sobre sòls urbans subjectes únicament a cessió obligatòria i gratuïta de vialitat per adquirir la condició de solars, i les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures en sòl urbà no es consideren actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal de sòl, sens perjudici de llur subjecció als deures de cessió de sòl per a sistemes que estableix la legislació urbanística. Tampoc no tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística, aquelles que tenei per objecte la qualificació de sòl amb destinació a habitatge



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc. original signat per:  
Serveis Administratius  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 17 de 28



dotacional públic la qual, per la seva condició de sistema urbanístic de titularitat pública, no requereix incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments públics ni està subjecta al deure de cessió de sòl amb aprofitament.

3. A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4.

4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui d'acord amb l'article 43.1. El compliment dels deures dels propietaris es fa efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca. En el cas que el planejament determini que, pel fet que hi concourin les circumstàncies a què fan referència els articles 43.3 i 100.4.c, respectivament, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir per llur equivalent dinerari, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació i els propietaris poden complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

5. Les persones titulars de la iniciativa en les actuacions de transformació urbanística estan subjectes al règim de drets i deures de la promoció i, si s'escau, de la propietat, que preveu la Llei estatal de sòl, en els termes i abast que, en funció de la classe de sòl i tipus d'actuació, estableix la legislació urbanística. Les persones propietàries no titulars de la iniciativa també estan subjectes al règim de drets i deures de la propietat que preveu la Llei estatal de sòl en els termes i abast regulats en la legislació urbanística."

Ateses les previsions legals precedents, sembla clar que el POUM va voler atorgar al sector PMU-07a el tractament o règim que és propi del sòl sotmès a operacions de transformació urbanística, modalitat "reforma" o "renovació" de la urbanització. Però, per tal de veure quin significat i abast ha volgut atorgar a aquests conceptes la legislació estatal bàsica, haurem de recórrer a la jurisprudència que recentment a establert el Tribunal Suprem sobre allò que en termes col·loquials podríem definir com "la desconsolidació del sòl urbà consolidat". Perquè d'aquesta jurisprudència es desprèn la possibilitat de la dita desconsolidació (amb les càrregues conseqüents) en les operacions de transformació urbanística de "reforma o renovació de la urbanització"; això sí: sota condicions molt estrictes.

## VUITÈ: La jurisprudència del Tribunal Suprem sobre la desconsolidació del sòl urbà

La nova doctrina va irrompre amb la STS 3ª5ª, núm. 1563, de 30 d'octubre de 2018, cassació núm. 6090/2017 i s'ha vist confirmada per la STS 3ª5ª núm. 195, de 14 de febrer de 2020, cassació 6020/2017, els fonaments jurídics de la qual són els que tot seguit passarem a transcriure (els subratllats seran nostres):

"PRIMERO.- Objeto del recurso:

A.- La cuestión de interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia a la que tiene que dar respuesta esta Sala y Sección, con interpretación, en su caso, de los arts. 1, 5 y 14 de la Ley 6/98 (por su indebida aplicación) y 1, 2, 12, 14 y 16 del TRLS de 2008 (por su inaplicación), conforme a lo establecido en el auto de admisión -extremo que parecen ignorar los



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc. original signat per:  
Serveis Administració  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 18 de 28



propietarios del suelo, denotando su desconocimiento del nuevo recurso de casación-, consiste en determinar si conforme al T.R. Ley del Suelo de 2008, sigue siendo aplicable la jurisprudencia anterior que prohibía que un nuevo planeamiento -que contemple una determinada transformación urbanística- pueda degradar el suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado, algo que parece no excluir nuestra sentencia de 20 de julio de 2017 (casación 2168/16 ), a fin de confirmar, modificar o puntualizar el criterio sostenido en dicha sentencia, concretando, en su caso, las actuaciones que permiten degradar la condición de consolidado de la que gozaba el suelo.

B.- Dicha cuestión es idéntica a la que ya fue planteada, como más arriba anticipábamos, en auto de 16 de febrero de 2018 (casación 6090/17) y resuelta por nuestra sentencia nº 1563/18, de 30 de octubre, en la que nos ratificamos y que, básicamente, reproducimos.

En dicho recurso -interpuesto también por el Ayuntamiento de Málaga- se impugnaba una sentencia similar de la misma Sala y Sección de Málaga, de 30 de junio de 2017, dictada en el nº c/a 379/11, en el que, se había recurrido también, como en este caso, la Orden de 28 de julio de 2011 que aprobó definitivamente la revisión parcial del PGOU de Málaga, si bien en el particular relativo a la Unidad de Ejecución SUNC G-15 "Veracruz Este".

#### SEGUNDO.- Antecedentes jurisprudenciales:

Es cierto, como reconoce la sentencia recurrida y ninguna de las partes discute, que, en torno a la descategorización del suelo urbano, el criterio jurisprudencial, en un primer momento admitió que el suelo urbano consolidado pudiera "descategorizarse" por el planeamiento urbanístico en supuestos de operaciones sistemáticas de reforma interior, esto es, era posible desclasificar el suelo urbano consolidado cuando el mismo, por voluntad del planificador, iba a ser sometido a operaciones integrales de reurbanización o regeneración urbanas, lo que suponía la necesaria imposición a los propietarios de las correspondientes obligaciones de urbanización, equidistribución y cesión de dotaciones y de aprovechamiento urbanístico. Esta primera tesis tuvo su reflejo más evidente en la sentencia de 31 de mayo de 2006.

Sin embargo, la posición actual -mayoritaria-, que se inicia con la sentencia de esta Sección Quinta de 23 de septiembre de 2008 (casación 4731/04), "asunto Guanarame", a la que siguieron otras muchas, en las que, sin negar que puedan existir casos en los que es preciso realizar en estos suelos -urbanos consolidados- operaciones integrales de urbanización, de reconstrucción urbana, lo que se rechaza es que, en tales casos, sea posible exigir a los propietarios de las parcelas afectadas que cedan parte de ellas para la operación planificada, correspondiendo a la Administración adquirir, mediante compra o expropiación, la propiedad de los suelos que considere necesarios y hacerse cargo de los costos de su urbanización. Si se admitiera esta posibilidad, se decaía, nunca finalizaría el proceso urbanizador, situándolo en una posición de continua interinidad, derivada de la necesidad de una permanente posibilidad de exigir el cumplimiento de unos deberes urbanísticos con causa en esa modificación del estatus del suelo afectado, oponiéndose - STS de 18/4/16 - a un "elemental principio de equidad" que los propietarios deban volver a costear una y otra vez una urbanización, en una suerte de proceso interminable, en el que en cada ocasión deban ajustarse al nuevo régimen de las cargas y cesiones que resulten de aplicación a medida en que se introducen alteraciones de la normativa vigente.

#### TERCERO.- La nueva normativa:

Determinado ya el criterio jurisprudencial dominante, lo que cabe plantearse es si, a partir de la Ley del Suelo de 2007, y las que le siguieron (2008 y 2015), puede seguir manteniéndose el criterio de la imposibilidad de descategorización del suelo urbano consolidado, cuestión, sobre la que no se pronunció esta Sala sino hasta la referida sentencia de 24 de octubre de 2018, ya que toda la jurisprudencia previa lo era en relación con la LRSV de 1998, antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 2007. De ahí que no sea cierta la afirmación del Ayuntamiento de que la sentencia aplica la Ley de 1998, sino que, sin desconocer que la normativa aplicable es el TRLS 2/08 (como precisa el párrafo primero del su F.D. Sexto), con base en el criterio jurisprudencial mayoritario referido a la LRSV de 1998, aplica la misma conclusión: imposibilidad de descategorizar un suelo urbano consolidado.

La Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, introdujo una profunda modificación en la regulación estatal anterior (Ley 6/1998, que deroga), al suprimir la técnica clásica de Derecho urbanístico conocida como la clasificación del suelo, e introducir, en su lugar, las llamadas situaciones básicas del suelo (suelo urbanizado y suelo rural).

Su exposición de motivos, señala los motivos de la reforma:

"la clasificación ha contribuido históricamente a la inflación de los valores del suelo, incorporando expectativas de revalorización mucho antes de que se realizaran las operaciones necesarias para materializar las determinaciones urbanísticas de los poderes públicos y, por ende, ha fomentado también las prácticas especulativas, contra las que debemos luchar por imperativo constitucional" (apartado 1, párrafo 6). De ahí que se haya concluido con la necesidad de abandonar la clasificación del suelo y acudir a otro instrumento -las situaciones básicas de suelo- que obedece a parámetros diferentes.

A la vez, la nueva legislación estatal del suelo, al tiempo que abandona la técnica de la clasificación del suelo, establece los derechos y deberes de la propiedad del suelo tomando como base las actuaciones de transformación urbanística previstas en el planeamiento".



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc.original signat per:  
Serveis Administració  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat  
d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0E0040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 19 de 28



20 / 27

En consonancia con el objetivo expresado en el citado Preámbulo, el art. 2 del Texto Refundido de 2015, define las "Actuaciones sobre el medio urbano", como "las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos", añadiendo que "A todas ellas les será de aplicación el régimen estatutario básico de deberes y cargas que les correspondan, de conformidad con la actuación de transformación urbanística o edificatoria que comporten, a tenor de lo dispuesto en el artículo 7".

El art. 14 de Ley de 2007 (y del TR 2008) distingue, dentro de las actuaciones de transformación urbanística: A) Las actuaciones de urbanización, que incluyen: 1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un suelo en situación de rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente, conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística; 2) Las que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado. B) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y que no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización.

Posteriormente, el art. 7.2, tras la reforma incorporada por la Ley 8/2013, añadió las llamadas actuaciones edificatorias, que son aquellas en las que, sin concurrir los requisitos de las de transformación, precisan de obras complementarias de urbanización y que se dividen en: A) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente; y, B) Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

CUARTO.- El cambio normativo operado por la LS07 y el TRLS08 ha sido interpretado por el Tribunal Constitucional en su sentencia 148/2012, de 5 de julio:

"En el nuevo texto refundido de la Ley de suelo, el legislador estatal -en ejercicio de la competencia que le corresponde ex art. 149.1.1 CE ( STC 61/1997, de 20 de marzo, FJII 7 a 10)- ha establecido estas condiciones básicas abandonando como premisa o presupuesto previo la tradicional clasificación tripartita del suelo y, por ello, dejando la regulación de la clasificación del suelo a las -legislaciones urbanísticas autonómicas, distingue ahora únicamente dos situaciones básicas de suelo: el suelo rural y el suelo urbanizado.

Ahora bien, la ley estatal no establece las facultades y deberes en función de la situación básica en la que se encuentra el suelo. La situación básica tiene incidencia en el estatuto de la propiedad, pero la Ley -a diferencia de lo que hacían las anteriores- no define las facultades y deberes que corresponden a cada clase de suelo", y, añade:

"Estas actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, tal y como se establece en el art. 16.1 del texto refundido de la Ley de suelo, ciertos deberes legales, entre los que se encuentran los de: entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención; entregar el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que corresponda a la Administración con destino a patrimonio público de suelo; costear y ejecutar las obras de urbanización e infraestructuras de conexión; entregar a la Administración las obras e infraestructuras que hayan de formar parte del dominio público o que estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública; garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que sea preciso desalojar dentro del área de actuación; indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas para realizar la transformación urbanística pertinente. Por tanto, los deberes que, hasta la Ley de régimen del suelo y valoraciones se consideraban deberes de los propietarios del suelo urbanizable son ahora deberes más abstractamente vinculados a la realización de actuaciones de transformación urbanística, que además han de modularse o matizarse en función del tipo de transformación urbanística [actuación urbanizadora (nueva o de reforma) o actuación de dotación que puede tener lugar tanto en suelo rural como en suelo urbanizado]."

En concreto, la STC 94/2014 sólo impone que los suelos comprendidos en actuaciones de reforma, mejora o regeneración urbana estén considerados como suelo urbano, mientras que su categorización como suelo urbano consolidado o no consolidado depende de la legislación autonómica:

"[...] la Ley sobre régimen del suelo y valoraciones incluye, dentro del suelo urbano ( art 28 LRSV ), aunque no precisa a cuál de los dos tipos (consolidado o no consolidado) los que, a pesar de contar con todos los servicios del suelo urbano, requieren de una operación de reforma o renovación interior. Son suelos urbanos consolidados por la urbanización para los que, por diferentes causas (obsolescencia de los servicios, degradación del barrio, modificación del uso característico -eliminación de polígonos industriales en el centro de la ciudad- etc.), el planeamiento impone su reurbanización integral. Su inclusión en un tipo u otro de suelo urbano, depende de lo que establezcan las legislaciones autonómicas, siendo así que el art. 11.3.1 b) de la Ley de suelo y urbanismo del País Vasco los incluye en la categoría de suelo urbano no consolidado."



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc.original signat per:  
Serveis Administració  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 20 de 28





21 / 27

Para llegar a esta conclusión, el TC, previamente, tiene que reinterpretar su propia doctrina ( STC 164/2001 y STC 54/2002 ), afirmando que, si bien la distinción entre el suelo urbano consolidado y no consolidado del artículo 14 LRSV tiene que hacerse ciertamente en los "límites de la realidad", esta doctrina sólo es aplicable a los suelos de "primera urbanización", pero no necesariamente a los suelos sometidos a operaciones de regeneración urbana.

Por tanto, la expresión "en los límites de la realidad" se refiere exclusivamente al grado de urbanización real, fáctica, de los servicios de (primera) urbanización en aquellos suelos que ya son ciudad, pero no se refiere en ningún caso a los suelos que, estando ya urbanizados, deben ser transformados o reurbanizados según un nuevo planeamiento.

QUINTO.- En la sentencia de esta Sala de 20 de julio de 2017 (casación 2168/2016 ), que confirmó la anulación del APR Mahou-Vicente Calderón como consecuencia de la omisión de reserva de vivienda protegida, ya que debía configurarse como actuación de urbanización y no como actuación de dotación, tal y como pretendían los recurrentes, se decía:

"La ratio decidendi de la sentencia de instancia, para proceder a la estimación el recurso, por no haberse llevado a cabo la reserva de vivienda protegida contemplada en el artículo 10.1.b) del TRLS08, no es otra que la relativa a la clase de "Actuación de transformación urbanística" (artículo 14) que se va a desarrollar, a través del PPRI impugnado en el Área de Planeamiento Remitido (APR) 02.01 "Mahou- Vicente Calderón"; considera la sentencia que tal actuación se incluye en la clase de las denominadas "Actuaciones de Urbanización", y, por ello (ex artículo 10.b, párrafo 2º in fine), la sentencia le impone la obligación de la reserva de suelo con destino a viviendas con protección. Para llegar a tal conclusión —y negar, como pretenden los recurrentes que se está ante una "Actuación de Dotación" (artículo 10.1.b)— la sentencia, en su Fundamento Jurídico Séptimo, con independencia de una interpretación gramatical y sistemática del artículo 14, lleva a cabo una doble motivación o consideración:

En síntesis, la Consideración a) parte de la naturaleza de los terrenos a desarrollar en un nuevo ámbito urbanístico, entendiéndose que se está en presencia de SUC (204.218 m2), de los que 92.297 m2 corresponden a titularidad privada (integrado por un suelo industrial con instalaciones demolidas y por el estadio Vicente Calderón), y 111.921 m2 son de titularidad pública y carácter dotacional. Analiza los destinos previstos para las distintas zonas, así como la incorporación de las redes públicas afectadas (M-30 en la parte no soterrada) y dos colegios públicos. En síntesis, pues, en esta primera motivación se concluye señalando que las dotaciones previstas "son el resultado de la adición de las que eran de titularidad pública más la de resultado de las obligaciones de cesiones de los titulares promotores", añadiendo que "[n]o hay un reajuste de dotaciones sino aplicación legal de las determinaciones propias de la nueva ordenación".

La segunda motivación (Consideración b) de la sentencia, esgrimida con la finalidad de considerar la actuación de transformación urbanística a desarrollar en el PPRI como Actuación de Urbanización, y no como Actuación de Dotación (que excluiría la reserva de suelo para viviendas públicas), es que "la Modificación requiere la reforma o renovación íntegra de la urbanización de éste" (ámbito), poniendo de manifiesto que "de hecho el ámbito se crea ex novo con la finalidad fijada en la Memoria. En realidad, la actuación tiene por objeto reformar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado reconvirtiendo los usos".

Esto es, la sentencia ha llegado a la conclusión de que lo que se va a realizar es una reforma o renovación de la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado (artículo 14.1.a.2 TRLS08), y, por el contrario, que tal actuación (que la sentencia describe) no tenía -solo- por objeto incrementar las dotaciones públicas en un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos, actuación que, por otra parte, no hubiera requerido la reforma o renovación de la urbanización (artículo 14.1.b TRLS08).

Las partes, sin embargo, no han desvirtuado la conclusión alcanzada por la sentencia en el sentido de que la actuación -de urbanización y no de dotación- implicaba una reforma o renovación de la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, por cuanto, en síntesis, se han limitado a intentar contrastar nuestra clásica jurisprudencia -producida al calor de la LRSV- con los nuevos conceptos contemplado en el TRLS08 (y hoy en el TRLS15).

Los antiguos y autonómicos- conceptos de SUC y SUNC no cuentan ya con el papel de elementos determinantes de las nuevas exigencias derivadas de una actuación de transformación urbanística, ya que estas miran al futuro, juegan a transformar la ciudad con mayor o menor intensidad -quizá sin romperla como ciudad compacta-, y se presentan como mecanismos de transformación urbana, sin anclajes ni condicionamientos derivados de la clase de suelo de que se trate. Esto es, el nivel de la actuación -y sus correspondientes consecuencias- no viene determinada por el nivel o grado de pormenorización del suelo a transformar, sino por el grado o nivel de la transformación que se realice sobre un determinado suelo, y que, en función de su intensidad, podrá consistir en una reforma o renovación de la urbanización, o, simplemente, en una mejora de la misma mediante el incremento de las dotaciones, en un marco de proporcionalidad, y sin llegar a la reforma o renovación: la reforma o renovación (Actuación de urbanización) es "hacer ciudad" -cuenta con un plus cualitativo-, y el incremento de dotaciones (Actuación de dotación) es "mejorar ciudad", con un componente más bien cuantitativo. La primera se mueve en un ámbito de creatividad urbanística en el marco de la discrecionalidad pudiendo llegar a una "ciudad diferente", mientras que la actuación de dotación consigue una "ciudad mejor" que no pierde su idiosincrasia.

Por último, si bien se observa, el TRLS08 no identifica o anuda la clase de actuación urbanística con la tradicional pormenorización del suelo como SUC o como SUNC, pues, contempla la posibilidad de tales transformaciones sobre suelo urbanizable (Actuaciones de nueva urbanización, 14.1.a.1), sobre suelo urbano consolidado (Actuaciones de reforma de



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc.original signat per:  
Serveis Administració  
Electrónica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0E0C040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 21 de 28



22 / 27

urbanización, 14.1.a.2), y, posiblemente, sobre suelo urbano no consolidado (Actuaciones de dotación) aunque este supuesto es difícil de caracterizar.

Insistimos, pues, en que las recurrentes no han desvirtuado la valoración y conclusión -ampliamente motivada de la sentencia de instancia-, sin que, por otra parte, la jurisprudencia de esta Sala que se pretende contraponer, se ajuste -hoy- a los nuevos parámetros o conceptos que hemos examinado, estando construida, más bien, sobre otros conceptos que hoy carecen de relevancia.

Del contenido de la referida sentencia, se puede extraer la conclusión de que lo determinante a partir de ahora no será tanto la clasificación del suelo, sino el tipo de actuación de transformación del suelo que se pretende llevar a cabo sobre el mismo.

También nuestra sentencia 3653/2017, sobre el mismo PGOU de Málaga, recoge en su FJ3 la evolución jurisprudencial sobre el SUC y el SUNC, afirmando que:

"El nuevo escenario, pues, se sitúa, en los términos previstos en el TRLS08 (y en el vigente TRLS15), en la acreditación y prueba de si lo que se va a realizar mediante una "Actuación de transformación urbanística" de una ciudad -en este caso en el Área de Reforma Interior "SUNC-R-P.2 Camino de San Rafael" de Málaga- es "una reforma o renovación de la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado (artículo 14.1.a.2 TRLS08)", o bien si tal Actuación tiene por "objeto incrementar las dotaciones públicas en un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos, actuación que, por otra parte, no hubiera requerido la reformá o renovación de la urbanización (artículo 14.1.b TRLS08) .

Mas, tal escenario, necesariamente, debe situarse sobre la concreta realidad fáctica existente y sobre la realidad de las cesiones realizadas- cuya transformación se pretende, imaginando y proyectando la finalidad perseguida con la transformación urbanística, en cuyo proceso deberán de ser tenidos en cuenta aspectos cuantitativos (como es la extensión de lo que se transforma con la actuación urbanística), cualitativos (como son los nuevos usos que se implementan y su similitud con los anteriores), o, incluso, de conservación o utilización de la realidad (esto es, teniendo en cuenta lo "aprovechable" del antiguo escenario en el nuevo que se proyecta)".

SEXTO.- Como decíamos en nuestra sentencia de 30 de octubre pasado (casación 6090/17 ), para dar respuesta a la cuestión objeto del presente recurso, hemos de partir del importante cambio normativo en orden a la definición del modelo de desarrollo urbano en nuestras ciudades. En este sentido, tanto la Ley estatal 8/2007, del Suelo, como en el posterior Texto refundido, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/08, y el vigente Real Decreto Legislativo 7/15, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tratan de implantar un modelo de desarrollo que desplace la tradicional concepción desarrollista impulsora de un crecimiento urbano ilimitado, por otra que lo controle, insistiendo en la regeneración de la ciudad existente, frente a las nuevas transformaciones de suelo.

El preámbulo de estas Leyes se apoya expresamente en la Estrategia Territorial Europea y en la Comunicación de la Comisión sobre una estrategia temática para el medio ambiente urbano, que propone que "Para poder controlar mejor la continua tendencia a la expansión de las ciudades, los Estados miembros y sus autoridades locales y regionales deben apoyarse en la idea de la "ciudad compacta" (o ciudad de pequeñas distancias). Esto incluye, por ejemplo, el control de la extensión de las áreas urbanizables, en el marco de una política urbanística cuidadosa, particularmente en las periferias urbanas y en muchas zonas costeras".

La Ley del suelo estatal establece con claridad meridiana que las políticas urbanas se deben basar en la regeneración y mejora de los tejidos existentes y no en nuevas ocupaciones de suelo. En la propia Ley, el concepto de actuaciones de urbanización comprende tanto las de reforma o renovación del suelo ya urbanizado como las de primera transformación del suelo rural, si bien estas últimas en lo sucesivo deberían ser, si no excepcionales, sí, al menos, suficientemente justificadas.

Como señala el preámbulo de la Ley: "el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente".

La decisión del legislador de 2007/2008 es clara y evidente cuando afirma que:

"Esta situación no puede superarse añadiendo nuevos retoques y correcciones, sino mediante una renovación más profunda plenamente inspirada en los valores y principios constitucionales antes aludidos, sobre los que sienten unas bases comunes en las que la autonomía pueda coexistir con la igualdad. Para ello, se prescinde por primera vez de regular técnicas específicamente urbanísticas, tales como los tipos de planes o las clases de suelo, y se evita el uso de los tecnicismos propios de ellas para no prefigurar, siquiera sea indirectamente, un concreto modelo urbanístico y para facilitar a los ciudadanos la comprensión de este marco común. No es ésta una Ley urbanística, sino una Ley referida al régimen del suelo y la igualdad en el ejercicio de los derechos constitucionales a él asociados en lo que atañe a los intereses cuya gestión está constitucionalmente encomendada al Estado. Una Ley, por tanto, concebida a partir del deslinde competencial establecido en estas materias por el bloque de la constitucionalidad y que podrá y deberá aplicarse respetando las competencias exclusivas atribuidas a las Comunidades Autónomas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda y, en particular, sobre patrimonios públicos de suelo".



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc.original signat per:  
Serveis Administració  
Electrónica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat  
d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 22 de 28



La 'Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local' aprobada en 2011, contiene directrices y medidas relacionadas con la edificación y con el modelo urbano y los instrumentos urbanísticos. Entre las primeras, figura el uso lo más eficiente posible del suelo y el máximo aprovechamiento viable y racional del patrimonio inmobiliario existente, "apoyándose en la rehabilitación y reutilización de las edificaciones existentes frente a la construcción nueva, postulando la regeneración urbana integrada de los tejidos urbanos consolidados como prioridad de la inversión pública, especialmente sobre los centros urbanos y los barrios vulnerables, mediante políticas integradas y enfoques transversales y multisectoriales".

En este aspecto es revelador el Preámbulo de la Ley 8/13, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, cuando afirma que "La tradición urbanística española, como ya reconoció el legislador estatal en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad, descompensando el necesario equilibrio entre dichas actuaciones y aquellas otras que, orientadas hacia los tejidos urbanos existentes, permiten intervenir de manera inteligente en las ciudades, tratando de generar bienestar económico y social y garantizando la calidad de vida a sus habitantes".

SÉPTIMO.-Según la nueva regulación, las obligaciones de los propietarios no van a venir ya determinadas por la categorización del suelo (consolidado o no consolidado), sino por el tipo de actuación de transformación urbanística que se vaya a acometer sobre el mismo, dado que la legislación urbanística va no tiene como finalidad esencial la formación de un nuevo tejido urbano sobre la base de una progresiva ejecución de distintas actuaciones a realizar sobre el suelo, que daba lugar a la consolidación de situaciones cuya revisión no era posible, sino que, como afirma el art. 4 de la nueva Ley "La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste".

A partir de esta nueva normativa, es necesario adaptar nuestro criterio, pues tal y como establece el art. 18, los deberes de los propietarios aparecen vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias, de forma tal que los mismos se vinculan a dichas actuaciones y a la existencia de un verdadero y justificado proyecto de renovación, regeneración o rehabilitación urbana, que ha de estar suficientemente motivado y justificado.

Si bien es posible que el planificador decida actuar sobre ámbitos que ya son ciudad para ejecutar sobre ellos actuaciones de renovación, rehabilitación o regeneración urbanas, pero para ello será exigible que se motive, con una motivación reforzada, la concurrencia de tal circunstancia en la propia Memoria del plan y la conveniencia, en aras de los intereses públicos siempre que tales actuaciones respondan a necesidades reales, evitando así que la mera voluntad transformadora basada en criterios de mera oportunidad, provoque efectos sobre los deberes de los propietarios que ya contribuyeron a la consolidación de los terrenos donde se ubican sus viviendas o locales.

OCTAVO.- Respuesta a la cuestión interpretativa planteada por el auto de admisión:

Con base en cuanto ha quedado expuesto en los precedentes F.D., en relación con el interrogante que presentaba interés casacional objetivo, debemos responder que conforme al T.R. Ley del Suelo de 2008, la jurisprudencia anterior ha de ser matizada en el sentido de que un nuevo planeamiento que contempla una determinada transformación urbanística de renovación, regeneración o rehabilitación, puede degradar el suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado, siempre que quede justificado en la Memoria, con una motivación reforzada, la conveniencia, desde el prisma de los intereses públicos, de acometer tales actuaciones, que, además, han de responder a necesidades reales.

