



Ajuntament de
Castellar del Vallès

EDICTE

Es fa públic que per Acord del Ple, de data 28 de març de 2023, es va aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana "Porta de Castellar" PMU-14 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, promogut per AGENT OF IDEAS SL, havent estat aportat l'aval per un import del 12% de les obres d'urbanització.

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

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

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

ANNEX

Pla de Millora Urbana "Porta de Castellar" PMU-14

NORMES URBANÍSTIQUES ESPECÍFIQUES

"1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Àmbit d'aplicació.

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

Art. 2. Marc legal de referència.

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

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

Art. 3. Definició de conceptes.

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

Art. 4. Desenvolupament del Pla.

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

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

Signatura 1 de 1	26/05/2023	Cap d'unitat Jurídica Administrativa
Mercè Torras Junoy		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	118b9b7b1a9d4239bd5414aa9e1698d7001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Classificador:Altres -	



Ajuntament de
Castellar del Vallès

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

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

Art. 6. Projectes d'Urbanització.

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

Art. 7. Projectes de Reparcel·lació.

El projecte de reparcel·lació haurà de preveure com a mínim una parcel·la en la que es reculli tota l'edificació d'ús terciari i una segona per l'equipament públic.

Art. 8. Modificacions.

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

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

2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 9. Qualificació del sòl.

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla de Millora es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per sistemes, els terrenys que constitueixen l'estructura del Sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Castellà del Vallès.

S'entén per zona aquella part de terreny dintre de la qual i atenent a les previsions del PMU, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

Art. 10. Sistemes locals.

Es defineixen, per aquest PMU, els següents sistemes:

- a. Sistema viari.
- b. Sistema d'equipaments, Codi Er.

Art. 11. Zones.

Es defineix una única zona que d'acord amb la nomenclatura del POUM de Castellà del Vallès correspon a la clau Zona industrial/terciari, amb codi 8b.

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

Art. 12. Definició o especificació de conceptes.

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

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

3. Planta Baixa: La regulació general es la mateixa que proposa el POUM. Com sigui que la diferència de cota en la façana principal en cada carrer d'accés es menor de 1,20

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

Signatura 1 de 1	Cap d'unitat Jurídica Administrativa
Mercè Torras Junoy	26/05/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	118b9b7b1a9d4239bd5414aa9e1698d7001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Classificador:Altres -





Ajuntament de
Castellar del Vallès

metres, en aplicació de article P-36 el POUM, el paviment de la planta baixa es pot situar en qualsevol cota dins del marge definit entre 0,60m per sobre i per sota del punt mitjà altimètric de les rasants de la vorera en els extrems de l'alineació de l'edificació.

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

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

Art. 13. Ordenació

Tota l'ordenació de l'edificació es regirà segons el tipus d'edificació aïllada i d'edificacions separades de les alineacions de vial principal, es a dir, al Carrer de la Terra Alta, al Carrer del Baix Camp i a la Carretera de Sabadell, i de les particions amb els solars veïns tindran l'edificació separada de la partió. Els vials interiors d'accés als edificis tindran l'edificació a façana d'acord amb la proposta del propi POUM.

Art. 14. Altura reguladora màxima.

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

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

Art. 15. Altura lliure mínima entre plantes.

L'altura lliure mínima real en locals que hagin d'estar ocupats per persones, serà de dos metres amb setanta (2,70 m). L'altura lliure mínima en planta soterrani serà de dos metres amb vint (2,30 m) inclòs sota els passos d'instal·lacions o ventilació.

Art. 16. Planta soterrani.

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

Les plantes de soterrani tindran una ocupació igual a la de l'edificació principal (exceptuant els accessos a aparcaments o les seves comunicacions interiors).

A la planta soterrani no es permet l'ús habitatge, estudi, despatx, oficina ni cap altre que exigeixi una permanència continuada de personal.

Art. 17. Espais lliures d'edificació.

Els espais lliures de la parcel·la que resultin in-edificables per raó de la separació mínima obligatòria als límits de vial es podran destinar a accessos, 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.

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

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

Art. 18. Accés.

