

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIÓ ECOLÒGICA

Edicte de 15 de gener de 2026, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona referent al municipi de Castellar del Vallès

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 2 de desembre de 2025, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2025/086745/B

Modificació puntual núm. 10 del Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de Castellar del Vallès

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

- 1 Aprovar definitivament la Modificació puntual núm. 10 del Pla d'ordenació urbanística municipal, del municipi de Castellar del Vallès, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.
- 2 Publicar aquest acord 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.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa 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 de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, dipositat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, tal com estableix l'article 103, apartats 1 i 2, del Text refós esmentat.

S'inclou, a continuació, l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat, amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

CVE-DOGC-A-26015069-2026

<http://tes.gencat.cat/rpuportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2025/86745/B&set-locale=ca>

La consulta de l'expedient administratiu es podrà fer, presencialment, en qualsevol dels serveis territorials d'Urbanisme, de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres feiners.

Barcelona, 15 de gener de 2026

Oleksandr Gamov Bilenko

Secretari de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació puntual núm. 10 del Pla d'ordenació urbanística municipal, del municipi de Castellar del Vallès

(Vegeu la imatge al final del document)

[25B86745_cat.pdf](#)

(26.015.069)

NORMATIVA URBANÍSTICA

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 10 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, DEL MUNICIPI DE CASTELLAR DEL VALLÈS

Es modifiquen els articles 128, 138, 140, 140 bis, 141 i 141 bis del Pla d'ordenació urbanística municipal, que queden redactats de la manera següent:

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

3. Regulació específica de l'ús plurifamiliar: en els edificis plurifamiliars dels carrers o dels trams que es determinen a continuació no s'admetrà l'ús d'habitatge en planta baixa i s'haurà de destinar la superfície en planta baixa lliure d'accessos a locals comercials, de la manera següent:
 - Passeig (tram entre el carrer del Mestre Ros i el carrer Major).
 - Plaça de Cal Calissó.
 - Carretera de Sentmenat (tram entre la Plaça de Cal Calissó i el carrer de Puigverd).
 - Passeig de la Plaça Major.
 - Passeig de Tolrà (tram entre la carretera de Sentmenat i el carrer del Mas Crupell).

Article 138. Definició i subzones

3. S'estableixen, d'acord amb la dimensió i amb les característiques de les parcel·les, les subzones següents:
 - Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la compacta (200 m²) (codi 6a).
 - Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la compacta (200 m²), zona d'ampliació els Fruiters (codi 6a1).
 - Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la petita (400 m²) (codi 6b).
 - Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la petita (400 m²), zona d'ampliació els Fruiters (codi 6b1).
 - Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la mitjana (600 m²) (codi 6c).
 - Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la gran (800 m²) (codi 6d).
 - Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la gran (1.200 m²) (codi 6d1).

Article 140. Regulació de la subzona residencial en cases aïllades, parcel·la compacta (200 m²) (codi 6a). Paràmetres referits a la parcel·la

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

Article 140 bis. Regulació de la subzona residencial en cases aïllades, parcel·la compacta (200 m²), zona d'ampliació els Fruïters (codi 6a1)

1. La subzona regula els habitatges aïllats unifamiliars en parcel·la compacta de reduïdes dimensions, 200 m² de superfície mínima, localitzats al nord-est del nucli urbà de Castellar del Vallès, concretament a l'àmbit d'ampliació dels Fruïters.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 6a1.
3. A més a més dels paràmetres de regulació general de la zona 6, li són d'aplicació els paràmetres següents:
 - a) Paràmetres referits a la parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 200 m².
 - Front mínim de parcel·la: 8 m.
 - Diàmetre mínim del cercle inscriptible: s'ha d'inscriure un cercle de 10 m de diàmetre mínim per a unihabitatges, de 16 m per a habitatges aparellats i de 24 m per a agrupacions de fins a 4 habitatges en filera.
 - Índex d'edificabilitat neta de la parcel·la: 0,75 m² sostre/m² sòl.
 - Ocupació màxima de la parcel·la: 40%.
 - Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1 habitatge per parcel·la.
 - Tanmateix, s'admeten els habitatges aparellats, amb les condicions següents:
 - la parcel·la tindrà una superfície igual o superior al doble de la mínima (400 m²).
 - la façana mínima correspondrà al doble de la façana mínima i es descomptaran les separacions laterals al límit comú (12 m).
 - el cercle inscriptible dins de la parcel·la haurà de tenir un diàmetre mínim equivalent al doble de l'establert per a les parcel·les amb un únic habitatge i es descomptaran les distàncies de separació que se suprimeixen en ser habitatges aparellats (16 m).
 - caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la parcel·la resultant de l'agrupació com a indivisible.
 - el Projecte d'edificació i la llicència corresponent seran únics.
 - A les parcel·les situades al carrer de la Pomera núm. 13-43 s'admeten agrupacions d'habitatges en filera fins a un màxim de 4, amb les condicions següents:
 - la parcel·la tindrà una superfície igual o superior a 700 m².
 - la façana mínima serà de 30 m.
 - el cercle inscriptible dins de la parcel·la haurà de tenir un diàmetre mínim de 24 m.
 - caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la parcel·la resultant de l'agrupació com a indivisible.
 - el Projecte d'edificació i la llicència corresponent seran únics.