NOVENO.- Resolución de las cuestiones que el recurso de casación suscita y pronunciamiento sobre costas:

1.- Con arreglo a esta interpretación, es claro que, cumplidos los requisitos previstos en el F.D. anterior y, siempre que se trate de actuaciones de transformación urbanística de renovación, regeneración o rehabilitación (reflejadas en el F.D. Tercero) cabe la descategorización del suelo urbano, concepto, en todo caso ya, de escasa relevancia.

Si bien, en el supuesto enjuiciado por la sentencia, la mera apertura de una calle, actuación dotacional no encuadrable en ninguna de las tres clases de transformación urbanística a las que acabamos de aludir (renovación, regeneración o rehabilitación), carece de la imprescindible entidad para provocar una modificación en la categorización de la que ya gozaba el suelo aquí concernido.

Procede, por tanto, estimar parcialmente el recurso de casación, si bien y por motivos distintos a los que constituyen la "ratio decidendi" de la sentencia recurrida, confirmamos su fallo."

De les consideracions precedents haurem de posar un accent especial en les que segueixen (les negretes seran nostres), extrems del fonament jurídic SETÈ de la Sentència transcrita:

1ª: "Según la nueva regulación, las obligaciones de los propietarios no van a venir ya determinadas por la categorización del suelo (consolidado o no consolidado), sino por el tipo de actuación de transformación



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc.original signat per:  
Serveis Administració  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat  
d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 23 de 28



urbanística que se vaya a acometer sobre el mismo, dado que la legislación urbanística ya no tiene como finalidad esencial la formación de un nuevo tejido urbano sobre la base de una progresiva ejecución de distintas actuaciones a realizar sobre el suelo, que daba lugar a la consolidación de situaciones cuya revisión no era posible, sino que, como afirma el art. 4 de la nueva Ley "La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste".

2ª: "Si bien es posible que el planificador decida actuar sobre ámbitos que ya son ciudad para ejecutar sobre ellos actuaciones de renovación, rehabilitación o regeneración urbanas, pero para ello será exigible que se motive, con una motivación reforzada, la concurrencia de tal circunstancia en la propia Memoria del plan y la conveniencia, en aras de los intereses públicos siempre que tales actuaciones respondan a necesidades reales, evitando así que la mera voluntad transformadora basada en criterios de mera oportunidad, provoque efectos sobre los deberes de los propietarios que ya contribuyeron a la consolidación de los terrenos donde se ubican sus viviendas o locales.

I pel que fa a la STS 3ª5ª núm. 1563, de 30 d'octubre de 2018, cassació 6090/2017, en rescatarem el fonament jurídic que diu així:

"DECIMOQUINTO: A partir de esta nueva normativa, es posible adaptar nuestro tradicional criterio, dado que en la nueva regulación, y tal y como establece el art. 18, los deberes de los propietarios aparecen vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias, de forma tal que los mismos se vinculan a dichas actuaciones y en el caso que nos ocupa a la existencia de un verdadero y justificado proyecto de renovación, regeneración o rehabilitación urbana, que ha de estar suficientemente motivado y justificado.

Es posible, en consecuencia, que el planificador decida actuar sobre ámbitos que ya son ciudad para ejecutar sobre ellos actuaciones de renovación, rehabilitación o regeneración urbanas; pero, en tales supuestos, sería exigible que el planificador motivara, con una motivación reforzada, la concurrencia de tal circunstancia en la propia Memoria del plan, antes de proceder a la des categorización del suelo, evitando así que la mera voluntad transformadora basada en criterios estéticos, modernizadores o de mera oportunidad, provocara efectos sobre los deberes de los propietarios que ya contribuyeron a la consolidación de los terrenos donde se ubican sus viviendas o locales. Esto es, el planificador debe justificar de forma reforzada la conveniencia de acometer tal tipo de operaciones en aras a la consecución de los intereses públicos, consecución que, por su propia naturaleza, determinaría igualmente la obtención de un beneficio para los propietarios del suelo afectado por dichas operaciones, siempre que, hemos de insistir en ello, las mismas respondan a necesidades reales de transformación del suelo, en estos casos de regeneración o rehabilitación urbana."

Trasladada la nova doctrina al nostre cas, haurem de concloure que la configuració del sector PMU-07a en el POUM, no ve avalada per la motivació "reforçada" a la qual es refereixen les Sentències que acabem de reproduir. La documentació del Pla que hem transcrit més amunt, com a molt seria indicativa de la mera voluntat transformadora basada en criteris estètics, modernitzadors o de pura i simple oportunitat. Criteris, aquests, que, com acabem de veure, el Tribunal Suprem ha desqualificat com a justificació vàlida per a la "desconsolidació" del sòl urbà; és a dir: com a justificació vàlida per tal de fer viable la imposició de les càrregues que apareixen consignades en la legislació que hem reproduït *ut supra* i que el POUM controvertit pretenia exigir en l'àmbit que ara ens ocupa.

Si analitzem el tractament que fa el POUM del sector PMU-07a, podem comprovar que, a banda de "localitzar cessions", amb prou feines es parla de "completar el teixit urbà" i de "reforçar el model urbà compacte".

Tampoc es deixa clar si la mutació d'usos prevista en el sector, és compatible amb les directrius del Pla Territorial Metropolità de Barcelona que, segons indica la



Doc. original signat per:  
Serveis Administració  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 24 de 28



Memoria d'informació del POUM, vindrien a imposar en el sistema d'assentaments la consolidació, el manteniment, la preservació o la millora, així com el desenvolupament de determinades àrees amb especialització industrial.

Així les coses -i més enllà dels llocs comuns-, no consta cap justificació "reforçada" i expressiva de per què és "necessària" la transformació i per què és necessària en els termes en els quals ha estat dissenyada. No debades, la imposició de càrregues en sòl que ja les hauria suportat en el passat, sembla que obligaria a un especial esforç argumental del planificador. Esforç que en el nostre cas s'ha vist manifestament bandejat.

Conseqüentment, ens veurem en la tessitura d'haver de declarar la nul·litat de ple dret (per infracció del principi de jerarquia normativa) de les previsions del POUM relatives al PMU-07a. De totes elles, en la mesura que totes s'han traduït en components estructurals o determinants d'una operació unitària i, a més, les unes no s'explicarien sense les altres.

Així les coses el sòl afectat haurà de recuperar els usos precedents i la seva condició de SUC; condició, aquesta última, clarament avalada per les pericials practicades. I poca cosa més sobre aquest extrem, perquè no es pot descartar que en el futur el planificador -en ús del *ius variandi*- es trobi en condicions de justificar adequadament la necessitat d'una transformació urbanística en l'àmbit que ara ens ocupa; com tampoc es pot descartar que aquest mateix planificador decideixi explorar altres alternatives.

Per la mateixa raó que acabem d'apuntar, tampoc li podem dir al planificador si ha de configurar o no un polígon d'actuació urbanística. Com tampoc podem pronunciar-nos sobre el sexenni d'execució més adequat. No debades, la declaració de nul·litat de les previsions del POUM envers el sector controvertit, ha fet que sigui si més no sobre entrar en disquisicions sobre quin hauria estat el sexenni més idoni per tal d'executar o veure perfeccionades les dites previsions. Conseqüentment, la demanda només podrà prosperar de forma parcial.



#### NOVÈ: Costes

Atès allò que preveu l'art. 139.1 LJCA per als supòsits d'estimació parcial, no s'imposaran costes i haurà d'estar-se a allò que disposa el paràgraf segon del mateix precepte legal.

#### DECISIÓ:



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña

	Doc. original signat per: Serveis Administració Electrònica Generalitat de Catalunya 23/12/2020	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a>	Data creació còpia: 23/12/2020 14:51:20
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM	Data caducitat còpia: 23/12/2023 00:00:00 Pàgina 25 de 28



En atenció a tot allò que ha estat exposat, la Sala del Contenciós-Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (Secció 3<sup>a</sup>) HA DECIDIT:

1: **ESTIMAR PARCIALMENT** el present recurs contenciós administratiu ordinari núm. 21/2017, promogut [REDACTAT]

[REDACTAT] contra el DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, amb l'oposició afegida de L'IL·LM. AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS i, conseqüentment:

1.1: DECLARAR NUL·LA 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"; i declarar la dita nul·litat amb l'extensió que apareix descrita al fonament jurídic VUITÈ d'aquesta Sentència, el qual es dona per reproduït.

1.2: INSTAR del DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA la publicació del present veredictic a través del DOGC un cop aquest hagi estat declarat ferm.

2: **DESESTIMAR** el present recurs pel que fa a la resta de pretensions de la demanda.

Sense imposició de costes.

Notifiqui's a les parts la present Sentència, que no és ferma. Contra la mateixa es pot deduir, si s'escau, recurs de cassació a través d'aquesta Sala, de conformitat amb allò que disposa la Secció 3<sup>a</sup>, Capítol III, Títol IV de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa (LJCA). El recurs haurà de preparar-se en el termini que preveu l'art. 89.I LJCA.

Ahora, s'adverteix que al BOE núm. 162, de 6 de juliol de 2016, apareix publicat l'Acord de 20 d'abril de 2016, de la Sala de Govern del Tribunal Suprem, sobre l'extensió màxima i altres condicions extrínseques dels escrits processals referits al recurs de cassació.

Aquesta és la nostra Sentència, la qual pronunciem, manem i signem. Un certificat de la mateixa s'unirà a les actuacions.



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc. original signat per:  
Serveis Administratius  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00



Pàgina 26 de 28



**PUBLICACIÓ.-** Llegida i publicada l'anterior Sentència per l'Il·lm. Sr. Magistrat ponent, trobant-se la Sala en audiència pública en el dia del seu pronunciament. Dono fe.

GENERALITAT DE CATALUNYA



	Doc.original signat per: Serveis Administració Electrònica Generalitat de Catalunya 23/12/2020	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a>	Data creació còpia: 23/12/2020 14:51:20
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM	Data caducitat còpia: 23/12/2023 00:00:00 Pàgina 27 de 28



Concuerda bien y fielmente con su original al que me remito, y para que conste a los efectos oportunos, expido la presente en Barcelona, a nueve de diciembre de dos mil veinte

Letrada de la Adm. de Justicia



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña



Doc.original signat per:  
Serveis Administració  
Electrònica Generalitat de  
Catalunya 23/12/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0EO040H377AFVNHKBKJ7S07LRDCGK9HM

Data creació còpia:  
23/12/2020 14:51:20

Data caducitat còpia:  
23/12/2023 00:00:00

Pàgina 28 de 28



**ANNEX 2**

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



Ajuntament de  
Castellar del Vallès

*ANUNCI sobre l'aprovació definitiva del conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Castellar del Vallès i la mercantil AGENT OF IDEAS, SL. per a la modificació de la qualificació urbanística de les finques del carrer Itàlia, 1 i 5 i millora dels accessos segons el text aprovat inicialment per acord del ple de 29 de juny de 2021.*

En sessió plenària de data 28 de setembre de 2021, s'acorda l'aprovació definitiva del conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Castellar del Vallès i la mercantil AGENT OF IDEAS, SL. per a la modificació de la qualificació urbanística de les finques del carrer Itàlia, 1 i 5 i millora dels accessos segons el text aprovat inicialment per acord del ple de 29 de juny de 2021, la part dispositiva de l'acord copiat literal diu:

<<PRIMER.- **Aprovar definitivament** el conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Castellar del Vallès i la mercantil AGENT OF IDEAS, SL. per a la modificació de la qualificació urbanística de les finques del carrer Itàlia, 1 i 5 i millora dels accessos segons el text aprovat inicialment per acord del ple de 29 de juny de 2021.

SEGON.- **Publicar** l'aprovació definitiva del conveni mitjançant anunci en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i a la seu electrònica d'aquest Ajuntament.

TERCER.- **Notificar** aquest acord a la mercantil AGENT OF IDEAS, SL.>>

Contra aquest acte que exhaureix la via administrativa podeu interposar recurs potestatiu de reposició davant del mateix òrgan, de conformitat amb els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques i en el termini màxim d'un mes a comptar des de l'endemà de la notificació. En cas d'actes tributaris la interposició és preceptiva, d'acord amb l'art. 14.2 del Text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2004 de 5 de març, en relació amb l'article 108 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril de Bases de Règim Local.

El termini màxim per a dictar i notificar la resolució d'aquest recurs serà d'un mes a comptar des de la data de presentació del recurs en el registre corresponent.

Contra la resolució d'aquest recurs o la desestimació presumpta del mateix, no es pot interposar cap recurs administratiu, a excepció del recurs extraordinari de revisió en els casos previstos a l'art. 125.1 de l'esmentada norma.

Exhaurida la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant del Jutjat Contenciós Administratiu de Barcelona, de conformitat amb l'article 8.1 i 46.1 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa en el termini màxim de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació o en el termini màxim de sis mesos a comptar des de l'endemà de la desestimació presumpta del recurs interposat. No obstant, no es podrà interposar aquest recurs fins que no sigui resolt expressament o s'hagi produït la desestimació presumpta del recurs de reposició interposat.

Castellar del Vallès, a la data que hi consta a la signatura.

L'Alcalde,

p.d. (Decret núm. 339, de 24 març de 2021),

EL SECRETARI ACTUAL,

Signat: Antonio Cárceles Jurado

c. Passeig Tolrà, 1  
08211 Castellar del Vallès

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

NIF. P-0805000-G  
www.castellarvalles.cat

Signatura 1 de 1  
Antonio Cárceles Jurado  
05/10/2021  
Secretari actal.

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

Codi Segur de Validació: 1466532a6c7346059a7c68ea76a9b83f001

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

Metadades: Classificador:Altres -





Ajuntament de  
Castellà del Vallès

## CONVENI URBANÍSTIC

Castellà del Vallès a la data de la signatura electrònica

### REUNITS

D'una part, Il·lm. Sr. IGNASI GIMÉNEZ RENOM, en la seva condició d'Alcalde de l'Ajuntament de Castellà del Vallès, amb CIF núm. P-0805000-G, amb domicili al Passeig Tolrà núm. 1 (08211, Barcelona), actuant en nom i representació de la Corporació (en endavant "l'Ajuntament"), en ús de les facultats que li atorga la Llei municipal i de Règim local, Text Refós aprovat pel Decret Llei 2/2003, 28 d'abril, a l'article 53, assistit pel Secretari accidental de la Corporació, Sr. Antonio Cárceles i Jurado.

De l'altre, na Patricia Carboneras Carbo, major d'edat, actuant en el nom i representació de l'entitat mercantil AGENT OF IDEAS S.L., com a administradora única amb domicili social a Sueca (València), al carrer Pablo Neruda, número 10, i amb CIF B-98588965, inscrita al Registre Mercantil de València al tom 9720, llibre 7002, foli 50, full V-157.026, inscripció primera.

Acredita la seva representació mitjançant l'escriptura de constitució de la societat, en la que se la va anomenar d'administradora única, atorgada pel notari de Sueca n'Enrique Farrés Reig el 22 de novembre de 2013 protocol 1240.

Ambdues parts es reconeixen mútuament capacitat legal i d'obrar suficient per a contractar i signar aquest Conveni Urbanístic per a l'ordenació del sòl de les dues finques corresponents al carrer Itàlia, 1 i 5 de Castellà del Vallès. A tal efecte,

### MANIFESTEN

**I.-** L'entitat mercantil Agent of Ideas SL, és titular de l'opció de compra de les dues finques següents:

(i) finca registral número 12476 de Castellà del Vallès del Registre de la Propietat número 4 de Sabadell, amb referència cadastral 3867201DG2036N0001II, ubicada al carrer Itàlia 1 de Castellà del Vallès.

(ii) finca registral número 18519 de Castellà del Vallès del Registre de la Propietat número 4 de Sabadell, amb referència cadastral 3867203DG2036N0001EI, ubicada al carrer Itàlia, 5 de Castellà del Vallès.

(en endavant 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 és de 3.974 m<sup>2</sup>. A tal efecte s'acompanya



**Ajuntament de  
Castellar del Vallès**

com a annexos I, II i III el plànol d'ubicació d'ambdues finques i les notes descriptives i gràfiques cadastrals de les dues finques.

Igualment Agent of Ideas, SL té concedides per part de la propietat les facultats per negociar i subscriure un conveni urbanístic en relació a l'ordenació de les Dues Finques mitjançant poder notarial atorgat en data 4 de febrer de 2021 davant el Notari de Sabadell, en Jesús Cembrano Zaldivar.

II.- 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).

III.- El POUM estableix 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. S'acompanya com a annex IV plànol de l'ordenació prevista pel POUM de les finques.

IV.- 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".

V.- La Sentència determina que ha quedat provat que les Dues Finques es troben dins d'un entorn que mereix ser considerat sòl urbà consolidat, 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.

VI.- 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.



**Ajuntament de  
Castellar del Vallès**

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 reals dels ciutadans i urbanístiques.

VII.- 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 ha està en tramitació i que inclou la finca més gran, situada a l'altra banda de la carretera B-124 que també formava part del Pla de Millora Urbana PMU-07-a "Can Turuguet.

Les previsions d'una demanda d'habitatge concretada en la documentació del POUM vinculada a una estimació de l'augment de població ha quedat capgirada actualment per la crisi humanitària, sanitària i econòmica, derivada de la pandèmia mundial del covid-19 que comporten haver de considerar i prioritzar altres usos que el residencial que puguin ajudar a la reactivació econòmica en un entorn de ciutat compacte i cohesionada on els usos de les activitats terciàries siguin coexistents amb el d'habitatge.

Per altra banda, la digitalització de l'economia que la pandèmia ha portat com a primera necessitat fa que l'ús industrial tradicional vinculat a l'anterior planejament que va crear el polígon de "La Bruguera" requereixi la seva transformació vers a les activitats terciàries per als sòls més propers al nucli urbà de caràcter residencial.

VIII.- L'article 1 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (endavant LUC) 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 de la LUC 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.

L'article 8.1 de la LUC garanteix els drets de publicitat i participació en els processos urbanístics de planejament i de gestió incloent-hi els convenis urbanístics.

IX.- Les Dues Finques es troben a 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 als 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-124 en la intersecció amb el



**Ajuntament de  
Castellà del Vallès**

carrer Espanya/Can Turuguet als efectes de regular i pacificar el trànsit en la seva incorporació al nucli urbà de Castellà 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'usos plantejada i millorar la connectivitat entre ambdós laterals de la carretera a nivell dels vianants.

X.- 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-124 en el tram del nucli urbà, d'adaptar-se a les circumstàncies derivades de la pandèmia del Covid-19, i complir amb les seves obligacions urbanístiques.

A tal efecte, ha arribat a un acord amb l'entitat Agent of Ideas SL per tal de millorar l'ordenació urbanística de l'espai que ocupen les Dues Finques establint una regulació homogènia a l'illa delimitada pels carrers Itàlia, Suïssa, Portugal i Espanya qualificant-la amb el codi 8a de manera que es destini a l'activitat econòmica de caràcter terciari 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.

XI.- Aquest acord, per tant, persegueix 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 terciària 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 reviu el planejament general anterior al POUM, generant una millora en els espais que afavoreix la cohesió social dels ciutadans.

Aquesta ordenació aporta una solució coherent al sector, i garanteix la satisfacció de l'interès públic mitjançant la construcció d'una rotonda per tal de millorar l'accés a les finques objecte de la modificació i les condicions de mobilitat de la zona i de la vialitat en l'entorn contigu al nucli urbà del municipi.

XII.- La proposta de construcció de la rotonda per part de l'entitat Agent of Ideas SL comprèn:

- 1) Elaborar per tècnic competent el "Projecte d'obres de l'actuació de millora de la intersecció de la carretera de Sabadell B-124 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-124 i en part de terrenys de titularitat municipal, tots ells qualificats de sistema viari.

La definició de l'ocupació es realitzarà amb el projecte constructiu, però en tot cas únicament es podran ocupar terrenys de titularitat pública i qualificats de sistema viari.

El projecte constructiu haurà d'incorporar un informe de mobilitat que justifiqui la conveniència per tal de millorar l'accés a les finques objecte de la modificació i les condicions de mobilitat de la zona.

- 2) L'execució de les obres de la rotonda al seu càrrec.



**Ajuntament de  
Castellà del Vallès**

- 3) L'assumpció de la totalitat de les despeses i responsabilitats que es generin amb motiu de la contractació de l'elaboració del projecte, així com de les seves modificacions i/o revisions, les que es generin amb motiu de la contractació i 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 i amb l'obtenció de l'autorització del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

XIII.- Pel què fa al caràcter de l'obra proposada, aquesta 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).

D'acord amb els articles 17.1 i 49 del ROAS, l'ens local pot autoritzar la redacció de projectes d'obres locals ordinàries per compte dels particulars i, també, pot autoritzar-ne l'execució. En aquest cas, a l'haver-hi únicament un particular interessat, no és necessària, en conseqüència, la constitució de l'associació administrativa de contribuents. El procediment per a la seva aprovació s'ajustarà al què disposen els articles 37 i concordants del ROAS.

XIV.- Amb caràcter general, la realització d'obres públiques que comporten un benefici directe en els béns particulars es finança mitjançant contribucions especials d'acord amb els articles 2.1 b) i 28 del TRLRHL.

L'article 36 del TRLRHL disposa que els propietaris o titulars afectats per les obres poden constituir-se en AAC i promoure la realització d'obres o l'establiment o ampliació de serveis per l'entitat local, comproment-se a sufragar la part que correspongui aportar a aquesta quan la seva situació financera no ho permetés, a més de la que els hi correspongui segons la naturalesa de l'obra o servei.

XV.- L'Ajuntament no té previst la construcció d'aquesta rotonda, ni està prevista en el POUM, ni en el Pla de Mobilitat vigent. No obstant, l'Ajuntament considera que la seva execució és beneficiosa per l'interès general i, per tant, s'haurà d'incloure en la modificació puntual del POUM que es tramiti.

XVI.- Pel que fa a l'entitat Agent of Ideas SL, la causa i finalitat essencial d'aquest Conveni és que les Dues Finques sobre les que té una opció de compra tinguin un aprofitament coherent amb el lloc on es troben, i es millorin els accessos per al seu desenvolupament òptim.

L'entitat Agent of Ideas SL, resulta directament beneficiada per la realització d'aquesta millora dels accessos, i té interès en promoure-les, executar-les i finançar-les en la seva totalitat.

Per tot l'exposat, el Conveni Urbanístic es regirà per les següents



## CLÀUSULES

### **PRIMERA.- OBLIGACIONS DE LA ENTITAT AGENT OF IDEAS S.L.**

Agent of Ideas SL d'acord amb les manifestacions d'aquest Conveni s'obliga a:

A) Elaborar el document tècnic de la Modificació puntual del POUM de Castellar del Vallès en l'àmbit territorial corresponent a les Dues Finques (en endavant Modificació del POUM) per part d'un tècnic competent, aquesta Modificació del POUM inclourà el dibuix de la rotonda situada a la carretera de Sabadell B-124 en la intersecció amb el carrer Espanya/Can Turuguet, així com un informe de mobilitat que justifiqui la conveniència per tal de millorar l'accés a les finques objecte de la modificació i les condicions de mobilitat de la zona.

B) Assumir al seu càrrec el cost de l'elaboració de la Modificació del POUM.

C) Presentar la Modificació del POUM a l'Ajuntament demanant que sigui assumit com a pròpia i sigui tramitada fins a la seva aprovació definitiva. La presentació de la Modificació del POUM s'haurà de fer en el termini màxim de tres mesos a comptar des de la data de la signatura d'aquest Conveni Urbanístic entre l'Ajuntament i Agent of Ideas, S.L.

D) Elaborar el document tècnic del Projecte d'Obres per part d'un tècnic competent i presentar-lo a l'Ajuntament per la seva aprovació. El projecte inclourà els documents mínims previstos a l'article 24 del ROAS i els addicionals que s'indiquen a l'article 25.1 i 25.2 d) i f), així com un informe de mobilitat que justifiqui la conveniència per tal de millorar l'accés a les finques objecte de la modificació i les condicions de mobilitat de la zona. El Projecte d'Obres s'haurà de presentar a l'Ajuntament en el termini màxim de en el termini màxim de tres mesos a comptar de la vigència de la modificació puntual del POUM en l'àmbit de les Dues Finques.

E) Assumir al seu càrrec el cost de l'elaboració del Projecte d'Obres.

F) Sol·licitar l'autorització al Servei Territorial de Carreteres de Barcelona (STCB) per a la seva execució.

G) Executar les obres del Projecte d'Obres assumint al seu càrrec la integritat del seu cost en el termini de 6 mesos a comptar de l'aprovació definitiva del projecte per part de l'Ajuntament.

### **SEGONA.- OBLIGACIONS DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS**

L'Ajuntament d'acord amb les manifestacions d'aquest Conveni s'obliga a:

A) Assumir com a pròpia la Modificació del POUM que presenti Agent of Ideas, SL i a iniciar i continuar el procediment administratiu per a la seva aprovació.

B) Assumir el cost de les publicacions dels diferents tràmits del procediment d'aprovació de la Modificació del POUM.





Ajuntament de  
Castellar del Vallès

C) Aprovar la Modificació del POUM que contempli les següents determinacions:

(i) La modificació de la redacció de l'article 153 de les normes urbanístiques del POUM de manera que el seu apartat segon tingui la següent redacció:

*"2. Es localitzen en 1 illa del nucli urbà delimitada pels carrers Portugal, Suïssa, Espanya i Itàlia, 2 illes al polígon de Can Carner limitant amb el c/Urgell, i 3 illes ubicades al polígon del Pla de la Bruguera limitant amb el C/Osona."*

(ii) L'ordenació urbanística de l'àmbit territorial corresponent a les Dues Finques tingui la qualificació urbanística Subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, entre mitgeres, codi 8a.

(iii) L'edificabilitat mínima de les Dues Finques sigui en conjunt de 3.974 metres quadrats de sostre edificable.

(iv) Els paràmetres edificatoris dels terrenys de les Dues Finques siguin els establerts a l'article 153.4 de les normes urbanístiques del POUM.

(v) El sòl de les Dues Finques no quedi inclòs en cap àmbit de planejament derivat, o polígon d'actuació urbanística o unitat d'actuació o altre instrument que comporti efectuar cessions, o constituir entitats urbanístiques col·laboradores, o aprovar instruments d'equidistribució de beneficis i càrregues.

(vi) Caldrà adjuntar un informe de mobilitat per justificar la conveniència de la incorporació al sòl qualificat de vial del grafiat d'una rotonda, per tal de millorar l'accés a les finques objecte de la modificació i les condicions de mobilitat de la zona. Aquesta rotonda no significa la delimitació d'un àmbit d'execució i, per tant, no suposaria modificar l'estudi econòmic del POUM donat que el cost d'execució de la mateixa anirà a càrrec de la propietat de les Dues Finques tal i com es recull als compromisos del conveni urbanístic. Per tal d'autoritzar les obres de construcció de la rotonda caldrà garantir financerament la seva execució.