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

Signatura 1 de 1	Cap d'unitat Jurídica Administrativa
Mercè Torras Junoy	26/05/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	118b9b7b1a9d4239bd5414aa9e1698d7001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Classificador:Altres -	



Ajuntament de
Castellar del Vallès

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

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

4. DETERMINACIONS PER ALS SISTEMES

Art. 19. Sistema viari i d'aparcaments.

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

2. El carrers que envoltant la parcel·la es definiran en el projecte d'urbanització.

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

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

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

Art. 20. Tipus edificatori.

D'acord amb les disposicions del POUM la zona està destinada a zona d'activitat econòmica, parcel·les amb edificació terciari/comercial en edificació aïllada en ordenació oberta amb espais lliures codi 8b.

Art. 21. Àmbit.

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

Art. 22. Parcel·la mínima i Parcel·lació.

La parcel·la mínima per aquest PMU, de la clau 8b es fixa en 2.000 m².

En el plànol de parcel·lació queda grafiada una sola parcel·la, amb un sol bloc edificable.

Art. 23. Ocupació màxima de parcel·la.

L'ocupació màxima de parcel·la serà de un 39% i estarà definit en els plànols d'ordenació detallada.

Art. 24. Separació a límits i gàlils màxims.

A banda de les disposicions del POUM per la tipologia oberta de Codi 8b les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de les parcel·les les següents distàncies mínimes:

A façana al C/ de la Terra Alta 10 m.

A façana C/ del Baix Camp 10 m.

A façana Carretera de Sabadell: 10 m.

Als veïns: 5 m

Gàlib màxim de l'edificació inclòs la planta soterrani: Queda definit per la separació als carrers i als veïns.

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

Art. 25. Sostre màxim de la parcel·la.

A partir d'un índex d'edificabilitat màxima bruta de 1,40 m²/m² per tot el PMU, es considera una edificabilitat màxima de 5.789,00 m² per tot el conjunt.

Passeig Tolrà, 1
08211 Castellar del Vallès

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

NIF. P0805000-G
www.castellarvalles.cat

Signatura 1 de 1	Cap d'unitat Jurídica Administrativa
Mercè Torras Junoy	26/05/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	118b9b7b1a9d4239bd5414aa9e1698d7001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Classificador:Altres -	



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Art. 26. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.

D'acord amb les disposicions generals del POUM, per aquest PMU l'alçada màxima es fixa en cinc plantes corresponen als 20,00 m., equivalent a planta baixa i quatre plantes pis. Per sobre de l'alçada màxima, únicament es permet l'edificació de elements tècnics, els complementaris per accessos i petites instal·lacions tècniques o altres elements necessaris o convenients per l'accessibilitat i aprofitament de la coberta.

Art. 27. Tractament de façanes i cobertes.

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

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

Art. 28. Cossos sortints.

S'admeten la formula de cossos sortints fins a 1,50 mts de voladís en totes les façanes interiors a partir d'una alçada de 3,00 m. respecte el terra.

Art. 29. Edificacions auxiliars.

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 aigües sobre espais externs a la pròpia parcel·la.
- Dipòsits enterrats o que no sobresurtin més d'1m del terreny.

Art. 30. Piscines i instal·lacions esportives.

Les piscines per a ús privat es construiran amb el pla d'aigua al nivell del terreny natural. Els tancaments de les possibles instal·lacions esportives hauran de respectar les previsions de l'apartat referit als tancaments de parcel·la.

Art. 31. Previsió d'aparcaments.

Les previsions es faran d'acord amb el que disposen les normes generals del POUM en concret el que disposa el capítol II del títol novè en els articles del 29 al 30, com a resum de tot el que disposa es concreta que l'ordenació contemplarà una plaça d'aparcament ja sigui a l'interior de l'edifici o al mateix solar sobre rasant o en planta soterrani per cada 200 m2 o fracció de superfície útil.

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

S'hauran de preveure places adaptades, segons el punt 13 de l'article U31 de les Normes urbanístiques i les dimensions compliran amb el Decret 135/1995 de desplegament de la Llei 20/91 de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques de la Generalitat de Catalunya, Annex 1.2.7.

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

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

Signatura 1 de 1	Cap d'unitat Jurídica Administrativa
Mercè Torras Junoy	26/05/2023

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	118b9b7b1a9d4239bd5414aa9e1698d7001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Classificador:Altres -	