Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: Còpia de document original electrònic signat
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 08054300081610202643961E3C28BD generat el 16/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv
Jordi Artiga Pascual (1 de 2)
eG - Tècnic/a d'Activitats
Data signatura: 25/09/2026 7:57:19
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03
Rosa Riba Cabana (2 de 2)
Cap d'Arquitectura
Data signatura: 25/09/2026 8:02:59
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03
Identificador unívoc: 179215354341335
Identificador unívoc de l'origen: DOC 2026/19/TAD ID4996764 TD13-013 1. ANNEX Nº 1 Informe Arquitecte Municipal
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original
APROVAT
AJUNTAMENT DE CASTELLBISBAL - Informe TD13-013
Codi de verificació: LKL76-H8LLO-OFBO2
Verificació: www.castellbisbal.cat/verificacio/signatura
Document generat electrònicament per l'Ajuntament de Castellbisbal | Pàgina : 1/14.

AJUNTAMENT DE CASTELLBISBAL

ACTIVITATS
Ref.: 2026/5/GPB
/ JA RR

INFORME

Assumpte: Alienació finca titularitat municipal carrer Retorn núm. 3 de Ca n'Estapé (Ref. cadastral 6716007DF1961N0001DX)

Assumpte: Sol·licitud de valoració d'una finca de titularitat privada situada al carrer Retorn, 3 de Castellbisbal i procediment de l'alienació.

ANTECEDENTS

Al 2023, l'ajuntament es planteja la venda d'aquest terreny. Es sol·liciten taxacions però al final no s'executa la venda.
Al 2026 s'activa de nou el procediment. La Junta de Govern decideix obrir expedient i des de Secretaria es requereix un informe tècnic sobre el valor actual del terreny

INFORME

1. DESCRIPCIÓ FÍSICA DE LA PARCEL·LA

1.- Identificació de la parcel·la:

- Adreça: C/Retorn 3
- Ref. Cadastral: 6716007DF1961N0001DX
- Finca registral de Castellbisbal Nº: 13499
- CRU: 08164000881778
- Dades Registrals: Tomo: 3431 Libre: 276 Foli: 114 Inscripció: 1

2.- Dades urbanístiques de la parcel·la:

Planejament aplicable: Revisió i adaptació del Pla d'Ordenació Urbana de Castellbisbal POUM), aprovat definitivament el 19.07.07 (DOGC 5179, 23.07.08)

Classificació: Sòl urbà consolidat

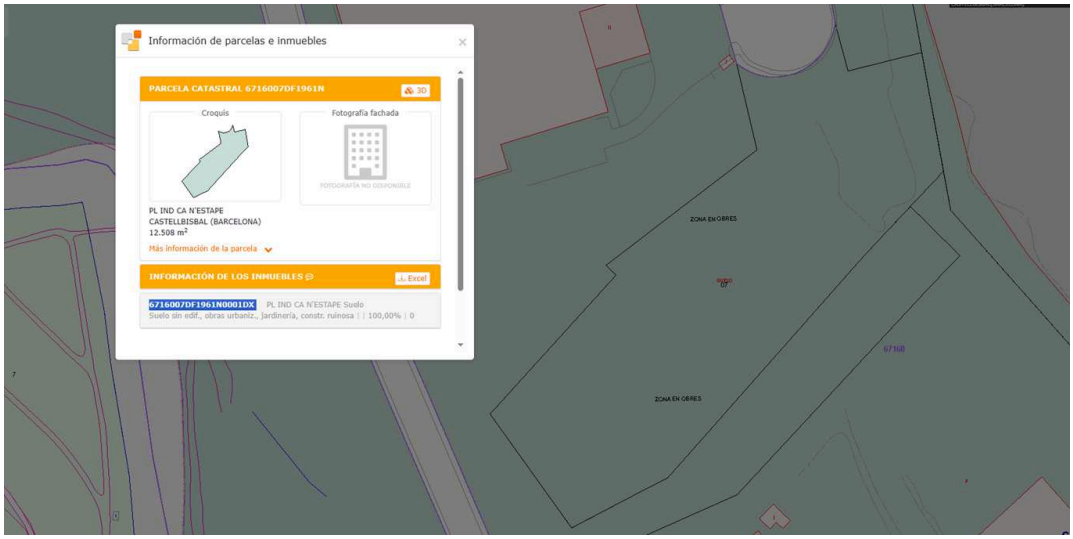
Qualificació: Indústria aïllada en parcel·la petita clau 7a4