D) Autoritza a Agent of Ideas, SL la redacció del Projecte d'Obres per tècnic competent i a tramitar la seva aprovació de forma eficaç, àgil i eficient.

E) Facilitar l'execució de les obres del Projecte d'Obres en la via pública mobilitzant als diferents departaments municipals per a la seva prompte realització, atorgant, si s'escau, l'habilitació administrativa municipal per a fer les obres al domini públic municipal.

E) Tramitar el procediment administratiu per a l'aprovació de la Modificació del POUM de forma eficient, diligent i ràpida.

F) Tenir com a part interessada a Agent of Ideas, SL en els procediments per a l'aprovació de la Modificació del POUM i d'aprovació del Projecte d'Obres.

G) Mantenir informada a Agent of Ideas SL, amb una periodicitat raonable i addicional als estrictes deures legals de notificació, de la tramitació de Modificació del POUM i, de la tramitació de l'aprovació del Projecte d'Obres amb lliurament de



Ajuntament de  
Castellar del Vallès

la documentació pertinent, i dels corresponents certificats acreditatius del compliment de l'acordat en aquest Conveni.

### **TERCERA.- IMPOSTOS I TAXES.**

La construcció de la rotonda estarà exempta de pagament de l'impost de construccions obres i instal·lacions d'acord amb l'Ordenança fiscal núm. 5 Impost sobre construccions, instal·lacions i obres, article 5è. segons el qual està exempta de pagament de l'impost la realització de qualsevol construcció, instal·lació o obra de la qual sigui propietari l'Estat, les Comunitats Autònomes o les Entitats Locals que, estant subjectes a l'impost, vagi a ser directament destinada a carretera.

### **QUARTA. EXECUCIÓ DE LES OBRES.**

Les obres s'executaran d'acord amb el pla de treball i les estipulacions contingudes al plec de prescripcions tècniques particulars que contindrà el Projecte d'Obres aprovat per l'Ajuntament, practicant-se els assaigs i les proves habituals en aquest tipus d'obra.

Durant l'execució de les obres i fins que es compleixi el termini de garantia, Agent of Ideas, SL respondrà dels defectes constructius que es produeixin.

### **CINQUENA. RECEPCIÓ DE LES OBRES.**

Les habilitacions administratives (comunicacions prèvies i llicències) d'obres i d'activitats corresponents a les Dues Finques per als usos i paràmetres corresponents a la qualificació urbanística de Subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, entre mitgeres, codi 8a es podran sol·licitar a l'Ajuntament en qualsevol moment posterior a l'aprovació definitiva de la Modificació del POUM, si bé l'Ajuntament no les ha d'atorgar fins a la finalització de les obres de la rotonda.

Un cop finalitzades les obres de la rotonda conforme al Projecte d'Obres, s'emetrà el corresponent certificat final d'obra per part de la direcció facultativa, que es comunicarà als serveis tècnics municipals als efectes que puguin realitzar la corresponent visita de comprovació a efectes de la recepció de les obres.

En cas que les obres es trobin en bon estat i d'acord amb les prescripcions tècniques particulars establertes al Projecte d'Obres, la recepció s'efectuarà per l'Ajuntament en el termini d'un mes a comptar des de la presentació del corresponent certificat final d'obra, moment a partir del qual l'Ajuntament n'assumirà el manteniment.

S'estableix un termini de garantia d'un any a partir de la data de recepció de les obres.

### **SISENA. INDEMNITZACIÓ DE DANYS I PERJUDICIS CAUSATS A TERCERS.**



Ajuntament de  
Castellar del Vallès

Agent of Ideas, SL s'obliga a indemnitzar tots els danys i perjudicis que es puguin causar a l'Ajuntament i a tercers com a conseqüència de les operacions que requereixin l'execució de les obres.

### **SETENA.- GARANTIES.**

D'una banda, Agent of Ideas, SL s'obliga a constituir a favor de l'Ajuntament una garantia de 10.000€, corresponent al 5 % de l'import del pressupost d'execució material de l'obra. Aquest import respondrà dels vicis i defectes constructius així com dels danys i perjudicis que es puguin causar durant l'execució de les obres i fins a la finalització del termini de garantia. Aquest import es retornarà a partir de la data de finalització del termini de garantia.

D'altra banda, la realització d'aquesta obra pública, a iniciativa privada, no està prevista en el programa d'inversions municipal i, en conseqüència, tampoc hi ha prevista consignació pressupostària per a la seva execució en cas que Agent of Ideas, SL incompleixi el conveni. Per aquest motiu, Agent of Ideas, SL s'obliga a constituir una garantia addicional de 190.000€, corresponent al 95% de l'import del pressupost d'execució material de l'obra. Aquest import respondrà de l'efectiu compliment de l'obligació d'executar les obres de construcció de la rotonda en els termes establerts al conveni. Aquest import es retornarà a partir de la data de recepció de les obres.

La garantia corresponent al 5% de l'import de l'execució material de l'obra serà lliurada per Agent of Ideas, SL en el moment de l'aprovació definitiva del Projecte de l'Obres per l'Ajuntament.

La garantia corresponent al 95% de l'import de l'execució material de l'obra serà lliurada per Agent of Ideas, SL a l'Ajuntament un cop incorporat a l'ordre del dia del plenari municipal l'aprovació provisional de la Modificació del POUM i abans del moment de l'aprovació provisional de la Modificació pel ple de l'Ajuntament.

### **VUITENA. RESPONSABILITAT PER VICIS OCULTS.**

En cas que l'obra s'arruïni o pateixi greus deterioraments incompatibles amb la seva funció amb posterioritat a l'expiració del termini de garantia per vicis ocults de la construcció de la rotonda, degut a un incompliment de les clàusules i/o condicions del plec de prescripcions tècniques particulars del Projecte d'Obres, Agent of Ideas, SL respondrà dels danys i perjudicis que es manifestin en un termini de 15 anys a comptar des de la recepció, sens perjudici del dret de repetició que legalment li pugui correspondre.

### **NOVENA .- CONDICIONS SUSPENSIVES**

Les obligacions assumides per Agent of Ideas SL consistents en assumir el cost d'elaboració del Projecte d'Obres per part d'un tècnic competent, sol·licitar l'autorització al Servei Territorial de Carreteres de Barcelona per a la seva execució,



Ajuntament de  
Castellar del Vallès

i la seva execució seran exigibles a partir del moment en que s'hagi aprovat definitivament la Modificació del POUM de les Dues Finques i el seu acord i normativa hagin estat publicats al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

L'obligació d'executar les obres del Projecte d'Obres a càrrec i cost d'Agent of Ideas, SL serà exigible una vegada que s'hagi aprovat el Projecte d'Obres i s'hagi obtingut l'autorització del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona per a la seva execució en els terminis establerts a la clàusula segona.

Aquestes condicions suspensives comporten que Agent of Ideas, SL no estigui obligada a complir, i l'Ajuntament no pugui exigir el seu compliment, fins a l'assoliment de les condicions indicades.

En tot cas, l'incompliment de les obligacions establertes a clàusula segona apartats A, B, i C, o la manca d'aprovació definitiva de la Modificació del POUM de les Dues Finques i la publicació d'aquest acord i la seva normativa al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, determina que no neixin les obligacions indicades en la clàusula primera apartats D, E, F, i G.

Igualment, l'incompliment de l'obligació establerta a la clàusula segona apartat D) consistent en l'aprovació del Projecte d'Obres determina que no neixin les obligacions indicades en la clàusula primera apartats D, E, F, i G.

En conseqüència l'absència de compliment de les obligacions de l'Ajuntament determinarà que el compromís de Agent of Ideas SL no sigui exigible, ja que l'assumeix voluntàriament i no de manera imperativa.

#### **DESENA.- CONDICIONS RESOLUTÒRIES**

Agent of Ideas, SL té la facultat de resoldre aquest Conveni en els següents supòsits:

- 1) Si en el termini de dos mesos des de la presentació al registre municipal del document de la Modificació del POUM l'Ajuntament no ha assumit com a pròpia la Modificació del POUM.
- 2) Si en el termini de tres mesos des de la presentació al registre municipal del document de la Modificació del POUM l'Ajuntament no ha aprovat inicialment la Modificació del POUM.
- 3) Si en el termini de tres mesos des que l'Ajuntament aprovi inicialment la Modificació del POUM l'Ajuntament no aprova provisionalment la Modificació del POUM.
- 4) Si en el termini de deu dies des que l'Ajuntament aprovi provisionalment la Modificació del POUM l'Ajuntament no ha enviat la documentació de la Modificació del POUM a la Comissió Territorial d'Urbanisme per a la seva aprovació definitiva.
- 5) Si en el termini de quinze mesos la Modificació del POUM no està aprovada definitivament i publicada al diari oficial de la Generalitat de Catalunya.



Ajuntament de  
Castellar del Vallès

6) Si en el termini d'un mes des de la presentació del Projecte d'Obres a l'Ajuntament, aquest no ha realitzat les actuacions necessàries i/o convenients per a l'aprovació del Projecte d'Obres, o no l'aprova definitivament en el termini de quatre mesos.

7) En el cas d'incompliment de qualsevol de les obligacions establertes en la clàusula segona d'aquest Conveni.

A tal efecte Agent of Ideas, SL comunicarà a l'Ajuntament via registre municipal la resolució del Conveni i quina és el supòsit que la causa.

### **ONZENA.- CAUSES DE RESOLUCIÓ GENERALS**

Són causes de resolució d'aquest acord:

- L'incompliment greu i manifest de qualsevol de les obligacions que s'estableixen al Conveni.

- La impossibilitat sobrevinguda, material o legal, de fer front a les obligacions que s'estableixen al Conveni.

- Per acord de les parts signants.

- Per les causes susceptibles de determinar la resolució dels contractes administratius.

### **DOTZENA.- PUBLICITAT I EFICÀCIA DEL CONVENI URBANÍSTIC**

Aquest Conveni Urbanístic s'integrarà en la Modificació del POUM que han acordat ambdues parts i passarà a ser part de la seva documentació.

El Conveni Urbanístic serà aprovat per l'Ajuntament i obtindrà plena eficàcia a la seva aprovació definitiva per part de l'Ajuntament.

Una vegada aprovat inicialment, serà objecte d'informació pública durant el termini d'un mes, publicant-se íntegrament en el Butlletí Oficial de la Província, serà penjat al tauló d'anuncis de l'Ajuntament, i publicat en la web municipal.

El Conveni Urbanístic serà aprovat definitivament per l'Ajuntament una vegada finalitzat el període d'informació pública.

Una vegada aprovat per l'Ajuntament, serà signat per les parts i s'haurà de trametre un exemplar d'aquest al Departament de Territori i Sostenibilitat en el termini d'un mes des de la seva aprovació definitiva als efectes de donar-ne publicitat.

El Conveni es perfecciona i obliga a partir de la seva aprovació definitiva per l'Ajuntament.

El Conveni d'acord amb el què disposa l'article 27.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme vincularà, per subrogació real, als futurs adquirents de les Dues Finques



Ajuntament de  
Castellar del Vallès

### **TRETZENA.- VIGÈNCIA DEL CONVENI**

El present conveni serà vigent des de la seva aprovació, amb efectes des de la data de la seva signatura, i tindrà una durada màxima de quatre anys. En qualsevol moment abans de la finalització del termini previst a l'apartat anterior, els signants de conveni en poden acordar unànimement la pròrroga per un període de fins a quatre anys addicionals o la seva extinció.


**I en senyal de conformitat, les parts signen el present conveni, en la data que consta en les signatures electròniques.**

Per l'Ajuntament, el seu alcalde, n'Ignasi Giménez Renom.

  
Ajuntament de  
Castellar del Vallès

Signat per Ignasi  
Giménez  
Renom, Alcalde  
2021.12.22  
17:50:29 +01'00'

Amb l'assistència del Secretari Municipal, n'Antonio Cárceles i Jurado

  
Ajuntament de  
Castellar del Vallès

Signat digitalment per  
Antonio Cárceles Jurado  
2021.12.22 23:37:41 +01'00'

Per Agent of Ideas, SL la seva administradora única, na Patricia Carboneras Carbó

**ANNEX 3**

**Notes simples registrals i poder de representació de Tueño, SL**

Número NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO. -----

**= CESIÓN ONEROSA DE OPCIONES DE COMPRA =**

En Valencia, a diecinueve de julio de dos mil veintiuno. -----

Ante mi, JOAQUÍN SAPENA DAVÓ, Notario de esta Capital y de su Ilustre Colegio, -----

**= COMPARECEN =**

**DON LUIS FERRI BURGUERA**, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Sueca -Valencia- (calle Pablo Neruda, 10.b.- Las Palmeras.- C.P. 46410) y con D.N.I. y N.I.F. número 52.732.285-R. -----

**Y DON FERNANDO MOLINER NAVARRO**, mayor de edad, economista, divorciado, vecino de Bétera -Valencia- (calle Coto Liu, número 21.- C.P. 46117) y con D.N.I. y N.I.F. número 24.309.339-H. -----

**INTERVIENEN:** -----

a) El primero como apoderado, en nombre y representación de la Compañía Mercantil **"AGENT OF IDEAS, S.L."**, **UNIPERSONAL**, domiciliada en Sueca -Valencia- (calle Pablo Neruda, 10.b.- Las Palmeras.- C.P. 46410) y con C.I.F. número B98588965; constituida por tiempo indefinido, con la denominación de "DISCOTECA QOQOA,



---

S.L.", mediante escritura autorizada por el Notario de Sueca, Don Enrique Farrés Reig, el día 22 de noviembre de 2013, número 1240 de su protocolo; cambiada su denominación y domicilio por los expresados y ampliado su objeto social y modificados parcialmente sus Estatutos mediante escritura autorizada por la Notario de Sueca Doña Aranzazu Muñoz Miralles, el día 25 de octubre de 2017, número 570 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 9720, libro 7002, folio 51, hoja V-157026, inscripción 2ª. -----

Tiene por objeto social, entre otras actividades, la compra, alquiler y explotación de toda clase de fincas rústicas o urbanas. -----

A los efectos de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, manifiesta el compareciente que el código CNAE de la actividad principal de la sociedad que representa es el 4619. -----

Los datos identificativos de la sociedad que acaban de ser reseñados y que resultan de las copias autorizadas e inscritas presentadas, no han sufrido variación alguna al tiempo de este otorgamiento tal y como asevera su representante compareciente. -----

---

Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, cuyo resultado consta en el acta autorizada por Don Jaime Cuesta López, Notario de Sueca, el día 6 de mayo de 2021, número 873 de protocolo, copia autorizada de la cual me exhibe, manifestando el compareciente no haberse modificado el contenido de la misma. Previamente he realizado consulta telemática a la base de datos de titularidad real de la plataforma Notarial SIGNO, comprobando que la titularidad real consignada en la citada acta es la que figura en dicha consulta. -----

Deriva la representación que ostenta en virtud de poder bastante, que dice tener vigente, otorgado a su favor por la Administradora Única de la Sociedad, Doña Patricia Carboneras Carbó, mediante escritura autorizada por Don Jaime Cuesta López, Notario de Sueca, el día 28 de octubre de 2020, número 1000 de protocolo, copia autorizada del cual me exhibe, y de la misma constan a su favor transcritas y conferidas,

---

---

facultades para otorgar esta cesión onerosa de opciones de compra, por lo que yo, el Notario, considero, a mi juicio, que el apoderado tiene facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura con los pactos y condiciones que acto seguido se otorgan.

Don Luis Ferri Burguera, en la representación que ostenta de la Compañía Mercantil "AGENT OF IDEAS, S.L.", UNIPERSONAL, manifiesta que las opciones de compra objeto de esta escritura no tienen, a efectos de lo dispuesto en el apartado f) del artículo 160 de la Ley de Sociedades de Capital, la consideración de activo esencial. -----

b) Y el segundo como persona física representante de la Administradora Solidaria, "BURELA INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA" (domiciliada en Bétera -Valencia- calle Cotoliu, 21, C.P. 46117, con C.I.F. número A98872005, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 10203, folio 125, hoja V-173531, inscripción 1ª), en nombre y representación de la Compañía Mercantil "TUEÑO, S.L.", domiciliada en Valencia (avenida Marqués de Sotelo, número 13, piso 6º, puerta 17ª.- C.P. 46002) y con C.I.F. número B-

---

98172380; constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Valencia, Don Joaquín Sapena Davó, el día 31 de julio de 2009, número 1224 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al tomo 9.075, Libro 6.359, folio 43 de la Sección 8ª, hoja V-135.251, inscripción 1ª. -----

Mediante escritura autorizada por Don Joaquín Sapena Davó, Notario de Valencia, el día 13 de febrero de 2015, número 189 protocolo, se cambió el domicilio por el antes reseñado. -----

La sociedad tiene por objeto: -----

1) La prestación de servicios de asesoramiento técnico financiero, contable, comercial, fiscal, jurídico, así como servicios de gestión en relación con el desarrollo y ejecución de las estrategias generales y políticas empresariales de las entidades participadas, la definición de su política financiera, contable y de inversiones, apoyo financiero a sus entidades participadas. -----

2) La compraventa, suscripción, administración y adquisición derivativa de valores y participaciones

---

---

sociales por cuenta propia. -----

3) La promoción inmobiliaria, el arrendamiento y la explotación de inmuebles y terrenos de naturaleza urbana, excluido el arrendamiento financiero. -----

Los datos identificativos de la sociedad que acaban de ser reseñados y que resultan de las copias autorizadas e inscritas presentadas, no han sufrido variación alguna al tiempo de este otorgamiento, tal y como asevera su representante compareciente. -----

A los efectos de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, manifiesta el compareciente que el código CNAE de la actividad principal de la sociedad que representa es el 6820. -----

Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, cuyo resultado consta en el acta autorizada por Don Joaquín Sapena Davó, Notario de Valencia, el día 28 de octubre de 2020, número 1253 de protocolo, copia autorizada de la cual me exhibe, manifestando el compareciente no se haberse

---

modificado el contenido de la misma. Previamente he realizado consulta telemática a la base de datos de titularidad real de la plataforma Notarial SIGNO, comprobando que la titularidad real consignada en la citada acta es la que figura en dicha consulta. -----

**Su legitimación para este acto resulta:** -----

1) De su nombramiento y designación por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de fecha 28 de octubre de 2020, habiendo aceptado sus cargos por tiempo indefinido, elevado a público en escritura autorizada por Don Joaquín Sapena Davó, Notario de Valencia, el día 28 de octubre de 2020, número 1252 de protocolo, copia autorizada e inscrita de la cual me exhibe, que causó la inscripción 3ª en la hoja abierta a la sociedad. -----

2) Y del acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad, adoptado el día **12 de julio de 2021**, por el que se encuentra especialmente facultado para este acto, según así resulta de la certificación librada por el compareciente en el ejercicio de su referido cargo, cuya firma considero legítima por reconocer en mi presencia ser la suya; certi-

---

ficación que, extendida en dos folios de papel común,  
me entrega y protocolizo uniéndola a esta matriz  
(UNIDO-I). -----

Y en virtud de todo ello constan a su favor  
conferidas facultades para otorgar esta cesión onerosa  
de opciones de compra, por lo que yo, el Notario,  
considero, a mi juicio, que tiene facultades suficien-  
tes para el otorgamiento de la presente escritura con  
los pactos y condiciones que se otorgan. -----

Don Fernando Moliner Navarro, en la representa-  
ción que ostenta de la Compañía Mercantil "TUEÑO,  
S.L.", manifiesta que las opciones de compra objeto de  
esta escritura no tienen, a efectos de lo dispuesto en  
el apartado f) del artículo 160 de la Ley de Socieda-  
des de Capital, la consideración de activo esencial, y  
me asegura la vigencia de su cargo en la sociedad así  
como la de las facultades en cuya virtud actúa. -----

Les juzgo, tal y como intervienen, con capaci-  
dad suficiente para esta escritura de **CESIÓN ONEROSA**  
**DE OPCIONES DE COMPRA**, y, -----

----- = EXPONEN = -----

**A.- OPCIONES DE COMPRA QUE SON OBJETO DE ESTA**

---

**CESIÓN.-** -----

La Compañía Mercantil "**AGENT OF IDEAS, S.L.**",  
**UNIPERSONAL**, es titular de sendos derechos de opción  
de compra sobre las siguientes fincas: -----

**1ª.-** URBANA.- ENTIDAD NÚMERO DOS.- TRECE. FINCA  
en el plano de adjudicación de parcelas resultantes  
del Polígono Uno del Plan Parcial Pla de la Bruguera,  
del término municipal de CASTELLAR DEL VALLÉS, de  
forma irregular, con acceso por la CALLE ITALIA,  
NÚMERO CINCO. De superficie mil novecientos doce me-  
tros y cincuenta y dos decímetros cuadrados (1.912,52  
m<sup>2</sup>). Linda: por el frente, con la calle Italia; por la  
derecha, parte con la finca número cincuenta y ocho,  
que se adjudica al Institut Català del Sol, y parte  
con la finca número catorce adjudicada a la Concepción  
Casals Serracant; y por el fondo, con finca sita en la  
calle Portugal, número seis. Tiene la calificación  
urbanística de industria media aislada. -----

Cuota.- 68,50 por ciento. -----

**TÍTULO.-** El de opción de compra convenido con  
Doña Rosa Blasi Pujol, Don Jordi Manyosa Bonamic, Don  
Ramón Blasi Pujol, Don Jordi Blasi Pujol, Doña Nuria

---



---

Blasi Pujol, Don Santiago Sabatés Mallorques, Don Albert Blasi Pujol y Doña Inmaculada Gambús Forrellad, mediante escritura autorizada por Don Jesús Cembrano Zaldivar, Notario de Sabadell, el día 4 de febrero de 2021, número 268 de protocolo. -----

En dicha escritura, cuyo íntegro contenido conoce la parte cesionaria, se pactó lo siguiente: -----

- La opción de compra tendrá un plazo de duración que terminará el día **treinta y uno de julio de dos mil veintiuno**. -----

- Como prima de la opción la cantidad de **SESENTA MIL EUROS (60.000,00 €)**, más el IVA correspondiente, satisfecho el mismo día de la escritura de opción de compra. -----

- Para el caso de ejercitarse la opción de compra en el plazo convenido, el precio de la compraventa ascenderá a **SEISCIENTOS MIL EUROS (600.000,00 €)**, de los que **SESENTA MIL EUROS (60.000,00 €)** más IVA han sido satisfechos y el resto de **QUINIENTOS CUARENTA MIL EUROS (540.000,00 €)** más el IVA correspondiente, serán satisfechos al tiempo del otorgamiento de la escritura de compraventa. -----

---

**INSCRIPCIÓN.-** En el Registro de la Propiedad de **SABADELL CUATRO**, al tomo 3917, libro 444, folio 222, **finca 18519**, inscripción 3ª. -----

**REFERENCIA CATASTRAL:** 3867203DG2036N0001EI. ---

**2ª.-** URBANA.- ENTIDAD NÚMERO CATORCE - EDIFICIO INDUSTRIAL destinado a almacén, situado en la CALLE ITALIA NÚMERO UNO, del término municipal de CASTELLAR DEL VALLÉS. Consta de planta baja, con una superficie construida de ochocientos once metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados (811,56 m<sup>2</sup>); planta piso, con una superficie construida de ciento veinticinco metros y ochenta y siete decímetros cuadrados (125,87 m<sup>2</sup>), y un cubierto con una superficie construida de sesenta y dos metros y cuarenta y ocho decímetros cuadrados (62,48 m<sup>2</sup>). Todo ello sobre un solar de superficie dos mil ciento siete metros y sesenta decímetros cuadrados (2.107,60 m<sup>2</sup>), siendo la total superficie de ocupación del edificio sobre la parcela de ochocientos setenta y cuatro metros y cuatro decímetros cuadrados (874,04 m<sup>2</sup>), estando destinada la restante superficie a patio. Linda: por Norte, parte con la calle Suïsa y parte con la sociedad RAÓ

---

---

PATRIMONIAL, S.L.; por el Este, finca de la nombrada sociedad; por el Sur, con finca número trece propiedad de la Sociedad PIACERE, S.L.; y por el Oeste, con calle Italia. -----

Cuota.- 68,50 por ciento. -----

**TÍTULO.-** El de opción de compra convenido con Don José Tatché Casals, Don Juan Tatché Casals, Don Eulalia Tatché Casals y Doña Maria Assumpció Tatché Casals, mediante escritura autorizada por Don Jesús Cembrano Zaldivar, Notario de Sabadell, el día 4 de febrero de 2021, número 267 de protocolo. -----

En dicha escritura, cuyo íntegro contenido conoce la parte cesionaria, se pactó lo siguiente: -----

- La opción de compra tendrá un plazo de duración que terminará el día **treinta y uno de julio de dos mil veintiuno**. -----

- Como prima de la opción la cantidad de **SESENTA MIL EUROS (60.000,00 €)**, más el IVA correspondiente, satisfecho el mismo día de la escritura de opción de compra. -----

- Para el caso de ejercitarse la opción de compra en el plazo convenido, el precio de la compraventa

---

ascenderá a **SEISCIENTOS MIL EUROS (600.000,00 €)**, de los que **SESENTA MIL EUROS (60.000,00 €)** más IVA han sido satisfechos y el resto de **QUINIENTOS CUARENTA MIL EUROS (540.000,00 €)** más el IVA correspondiente, serán satisfechos al tiempo del otorgamiento de la escritura de compraventa. -----

**INSCRIPCIÓN.-** En el Registro de la Propiedad de **SABADELL CUATRO**, al tomo 3142, libro 257, folio 148, **finca 12476**, inscripción 5ª. -----

**REFERENCIA CATASTRAL:** 3867201DG2036N0001III. ---

**B.- REFERENCIAS CATASTRALES.-** -----

De las certificaciones telemáticas catastrales descriptivas y gráficas de bienes inmuebles de naturaleza urbana obtenidas notarialmente de la Sede Electrónica del Catastro, junto con sus coordenadas georreferenciadas, extendido todo ello en cuatro folios de papel común, que protocolizo uniéndolos a esta matriz (**UNIDO-II**), resultan los datos catastrales identificativos consignados tras la descripción de cada inmueble. -----

**C.- ARRENDAMIENTOS.-** -----

Las dos fincas se encuentran libre de cargas y

---

---

gravámenes, y están siendo ocupadas en precario por la entidad CASTELLAR RACO S.L., quien anteriormente las venía poseyendo en concepto de arrendatario, cuyo arrendamiento ha quedado resuelto mediante documento suscrito en fecha cuatro de febrero de dos mil veintiuno, debiendo abandonar la referida precarista los inmuebles cuando sea requerida para ello, aunque no antes del próximo día 31 de diciembre de 2021. -----

**D.- CARGAS.-** -----

Asevera que las opciones de compra objeto de cesión por esta escritura están libre de ellas y de gravámenes. -----