- Separació mínima respecte del vial: 3 m i segons la distància determinada als plànols d'ordenació. Tanmateix, aquestes distàncies seran modificables quan el pendent entre el punt mig del límit a vial de la parcel·la i el punt mig de la fondària màxima edificable superi el 30%, i sempre que es respecti una distància mínima de 1,50 m a vial.
 - Separació mínima respecte dels laterals i del fons: 2 m en general i segons el plànol d'ordenació urbanística.
- b) Paràmetres referits a l'edifici:
- Nombre màxim de plantes: s'estableix una alçada màxima de 9,50 m, corresponents a 3 plantes. En parcel·les amb un pendent superior al 50% l'alçada màxima es reduirà a 6,50 m i el nombre màxim de plantes es fixarà en 2 plantes.

Article 141. Regulació de la subzona residencial en cases aïllades, parcel·la petita (400 m²) (codi 6b). Paràmetres referits a la parcel·la

1. La subzona regula els habitatges aïllats unifamiliars en parcel·la petita, 400 m² de superfície mínima, localitzats majoritàriament en les urbanitzacions de fora del nucli urbà, concretament a l'Airesol A-B, a l'Airesol C, a l'Airesol D i al Balcó, i puntualment a la urbanització del Racó. Tanmateix, al nord-est del nucli urbà es regulen amb aquesta zona l'àmbit de la Virreina i, puntualment, algunes parcel·les de la Ronda Llevant.

Article 141 bis. Regulació de la subzona residencial en cases aïllades, parcel·la petita (400 m²), zona d'ampliació dels Fruïters (codi 6b1). Paràmetres referits a la parcel·la

1. La subzona regula els habitatges aïllats unifamiliars en parcel·la petita, 400 m² de superfície mínima, localitzats a l'àmbit d'ampliació dels Fruïters.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 6b1.
3. A més a més dels paràmetres de regulació general de la zona 6, li són d'aplicació els paràmetres següents:
 - a) Paràmetres referits a la parcel·la:
 - Parcel·la mínima: 400 m².
 - Front mínim de parcel·la: 10 m.
 - Diàmetre mínim cercle inscriptible: s'ha d'inscriure un cercle de 12 m de diàmetre mínim per a uninhabitatges, i de 18 m per a habitatges aparellats o bifamiliars.
 - Índex edificabilitat neta de la parcel·la : 0,75 m² sostre/m² sòl.
 - Ocupació màxima de la parcel·la: 40%.

- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1 habitatge per parcel·la. Tanmateix, s'admeten els habitatges aparellats, amb les condicions següents:
 - la parcel·la tindrà una superfície igual o superior al doble de la mínima (800 m²).
 - la façana mínima correspondrà al doble de la façana mínima i es descomptaran les separacions laterals al límit comú (14 m).
 - el cercle inscripcible dins de la parcel·la haurà de tenir un diàmetre mínim equivalent al doble de l'establert per a les parcel·les amb un únic habitatge i es descomptaran les distàncies de separació que se suprimeixen en ser habitatges aparellats (18 m).
 - caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la parcel·la resultant de l'agrupació com a indivisible.
 - el Projecte d'edificació i la llicència corresponent seran únics.
 - Separació mínima respecte del vial: 6 m i segons la distància determinada als plànols d'ordenació. Tanmateix, aquestes distàncies seran modificables quan el pendent entre el punt mig del límit a vial de la parcel·la i el punt mig de la fondària màxima edificable superi el 30%, i sempre que es respecti una distància mínima de 3 m a vial.
 - Separació mínima respecte dels laterals i del fons: 3 m i segons la distància determinada als plànols d'ordenació.
- b) Paràmetres referits a l'edifici:
- Nombre màxim de plantes: s'estableix una alçada màxima de 9,50 m, corresponents a 3 plantes. En parcel·les amb un pendent superior al 50% l'alçada màxima es reduirà a 6,50 m i el nombre màxim de plantes es fixarà en 2 plantes.