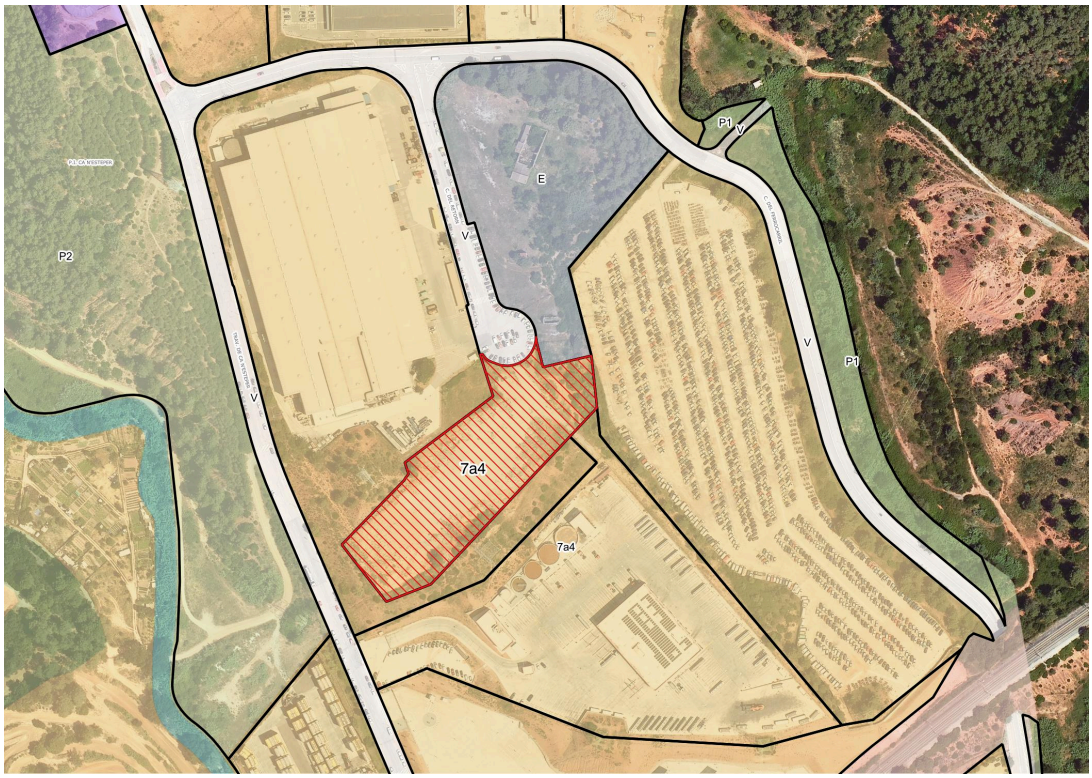
Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: Còpia de document original electrònic signat
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 080543000816102026439 61E3C28BD generat el 16/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv

Jordi Artiga Pascual (1 de 2)
eG - Tècnic/a d'Activitats
Data signatura: 25/09/2026 7:57:19
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03

Rosa Riba Cabana (2 de 2)
Cap d'Arquitectura
Data signatura: 25/09/2026 8:02:59
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03

Identificador unívoc: 179215354341335
Identificador unívoc de l'origen: DOC 2026/19/TAD ID4996764 TD13-013 1. ANNEX Nº 1 Informe Arquitecte Municipal
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original





3. Determinacions urbanístiques:
Es tracta d'una parcel·la allargada (d'uns 216 m), estreta (d'uns 71 m màxim) i amb una sola entrada pel cantó nord. La superfície segons SIG és de 12.506,82 m2 (segons cadastre de 12.508 m2)

AJUNTAMENT DE CASTELLBISBAL - Informe TD13-013
Codi de verificació: LKL76-H8LLO-OFBO2
Verificació :www.castellbisbal.cat/verificacio/signatura
Document generat electrònicament per l'Ajuntament de Castellbisbal | Pàgina : 2/14.