En cuanto a las fincas sobre las que la opción recae, de la información registral resulta que están gravadas con ciertas servidumbres por razón de procedencia, afecciones fiscales y además el municipio donde radican las fincas se halla definido por el Anexo de la Ley 4/2006, de 23 de diciembre, de Medidas de Protección del Derecho a la Vivienda, como área de demanda residencial fuerte y acreditada. Y además, por razón de la declaración de obra nueva de la inscripción 3ª, la finca 12476 se halla sujeta a los efectos

---

derivados de la notificación realizada por el Ayuntamiento de Castellar del Vallés, de conformidad al apartado C, del número 4 del artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Ley 8/2011 de 1 de julio, habiendo sido notificada al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, de conformidad a lo que establece el párrafo segundo del artículo 51 de dicho Texto Refundido. -----

**E.- INFORMACIÓN REGISTRAL.-** -----

La descripción de las fincas sobre las que recae la objeto de esta escritura, su titularidad y situación de cargas en la forma expresada, resulta de las manifestaciones de la sociedad cedente, de los títulos de opción que invoca y de las notas simples informativas obtenidas por el infrascrito del Registro de la Propiedad con fecha **13 de julio de 2021**, que figuran extendidas en el anverso de nueve folios de papel común que protocolizo uniéndolos a esta matriz **(UNIDO-III)**. -----

Por imposibilidad técnica de utilizar el medio telemático para el conocimiento de la titularidad y

---

cargas de las fincas objeto de esta escritura, advier-  
to a los comparecientes de la posible existencia de la  
discordancia entre la información registral obtenida y  
los Libros del Registro de la Propiedad al no poderse  
acceder a estos en el presente momento. -----

**F.- CESIÓN DE LA OPCIÓN.-** -----

En las dos escrituras invocadas como títulos de  
la opción por la Compañía Mercantil **"AGENT OF IDEAS,  
S.L.", UNIPERSONAL** se reconoció a la citada mercantil  
la cesión de la opción en los siguientes términos: ----

"La optante podrá ceder la presente opción de  
compra a tercero notificándolo (con todos los datos  
identificativos de dicho tercero) previamente a la  
parte concedente, quedando dicho tercero, en este  
caso, automáticamente subrogado en la posición de la  
parte optante dimanante del presente y, por tanto, en  
sus derechos y obligaciones." -----

**G.-** Expuesto cuanto antecede, los comparecien-  
tes, según intervienen, habiendo notificado la cedente  
la cesión a los concedentes de la opción, -----

----- **= OTORGAN =** -----

**I.- CESIÓN ONEROSA DE OPCIONES DE COMPRA.** -----

---

---

DON LUIS FERRI BURGUERA, en la representación que ostenta de la Compañía Mercantil **"AGENT OF IDEAS, S.L.", UNIPERSONAL**, cede y transmite los derechos de opción de compra de las que es titular sobre las fincas descritas en el expositivo A.- de esta escritura a la Compañía Mercantil **"TUEÑO, S.L."**, quien las adquiere por medio de su representante DON FERNANDO MOLINER NAVARRO. -----

En virtud de esta cesión, **"TUEÑO, S.L."** adquiere la condición de optante en cada uno de las dos opciones que por esta escritura se ceden, sin novación, subrogándose en la posición contractual que **"AGENT OF IDEAS, S.L.", UNIPERSONAL** ocupaba, en virtud de los contratos de opción reseñados en el expositivo A.- cuyo integro contenido conoce y, en consecuencia, la cesionaria se subroga en todos los derechos y obligaciones derivados de los indicados contratos de opción. -----

**II.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** -----

El precio de esta cesión asciende a la cantidad total de **CIENTO VEINTE MIL EUROS (120.000,00 €)**, esto es, **SESENTA MIL EUROS (60.000,00 €)** por cada opción,

---



---

que junto con el I.V.A. que luego se reitera recibido asciende a **CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS EUROS (145.200,00 €)**, que la parte cedente confiesa recibir de la parte cesionaria en este acto por medio de un cheque bancario nominativo por dicho importe, que me exhiben y del que deduzco testimonio en un folio de papel exclusivo notarial, serie y número FV 8947526, que protocolizo uniéndolo a esta matriz **(UNIDO-IV)** y por cuyo importe se otorga carta de pago salvo el buen fin del cheque referido.-----

Manifiesta la parte cesionaria que el cheque bancario testimoniado, donde resulta su numeración Serie AA N° 8654711-1I, ha sido cargado en su cuenta abierta en la entidad emisora del mismo, Bankinter, número ES61 0128 1960 1301 0000 1685.-----

**III.- GASTOS E IMPUESTOS.-**-----

Todos los gastos, arbitrios e impuestos que se ocasionen como consecuencia de esta compraventa serán satisfechos por las partes con arreglo a Ley.-----

**IV.- I.V.A.-**-----

La cesión de las opciones objeto esta escritura se encuentra sujeta y no exenta de IVA, por lo que el

---

importe que en concepto de precio por tal cesión resulte, se incrementa con el IVA aplicable al tipo impositivo hoy vigente del 21%, con una cuota impositiva por importe de **VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS EUROS (25.200,00 €)**, que reitera recibido, devengándose dicho impuesto en este acto y siendo la cuota impositiva repercutida por la cedente, mediante la emisión, firma y entrega a la cesionaria de la correspondiente factura completa. -----

**V.- INSCRIPCIÓN PARCIAL Y PRESENTACIÓN**

**TELEMÁTICA.-** -----

1.- Los comparecientes, tal y como intervienen, aceptan la inscripción parcial de esta escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente. -----

2.- La parte cesionaria solicita de mi, el Notario, la presentación telemática de copia autorizada electrónica de esta escritura en el Registro de la Propiedad en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 24/2001 y, para al supuesto de imposibilidad técnica por parte del Registro de dar cumplimiento a dicha norma, solicita remita por telefax al mismo Registro, testimonio en relación de esta

---

---

escritura para su presentación en el Libro Diario. ----

Yo, el Notario, haré constar la confirmación de la recepción y la decisión del Registrador de practicar el asiento de presentación, a través de sendas diligencias que quedarán extendidas en un folio de papel exclusivo notarial que dejo unido a esta matriz, serie y número FV 8947525. -----

----- **AUTORIZACIÓN** -----

Leo esta escritura a los comparecientes, a quienes identifico por sus documentos de identidad reseñados, renuncian a su derecho a leerla, del que les advierto, consienten en su contenido y firman conmigo, el Notario, que doy fe de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento de esta escritura se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los comparecientes. -----

En cumplimiento de la normativa de Protección de Datos, se informa de que los datos personales de los intervinientes serán tratados por el Notario autorizante, cuyos datos de contacto figuran en esta escritura. La finalidad del tratamiento es la de ejercer

---

las funciones propias de la actividad notarial y su facturación. Los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación con el interesado y no se solicite su supresión o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. -----

La base legal del tratamiento es el ejercicio de las funciones públicas notariales, lo que obliga a que los datos sean facilitados al Notario autorizante, impidiendo su actuación en caso contrario. Se realizarán las comunicaciones previstas en la Ley a las Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al autorizante. Los intervinientes podrán ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento, oposición o en su caso la portabilidad de sus datos. Frente a cualquier vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervinientes, estos deberán haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD. -----

Les hago las reservas y advertencias legales,

---

---

especialmente las fiscales, la afección de los bienes, las que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones; y la obligación, en el plazo de un mes, de autoliquidar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. -----

Y doy fe de toda ella quedando extendida en once folios de papel exclusivo notarial, serie FV y números 8947527, 8947528, 8947529, 8947530, 8947531, 8947532, 8947533, 8947534, 8947535, 8947536 y el del presente. -----

Están las firmas de los comparecientes = Signado.- J. Sapena Davó = Rubricados y sellado. -----

**DILIGENCIA DE PRESENTACION TELEMÁTICA.** La extiendo yo, el Notario, para hacer constar que el día de su autorización he expedido y remitido copia electrónica de esta escritura al Registro de la Propiedad competente en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.1 de la ley 24/2001. DOY FE.= Signado.= J. Sapena Davó.= Rubricados y sellado. -----

-----  
**DILIGENCIA DE ACUSE DE RECIBO DIGITAL.-** La extiendo yo, el Notario, para hacer constar que en el



UNIDO-I

**CERTIFICACIÓN DEL ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE SOCIOS DE LA SOCIEDAD "TUEÑO, S.L."**

Don Fernando Moliner Navarro, en su calidad de personas física que representa en el ejercicio del cargo a Burela Inversiones S.A., Administradora Solidaria de la sociedad "TUEÑO, S.L.", con domicilio social en Valencia, Avda. Marqués de Sotelo, 13, piso 6º puerta 17ª, con C.I.F. número B-98.172.380,

CERTIFICO

Que en el Libro de Actas de la sociedad figura la de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios, celebrada el día 12 de julio de 2021, de la cual, literalmente en cuanto a los acuerdos adoptados que interesan a efectos de la presente certificación, y en extracto respecto al resto, con arreglo al Art. 112 del Reglamento del Registro Mercantil, se hacen constar los particulares siguientes:

- La Junta se celebró en Valencia, en el domicilio social de la sociedad, sito en Avda. Marqués de Sotelo, 13, piso 6º puerta 17ª, el día 12 de julio de 2021.

- La reunión tuvo lugar con la concurrencia y firma en el Acta, en la lista de asistentes, de todos los socios presentes o debidamente representados, titulares de la totalidad de las participaciones sociales en que se halla dividido el capital social, quienes aceptaron por unanimidad su celebración con carácter de Junta Universal.

- El siguiente orden del día, en lo que afecta al objeto de la presente certificación, fue expresa y unánimemente aceptado por todos los socios.

**Primero.- Autorizar expresamente al Órgano de Administración de la sociedad para que proceda a la adquisición de dos parcelas en Castellar del Vallés.**

**Segundo.- ....**

**Tercero.- Delegación de facultades para la ejecución de los acuerdos.**

**Cuarto.- Redacción, lectura y aprobación, si procede, del Acta de esta Junta.**

- Fueron designados Presidente y Secretario, con arreglo a los Estatutos y a la voluntad de la Junta.

- Sin existir debate sobre los puntos aceptados como orden del día y sin que se solicitara constancia expresa de ninguna intervención, se adoptaron por unanimidad, los ACUERDOS que se transcriben parcial y literalmente a continuación, que se votaron por separado:

**Acuerdo.- Autorizar expresamente al Órgano de Administración de la sociedad, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 160, apartado f), de la vigente Ley de Sociedades de Capital, para que proceda a la adquisición de dos parcelas en Castellar del Vallés.**

Tras informar los Administradores Solidarios de la compañía, de la posibilidad de inversión en un solar sito en Castellar del Vallés, Tarragona, fincas 18.519 y 12.476 del Registro de la Propiedad nº 4 de Sabadell, referencias catastrales nº 3867203DG2036N0001E1 y 3867201DG2036N0001I1, por un importe de 600.000 Euros más IVA cada una de ellas, para lo cual, y con carácter previo a la compraventa, se adquiriría un derecho de opción de compra sobre las mismas, por el importe de un 10% de su valor de compra, es decir, por un importe de 60.000 Euros más IVA cada una de ellas, la Junta General acuerda por unanimidad autorizar la adquisición de las indicadas parcelas, en las condiciones mencionadas, y demás condiciones que discrecionalmente decida el órgano de administración de la sociedad.

**Acuerdo.- Delegación de facultades para la ejecución de los acuerdos.**

Facultades a cualquiera de los Administradores Solidarios para que comparezcan ante Notario y otorguen la correspondiente escritura de elevación a público de los anteriores acuerdos, suscriba cuantos documentos públicos y/o privados sean necesarios, incluyendo escrituras de subsanación y rectificación de errores, a fin de dar efectividad plena a las mismas y realice cuantas gestiones sean precisas y necesarias para su inscripción en el Registro Mercantil y ello aunque pudieran incurrir en autocontratación o conflicto de intereses.



---

El acta de la Junta fue redactada al finalizar la reunión, leída por el Secretario, aprobada por unanimidad por los asistentes y firmada por el Secretario con el Vº Bº del Presidente de la Junta.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, se expide la presente certificación en Valencia, el mismo día de celebración de la Junta.

**EL ADMINISTRADOR SOLIDARIO**



---

**Fdo.: Don Fernando Moliner Navarro**  
**Persona Física Representante de**  
**"BURELA INVERSIONES, S.A."**

ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA

UNIDO-II



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

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 m2      Año construcción: 1959

Valor catastral [ 2021 ]: 410.412,53 €

Valor catastral suelo: 273.551,21 €

Valor catastral construcción: 136.861,32 €

**Titularidad**

Apellidos Nombre / Razón social: PIACERE SL

NIF/NIE: B58504523

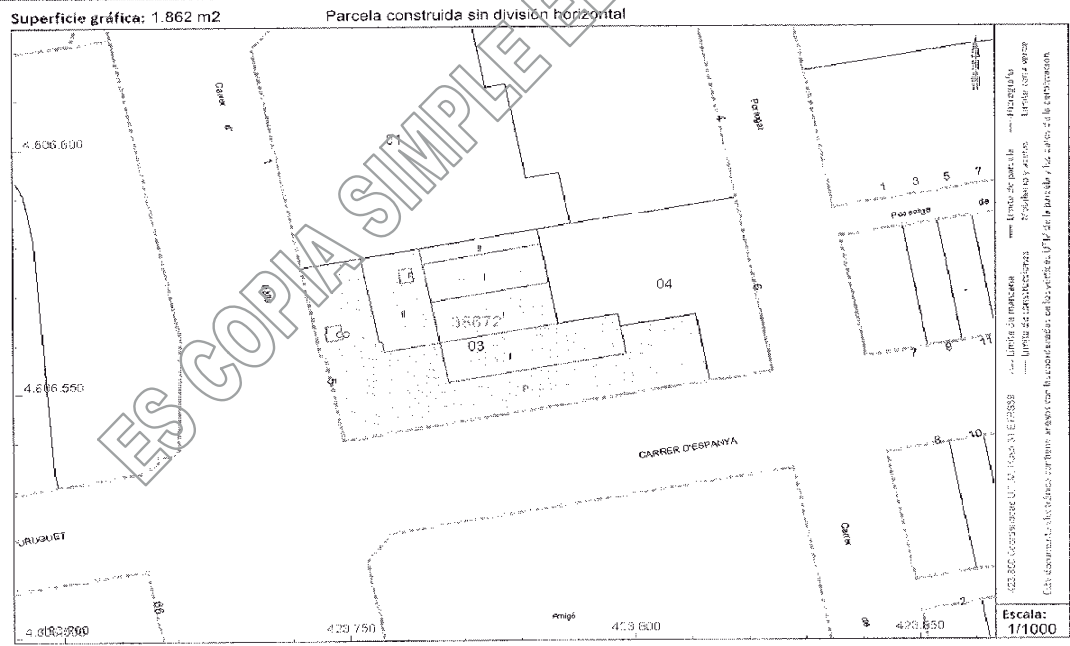
Derecho: 100,00% de propiedad

Domicilio fiscal: CL ANGEL GUIMERA 2 08201 SABADELL [BARCELONA]

**Construcción**

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>
1/BJ/01	INDUSTRIAL	1.514	1/01/01	INDUSTRIAL	162

## PARCELA CATASTRAL



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

Solicitante: NOTARIA 96 DE VALENCIA (Valencia)

Finalidad: ESCRITURA

Fecha de emisión: 12/07/2021

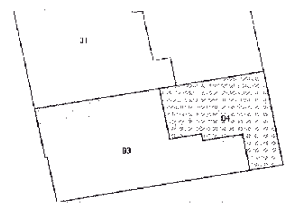
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: BZ8BA7K0Y19DZ6PF (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/07/2021



## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

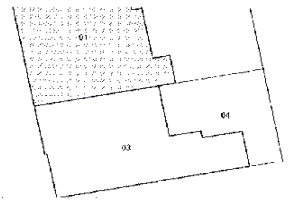
Referencia catastral: 3867203DG2036N0001E1

### RELACION DE PARCELAS COLINDANTES



**Referencia catastral:** 3867204DG2036N0001S1  
**Localización:** CL PORTUGAL 6  
 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

**Titularidad principal**  
**Apellidos Nombre / Razón social**      **NIF**      **Domicilio fiscal**  
 DIVARIAN PROPIEDAD SA      A81036501      CL SERRANO 26 Pl.08  
 28004 MADRID [MADRID]



**Referencia catastral:** 3867201DG2036N0001I1  
**Localización:** CL ITALIA 1  
 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

**Titularidad principal**  
**Apellidos Nombre / Razón social**      **NIF**      **Domicilio fiscal**  
 TATCHE CASALS MARIA ASSUMPCIÓ      39006941E      CL SOTET 13 CASTELLAR DEL  
 VALLES  
 08211 CASTELLAR DEL VALLES  
 [BARCELONA]

ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
 CSV: BZ5BATAK0Y1BDZCPF (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/07/2021





# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3867203DG2036N0001FI

Documento anexo a la certificación catastral de CSV: BZ9BA7K0YT9DZGPF

## COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LOS VERTICES DE LA PARCELA CATASTRAL

Sistema de referencia ETRS89, coordenadas U.T.M. huso 31 [EPSG:25831]

Las coordenadas georreferenciadas de las parcelas catastrales se calculan a partir de su representación sobre la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección General de Catastro, y heredan su precisión métrica.

### Listado de coordenadas

Nº	X	Y	Nº	X	Y	Nº	X	Y	Nº	X	Y
1	423812.82	4606552.18									
2	423799.67	4606549.72									
3	423748.79	4606540.08									
4	423745.57	4606557.07									
5	423744.83	4606556.92									
6	423741.43	4606574.88									
7	423741.34	4606575.37									
8	423751.73	4606577.32									
9	423781.91	4606579.23									
10	423782.68	4606583.13									
11	423783.66	4606578.13									
12	423786.25	4606583.99									
13	423796.70	4606585.91									
14	423797.16	4606583.42									
15	423810.36	4606585.82									
16	423812.82	4606552.18									

ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3887201DG2036N00011

2

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** CL ITALIA 1 08211 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]  
**Clase:** Urbano  
**Uso principal:** Industrial  
**Superficie construida:** 1.000 m2      **Año construcción:** 1959  
**Valor catastral [ 2021 ]:** 412.113,38 €  
**Valor catastral suelo:** 331.578,95 €  
**Valor catastral construcción:** 80.534,43 €

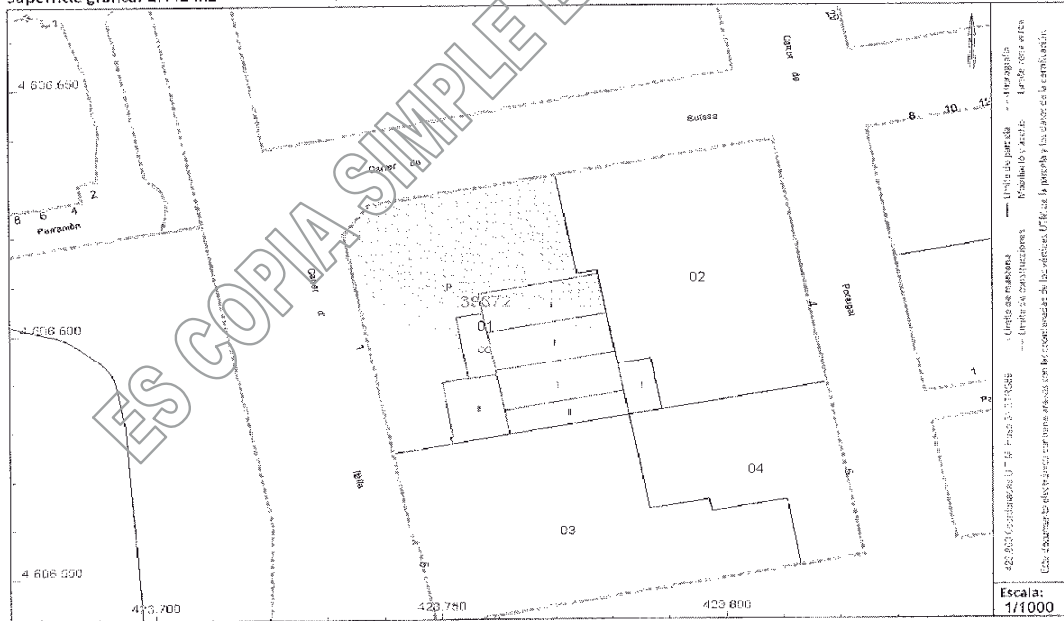
**Titularidad**  
**Apellidos Nombre / Razón social**      **NIF/NIE**      **Derecho**      **Domicilio fiscal:**  
 TATCHE CASALS MARIA ASSUMPCIO      39006941E      25,00% de propiedad      CL SOTET 13 CASTELLAR DEL VALLES 08211 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]  
 TATCHE CASALS JOSE      39998269K      25,00% de propiedad      CL FORN DEL 23 08208 SABADELL [BARCELONA]  
 TATCHE CASALS EULALIA      39013540C      25,00% de propiedad      CL S CUGAT DE 10 08201 SABADELL [BARCELONA]

Construcción		Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>
00/01	INDUSTRIAL	812	01/01	INDUSTRIAL	126
00/02	ALMACEN	62			

Continúa en páginas siguientes

### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.112 m2      Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.  
**Solicitante:** NOTARIA 96 DE VALENCIA [Valencia]  
**Finalidad:** ESCRITURA  
**Fecha de emisión:** 12/07/2021

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
 CSV: J5A7268KXU14FK8 (verificable en https://www.seccatastro.gob.es) | Fecha de firma: 12/07/2021



## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3867201DG2036N0001II

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

#### Titularidad (Continuación)

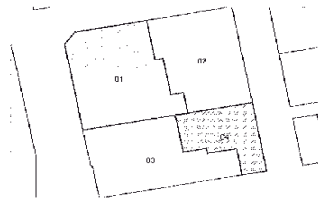
Apellidos Nombre / Razón social  
TATCHE CASALS JUAN

NIF/NIE  
39022507V

Derecho  
25,00% de propiedad

Domicilio fiscal  
CL SANT CUGAT DE 05[0]  
08201 SABADELL [BARCELONA]

### RELACION DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3867204DG2036N0001SI

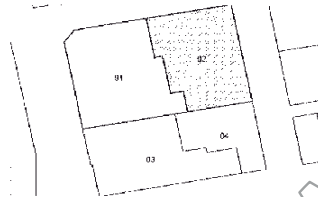
Localización: CL PORTUGAL 6  
CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social  
DIVARIAN PROPIEDAD SA

NIF  
781036501

Domicilio fiscal  
CL SERRANO 26 PI:06  
28001 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 3867202DG2036N-----

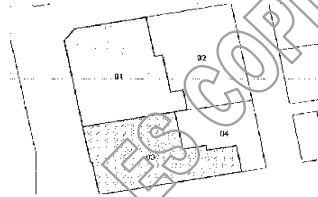
Localización: CL PORTUGAL 4  
CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social  
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

NIF

Domicilio fiscal



Referencia catastral: 3867203DG2036N0001EI

Localización: CL ITALIA 5  
CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

#### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social  
PIACERE SL

NIF  
B58604623

Domicilio fiscal  
CL ANGEL GUIMERA 2  
08201 SABADELL [BARCELONA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
 CSV: J3A72C6KXWU147X8 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es/>) | Fecha de firma: 12/07/2021



## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3867201DG2036N0001II

Documento anexo a la certificación catastral de CSV: J3A72C6KKWJ147K8

### COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LOS VERTICES DE LA PARCELA CATASTRAL

Sistema de referencia ETRS89, coordenadas U.T.M. huso 31 [EPSG:25831]

Las coordenadas georreferenciadas de las parcelas catastrales se calculan a partir de su representación sobre la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección General de Catastro, y heredan su precisión métrica.

#### Listado de coordenadas

Nº	X	Y	Nº	X	Y	Nº	X	Y	Nº	X	Y
1	423788.45	4606584.21									
2	423782.68	4606583.13									
3	423761.91	4606579.23									
4	423751.73	4606577.32									
5	423741.34	4606575.37									
6	423741.24	4606575.85									
7	423735.45	4606505.51									
8	423732.87	4606620.13									
9	423736.76	4606625.34									
10	423737.43	4606626.24									
11	423769.87	4606632.32									
12	423771.35	4606624.46									
13	423773.66	4606612.14									
14	423777.13	4606612.79									
15	423780.71	4606583.70									
16	423786.46	4606594.78									
17	423786.62	4606593.94									
18	423788.45	4606584.21									

ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA

UNIDO-III

**REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SABADELL 4**  
**CARRETERA DE BARCELONA Núm. 71.**  
**08201-SABADELL (BARCELONA)**  
 tel. 937457508.  
[sabadell4@registrodelapropiedad.org](mailto:sabadell4@registrodelapropiedad.org)

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA N° 1632**  
**ART. 175-1 R.N.**

**Fecha de Petición:** 08/07/2021  
**Fecha de Despacho:** 13/07/2021 8:20.45  
**Fecha de Emisión:** 13/07/2021  
**Petición n°** 1040 del Notario de , Notaria Sapena Davo.

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE CASTELLAR DEL VALLES N°: 18519  
 IDUFIR: 08125000515575

**URBANA; DOS. TRECE. FINCA** en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del polígono uno del Plan Parcial Pla de la Bruguera, del término municipal de Castellar del Vallès, de figura irregular, con acceso por la calle Italia, número cinco. De superficie **MIL NOVECIENTOS DOCE METROS CINCUENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS**. LINDA: por el frente con calle Italia; por la derecha, parte con la finca número cincuenta y ocho, que se adjudicada al Institut Català del Sòl, y parte con la finca número catorce adjudicada a Concepción Casals Serracant; y por el fondo con finca sita en la calle Portugal número seis. Tiene la calificación urbanística de industria media aislada. **Cuota: 68,50 por ciento.** Referencia catastral: 3867203DG2036N0001E1. Esta finca no consta coordinada con el Catastro.

NOMBRE TITULAR	TITULARIDADES N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
<b>BLASI PUJOL, ROSA</b>	39019661T	3917	444	222	2
<b>23,020000%</b> (1151/5000) <b>del pleno dominio</b> con carácter privativo por título de dissolució societat. Formalizada en escritura con fecha 21/06/07, autorizada en SABADELL, JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, n° de protocolo 1916. Inscripción: 2ª Tomo: 3.917 Libro: 444 Folio: 222 Fecha: 17/06/2008					
<b>BLASI PUJOL, ALBERTO</b>	39022321S	3917	444	222	2
<b>4,680000%</b> (117/2500) <b>del pleno dominio</b> con carácter privativo por título de dissolució societat. Formalizada en escritura con fecha 21/06/07, autorizada en SABADELL, JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, n° de protocolo 1916. Inscripción: 2ª Tomo: 3.917 Libro: 444 Folio: 222 Fecha: 17/06/2008					
<b>BLASI PUJOL, RAMON</b>	39036296Y	3917	444	222	2
<b>23,820000%</b> (1191/5000) <b>del pleno dominio</b> , con carácter privativo, por título de dissolució societat. Formalizada en escritura con fecha 21/06/07, autorizada en SABADELL, JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, n° de protocolo 1916. Inscripción: 2ª Tomo: 3.917 Libro: 444 Folio: 222 Fecha: 17/06/2008					
<b>BLASI PUJOL, NURIA</b>	39043073K	3917	444	222	2
<b>23,020000%</b> (1151/5000) <b>del pleno dominio</b> con carácter privativo por título de dissolució societat. Formalizada en escritura con fecha 21/06/07, autorizada en SABADELL, JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, n° de protocolo 1916. Inscripción: 2ª Tomo: 3.917 Libro: 444 Folio: 222 Fecha: 17/06/2008					
<b>BLASI PUJOL, JORDI</b>	33887991K	3917	444	222	2
<b>23,820000%</b> (1191/5000) <b>del pleno dominio</b> con carácter privativo por título de dissolució societat. Formalizada en escritura con fecha 21/06/07, autorizada en SABADELL, JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, n° de					



protocolo 1916.