ANNEXOS NORMATIUS

Els annexos normatius del Pla d'ordenació urbanística municipal modificats per aquesta Modificació puntual són els següents:

- Annex 1. Fitxa amb el codi PPU-1 - Pla parcial urbanístic d'ampliació els Fruiters.
- Annex 3. Fitxa amb el codi PAU-11 - Can Bages (vials i serveis).

ANNEX 1. FITXA AMB EL CODI PPU-01 - PLA PARCIAL URBANÍSTIC D'AMPLIACIÓ ELS FRUITERS

Pla parcial urbanístic d'ampliació els Fruiters (Codi PPU-01)

1. Àmbit:

- a) Comprèn els terrenys classificats com a sòl urbanitzable situats a llevant de la població de Castellar del Vallès, que varen ser inclosos en el Pla parcial urbanístic d'ampliació els Fruiters, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 25 de gener de 2007, i publicat en el DOGC de 4.4.2007.
- b) El sector limita a l'oest amb la Ronda Llevant i amb la prolongació del carrer de la Pomerà, al nord amb el sector dels Fruiters existent, a l'est amb el sòl no urbanitzable, mitjançant el camí que dona continuïtat al carrer de l'Olleta, i al sud amb el sòl no urbanitzable. La seva superfície és de 81.315,92 m², segons el Pla parcial urbanístic aprovat definitivament.

2. Objectius:

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

3. Paràmetres d'ordenació, d'edificació i d'ús:

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

Sòl públic. Sistemes:	53.576,28 m ²	65,89%
Vial (codi X)	11.348,37 m ²	13,96%
Espais verds (codi V)	35.870,26 m ²	44,11%
Equipaments (codi E)	3.457,50 m ²	4,25%
Serveis tècnics i ambientals (codi T)	333,82 m ²	0,41%
Sòl privat. Zones:	27.734,52 m ²	34,11%
Residencial en nucli antic (codi 1)		
Residencial en ordenació tancada (codi 3)		
Residencial en ordenació oberta (codi 4)		
Residencial en cases agrupades (codi 5)		
Residencial en cases aïllades (codi 6)	27.734,52 m ²	34,11%
Activitat econòmica - industrial (codi 7)		
Activitat econòmica - serveis (codi 8)		

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

- b) Sostre edificable màxim total: 24.098,23 m² sostre.
- c) Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública: en tant que l'aprofitament urbanístic d'aquest àmbit no es considera sostre residencial de nova implantació, atès que prové d'un Pla parcial urbanístic aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 25 de gener de 2007, i publicat en el DOGC de 4.4.2007, no caldrà fer reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
- d) Nombre màxim d'habitatges: 81 hab.
- e) Determinacions fonamentals de l'ordenació:
 - les qualificacions i les ordenacions volumètriques que es grafien en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal tenen caràcter vinculant, en tant que transcriuen les del Pla parcial urbanístic d'ampliació els Fruïters, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 25 de gener de 2007, i publicat en el DOGC de 4.4.2007. Malgrat això, una modificació puntual del Pla parcial urbanístic les podrà modificar.
- f) Zones establertes en el sector: el Pla parcial urbanístic aprovat definitivament estableix dues zones d'edificació. El Pla d'ordenació urbanística municipal, en coherència amb la refosa normativa que ha efectuat amb la resta de zones del sòl urbà, les ha assimilats a les següents:
 - Zona residencial en cases aïllades, parcel·la compacta, zona d'ampliació els Fruïters (codi 6a1).
 - Zona residencial en cases aïllades, parcel·la petita, zona d'ampliació els Fruïters (codi 6b1).
- g) En la urbanització del sector caldrà adoptar mesures per evitar l'artificialització i la disminució de la coberta natural de zones lliures d'edificació, per tal de compensar la pèrdua de permeabilitat natural i de prioritzar l'ús de pavimentació drenant i permeable.