Identificador unívoc: 179215354341335
Identificador unívoc de l'origen: DOC 2026/19/TAD ID4996764 TD13-013 1. ANNEX Nº 1 Informe Arquitecte Municipal
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

La parcel·la està lleugerament afectada pels dos costats longitudinals per la zona de protecció de les línies elèctriques d'alta tensió existents.

Segons el planejament, el coeficient d'ocupació màxima és del 50 %. Queda una zona ocupable de 6253,41 m2. Aquesta superfície és inferior a la superfície total menys l'àrea delimitada de 10 m a límit de parcel·la (uns 7450 m2).

Però a aquests 7450 m2 a efectes de construir, cal restar-li la zona afectada per l'afectació de les línies elèctriques. Una superfície superior a 1000 m2

Si la restem, la superfície real ocupable seria d'uns 6450 m2. Aquest valor és encara superior a la superfície resultant del 50%.

Per tant, la superfície limitant a efectes de contrucció/ocupació seria la del 50% de la superfície de la parcel·la: 6253,41 m2.

La superfície edificable màxima és de 10.005,45 m2

La volumetria és de 4m3/m2 el que dona un volum de 8 m d'alt en tota la edificació. Alçada relativament baixa.

La parcel·la té una planimetria favorable. Els principals desnivells estan ubicats al cantó sud-oest però fora de la pròpia parcel·la.

En resum, es tracta d'una parcel·la allargada (d'uns 195 m en els extrems ocupables i uns 185 m en els extrems més quadrats), estreta (entre 20 i 41 m) i amb un sol accés. Amb aquesta tipologia i configuració del terreny, no és propici per a la implantació d'una nau rectangular estandard tipus logística. La nau resultant seria una nau estreta i molt allargada. Això no significa que sigui inútil, pot ser molt útil i recomanable per a certes activitats.

Al nostre entendre, les utilitats principals d'aquest terreny les podem acotar a:

- Per ser agregat a una parcel·la veïna col·lindant, ja sigui per augmentar la superfície construïble total o per ampliar la zona d'aparcament, etc. Hi ha empreses que necessitarien augmentar els ràtios urbanístics.
- Com a campa per aparcament de vehicles industrials o productes que puguin estar a l'exterior. És tracta d'una activitat molt demandada a la zona precisament per la relació amb logística, transports i connectivitat.
- Com a activitats relacionades amb l'emmagatzematge d'energia (bateries), per a producció (plaques fotovoltaiques) o dades. Hi ha empreses amb concessions energètiques a la zona però no troben sol industrial per a desenvolupar camps de bateries o Data Centers.
- Per empreses amb un procés productiu molt lineal, on es necessiten longituds importants i poca amplada. Es tracta d'activitats que precisament no s'adapten massa a les naus convencionals rectangulars o quadrades.

Un intangible molt determinant també, és la situació estratègica de Castellbisbal, dins de la 2ª corona i molt a prop de les principals vies de comunicació tan viaria com fèrria, etc.

La comunicació i situació estratègica ha de ser un punt a tenir en compte.

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: Còpia de document original electrònic signat
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 080543000816102026439 61E3C28BD generat el 16/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv

Jordi Artiga Pascual (1 de 2)
eG - Tècnic/a d'Activitats
Data signatura: 25/09/2026 7:57:19
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03

Rosa Riba Cabana (2 de 2)
Cap d'Arquitectura
Data signatura: 25/09/2026 8:02:59
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03

AJUNTAMENT DE CASTELLBISBAL - Informe TD13-013
Codi de verificació: LKL76-H8LLO-OFBO2
Verificació: www.castellbisbal.cat/verificacosignatura
Document generat electrònicament per l'Ajuntament de Castellbisbal | Pàgina : 3/14.

Identificador unívoc: 179215354341335
Identificador unívoc de l'origen: DOC 2026/19/TAD ID4996764 TD13-013 1. ANNEX Nº 1 Informe Arquitecte Municipal
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

APROVAT

Com a conseqüència d'això, l'altra punt determinant és la manca de terrenys lliures per a construir. A Castellbisbal hi ha una ocupació supero al 95% en sol industrial i encara menys, en parcel·les superiors a 10.000 m2

2. LEGISLACIÓ APLICABLE

2.1 SITUACIÓ URBANÍSTICA

Planejament municipal

El planejament vigent en el municipi de Castellbisbal és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), text Refós aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en l'acord de 19.07.2007, ratificat el 30.04.2008, essent executiu amb la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5179 de 23.07.2008 i amb les modificacions posteriors.