Inscripción: 2ª Tomo: 3.917 Libro: 444 Folio: 222 Fecha: 17/06/2008

**MANYOSA I BONAMICH, JORDI** 39.010.107-Z 3917 444 222 2

**0,800000% (1/125) del pleno dominio** con carácter privativo por título de disolución societat.

Formalizada en escritura con fecha 21/06/07, autorizada en SABADELL, JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, nº de protocolo 1916.

Inscripción: 2ª Tomo: 3.917 Libro: 444 Folio: 222 Fecha: 17/06/2008

**SABATES MALLORQUES, SANTIAGO** 39.044.106-L 3917 444 222 2

**0,800000% (1/125) del pleno dominio** con carácter privativo por título de disolución societat.

Formalizada en escritura con fecha 21/06/07, autorizada en SABADELL, JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, nº de protocolo 1916.

Inscripción: 2ª Tomo: 3.917 Libro: 444 Folio: 222 Fecha: 17/06/2008

**GAMBUS FORRELAD, INMACULADA** 39.027.444-D 3917 444 222 2

**0,040000% (1/2500) del pleno dominio** con carácter privativo por título de disolución societat.

Formalizada en escritura con fecha 21/06/07, autorizada en SABADELL, JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, nº de protocolo 1916.

Inscripción: 2ª Tomo: 3.917 Libro: 444 Folio: 222 Fecha: 17/06/2008

#### CARGAS

**(Carga de PROCEDENCIA por OTROS)**

- **SERVITUT** de pas de corrent elèctrica per a la instal·lació de les finques de conducció d'electricitat així com a les derivacions en baixa tensió en que partim de la finca registrat úmero 3678 de Castellar del Vallés, que serà predi dminant, han d'utilitar-e per al suministre als abonats de la "Compañía de Fluído Eléctrico Sociedad Anónima", segons la inscripció 11a de la finca registrat número 618, que serà predi servent.

**(Carga de PROCEDENCIA por OTROS)**

- **SERVITUT AEREA DE PAS** de conducció de fluít elèctric a favor de la finca registrat número 6836 bis, predi dominant, i sobre la finca registrat número 6836, predi servent, segons la inscripció 1a de dita registrat 6836, de data vint-i-tres de juliol de mil nou-cents vuitanta.

**- opción de compra**

- **Derecho de opción de compra a favor de la sociedad AGENT OF IDEAS SOCIEDAD LIMITADA**, sobre la finca de este número, como cuerpo cierto y conocido de la optante, que se transmitirá, si se ejerce dicha opción por la optante, libre de cargas, gravámenes, arrendatarios, así como al corriente de pago de todo tipo de impuestos, contribuciones, gastos y arbitrios. La presente opción de compra tendrá un **plazo de duración** que terminará el día **treinta y uno de julio de dos mil veintiuno**. Se considerará ejercitado el presente derecho de opción de compra mediante la notificación fehaciente a los concedentes del ejercicio de la misma, dentro del plazo convenido, obligándose en este caso, la optante, a satisfacer el precio pactado para la compraventa de la referida finca a los concedentes mediante la correspondiente escritura pública de compraventa que se otorgará dentro del plazo concedido para el ejercicio de la opción de compra y que finalizará por todo el día **treinta y uno de julio de dos mil veintiuno**. El mero ejercicio del derecho de opción no será suficiente para considerar producida la transmisión de la finca, por cuanto las partes estipulan de forma expresa que la compraventa únicamente quedará perfeccionada y consumada en el momento del otorgamiento de la escritura pública junto con el pago íntegro del precio estipulado en este contrato y del IVA devengado. Transcurrido este plazo sin que la optante haya satisfecho el precio pactado junto con el IVA a los concedentes mediante la correspondiente escritura de compraventa, el derecho de opción de compra quedará automáticamente extinguido, haciendo suyas los concedentes las cantidades recibidas como prima de la opción que se concede por mediación del presente, según se pacta en la siguiente estipulación Tercera. **TERCERA.-** Se pacta como prima de la presente opción, la cantidad de **SESENTA MIL EUROS (60.000)** más el IVA correspondiente, que son satisfechos en el día del otorgamiento de la escritura que se registra, a las partes concedentes, mediante cheque bancario nominativo, fotocopia del cual se incorpora la escritura que se registra. El importe de la prima satisfecha, se considerará a cuenta del precio convenido para la compraventa, en el supuesto de ejercicio de la presente opción. En el supuesto de que no se ejercitase la opción de compra que se conviene o, una vez ejercida la misma, no se escritura y pague el precio a la parte concedente en el plazo y en los términos pactados en la anterior

estipulación, la prima quedará en beneficio de la parte concedente, sin derecho de la optante a reclamar su devolución, ni cantidad alguna. **CUARTA.-** Para el caso que la optante ejercitase la presente opción la compraventa se formalizará, en el plazo pactado en la anterior estipulación Segunda y con arreglo a las siguientes condiciones: 1ª.- El precio de la compraventa ascenderá al importe total de **SEISCIENTOS MIL EUROS (€ 600.000)** más el IVA correspondiente, que será pagado por la compradora a la vendedora de la siguiente forma: - **SESENTA MIL EUROS (60.000)** más el IVA que se han satisfecho como prima en el día del otorgamiento de la escritura que se registra, y que se considerarán entregados a cuenta del precio; y El resto, es decir, **QUINIENTOS CUARENTA MIL EUROS (540.000)** más el IVA, simultáneamente al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, igualmente mediante cheque bancario omitido a favor de BLASI PUJOL C.B., que entregará a la optante la correspondiente factura. El precio pactado y la escritura deberá otorgarse obligatoriamente dentro del plazo de ejercicio de la opción, quedando automáticamente sin efecto en caso contrario, con los efectos indicados en la anterior estipulación Tercera. **A efectos de las notificaciones** perceptivas el domicilio fijado, es el de Sabadell, calle Angel Guimerà número dos, quinto. Resulta de la escritura autorizada por el Notario de SABADELL, JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, el cuatro de Febrero del año dos mil veintiuno, protocolo número 2687/2.021, subsanada mediante acta 904 de protocolo, que ha motivado la inscripción 3ª de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintiuno.

**- Area de Demanda.**

- De conformidad a lo dispuesto en el segundo párrafo de la letra a) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria -según redacción dada por Ley 13/2015-, y en cumplimiento de los artículos 15 y 136.5c) de la Llei 18/2007 de 28 de Desembre del Dret a l'Habitatge, se **HACE CONSTAR** que el municipio donde radica esta finca se halla definido por el Anexo de la Llei 4/2006 de 23 de desembre de Mesures de Protecció del Dret a l'Habitatge, como **área de demanda residencial fuerte y acreditada**. Sabadell, 18 de mayo de 2021.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la actualización del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del **18 de Mayo de 2021**. Según nota al margen de la Inscripción: 3

**Documentos** relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho** vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:  
NO hay documentos pendientes de despacho

**Informaciones pendientes de contestar:**

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:  
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.  
Notas Simples Pendientes sobre esta finca:  
No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.  
Certificaciones Pendientes sobre esta finca:  
No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

**Informaciones remitidas** en los 10 días naturales anteriores:

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 13/07/2021 8:20:45, antes de la apertura del diario.

**ADVERTENCIAS**

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D. G. R. N. 17/02/98; B. O. E. 17/02/98).

4. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de **Protección de Datos** 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpd@corpme.es](mailto:dpd@corpme.es)

**REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SABADELL 4**  
 CARRETERA DE BARCELONA Núm. 71.  
 08201-SABADELL (BARCELONA)  
 tel. 937457508.  
[sabadell4@registrodelapropiedad.org](mailto:sabadell4@registrodelapropiedad.org)

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA N° 1633**  
**ART. 175-1 R.N.**

**Fecha de Petición:** 08/07/2021  
**Fecha de Despacho:** 13/07/2021 8:28:46  
**Fecha de Emisión:** 13/07/2021  
**Petición n°** 1041 del Notario de , Notaria Sapena Davo.

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE CASTELLAR DEL VALLES N°: 12476  
 IDUFIR: 08125000181695

**URBANA: CATORZE. EDIFICI INDUSTRIAL** destinat a magatzem situat al carrer Itàlia número u, del terme municipal de Castellar del Vallès. Consta de **planta baixa**, amb una superfície construïda de vuit-cents onze metres cinquanta-sis decímetres quadrats; **planta pis**, amb una superfície construïda de cent vint-i-cinc metres vuitanta-set decímetres quadrats, i d'un **cobert** amb una superfície construïda de seixanta-dos metres quaranta-vuit decímetres quadrats. Tot ell sobre un **solar** de superfície dos mil cent-set metres seixanta decímetres quadrats, sent la total **superfície d'ocupació de l'edifici sobre la parcel·la** de vuit-cents setanta-quatre metres quatre decímetres quadrats estant destinada la restant superfície a pati. AFRONTA: Pel Nord, part amb el carrer Suïssa i part amb la societat "Raó Patrimonial, Sociedad Limitada", per l'Est, amb finca de la nombrada societat; pel Sud, amb la finca número tretze propietat de la societat "Piacere, Sociedad Limitada"; i per l'Oest, amb el carrer Itàlia. Referència Cadastral número 3867201DG2036N0001II. Esta finca no consta coordinada con el Catastro.

**TITULARIDADES**

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
<b>TATCHE CASALS, JOSEP</b> 25,000000% (1/4) <b>del usufructo</b> con carácter privativo por título de prelegado. Formalizada en escritura con fecha 24/07/19, autorizada en SABADELL, por DON JOAN BOSCH BOADA, nº de protocolo 1190. Inscripción: 4ª Tomo: 3.142 Libro: 257 Folio: 148 Fecha: 23/03/2020	38.998.269-K	3142	257	148	4
<b>TATCHE CASALS, JOSEP</b> 25,000000% (1/4) <b>de la nuda propiedad</b> con carácter privativo por título de herencia. Formalizada en escritura con fecha 24/07/19, autorizada en SABADELL, por DON JOAN BOSCH BOADA, nº de protocolo 1190. Inscripción: 4ª Tomo: 3.142 Libro: 257 Folio: 148 Fecha: 23/03/2020	38.998.269-K	3142	257	148	4
<b>TATCHE CASALS, MARIA ASSUMPCIO</b> 25,000000% (1/4) <b>del usufructo</b> con carácter privativo por título de prelegado. Formalizada en escritura con fecha 24/07/19, autorizada en SABADELL, por DON JOAN BOSCH BOADA, nº de protocolo 1190. Inscripción: 4ª Tomo: 3.142 Libro: 257 Folio: 148 Fecha: 23/03/2020	39.006.941-E	3142	257	148	4
<b>TATCHE CASALS, MARIA ASSUMPCIO</b> 25,000000% (1/4) <b>de la nuda propiedad</b> con carácter privativo por título de herencia. Formalizada en escritura con fecha 24/07/19, autorizada en SABADELL, por DON JOAN BOSCH BOADA, nº de protocolo 1190. Inscripción: 4ª Tomo: 3.142 Libro: 257 Folio: 148 Fecha: 23/03/2020	39.006.941-E	3142	257	148	4

**TATCHE CASALS, EULALIA** 39.013.540-C 3142 257 148 4  
**25,000000%** (1/4) **del usufructo** con carácter privativo por título de prelegado.  
 Formalizada en escritura con fecha 24/07/19, autorizada en SABADELL, por DON JOAN BOSCH BOADA, nº de protocolo 1190.  
 Inscripción: 4ª Tomo: 3.142 Libro: 257 Folio: 148 Fecha: 23/03/2020

---

**TATCHE CASALS, EULALIA** 39.013.540-C 3142 257 148 4  
**25,000000%** (1/4) **de la nuda propiedad** con carácter privativo por título de herencia.  
 Formalizada en escritura con fecha 24/07/19, autorizada en SABADELL, por DON JOAN BOSCH BOADA, nº de protocolo 1190.  
 Inscripción: 4ª Tomo: 3.142 Libro: 257 Folio: 148 Fecha: 23/03/2020

---

**TATCHE CASALS, JOAN** 39.022.507-V 3142 257 148 4  
**25,000000%** (1/4) **del usufructo** con carácter privativo por título de prelegado.  
 Formalizada en escritura con fecha 24/07/19, autorizada en SABADELL, por DON JOAN BOSCH BOADA, nº de protocolo 1190.  
 Inscripción: 4ª Tomo: 3.142 Libro: 257 Folio: 148 Fecha: 23/03/2020

---

**TATCHE CASALS, JOAN** 39.022.507-V 3142 257 148 4  
**25,000000%** (1/4) **de la nuda propiedad** con carácter privativo por título de herencia.  
 Formalizada en escritura con fecha 24/07/19, autorizada en SABADELL, por DON JOAN BOSCH BOADA, nº de protocolo 1190.  
 Inscripción: 4ª Tomo: 3.142 Libro: 257 Folio: 148 Fecha: 23/03/2020

La práctica de la inscripción de declaración de obra nueva finalizada de que trata la inscripción 3ª de esta finca, se halla **sujeta a los efectos derivados de la notificación realizada a l'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES**, de conformidad al apartado C, del número 4 del artículo 20 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Ley 8/2011 de uno de Julio; habiendo sido asimismo notificada al DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, de conformidad con lo que establece el párrafo segundo del artículo 91 de dicho Texto Refundido.

Declarada la obra nueva mediante escritura otorgada en Sabadell, ante el Notario Don Joan Bosch Boada con protocolo 911, el día 26 de Junio de 2012, según la Inscripción 3ª, de fecha 13 de Julio de 2012, al Folio 148, del Libro 257, Tomo 3142 del Archivo.

#### CARGAS

##### - SERVIDUMBRE. (Carga de PROCEDENCIA por SEGREGACIÓN)

De la finca 618 de Castellar del Vallès: SERVIDUMBRE de paso de corriente eléctrica para la instalación de las fincas de conducción de electricidad así como a las derivaciones en baja tensión en que partiendo de la finca segregada de este número, registral 3678 al folio 203 del tomo 1579 libro 96 de Castellar del Vallès, que será predio Dominante, han de utilizarse para el suministro a los abonados de la compañía de Fluido Eléctrico S.A. con arreglo a lo dispuesto en la ley de veintitres de marzo de mil novecientos y reglamentos de siete de octubre de mil novecientos cuatro, veintisiete de marzo de mil novecientos diecinueve y veintitres de febrero de mil novecientos cuarenta y nueve y de más disposiciones complementarias que se hallan dictado o puedan dictarse; y la de paso de personas, materiales y vehículos de toda clase sobre una pieza de tierra que afecta la figura geométrica de un trapecio de extensión superficial treinta y un metros ocho decímetros cuadrados situada entre la parcela segregada y vendida a dicha compañía de Fluido Eléctrico S.A y la calle B en proyecto cuyos lados tiene las siguientes longitudes siete metros noventa y cuatro centímetros y siete metros cincuenta centímetros los comprendidos entre dicha parcela segregada y la dicha calle B y cuatro metros veinticinco centímetros los que lindan con dicha calle y dicha parcela; siendo la finca de este número predio sirviente.

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

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

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por el plazo de 5 años, a partir del **23 de Marzo de 2020**. Según nota al margen de la Inscripción: 4

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por

el plazo de 5 años, a partir del **23 de Marzo de 2020**. Según nota al margen de la Inscripción: 4

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por el plazo de 5 años, a partir del **23 de Marzo de 2020**. Según nota al margen de la Inscripción: 4

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por el plazo de 5 años, a partir del **23 de Marzo de 2020**. Según nota al margen de la Inscripción: 4

**- opción de compra**

**- Derecho de opción de compra a favor de la sociedad AGENT OF IDEAS SOCIEDAD LIMITADA**, sobre la finca de este número, como cuerpo cierto y conocido de la optante, que se transmitirá, si se ejerce dicha opción por la optante, libre de cargas, gravámenes, arrendatarios, así como al corriente de pago de todo tipo de impuestos, contribuciones, gastos y arbitrios. La presente opción de compra tendrá un **plazo de duración** que terminará el día **treinta y uno de julio de dos mil veintiuno**. Se considerará ejercitado el presente derecho de opción de compra mediante la notificación fehaciente a los concedentes del ejercicio de la misma, dentro del plazo convenido, obligándose en este caso, la optante, a satisfacer el precio pactado para la compraventa de la referida finca a los concedentes mediante la correspondiente escritura pública de compraventa que se otorgará dentro del plazo concedido para el ejercicio de la opción de compra y que finalizará por todo el día **treinta y uno de julio de dos mil veintiuno**. El mero ejercicio del derecho de opción no será suficiente para considerar producida la transmisión de la finca, por cuanto las partes estipulan de forma expresa que la compraventa únicamente quedará perfeccionada y consumada en el momento del otorgamiento de la escritura pública junto con el pago íntegro del precio estipulado en este contrato y del IVA devengado. Transcurrido este plazo sin que la optante haya satisfecho el precio pactado junto con el IVA a los concedentes mediante la correspondiente escritura de compraventa, el derecho de opción de compra quedará automáticamente extinguido, haciendo suyas los concedentes las cantidades recibidas como prima de la opción que se concede por mediación del presente, según se pacta en la siguiente estipulación Tercera. **TERCERA.-** Se pacta como prima de la presente opción, la cantidad de **SESENTA MIL EUROS (60.000)** más el IVA correspondiente, que son satisfechos en el día del otorgamiento de la escritura que se registra, a las partes concedentes, mediante cheque bancario nominativo, fotocopia del cual se incorpora la escritura que se registra; El importe de la prima satisfecha, se considerará a cuenta del precio convenido para la compraventa, en el supuesto de ejercicio de la presente opción. En el supuesto de que no se ejercitase la opción de compra que se conviene o, una vez ejercida la misma, no se escritura y pague el precio a la parte concedente en el plazo y en los términos pactados en la anterior estipulación, la prima quedará en beneficio de la parte concedente, sin derecho de la optante a reclamar su devolución, ni cantidad alguna. **CUARTA.-** Para el caso que la optante ejercitase la presente opción la compraventa se formalizará en el plazo pactado en la anterior estipulación Segunda y con arreglo a las siguientes condiciones: 1ª. El precio de la compraventa ascenderá al importe total de **SEISCIENTOS MIL EUROS (€ 600.000)** más el IVA correspondiente, que será pagado por la compradora a la vendedora de la siguiente forma: - **SESENTA MIL EUROS (60.000)** más el IVA que se han satisfecho como prima en el día del otorgamiento de la escritura que se registra, y que se considerarán entregados a cuenta del precio; y El resto, es decir, **QUINIENTOS CUARENTA MIL EUROS (540.000)** más el IVA, simultáneamente al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, igualmente mediante cheque bancario emitido a favor de GERMANS TATCHÉ COMUNITAT DE BENS, que entregará a la optante la correspondiente factura. El precio pactado y la escritura deberá otorgarse obligatoriamente dentro del plazo de ejercicio de la opción, quedando automáticamente sin efecto en caso contrario, con los efectos indicados en la anterior estipulación Tercera. **A efectos de las notificaciones** perceptivas el domicilio fijado, es el Castellar del Vallès, urbanización Sant Feliu del Recó, calle Solet número trece. Resulta de la escritura autorizada por el Notario de SABADELL, JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, el cuatro de Febrero del año dos mil veintiuno, protocolo número 267/2.021, subsanada mediante acta 903 de protocolo, que ha motivado la inscripción 5ª de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintiuno.

**- Area de Demanda.**

- De conformidad a lo dispuesto en el segundo párrafo de la letra a) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria -según redacción dada por Ley 13/2015-, y en cumplimiento de los artículos 15 y 136.5c) de la Llei 18/2007 de 28 de Desembre del Dret a l'Habitatge, se **HACE CONSTAR** que el municipio donde radica esta finca se halla definido por el Anexo de la Llei 4/2006 de 23 de desembre de Mesures de Protecció del Dret a l'Habitatge, como **área de demanda residencial fuerte y acreditada**. Sabadell, 18 de mayo de 2021.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del **18 de Mayo de 2021**. Según nota al margen de la Inscripción: 5

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

NO hay documentos pendientes de despacho

**Informaciones pendientes** de contestar:

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.

Certificaciones Pendientes sobre esta finca:

No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

**Informaciones remitidas** en los 10 días naturales anteriores:

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 13/07/2021 8:28:46, antes de la apertura del diario.

#### ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1996, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D. G. R. N. 17/02/98; B. O. E. 17/02/98).

4. Esta información no sufre los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de **Protección de Datos** 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por

la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.aepd.es](http://www.aepd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA



09/2020



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS ROTAHIAU E.B



FV8947526

UNIDO-IV

ES COPIA SIMPLIFICADA UNICA

bankinter.  
 ALTOS PATRIMONIOS VALENCIA  
 CL PINTOR SOROLLA 24-46002 VALENCIA  
 Pagar a: AGENT OF IDEAS S.L.  
 C/C: CIENTO CUARENTA Y CINCO HIL DOSCIENTOS  
 Páguese por este cheque a Valencia, quince de junio de 2020  
 Euros #145.200,00 €  
 CCC 0128 1960 713 0100001685  
 IBAN ES61 0128 1960 301 0000 1685  
 La fecha debe consignarse en letra

Sede AA Nº 8.654.710 4200 0

*[Handwritten signature]*

155544001234 15604 0100001685 42000

UNIDO-V

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SABADELL NUMERO CUATRO.

ACUSE DE RECIBO DIGITAL "art 248, 3, 1ª Ley Hipotecaria.

Datos Entrada

Nº Entrada: 7367  
Fecha: 19/07/2021 Hora: 13:09:15  
Naturaleza: Escritura Pública  
Nº Protocolo: 995 / 2021  
Notario: JOAQUÍN SAPENA DAVÓ

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 4 a día diecinueve de Julio del año dos mil veintiuno.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (\*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(\*) C.S.V.: 2081251897031A2E

Servicio Web de Verificación: <https://www.Registradores.org/csv>

C.S.V. : 2081251897031A2E

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SABADELL NUMERO CUATRO.

Notificación Registral Fehaciente  
de Asiento de Presentación

El Registrador que suscribe, del Registro de la Propiedad de Sabadell número CUATRO de Sabadell, **CERTIFICA** que el asiento de presentación abajo indicado quedó extendido en el lugar y fecha que se expresan:

Datos Entrada

Nº Entrada: 7367  
Nº Protocolo: 995 / 2021  
Notario: JOAQUÍN SAPENA DAVÓ  
Presentante: JOAQUÍN SAPENA DAVÓ

Datos Presentación

Asiento: 1406      Diario: 88  
Fecha Presentación: 19/07/2021

Por la presente le **NOTIFICO** que se ha **SUSPENDIDO LA CALIFICACION** del documento presentado, por observarse:

**PRIMERO:** la falta en el mismo de la constancia de su presentación en la Oficina Liquidadora del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados / Sucesiones y Donaciones.

**Para el caso de de ser una transmisión sujeta al pago del Impuesto de plusvalía:**

**SEGUNDO:** no se ha acreditado haberse presentado previamente la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de 9 marzo, en relación al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

**Fundamentos de derecho:**

**PRIMERO:** El artículo 9 de la Constitución Española, los artículo 54 del TR de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, RD Legislativo 1/1993 de 24 Septiembre, artículo 122 y 123 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, RD 828/1995 de 29 Mayo, el artículo 33 de la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones L 29/1987 de 18 Diciembre, los artículo 99 y 100 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, RD 1629/1991 de 8 Noviembre, los artículo 18, 19, 96, 254, 255, 258 de la Ley Hipotecaria, el artículo 127 del Reglamento Hipotecario, los artículo 3 y 6 del C.c., los artículo 47, 48 y 128 de la Ley 39/2015 de 1 de Octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, el Decret del Govern de Catalunya de 27 de Diciembre de 2006 y la Orden del Departament de economia i Finances de la Generalitat de Catalunya de 28 de Diciembre de 2006, así como la Orden del mismo Departament de Economía i Finances de 23 de Febrero de 2007, y las Resoluciones de la DGRN de 1 de Marzo de 2006, 31 de Enero de 2007, 28 y 29 de septiembre de 2007 y 27 de Febrero de 2008; y la sentencia de fecha 27 de julio de 2.008 del Juzgado de Primera Instancia 3 de Lleida, confirmada por sentencia de la Audiencia Provincial de fecha 30 de octubre de 2.009, y sentencia del Juzgado de Primera instancia 7 de León de fecha 13 de octubre de 2.009. Asimismo téngase en cuenta la reciente doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 3 y 9 de marzo de 2.012, 22 DE MAYO DE 2012 (BOE 4 y 7 de Mayo y 27 de junio de 2012), mediante las cuales



C. S. V. : 20812519#0A2524A

se rectifica la postura del centro directivo de los últimos años y vuelve a la "doctrina clásica", recogiendo los pronunciamientos judiciales que se han producido, en el sentido de que el Registrador se limita a comunicar un efecto, que no un defecto, que se produce ex lege, la suspensión de la calificación, por lo que no se trata de una calificación (no puede haberla en este momento porque está suspendida por ley) que pueda ser revocada.

SEGUNDO: En cuanto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de conformidad al número 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria según redacción dada por Ley 16/2012, y art 255 de la misma Ley Hipotecaria.