Les condicions paramètriques d'edificació i d'ús d'aquestes es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

4. Condicions de gestió i d'execució:

- a) El Pla parcial urbanístic aprovat definitivament estableix un únic Polígon d'actuació urbanística. El sistema d'actuació serà el de compensació.
- b) Els propietaris inclosos dins d'aquest sector de sòl urbanitzable amb planejament aprovat definitivament tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del Text refós de la Llei d'urbanisme i en l'article 40 del Reglament de la Llei d'urbanisme, o en aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de complir el següent:
 - fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures.
 - internalitzar el cost global de la disposició, la distribució i la garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament.
 - internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o d'ampliacions de les ja existents, tals com col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre.
- c) L'Agenda del Pla d'ordenació urbanística municipal preveu la formulació, la tramitació i l'execució d'aquest sector dins del segon sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i d'usos:

Els edificis i els usos existents dins de l'àmbit del sector de sòl urbanitzable delimitat s'ajustaran a les disposicions generals establertes en l'article 56 de les Normes urbanístiques d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

ANNEX 3. FITXA AMB EL CODI PAU-11 - CAN BAGES (VIALS I SERVEIS)Polígon d'actuació urbanística Can Bages (vials i serveis) (Codi PAU-11)

1. Àmbit:

- a) Comprèn els terrenys situats al sud de la població de Castellar del Vallès, que varen ser inclosos en el Pla parcial urbanístic de Can Bages, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 17 de novembre de 2004, i publicat en el DOGC de 22.2.2005. El 16 de juliol de 2014 va ser aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona la Modificació puntual del Pla parcial urbanístic Can Bages, subsector II, illa sud, i va ser publicada en el DOGC de 14.10.2014.
- b) El polígon limita al nord amb la zona industrial de Can Carner, a l'est amb la carretera B-124, al sud amb el terme municipal de Sabadell, i a l'oest amb la riba del riu Ripoll i amb una zona industrial consolidada. La seva superfície és de 497.352 m².

2. Objectius:

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

3. Paràmetres d'ordenació, d'edificació i d'ús:

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

Sòl públic. Sistemes:	292.054,65 m ²	58,72%
Viari (codi X)	60.959 m ²	12,26%
Espais verds (codi V)	181.683,65 m ²	36,53%
Equipaments (codi E)	33.331 m ²	6,70%
Sistema hidrològic (codi H)	16.082 m ²	3,23%
Sòl privat. Zones:	205.297,35 m ²	41,28%
Activitat econòmica - industrial (codi 7)	205.297,35 m ²	41,28%

- b) Sostre edificable màxim total: 236.092,20 m² sostre.

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

- c) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons el següent:
- Zona d'activitat econòmica, indústria entre mitgeres (codi 7a).
 - Zona d'activitat econòmica, indústria aïllada (codi 7b).
 - Zona d'activitat econòmica, indústria singular (codi 7c).

Les condicions paramètriques d'edificació i d'ús d'aquestes es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

4. Condicions de gestió i d'execució:

- a) El Pla parcial urbanístic aprovat definitivament establia dos polígons d'actuació urbanística independents. El sistema d'actuació previst per als dos era el de compensació.
- b) Els propietaris inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 42 i 120 del Text refós de la Llei d'urbanisme i en l'article 38 del Reglament de la Llei d'urbanisme, o en aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de complir el següent:
- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures.
 - internalitzar el cost global de la disposició, la distribució i la garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament.
 - internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o les ampliacions de les ja existents, tals com col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre.
- c) L'Agenda del Pla d'ordenació urbanística municipal preveu la formulació, la tramitació i l'execució d'aquest sector dins del primer sexenni.

5. Règim transitori d'edificació i d'usos:

Els edificis i els usos existents dins de l'àmbit del Polígon d'actuació urbanística s'ajustaran a les disposicions generals establertes en l'article 56 de les Normes urbanístiques d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.