En base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto **SUSPENDER LA CALIFICACION del documento presentado hasta que se acredite el pago de los impuestos por él devengados o haberse presentado el documento ante los órganos competentes para la liquidación de dichos impuestos.**

Contra la presente se puede interponer **RECURSO**, en el plazo de **UN MES** desde la fecha de la notificación de la misma, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o bien, dentro del plazo de **DOS MESES**, contados desde dicha notificación, directamente ante los Juzgados de Primera Instancia de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en el que está situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Caso de que el recurrente opte por iniciar el recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en este propio Registro de la Propiedad, o en cualquier otro Registro de la Propiedad, y también en los registros y oficinas previstos en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JOSÉ MARÍA PÉREZ VISUS registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE SADADELL 4 a día veinte de Julio del año dos mil veintiuno.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (\*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(\*) C.S.V. : 20812519F0A2524A

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

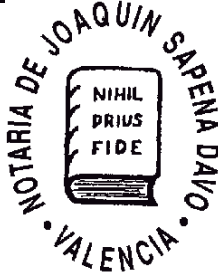


C.S.V. : 20812519F0A2524A

---

-----  
Aplicación Arancel: R.D. 1426/89 de 17 Noviembre -----  
Bases de Cálculo (120,000.00) -----  
Números. ( 2, 4.1 , 4.2 , 7. , 5.1 , 5.2 , 6. norma 8ª.) -----  
DERECHOS: 603.40 euros. -----

= COPIA SIMPLE =



ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA

**ANNEX 4**

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

# Informe urbanístic de parcel·la

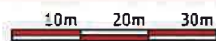
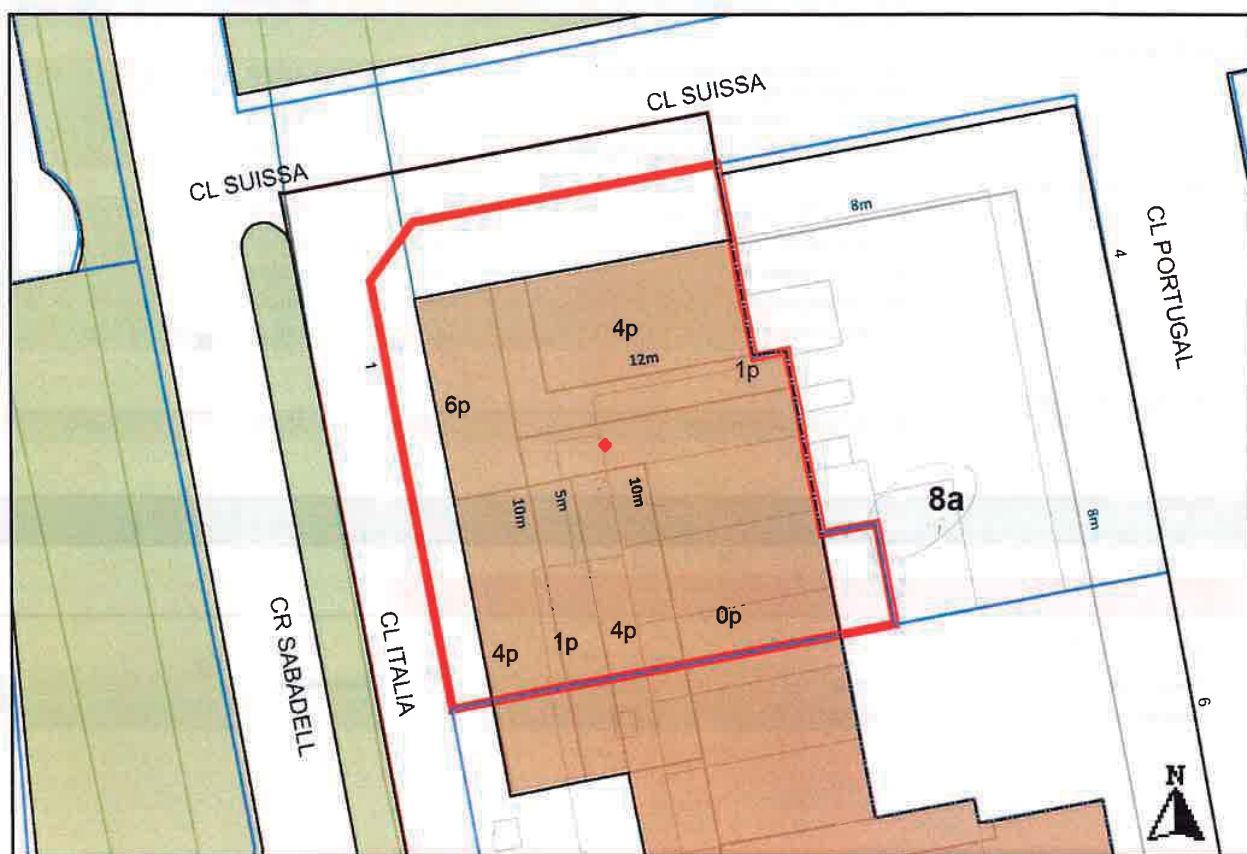
Pla d'ordenació urbanística municipal, de Castellar del Vallès, aprovació definitiva en data 24 de maig de 2016. Verificat el Text Refós el dia 4 d'octubre i publicat al DOGC de 30 de novembre.

Aprovació definitiva del text refós vigent data del 30 de novembre de 2016 i correspon a la revisió del planejament aprovat l'any 1999.

## DADES GENERALS DE LA PARCEL·LA

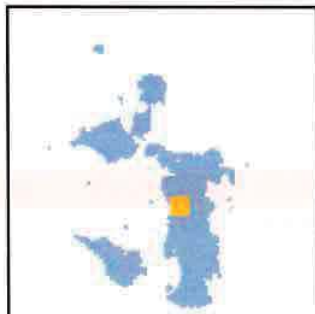
<b>Adreça principal:</b>	CL ITALIA, 0001
<b>Referència cadastral:</b>	3867201DG2036N
<b>Superfície gràfica (m<sup>2</sup>):</b>	2.111,86

## REPRESENTACIÓ CARTOGRÀFICA

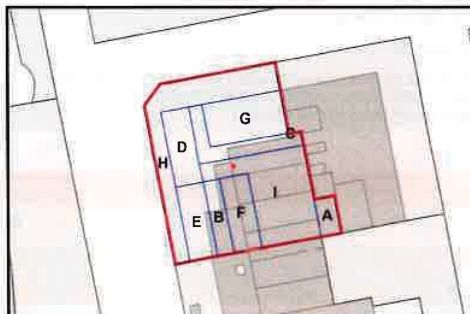


1 : 1000

Mapa de localització



Components



Fotografia



## Informe urbanístic de parcel·la

Pla d'ordenació urbanística municipal, de Castellar del Vallès, aprovació definitiva en data 24 de maig de 2016. Verificat el Text Refós el dia 4 d'octubre i publicat al DOGC de 30 de novembre.

### RESUM GENERAL DE DADES URBANÍSTIQUES

Règim urbanístic	Descripció	Ocupació (%)	Superfície (m²)	Components
<b>Classificacions</b>				
	SU - Sòl Urbà	99,99	2.111,71	A + B + C + D + E + F + G + H + I
<b>Sectors de desenvolupament</b>				
	PMU-07a - Pla de millora urbana Can Turuguet A	97	2.048,47	B + C + D + E + F + G + H + I
<b>Qualificacions</b>				
	(4b) - Residencial en ordenació oberta, amb espais lliures	74,29	1.568,88	B + C + D + E + F + G + I
	(Xu) - Xarxa viària urbana	22,71	479,59	H
	8a - Terciari - comercial, entre mitgeres	2,99	63,24	A
<b>Condicions d'edificació</b>				
	0p - Pati d'illa lliure d'edificació	24,26	512,38	I
	1p - Una planta	12,75	269,27	B + C
	2p - Dues plantes	2,99	63,24	A
	4p - Quatre plantes	29,2	616,63	E + F + G
	6p - Sis plantes	8,08	170,60	D
<b>Proteccions de sistemes</b>				
	Xt - Xarxa viària territorial	9,99	211,05	No aplica

### FIGURES DE PLANEJAMENT QUE AFECTEN LA PARCEL·LA

#### CLASSIFICACIONS

- SU - Sòl Urbà

Paràmetres	Valors	Observacions
Descripció	Sòl Urbà	

#### SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

- PMU-07a - Pla de millora urbana Can Turuguet A

Paràmetres	Valors	Observacions
Descripció	Pla de millora urbana Can Turuguet A	
Típus de sector	PMU Pla de Millora Urbana	
Típus de gestió	REP Reparcel·lació	
Normativa	<a href="https://a-lib-tws.s3.amazonaws.com/castellarvalles-cat/urban/normativa/20170228/POUM/ANNEXOS/POUM-Castellar del Valles_Annexes-PROnegre.htm#PMU07a">https://a-lib-tws.s3.amazonaws.com/castellarvalles-cat/urban/normativa/20170228/POUM/ANNEXOS/POUM-Castellar del Valles_Annexes-PROnegre.htm#PMU07a</a>	

#### Característiques

Paràmetres	Valors	Observacions
Superfície de planejament	24310 m2	
Ocupació màxima de l'edificació	120 viv/Ha	



## Informe urbanístic de parcel·la

Pla d'ordenació urbanística municipal, de Castellar del Vallès, aprovació definitiva en data 24 de maig de 2016. Verificat el Text Refós el dia 4 d'octubre i publicat al DOGC de 30 de novembre.

### Cessions

Tipus de cessió	Superfície de cessió	Observacions
V Viari	45 m2	
L Espais Lliures i Zones Verdes	18 m2	
E Equipament	8 m2	

### Usos admesos

Codi d'ús	Superfície màxima d'ús
RES Residencial	10177 m2st
HPC Habitatge protegit concertat	5088 m2st
PR Habitatge protegit general	5089 m2st

### QUALIFICACIONS

- (4b) - Residencial en ordenació oberta, amb espais lliures

Paràmetres	Valors	Observacions
Descripció	Residencial en ordenació oberta, amb espais lliures	
Tipus de qualificació	ZN ZONA	
Normativa	<a href="https://a-lib-tws.s3.amazonaws.com/castellarvalles-cat/urban/normativa/20170228/POUM\Titol_V.htm#art_129">https://a-lib-tws.s3.amazonaws.com/castellarvalles-cat/urban/normativa/20170228/POUM\Titol_V.htm#art_129</a>	

- (Xu) - Xarxa viària urbana

Paràmetres	Valors	Observacions
Descripció	Xarxa viària urbana	
Tipus de qualificació	ST SISTEMA	
Normativa	<a href="https://a-lib-tws.s3.amazonaws.com/castellarvalles-cat/urban/normativa/20170228/POUM\Titol_IV.htm#art_74">https://a-lib-tws.s3.amazonaws.com/castellarvalles-cat/urban/normativa/20170228/POUM\Titol_IV.htm#art_74</a>	

- 8a - Terciari - comercial, entre mitgeres

Paràmetres	Valors	Observacions
Descripció	Terciari - comercial, entre mitgeres	
Tipus de qualificació	ZN ZONA	
Tipus d'ordenació	ES Volumetria específica	
Normativa	<a href="https://a-lib-tws.s3.amazonaws.com/castellarvalles-cat/urban/normativa/20170228/POUM\Titol_V.htm#art_153">https://a-lib-tws.s3.amazonaws.com/castellarvalles-cat/urban/normativa/20170228/POUM\Titol_V.htm#art_153</a>	

### PROTECCIÓ DE SISTEMES

- Xt - Xarxa viària territorial

Paràmetres	Valors	Observacions
Descripció	Xarxa viària territorial	
Tipus de sistema	CA CARRETERA	

# Informe urbanístic de parcel·la

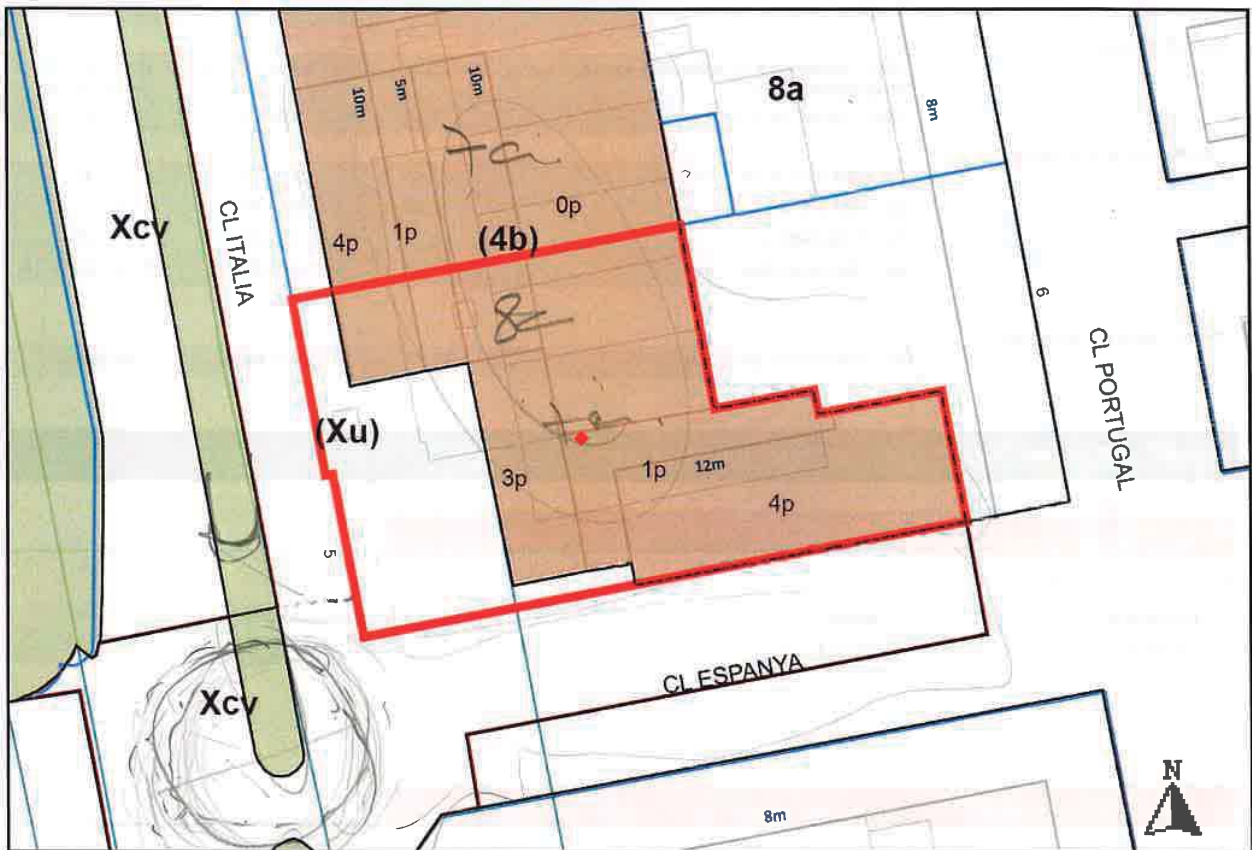
Pla d'ordenació urbanística municipal, de Castellar del Vallès, aprovació definitiva en data 24 de maig de 2016. Verificat el Text Refós el dia 4 d'octubre i publicat al DOGC de 30 de novembre.

Aprovació definitiva del text refós vigent data del 30 de novembre de 2016 i correspon a la revisió del planejament aprovat l'any 1999.

## DADES GENERALS DE LA PARCEL·LA

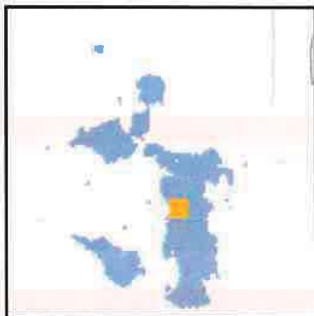
Adreça principal:	CL ITALIA, 0005
Referència cadastral:	3867203DG2036N
Superfície gràfica (m <sup>2</sup> ):	1.861,96

## REPRESENTACIÓ CARTOGRÀFICA

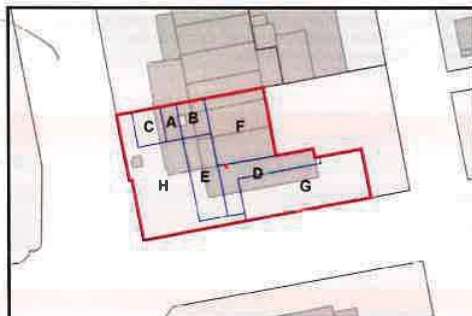


1 : 1000

Mapa de localització



Components



Fotografia



## Informe urbanístic de parcel·la

Pla d'ordenació urbanística municipal, de Castellar del Vallès, aprovació definitiva en data 24 de maig de 2016. Verificat el Text Refós el dia 4 d'octubre i publicat al DOGC de 30 de novembre.



Ajuntament de  
Castellar del Vallès

### RESUM GENERAL DE DADES URBANÍSTIQUES

Règim urbanístic	Descripció	Ocupació (%)	Superfície (m²)	Components
<b>Classificacions</b>				
	SU - Sòl Urbà	99,96	1.861,23	A + B + C + D + E + F + G + H
<b>Sectors de desenvolupament</b>				
	PMU-07a - Pla de millora urbana Can Turuguet A	99,96	1.861,23	A + B + C + D + E + F + G + H
<b>Qualificacions</b>				
	(4b) - Residencial en ordenació oberta, amb espais lliures	72,56	1.351,12	A + B + C + D + E + F + G
	(Xu) - Xarxa viària urbana	27,4	510,11	H
<b>Condicions d'edificació</b>				
	0p - Pati d'illa lliure d'edificació	17,46	325,10	F
	1p - Una planta	11,88	221,32	A + D
	3p - Tres plantes	10,25	190,81	E
	4p - Quatre plantes	32,97	613,89	B + C + G
<b>Proteccions de sistemes</b>				
	Xt - Xarxa viària territorial	25,87	481,64	No aplica

### FIGURES DE PLANEJAMENT QUE AFECTEN LA PARCEL·LA

#### CLASSIFICACIONS

- SU - Sòl Urbà

Paràmetres	Valors	Observacions
Descripció	Sòl Urbà	

#### SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

- PMU-07a - Pla de millora urbana Can Turuguet A

Paràmetres	Valors	Observacions
Descripció	Pla de millora urbana Can Turuguet A	
Tipus de sector	PMU Pla de Millora Urbana	
Tipus de gestió	REP Reparcel·lació	
Normativa	<a href="https://a-lib-tws.s3.amazonaws.com/castellarvalles-cat/urban/normativa/20170228/POUM/ANNEXOS/POUM-Castellar del Valles_Annexes-PRONegre.htm#PMU07a">https://a-lib-tws.s3.amazonaws.com/castellarvalles-cat/urban/normativa/20170228/POUM/ANNEXOS/POUM-Castellar del Valles_Annexes-PRONegre.htm#PMU07a</a>	

#### Característiques

Paràmetres	Valors	Observacions
Superfície de planejament	24310 m2	
Ocupació màxima de l'edificació	120 vlv/Ha	

#### Cessions

## Informe urbanístic de parcel·la

Pla d'ordenació urbanística municipal, de Castellar del Vallès, aprovació definitiva en data 24 de maig de 2016. Verificat el Text Refós el dia 4 d'octubre i publicat al DOGC de 30 de novembre.

Tipus de cessió	Superfície de cessió	Observacions
V Viari	45 m2	
L Espais Lliures i Zones Verdes	18 m2	
E Equipament	8 m2	

### Usos admesos

Codi d'ús	Superfície màxima d'ús
RES Residencial	10177 m2st
HPC Habitatge protegit concertat	5088 m2st
PR Habitatge protegit general	5089 m2st

### QUALIFICACIONS

- (4b) - Residencial en ordenació oberta, amb espais lliures

Paràmetres	Valors	Observacions
Descripció	Residencial en ordenació oberta, amb espais lliures	
Tipus de qualificació	ZN ZONA	
Normativa	<a href="https://a-lib-tws.s3.amazonaws.com/castellarvalles-cat/urban/normativa/20170228/POUM\Titol_V.htm#art_129">https://a-lib-tws.s3.amazonaws.com/castellarvalles-cat/urban/normativa/20170228/POUM\Titol_V.htm#art_129</a>	

- (Xu) - Xarxa viària urbana

Paràmetres	Valors	Observacions
Descripció	Xarxa viària urbana	
Tipus de qualificació	ST SISTEMA	
Normativa	<a href="https://a-lib-tws.s3.amazonaws.com/castellarvalles-cat/urban/normativa/20170228/POUM\Titol_IV.htm#art_74">https://a-lib-tws.s3.amazonaws.com/castellarvalles-cat/urban/normativa/20170228/POUM\Titol_IV.htm#art_74</a>	

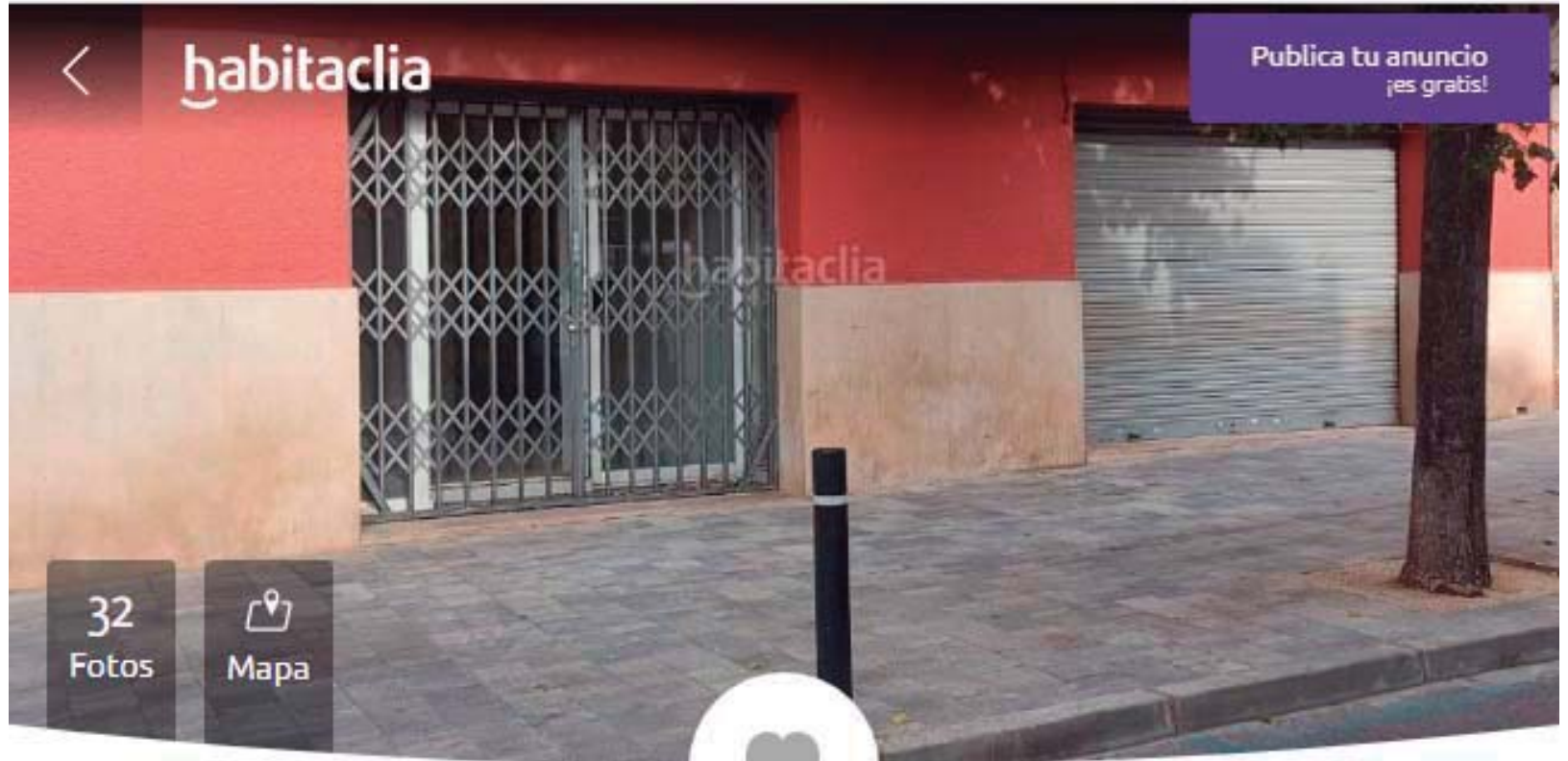
### PROTECCIÓ DE SISTEMES

- Xt - Xarxa viària territorial

Paràmetres	Valors	Observacions
Descripció	Xarxa viària territorial	
Tipus de sistema	CA CARRETERA	

## **ANNEX 5**

### **Mostres de l'estudi de mercat**



32  
Fotos

Mapa



Sólo lo verás tú



Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú

Añadir un comentario

201.400 €

Avísame si baja



JSM Global Investment

Ver todos sus anuncios

Local comercial en avinguda sant esteve porque tú eres especial en Castellar del Vallès

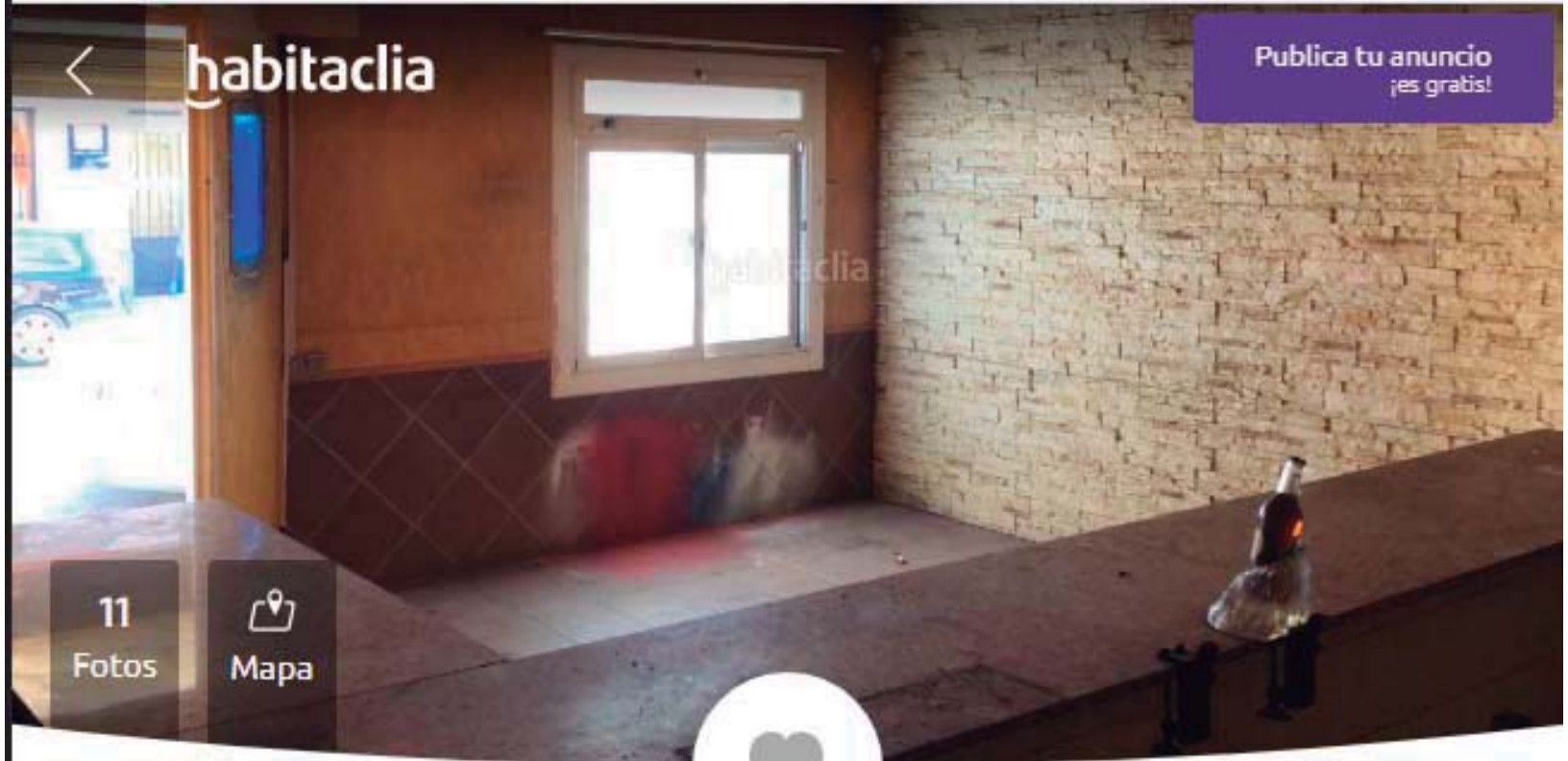
Poble - Avinguda Sant Esteve, 45

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Contactar con el anunciante

159 m<sup>2</sup> 1 baño 1.267 €/m<sup>2</sup>





11  
Fotos

Mapa



Sólo lo verás tú



Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú

Añadir un comentario

78.000 €

Avísame

si baja



**MB INMOBLES**

Ver todos sus anuncios

Local comercial local ideal para bar/restaurante, situado en zona de paso! en Castellar del Vallès

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Contactar con el anunciante

Poble - Sabadell

69 m<sup>2</sup> 1 baño 1.130 €/m<sup>2</sup>





15  
Fotos

Mapa



Sólo lo verás tú



Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú

Añadir un comentario

Oportunidad

146.000 €

Avísame si baja

Estakasa Serveis  
Immobiliaris

Estakasa Serveis  
Immobiliaris

[Ver todos sus anuncios](#)

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Contactar con el anunciante

Local comercial fantástica inversión en rentabilidad !!!!! a la venta local comercial ubicado en excelente zona!!! en Castellar del Vallès

Poble

90 m<sup>2</sup> 1 baño 1.622 €/m<sup>2</sup>





[Volver al listado](#)  
Local comercial en venta en Cari

< 21 de 23 >

Castellar del Vallès

**260.000 €**

Avísame si baja



Fotos (1/2)

Planos (1)

Mapa

CONTACTAR



150 m<sup>2</sup>

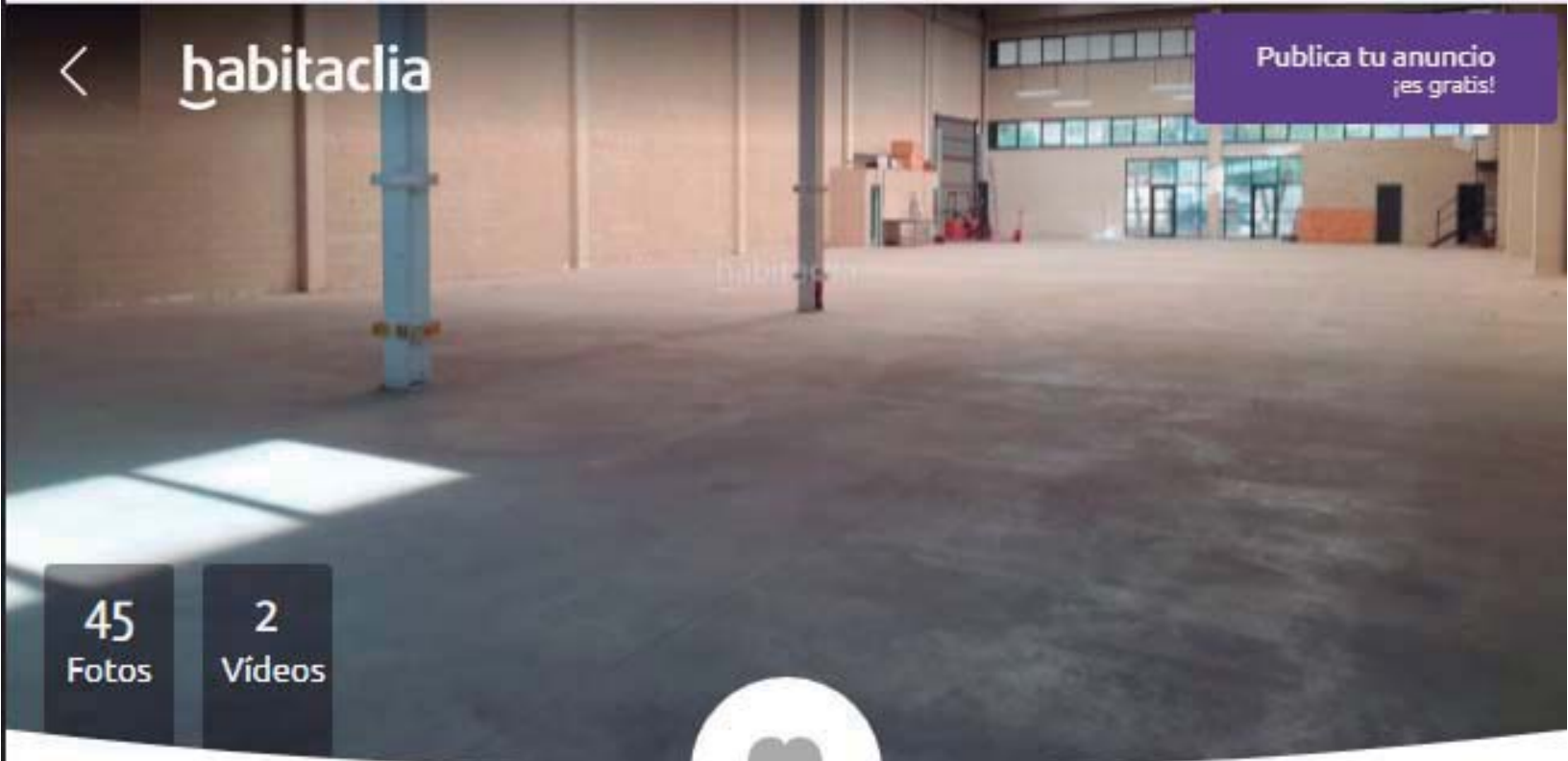


Bajo



1.733 €/m<sup>2</sup>





45

Fotos

2

Vídeos



Sólo lo verás tú



Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú

Añadir un comentario

## 1.800.000 €



Avísame si baja



Calisea

Ver todos sus anuncios

### Nave industrial nave aislada mas solar! en Sud-Zona Industrial Castellar del Vallès

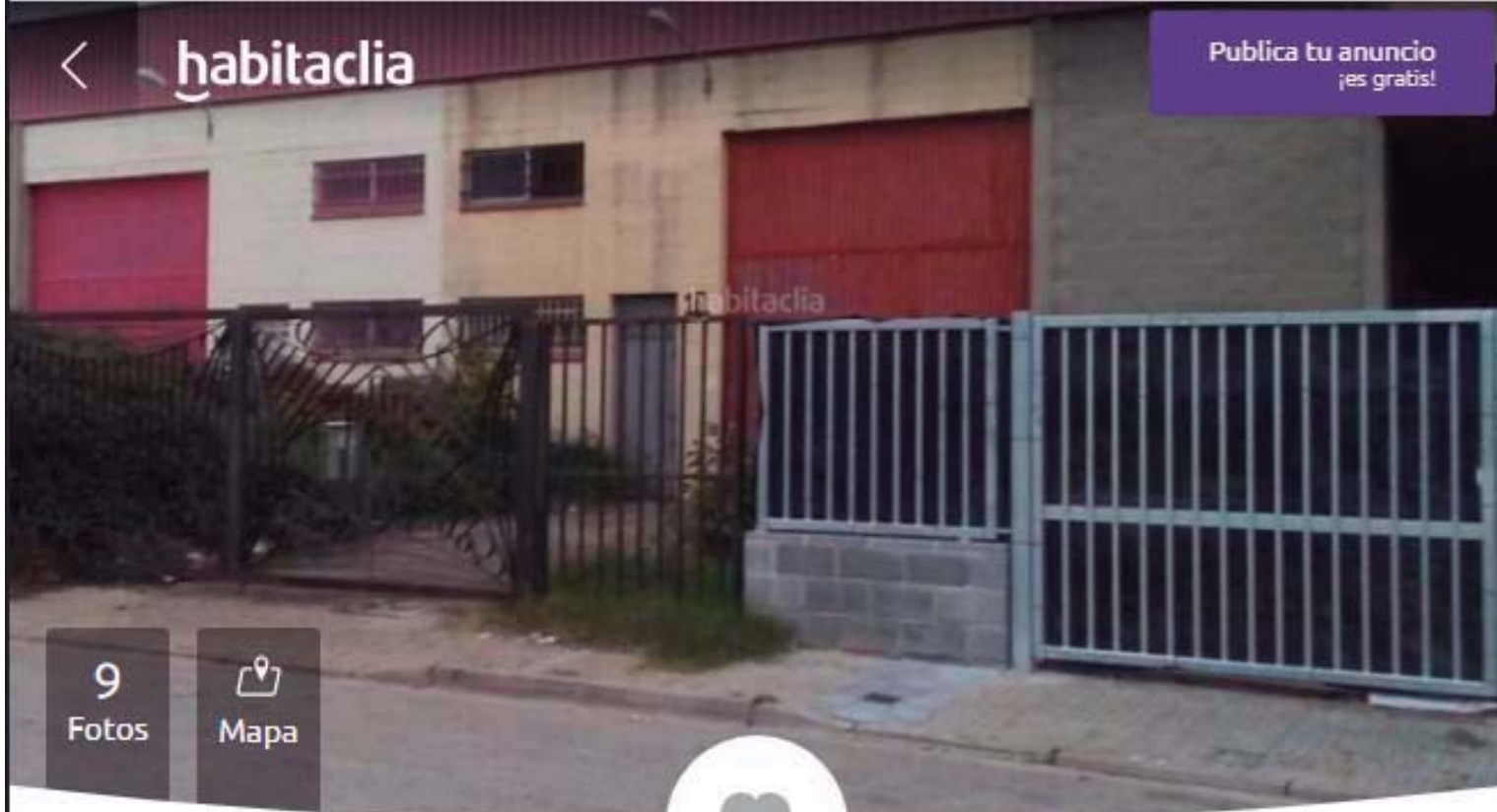
Sud-Zona Industrial - Carrer Solsones,

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Contactar con el anunciante

2.165 m<sup>2</sup> 6 baños 831 €/m<sup>2</sup>  
También en alquiler por 6.500 €





9  
Fotos

Mapa



🔒 Sólo lo verás tú



Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú

Añadir un comentario

168.800 €

🔔 Avísame



Playa Serena  
Inmobiliaria

Ver todos sus anuncios

si baja

Nave industrial en pol. ind. can carner en castellar del vallés. en Castellar del Vallès

📍 Sud-Zona Industrial - Noguera

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Contactar con el anunciante

302 m<sup>2</sup> 559 €/m<sup>2</sup>



**ANNEX 6**

**Normativa del POUM 2016 de la Clau 8a**

5612

**SECCIÓ 7A ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA, SERVEIS TERCIARIS I COMERCIAL, CODI 8****article 151. Definició i regulació**

1. La zona regula aquelles activitats de serveis terciaris i comercials que s'estableixen de nou per crear nous pols d'activitat econòmica relacionada amb els serveis i comerç de mitjana i grans dimensions, i dinamitzar els polígons d'activitat econòmica industrial existents. Es localitzen en 4 zones diferents, 3 de les quals generen dos eixos perpendiculars, un transversal i altre longitudinal, unint la zona residencial amb la zona d'activitat econòmica del municipi.

Les 4 zones es situen: dins el nucli urbà confrontant amb la ctra.de Sabadell; a límit entre la zona residencial i zona d'activitat econòmica del Pla de la Bruguera; dins la zona d'activitat econòmica de Can Carner i Pla de la Bruguera generant una avinguda longitudinal d'est a oest; i a la llera del riu Ripoll anomenat Molí d'en Busquets.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 8.

3. S'estableixen les següents subzones, en base a la seva tipologia edificatòria:

- Terciari - comercial, entre mitgeres	 Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona	<u>codi 8a</u>
- Terciari - comercial, aïllada		<u>codi 8b</u>
- Terciari - comercial, singular		<u>codi 8c</u>

**article 152. Regulació general de la zona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, codi 8**

1. D'acord amb la definició establerta en l'article G6.2 d'aquestes Normes, el Pla estableix per aquesta subzona una ordenació volumètrica flexible que parteix del paràmetre bàsic del sostre edificable màxim de parcel·la definit de forma absoluta o per l'índex d'edificabilitat neta, i on les condicions del volum resultant de l'edifici estan regulades directament en els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació.

2. Les edificacions d'aquesta zona se situen en relació amb la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació els paràmetres d'ordenació de regulació general del capítol II del títol novè d'aquestes Normes, d'acord amb els articles següents:

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA, articles del P7 al P19 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

a) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Sostre edificable màxim de parcel·la: La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes de càlcul d'edificabilitat.

La superfície que ocupin els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora màxima o perímetre regulador no és computable a efectes d'edificabilitat.

La superfície que ocupin els patis il·luminació i de ventilació tancats és computable a efectes de càlcul d'edificabilitat en tot allò que no excedeixi les dimensions mínimes regulades per aquestes Normes.

Els volums com ara caixes d'escala, ascensors, espais de consergeria i recepció, cambres instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació són computables a efectes d'edificabilitat.

La superfície que ocupin els altells computen a efectes d'edificabilitat.

8813

Els sostre edificable podrà distribuir-se en una o més edificacions principals i destinar-se part del sostre a edificacions auxiliars.

- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: L'índex d'edificabilitat bàsic d'aquesta zona serà de  $1\text{m}^2/\text{m}^2\text{sòl}$ . Tanmateix aquest POUM reconeix per aquesta zona un índex d'edificabilitat addicional de  $0,50\text{m}^2/\text{m}^2\text{sòl}$  que s'afegirà a la bàsic anomenada anteriorment. L'edificabilitat addicional tant sols es podrà materialitzar en el cas que es justifiqui la necessitat pel manteniment, perfeccionament o millorament de la productivitat de l'activitat.


La materialització de l'edificabilitat addicional comportarà la seva consideració com una actuació de dotació i per tant sotmesa al compliment del deure de cessió del percentatge d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació, segons el que estableixi l'article 43 del TRLU o el que el substituïxi, substituint pel seu equivalent dinerari. S'efectuarà sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti la major edificabilitat atribuïda per l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

b) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Espai lliure de la parcel·la: Els espais lliures de cada parcel·la que resultin inedificables per raó de la separació mínima obligatòria als límits de vial es podran destinar a accesos, aparcaments, construccions auxiliars o jardí.

Queda prohibit utilitzar aquests espais com abocador de deixalles, magatzem a l'aire lliure de materials i, en general, per tot allò que pugui perjudicar l'estètica del sector.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI, articles del P30 al P47 amb les regulacions específiques següents que prevalen respecte les generals:

- Edificació auxiliar: No s'admeten edificacions auxiliars diferents de la principal que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establert. No obstant podrà autoritzar-se en els espais lliures d'edificació les següents edificacions auxiliars:
  - Les marquesines lleugeres per aparcaments que no aboquin algües sobre espais externs a la pròpia parcel·la.
  - Dipòsits enterrats o que no sobresurtin més d'1m del terreny.
- Planta soterrani: Les plantes soterrànies tindran una ocupació igual a la de l'edificació principal. A la planta soterrani no es permet l'ús habitatge, estudi, despatx, oficina ni cap altre que exigeixi una permanència continuada de personal.
- Planta altell: S'admet la planta altell
- Alçada lliure d'una planta: Alçada lliure mínima en  serà de 2.50m.

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

article 153. Regulació de la subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, entre mitgeres, codi 8a

1. La zona de serveis terciaris i comercials entre mitgeres inclou els sòls destinades a acollir específicament les activitats econòmiques en naus agrupades de dimensió reduïda i amb tipologia entre mitgeres i separades dels vial.

2. Es localitzen en 1 illa al nucli urbà limitant amb els c/Portugal, Suïssa i Espanya, 2 illes al polígon de Can Carner limitant amb el c/ d'Urgell, i 2 illes ubicades al polígon del Pla de la Bruguera limitant amb el C/Osona.

3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 8a.

4. A més dels paràmetres de regulació general de la zona 8, li són d'aplicació els paràmetres següents:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Parcel·la mínima: 400m<sup>2</sup>

Nó s'admet la subdivisió de l'edificació resultant per sota de la unitat de parcel·la mínima

Només s'admet una sola activitat per unitat de parcel·la mínima.

Per sota de les dimensions mínimes, només s'admetrà l'edificació en parcel·les que estiguin constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell (27/07/78).

- Front mínim de parcel·la: 10m.

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Ocupació màxima de la parcel·la: Definit en els plànols d'ordenació detallada.

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separació mínima respecte el vial: 8m i 10m, i definit en els plànols d'ordenació detallada.

L'accés a la parcel·la es situarà al carrer Urgell o carrer Osona segons l'ubicació.

- Separació mínima respecte els laterals i fons: 5m i definit en els plànols d'ordenació detallada.

d) Paràmetres referits a l'edifici:

- Nombre màxim de plantes: 2p (Pb+1p)

- Alçària reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: 10m.

e) Paràmetres d'ús:

Els usos admesos són els següent:

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

Ús (1 establiment / 1 activitat per parcel·la mínima)		Subzones	8a
Terciari i Serveis	Oficines i serveis		Dominant
	Comercial	Petit establiment (PEC)	Dominant
		Mitjà establiment (MEC)	
		Gran establiment (GEC)	
	Allotjament turístic	Establiment hotel·ler	Compatible
Espectacle i recreatiu	Recreatiu	Dominant	
	Restauració		
	Espectacle		
Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Industrial	Típus A	Compatible
		Típus B	
	Magatzem	Compatible	
Dotacions públiques	Sanitari i Assistencial		Compatible
	Docent		Compatible
	Esportiu		Compatible
	Soclocultural		Compatible
	Administratiu i serveis		Compatible
Serveis tècnics i	Aigua (abastament i depuració)		Compatible

ambientals	Residus	Compatible
	Energètic (electricitat, gas,...)	Compatible
Mobilitat	Aparcament	Compatible
	Estacions de serveis i benzineres	Compatible

**article 154. Regulació de la subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, aïllada, codi 8b**

1. La zona de serveis terciaris i comercials en edificació aïllada inclou els sòls destinades a acollir específicament les activitats econòmiques en naus amb tipologia aïllada i separades dels vial i veïns.
2. Es localitzen en 2 illes al nucli urbà formant façana amb la ctra. de Sabadell i limitant amb c/Portugal, Espanya i rda. Tolosa, 1 illa de grans dimensions ubicada al nord del polígon del Pla de la Bruguera a límit entre la zona residencial i la zona d'activitat econòmica a través de la rda. Tolosa i formant façana amb la ctra. de Sabadell, i 3 illes localitzades al polígon del Pla de la Bruguera limitant amb el c/Osona.
3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 8b.
4. A més dels paràmetres de regulació general de la zona 8, li són d'aplicació els paràmetres següents:

a) Paràmetres propis de la parcel·la:

- Parcel·la mínima: 2.000m<sup>2</sup>

S'admet la subdivisió de l'edificació principal per sota de la unitat de parcel·la mínima, on les edificacions resultants tindran una superfície mínima de 600m<sup>2</sup>. Cada una d'elles tindrà accés independent per vialitat pública grafiada en el POUM. En el cas de nova obertura de vial caldrà la redacció d'un Pla Especial que ordeni l'àmbit, on els vials de nova obertura es descompten a efectes de càlcul de l'ocupació, i l'amplada de la vialitat serà com a mínim de 10m.

S'admet una sola activitat per nau resultant de la subdivisió.

Per sota de les dimensions mínimes, només s'admetrà l'edificació en parcel·les que estiguin constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell (27/07/78).

b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Ocupació màxima de la parcel·la: 70% i definit en els plànols d'ordenació detallada.

c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separació mínima respecte el vial: 8m, 10m i 20m i definit en els plànols d'ordenació detallada.
- Separació mínima respecte els laterals i fons: 5m i definit en els plànols d'ordenació detallada.

d) Paràmetres referits a l'edifici:

- Nombre màxim de plantes: 3p (Pb+2p)
- Alçària reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació: 14m.

e) Paràmetres d'ús:

Els usos admesos són els següent:

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

Ús (establiment/activitat nau resultant subdivisió)	Subzones	8b
Terciari i Serveis	Oficines i serveis	Dominant
	Comercial	Petit establiment (PEC) Dominant



5516

		Mitjà establiment (MEC)	
		Gran establiment (GEC)	
	Allotjament turístic	Establiment hotel·ler	Compatible
	Espectacle i recreatiu	Recreatiu	Dominant
		Restauració	
		Espectacle	
Industrial, magatzem logístic, tecnològic	Industrial	Tipus A	Compatible
		Tipus B	
	Magatzem		Compatible
	Tecnològic		Compatible
Dotacions públiques	Sanitari i Assistencial		Compatible
	Docent		Compatible
	Esportiu		Compatible
	Sociocultural		Compatible
	Administratiu i serveis		Compatible
Serveis tècnics i ambientals	Aigua (abastament i depuració)		Compatible
	Residus		Compatible
	Energètic (electricitat, gas,...)		Compatible
Mobilitat	Aparcament		Compatible
	Estacions de serveis i benzineres		Compatible


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

article 155. Regulació de la subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, singular, codi 8c

1. La zona de serveis terciaris i comercials singular inclou el sòl destinat a acollir específicament les activitats econòmiques situades a la llera del riu Ripoll, concretament a l'alçada del Molí d'en Busquets, amb unes característiques edificatòries i d'ús específiques i concretes degut a la seva ubicació aïllada i peculiar respecte la resta d'activitats econòmiques anteriors.
2. Es localitza en una gran parcel·la ubicada al Molí d'en Busquets a límit amb el riu Ripoll i del sòl no urbanitzable.
3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 8c.
4. A més dels paràmetres de regulació general de la zona 8, li són d'aplicació els paràmetres següents:
  - a) Paràmetres propis de la parcel·la:
    - Parcel·la mínima: 20.000m<sup>2</sup>
    - No s'admet la subdivisió de l'edificació resultant per sota de la unitat de parcel·la mínima
    - Només s'admet una sola activitat per unitat de parcel·la mínima.
    - Per sota de les dimensions mínimes, només s'admetrà l'edificació en parcel·les que estiguin constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell (27/07/78).
  - b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:
    - Ocupació màxima de la parcel·la: 50%

## c) Paràmetres en relació amb la parcel·la:


- Separació mínima respecte el vial: 10m
- Separació mínima respecte els laterals i fons: 5m

## d) Paràmetres referits a l'edifici:

- Edificació principal: S'admet varis accessos.
- Nombre màxim de plantes: 2p (Pb+1p)
- Alçària reguladora màxima d'un edifici: 10m.

## e) Paràmetres d'ús:

Els usos admesos són els següent:

Ús (1 establiment / 1 activitat per parcel·la mínima)		Subzones	8c
Residencial	Residència col·lectiva		Compatible
Terciari i Serveis	Oficines i serveis		Compatible
	Comercial	Petit establiment (PEC)	Compatible
		Mitjà establiment (MEC)	
	Allotjament turístic	Establiment hoteler	Compatible
		Establiment apartaments turístics	Compatible
	Espectacle i recreatiu	Recreatiu	Compatible
Restauració			
Espectacle			
Agrari i recursos naturals	Agrícola		Compatible
	Ramader		
Dotacions públiques	Sanitari i Assitencial	Assistencial	Compatible
	Docent		Compatible
	Esportiu		Dominant
	Sociocultural		Compatible
	Administratiu i serveis		Compatible
Serveis tècnics i ambientals	Aigua	 Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona	Compatible
	Residus		
	Energètic		
Lleure i ambiental	Lleure		Dominant
	Ambiental		
	Desenvolupament rural		
Mobilitat	Aparcament (Vinculat a l'ús dominant o compatible)		Condicionat



## INFORME

---

Anàlisi de la mobilitat a la carretera B-124, a l'alçada dels carrers de Can Turuguet i Espanya (Castellar del Vallès) - Juny 2021



# Anàlisi de la mobilitat a la carretera B-124, a l'alçada dels carrers de Can Turuguet i Espanya (Castellar del Vallès)

Juny 2021

## Índex

1. OBJECTIUS .....	2
2. ANTECEDENTS .....	2
3. ANÀLISI DE LA MOBILITAT ACTUAL.....	3
3.1 DADES DE IMD.....	3
3.2 CONFIGURACIÓ DE LA XARXA VIÀRIA.....	5
4. ANÀLISI DE LES CONDICIONS DE L'ENTORN FUTURES.....	7
4.1 NOU SOL COMERCIAL .....	7
4.2 NOU VIAL PARALEL A LA B124 .....	8
5. CONCLUSIONS.....	8

## Annexes

Annex 1 : Full d5 del plànol 5.ORDENACIO DETALLADA DEL SOL URBÀ del POUM

Annex 2 : Dades de IMD.

# Anàlisi de la mobilitat a la carretera B-124, a l'alçada dels carrers de Can Turuguet i Espanya (Castellar del Vallès)

Juny 2021

## 1. OBJECTIUS

El present informe es redacta amb l'objectiu d'efectuar una anàlisi de la pròpia mobilitat existent a la carretera B124, al PK +6.8, així com analitzar les condicions de l'entorn en aquest punt, per finalment determinar la necessitat o no, de proposar actuacions destinades a millorar la mobilitat i la seguretat en aquest punt.

## 2. ANTECEDENTS

El municipi de Castellar del Vallès disposa d'un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) que fixa l'ordenació integral del territori del municipi. El seu procés de tramitació i aprovació es pot resumir en els passos següents:

- Aprovació inicial: acord del Ple de l'Ajuntament de data 25 de març de 2014
- Aprovació provisional: acord del Ple de l'Ajuntament de data 26 de gener de 2016
- Aprovació definitiva: acord de la CTUB de data 24 de maig de 2016
- Verificació del text refós: acord del Ple de l'Ajuntament de data 13 de setembre de 2016
- Conformitat del text refós: acord de la CTUB de data 4 d'octubre de 2016
- Publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya num 7258 de 30 novembre de 2016

Al voltant del PK +6.8 de la carretera B124, el POUM estableix un PMU (en concret el PMU-07a) que si bé no defineix amb exactitud actuacions a dur a terme en la pròpia carretera B124, si que delimita un àmbit d'actuació que abasta part de la carretera B124 (veure plànol de l'annex 1, corresponent al full d5 dels plànols num 5. *Ordenació detallada del sol urbà*)

Amb posterioritat, aquest POUM va ser recorregut judicialment i la Secció tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va dictar sentència de data 16 de juny de 2020, 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".

L'anul·lació del POUM per part d'aquesta 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 i per adaptar-la a les necessitats de la ciutadania.

Les previsions d'una demanda d'habitatge concretada en la documentació del POUM vinculada a una estimació de l'augment de població ha quedat capgirada actualment i comporta haver de considerar i prioritzar altres usos que el residencial, que puguin ajudar a la reactivació econòmica en un entorn de ciutat compacte i cohesionada on els usos de les activitats terciàries siguin coexistents amb el d'habitatge.

Així doncs, en previsió que en un futur es redacti una modificació del PMU-07a en la que estigui present l'activitat comercial, suposarem que en la zona nord-est d'aquest PMU-07a podria desenvolupar-se una activitat de serveis amb una superfície d'uns 2300 m<sup>2</sup>.

### 3. ANÀLISI DE LA MOBILITAT ACTUAL

L'anàlisi de la situació actual, s'efectuarà tant des de el punt de vista de les dades de intensitat mitjana diària (en endavant IMD) com des de el punt de vista de la configuració física de la xarxa viària.

#### 3.1 DADES DE IMD

Segons el Pla d'Aforaments 2019 de la Generalitat, l'estació representativa del tram de la B-124 que va del PK +0.00 al PK +7.61 és l'estació amb codi 21240408.

Segons les dades que adjuntem a l'annex num. 2, es tracta d'un tram amb una IMD molt alta de 29.174 veh/dia i un % de pesants del 4.82%. (1.406 vp / dia).





### 3.2 CONFIGURACIÓ DE LA XARXA VIÀRIA

Si analitzem la configuració de la carretera B124 al voltant de la zona d'estudi, veiem que al nord i al sud existeixen 2 nodes receptors/distribuïdors a través dels quals el trànsit local interacciona amb el trànsit de la B124.

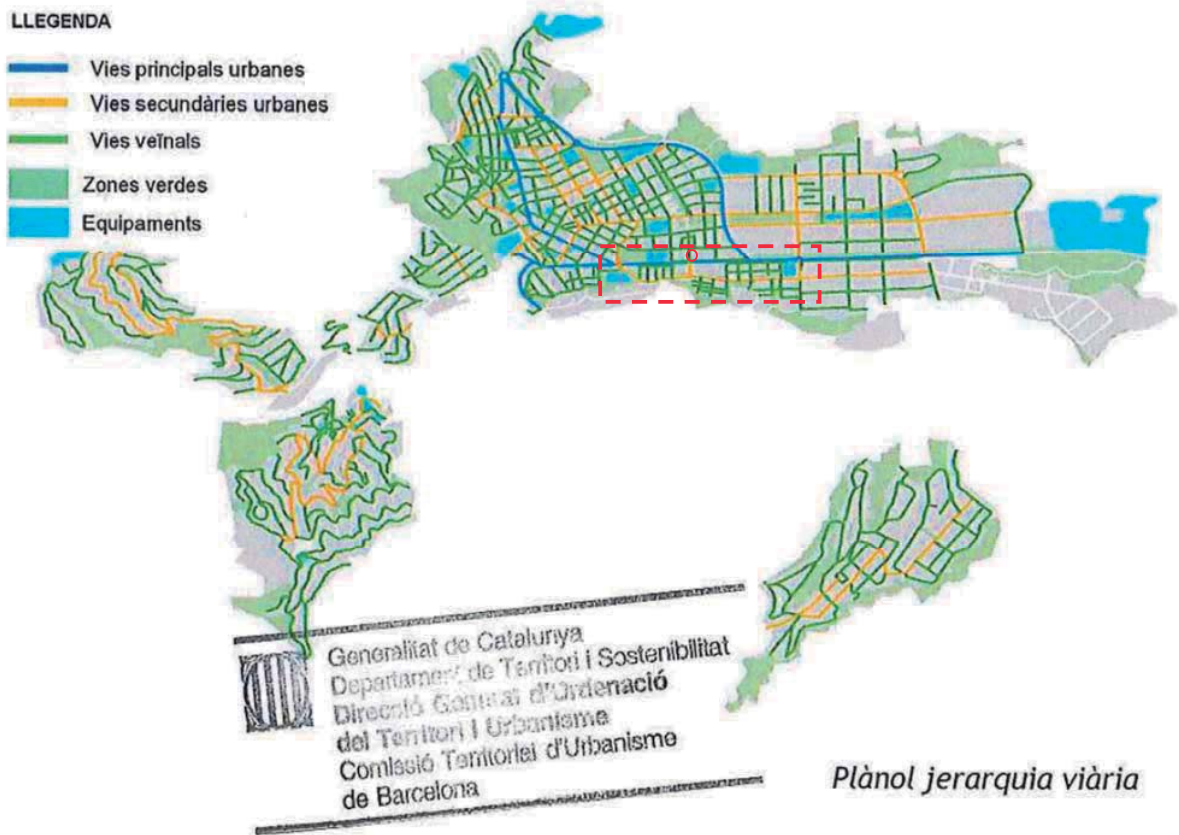
Al sud trobem la recentment executada rotonda a la cruïlla amb el carrer Ronda Tolosa, i al nord, la cruïlla amb els carrers C/Pedrissos i Ronda Turuguet, (on el POUM proposa la construcció d'una rotonda). Aquests dos nodes, tenen entre ells una separació de 775 m., el que es considera una distància excessiva en un tram de via que pretén assolir la categoria de tram urbà.



Imatge 2. Distància entre els nodes més propers a la zona d'estudi.

Si bé entre aquests dos punts, trobem la intersecció amb els carrers c/Espanya i c/Suïssa, aquestes dues no poden ésser considerades com a nodes receptors/distribuïdors per les seves característiques actuals.

Adicionalment considerem necessari fer referència al plànol de jerarquia viària que s'inclou a la memòria d'ordenació del POUM i que reproduïm a continuació:



Imatge 3. Jerarquia viària proposada al POUM. (en vermell tram i punt d'estudi)

Segons aquesta jerarquia, el Carrer Can Turuguet està considerat com una via de segon ordre. De fet, juntament amb la Ronda del Turuguet, són les dues arteries principals de la zona estudiada i per tant és d'esperar que la intersecció entre Carrer Can Turuguet i la Carretera B124 presenti un important nombre de maniobres d'incorporació / sortida.

Finalment realitzem una anàlisi detallat de la circulació al punt exacte del PK +6.8 i s'observa que:

- Els vehicles que arriben a aquest punt des de el C/Espanya, no es poden incorporar a la B124 i obligatòriament han de girar cap a la dreta, cap al C/Itàlia (lateral costat est de la carretera B-124).
- Els vehicles que circulen per la B-124 en sentit nord, no tenen prohibit el gir a l'esquerra. Aquesta maniobra, en una carretera amb una intensitat tant alta, és molt perillosa, ja no únicament per la interacció amb els vehicles que circulen en sentit contrari, sinó amb els mateixos vehicles que circulen en sentit nord, doncs no existeix un carril específic per efectuar la maniobra de gir a l'esquerra.



Imatge 4. Anàlisi detallat maniobres al punt d'estudi.

## 4. ANÀLISI DE LES CONDICIONS DE L'ENTORN FUTURES

### 4.1 NOU SOL COMERCIAL

Tal i com hem avançat al capítol 2, es considera factible que en la banda nord-est del PMU-07a arribi a desenvolupar-se una activitat comercial amb una superfície d'uns 2300 m<sup>2</sup>.

La ràtio que el decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, estableix per a les zones comercials es de 50 viatges generats al dia per cada 100m<sup>2</sup> de sol comercial.

Així doncs, estaríem parlant d'una xifra gens menyspreable de  $(2300 / 100) \times 50 = 1.150$  **desplaçaments diaris** associats a aquesta activitat comercial, que s'afegirien a l'actual IMD.

## 4.2 NOU VIAL PARALEL A LA B124

Tal i com mostra el plànol que s'adjunta a l'annex 1 (full d5 dels plànols num 5. *Ordenació detallada del sol urbà*), el POUM preveu l'execució d'un vial paral·lel a la B-124 per la banda oest, que s'inicia al carrer de Can Turuguet i desemboca a l'actual carrer de Salvador Espriu.

Aquest vial serà un eix important quan es desenvolupi tota la part del PMU-07a que queda a l'oest de la carretera B-124 i que actualment esta ocupat per un solar sense edificar de 1.7 ha.

Sense una actuació de millora de l'actual cruïlla entre el Carrer de Can Turuguet i la B-124, la funcionalitat d'aquest nou vial quedaria molt limitada, doncs només es podrien incorporar directament (en condicions de seguretat) els vehicles que circulessin per la B-124 en sentit sud

## 5. CONCLUSIONS

- La carretera B-124 és una via amb una IMD molt alta.
- El tram de carretera B-124, a la zona d'estudi, és un tram que per les seves característiques actualment dista molt de poder ser considerat un tram urbà i que clarament necessita de la presència de més nodes per distribuir el tràfic cap a les vies de menor categoria, tant per la pròpia funció de distribució com per representar un element de pacificació del trànsit (el que a la vegada permet la inclusió de passos de vianants).
- Al voltant del PK +6.8 de la carretera B124, el POUM estableix un PMU (en concret el PMU-07a) que si bé no defineix amb exactitud actuacions a dur a terme en la pròpia carretera B124, si que delimita un àmbit d'actuació que abasta part de la carretera B124.
- Les previsions d'una demanda d'habitatge concretada en la documentació del POUM vinculada a una estimació de l'augment de població ha quedat capgirada actualment i comporta haver de

considerar i prioritzar altres usos més enllà que el residencial, el que podria donar pas a un increment important de la IMD en aquest punt.

· La configuració actual de l'enllaç entre la B-124 i els carrers de Can Turuguet i Carrer Espanya no és la configuració més adequada (tant des de el punt de vista de la maniobrabilitat com des de el punt de vista de la seguretat) per a una intersecció que preveu un elevat nombre de maniobres en un futur proper.

Amb aquestes premisses, considerem necessària la inclusió d'un rotonda en aquest encreuament, atenent que les condicions actuals permetrien projectar una rotonda amb un radi exterior de 35 m. i que permetria una connexió segura entre la B-124 i els carrers de c/Espanya, c/Can Turuguet i nou carrer previst en POUM a la banda est de la B-124.

A banda dels beneficis en quant a la distribució del tràfic, s'estaria introduint un element pacificador del trànsit (molt necessari en aquest tram de via) que permetria la construcció d'un nou pas de vianants i que per tant, suposaria un pas addicional en el procés de concebre aquest tram de la B-124 com un tram de via urbana.

Castellar del Vallès, 28 de Juny del 2021

Per AJTecnics,

**ALEJANDRO  
CASTILLO NAVARRO**  
- DNI 40992033F

Firmado digitalmente por ALEJANDRO CASTILLO NAVARRO - DNI 40992033F  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, sn=CASTILLO NAVARRO, givenName=ALEJANDRO, serialNumber=IDCES-40992033F, cn=ALEJANDRO CASTILLO NAVARRO - DNI 40992033F  
Fecha: 2021.06.28 14:27:10 +02'00'

Àlex Castillo Navarro

Eng. Camins Canals i Ports (col. 22866)

## **Annex 1**

### **Full d5 del plànol 5.ORDENACIO DETALLADA DEL SOL URBÀ del POUM**



## **Annex 2 : Dades de IMD.**





Dades Estació Aforament			Tram							
Codi	Carretera	Pk	Definició Tram Origen	Definició Tram Final	PK inici	PK final	Long tram	Class. Tècn.	Class. Func.	Carrils
90-308	B-100	2,370	N-II/ B-221, Montmarteu (rotonda)	LV-1005, St. Guim de Freixenet (rotonda)	0,000	6,020	6,020	CU	C	2
14-308	B-111	1,000	B-110/ BP-1101, el Bruc	N-II a, el Bruc	0,000	1,065	1,065	CU	C	2
31200058	B-120	3,860	Viladecavalls (Pont Riera Gaià)	B-245, Viladecavalls	3,450	4,970	1,520	CU	C	2
31200078	B-120	7,000	B-245, Viladecavalls	B-121, Viladecavalls	4,970	9,700	4,730	CU	C	2
32100108	B-120	10,000	B-121, Viladecavalls	Olesa de Montserrat	9,700	13,000	3,300	CU	C	2
21210108	B-121	1,000	BV-1211, Olesa de Montserrat (Estació)	B-120, Ribes Blaves	0,375	1,230	0,855	CU	L	2
31220148	B-122	14,000	B-40, Terrassa	Rellinars	2,100	15,000	12,900	CU	L	2
21220178	B-122	17,000	Rellinars	C-1411a, Castellbell i el Vilar	15,000	22,040	7,040	CU	L	2
21240408	B-124	2,980	Sabadell (ronda Zamenhof)	C-1415a, Castellar del Vallès (Final travessera)	0,000	7,610	7,610	CU	C	2
64-308	B-124	12,000	C-1415a, Castellar del Vallès (Final travessera)	BP-1241, Sant Llorenç Savall	7,610	18,740	11,130	CU	C	2
58-308	B-124	37,000	BP-1241, Sant Llorenç Savall	N-141c/B-431, Calders	18,740	38,750	20,010	CU	C	2
21400408	B-140	3,900	N-150, Sabadell	B-142/AP-7, Santa Perpètua de la Mogoda	0,000	5,300	5,300	CU	C	2
21400608	B-140	5,500	B-142/AP-7, Santa Perpètua de la Mogoda	N-152, Mollet del Vallès	5,300	9,000	3,700	CU	C	2
21410208	B-141	2,500	BV-1411/Ripollet	Ripollet (rotonda Santiga)	0,000	3,050	3,050	CU	C	2
21420108	B-142	2,000	B-140, Sta. Perpètua de Mogoda (Rotonda)	C-155, Polinyà (rotonda)	1,235	4,350	3,115	CU	L	2
31430058	B-143	5,400	C-155, Palau-Solità i Plegamans	C-59, Palau-Solità i Plegamans (rotonda)	5,000	8,485	3,485	CU	L	2
46-308	B-143	7,800	C-59, Palau-Solità i Plegamans	C-155, Palau-Solità i Plegamans	3,510	5,000	1,490	CU	L	2
22040308	B-204	3,000	Viladecans	C-31, Sant Boi (rotonda)	1,110	4,362	3,252	CU	C	2
22100108	B-210	1,300	B-204, Viladecans (les Marines)	Gavà (riera de Canyars)	0,000	2,985	2,985	CU	C	2
22120508	B-212	5,000	Vilafranca del Penedès	TP-2442, St. Jaume Domenys	0,000	13,105	13,105	CU	C	2
89-308	B-220	14,000	C-241d, Santa Coloma de Queralt	C-37/ BP-2121, Santa Maria de Miralles	0,000	14,550	14,550	CU	C	2
22210108	B-221	1,000	N-II/B-100, Montmaneu (rotonda)	T-221, LP Barcelona-Tarragona-Lleida	0,000	4,030	4,030	CU	C	2
22220118	B-222	0,500	A-2/N-II, Igualada	C-241f, Igualada	0,000	1,055	1,055	CU	BS	2
32240058	B-224	5,000	C-244, Capellades	Límit C. Alt Penedès - Baix Llobregat	0,000	18,000	18,000	CU	L	2
22240228	B-224	22,500	B-224, Límit C. Alt Penedès - Baix Llobregat	N-II, Martorell	18,000	26,886	8,886	CU	BS	2
32250008	B-225	0,570	C-1413a, el Papiol	A-2 Castellbisbal (rotonda)	0,000	3,500	3,500	CU	L	2
32310078	B-231	7,000	Antiga N-II, Esparraguera	BV-2243, Hostalets de Pierola (rotonda)	0,000	15,000	15,000	CU	L	2
32310168	B-231	16,000	BV-2243, Hostalets de Pierola (rotonda)	B-224, Piera (rotonda)	15,000	16,500	1,500	PU	L	2
32450008	B-245	0,050	B-120, Viladecavalls	C-58, Viladecavalls	0,000	1,050	1,050	CU	L	2
22500308	B-250	3,000	B-250a, el Prat de Llobregat (rotonda el·líptica)	C-31, El Prat de Llobregat	2,720	4,730	2,010	CU	L	4
88-308	B-300	1,000	Calaf (plaça dels arbres)	Pinós (Matamala)	0,000	16,210	16,210	CU	C	2
118-308	B-400	3,000	C-16, Guardiola de Berguedà	Saldes	0,000	10,000	10,000	CU	C	2
24001108	B-400	11,000	Saldes	Gòsol (rotonda)	10,000	24,390	14,390	CU	C	2
80-308	B-402	2,000	C-16, Guardiola de Berguedà	la Pobra de Lillet	0,340	9,370	9,030	CU	C	2



Estació d'aforament							Dades de trànsit				
Codi	Carretera	Pk	Població	Comarca	Tipus estació	Font Dades	I/a	IMD	% Pesants	Velocitat Km/h	Any
90-308	B-100	2,370	Montmaneu	L'Anoia	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	1.814	11,25%	82,9	2019
14-308	B-111	1,000	El Bruc	L'Anoia	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	1.472	1,36%	55,5	2019
31200058	B-120	3,860	Viladecavalls	El Vallès Occidental	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	1.621	1,30%	53,4	2019
31200078	B-120	7,000	Viladecavalls	El Vallès Occidental	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	3.666	2,18%	58,0	2019
32100108	B-120	10,000	Viladecavalls	El Vallès Occidental	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	4.580	3,03%	46,3	2019
21210108	B-121	1,000	Viladecavalls	El Vallès Occidental	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	1.050	6,00%	46,2	2019
31220148	B-122	14,000	Rellinars	El Vallès Occidental	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	877	0,87%	53,4	2019
21220178	B-122	17,000	Rellinars	El Vallès Occidental	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	457	0,18%	54,1	2018
21240408	B-124	2,980	Sabadell	El Vallès Occidental	Prim.	S.T.C.B.	66.67%	29.174	4,82%	67,7	2019
64-308	B-124	12,000	Castellar del Vallès	El Vallès Occidental	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	1.714	2,28%	69,8	2019
58-308	B-124	37,000	Calders	El Bages	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	1.269	1,97%	48,1	2019
21400408	B-140	3,900	Santa Perpètua de la Mogoda	El Vallès Occidental	Prim.	S.T.C.B.	83.33%	15.340	11,43%	60,1	2019
21400608	B-140	5,500	Santa Perpètua de la Mogoda	El Vallès Occidental	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	15.590	3,75%	69,6	2019
21410208	B-141	2,500	Santa Perpètua de la Mogoda	El Vallès Occidental	Sec.	S.T.C.B.	83.33%	13.441	10,12%	49,3	2019
21420108	B-142	2,000	Polinyà	El Vallès Occidental	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	10.907	5,07%	56,5	2019
31430058	B-143	5,400	Palau-Solità i Plegamans	El Vallès Occidental	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	13.247	4,19%	70,9	2019
46-308	B-143	7,800	Santa Perpètua de la Mogoda	El Vallès Occidental	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	9.066	3,07%	61,7	2019
22040308	B-204	3,000	Viladecans	El Baix Llobregat	Sec.	S.T.C.B.	66.67%	14.187	11,23%	68,3	2019
22100108	B-210	1,300	Castelldefels	El Baix Llobregat	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	9.045	4,62%	67,8	2019
22120508	B-212	5,000	Vilafranca del Penedès	L'Alt Penedès	Sec.	S.T.C.B.	83.33%	3.078	2,41%	81,3	2019
89-308	B-220	14,000	Santa Maria de Miralles	L'Anoia	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	368	36,14%	47,3	2019
22210108	B-221	1,000	Montmaneu	L'Anoia	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	2.584	6,81%	80,5	2019
22220118	B-222	0,500	Igualada	L'Anoia	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	4.551	4,28%	69,6	2019
32240058	B-224	5,000	Piera	L'Anoia	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	7.308	4,78%	68,6	2019
22240228	B-224	22,500	Sant Esteve Sesrovières	El Baix Llobregat	Sec.	S.T.C.B.	83.33%	29.000	10,88%	55,6	2019
32250008	B-225	0,570	Castellbisbal	El Vallès Occidental	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	17.184	16,52%	59,0	2018
32310078	B-231	7,000	Hostalets de Pierola	L'Anoia	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	4.746	8,77%	77,2	2019
32310168	B-231	16,000	Hostalets de Pierola	L'Anoia	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	4.250	2,19%	86,8	2019
32450008	B-245	0,050	Viladecavalls	El Vallès Occidental	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	9.532	3,68%	64,0	2019
22500308	B-250	3,000	El Prat de Llobregat	El Baix Llobregat	Prim.	S.T.C.B.	100.00%	21.354	15,12%	51,4	2019
88-308	B-300	1,000	Calaf	L'Anoia	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	288	0,82%	57,8	2019
118-308	B-400	3,000	Guardiola de Berguedà	El Berguedà	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	1.004	2,24%	59,4	2019
24001108	B-400	11,000	Guardiola de Berguedà	El Berguedà	Cob.	S.T.C.B.	100.00%	691	1,38%	68,0	2019



## INFORME D'IMPACTE DE GÈNERE

### 0. Introducció als informes d'impacte de gènere.

Els informes d'impacte de gènere pretenen fer visible que les normes, les polítiques públiques i el planejament urbanístic no són neutres al gènere, i que tenen un impacte diferent en dones i homes tot i que no es desitgi. Tractar igual a qui parteix d'una situació de desigualtat equival, a la pràctica, a la reproducció d'aquesta desigualtat que es pretén evitar.

Segons va indicar la Comissió Europea l'any 2009, l'avaluació d'impacte de gènere té per objecte "estimar els diferents efectes (...) de qualsevol política o activitat sobre temes específics en termes d'igualtat de gènere". En aquest context, un informe d'impacte de gènere és un document en el qual s'efectua una avaluació estimada del seu impacte en funció del gènere, amb l'objectiu d'identificar i prevenir el manteniment o increment de les desigualtats de gènere.

L'article 3 de la Llei 17/2015, 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 17/2015 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".

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.

### 1. Abast de la Modificació puntual del POUM

La Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès. Sector Can Turuguet. Finques carrer Itàlia 1 i 5 té per objecte establir la qualificació urbanística de les dues finques del carrer Itàlia 1 i 5 d'acord amb les necessitats urbanístiques i de la ciutadania actuals, ja que amb l'anul·lació del POUM en el sector del PMU-7 "Can Turuguet" per sentència de 16 de juny de 2020 l'ordenació d'aplicació en aquest sector tornava a ser la del Pla General de 1999.

Això comporta que molts dels criteris que es tenen en compte en ordre a avaluar el planejament des de la perspectiva de gènere, com ara la determinació i disseny dels espais públics, la mixtura d'usos o les característiques de les obres d'urbanització no tinguin en aquest cas aplicació.

En efecte, els principals elements que poden afavorir o dificultar la igualtat social i tenir un impacte positiu o no des d'una perspectiva de gènere, pel que fa a l'ordenació urbanística, són: (i) la localització i disseny dels equipaments; (ii) la distribució de l'habitatge social i/o assequible en el teixit urbà; i (iii) la disposició de l'habitatge social en relació als equipaments i la urbanització de l'espai públic.

La Modificació puntual del POUM de Castellar del Vallès. Sector Can Turuguet, Finques carrer Itàlia 1 i 5 es limita a concretar les condicions d'ordenació urbanística de les dues finques amb font als carrers Itàlia, Suïssa i Portugal de manera que tota l'illa passi a tenir una mateixa qualificació per a usos terciaris codi 8a, i ajustar la tipologia de sistema de vialitat en la intersecció de la carretera de Sabadell amb el carrer Espanya/Can Turuguet per tal de construir-hi una rotonda, així solament abasta 5.266,16 m<sup>2</sup>, fet pel qual la incorporació de la perspectiva de gènere te necessàriament en aquest cas un impacte molt menor.

## 2. Diagnosi social i identificació dels rols de gènere

A continuació, s'incorpora a efectes merament informatius una breu descripció demogràfica general de la població en el municipi de Castellar del Vallès, segons dades extretes de l'Idescat, tot incloent determinats aspectes relacionats amb el gènere.

Població total (2019)	Homes	Dones
24.187	16.692	17.575
Població per grups d'edat (2011)	Homes	Dones
0-14 anys	2.258	2.107
15-64 anys	7.963	7.953
65 i més anys	1.295	1.700
Total	11.516	11.760
Població per nacionalitat (2018)	Homes	Dones
Espanyola	10.998	11.185
Estrangera	518	574
Total	11.516	11.759
Població activa (2001)	Homes	Dones
8.671	5.188	3.483

Castellar del Vallès presenta una estructura poblacional equilibrada en quant a gènere amb un 50,52% de dones i un 49,48% d'homes, si bé aquesta proporció mostra diferències en funció de l'edat.

Castellar del Vallès té un índex d'envelliment inferior a la mitjana de la comarca, ja que la franja de població infantil és més alta al municipi (18,75% de la població de Castellar del Vallès, envers el 17,77% que presenta el Vallès Occidental), el municipi té un percentatge de sobreenvelliment inferior a la mitjana de la comarca, és a dir, persones majors de 65 anys (12,86% de la població de Castellar del Vallès, envers el 14,31% que presenta el Vallès Occidental).

La tendència de sobreenvelliment és una tendència general en tota la comarca i en tot el país, la qual té una major incidència sobre la població femenina degut a la major esperança de vida al néixer de les dones. A Castellar del Vallès, un 56,77% dels residents majors de 65 anys són dones i 43,23% són homes.

La població estrangera representa un 4,93% de la població total del municipi, i la proporció d'aquesta població estrangera és més elevada en les dones 52,52% vers 47,48% els homes.

La població activa del municipi presenta un clar major percentatge d'homes que de dones, (59,83% de la població activa masculina vers 40,16% femenina). Aquesta dada és il·lustradora de la desigualtat existent entre homes i dones a la ciutat de Castellar del Vallès.

### 3. Anàlisi d'aspectes formals de la Modificació puntual del POUM. Terminologia emprada

El present apartat es centra en l'anàlisi del llenguatge utilitzat en la redacció dels diferents documents de la Modificació puntual del POUM.

En aquest sentit, en quant la Modificació puntual del POUM constituirà una figura de planejament urbanístic municipal, ha d'adequar-se a aquest objectiu específic.

Els criteris generals per a evitar l'ús d'un llenguatge sexista comprenen l'ús de denominacions dobles i de termes genèrics, tot evitant la inserció de disposicions que expressin expressa o implícitament que l'ús del masculí és genèric.

Per a analitzar si a l'articulat de la Modificació puntual del POUM es fa un ús adequat del llenguatge, la pregunta general orientadora ha estat: "Es fa un ús inclusiu i no sexista del llenguatge?".

En resposta a l'anterior pregunta, es pot determinar que la valoració del redactat de la Modificació puntual del POUM és positiva pel que fa a l'ús inclusiu i no sexista del llenguatge. En particular perquè, generalment, en comptes de l'ús del masculí genèric, s'ha optat per formes desdoblades o neutres.

En conclusió, la present Modificació puntual del POUM incorpora positivament la perspectiva de gènere en relació amb la terminologia formal emprada.

En conclusió, la present Modificació puntual del POUM incorpora positivament la perspectiva de gènere en relació amb les condicions d'ordenació proposades.