Segons POUM. Article 129. Zona industrial aïllada (Clau 7)

Article 129. Zona industrial aïllada (Clau 7a4)

1. Definició

a) Abarca les àrees destinades específicament a l'ús industrial i terciari, que es donen als polígons expressament previstos per a aquestes activitats. Correspon a les edificacions que es col·loquen aïllades a la parcel·la.

b) Es diferencien les següents subzones:

Subzona 7a: **Industria aïllada en parcel·la petita. Correspon a les edificacions industrials i terciaries que es col·loquen aïllades a la parcel·la, sobre parcel·la petita. 7a4. Amb alçada lliure.**

2. Tipus d'ordenació

a) A les subzones 7a i 7b, els correspon el tipus segons edificació aïllada.

3. Condicions de la parcel·lació i de l'edificació de les subzones 7 a

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: Còpia de document original electrònic signat
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 080543000816102026439 61E3C28BD generat el 16/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv

Jordi Artiga Pascual (1 de 2)
eG - Tècnic/a d'Activitats
Data signatura: 25/09/2026 7:57:19
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03

Rosa Riba Cabana (2 de 2)
Cap d'Arquitectura
Data signatura: 25/09/2026 8:02:59
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03

AJUNTAMENT DE CASTELLBISBAL - Informe TD13-013
Codi de verificació: LKL76-H8LLO-OFBO2
Verificació: www.castellbisbal.cat/verificacosignatura
Document generat electrònicament per l'Ajuntament de Castellbisbal | Pàgina : 4/14.

	7a				
				7a4	
Parcel·la mínima	2.500 m²s				
Façana mínima	40 m				
Coeficient edificabilitat neta (C.E.N.)			lliure		
Coeficient edificabilitat neta (C.E.N.) per nous usos terciaris.		0,80 m²st/m²s *2			
Coeficient de volumetria				4 m3/m² s*1	
Ocupació màxima		50%			
Separacions a límits *3	10m				
Separacions a carrer	10m				
Nombre de plantes	Lliure				
Alçada màxima				Lliure	
Ocupació planta soterrani		50%			

*3. Caldrà mantenir en compte les limitacions establertes en la normativa sectorial viària i ferroviària, respecte de les distàncies en respectar.

4. Condicions comunes a totes les zones industrials

4.1. Aparcament

Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície edificada, a excepció de la zona 7c2 i la parcel.la 46 del polígon industrial del Llobregat.

Identificador unívoc: 179215354341335
Identificador unívoc de l'origen: DOC 2026/19/TAD ID4996764 TD13-013 1. ANNEX Nº 1 Informe Arquitecte Municipal
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: Còpia de document original electrònic signat
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 080543000816102026439 61E3C28BD generat el 16/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv

Jordi Artiga Pascual (1 de 2)
eG - Tècnic/a d'Activitats
Data signatura: 25/09/2026 7:57:19
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03

Rosa Riba Cabana (2 de 2)
Cap d'Arquitectura
Data signatura: 25/09/2026 8:02:59
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03

AJUNTAMENT DE CASTELLBISBAL - Informe TD13-013
Codi de verificació: LKL76-H8LLO-OFBO2
Verificació: www.castellbisbal.cat/verificacio/signatura
Document generat electrònicament per l'Ajuntament de Castellbisbal | Pàgina : 5/14.

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: Còpia de document original electrònic signat
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 080543000816102026439 61E3C28BD generat el 16/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv
Jordi Artiga Pascual (1 de 2)
eG - Tècnic/a d'Activitats
Data signatura: 25/09/2026 7:57:19
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03
Rosa Riba Cabana (2 de 2)
Cap d'Arquitectura
Data signatura: 25/09/2026 8:02:59
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03
Identificador unívoc: 179215354341335
Identificador unívoc de l'origen: DOC 2026/19/TAD ID4996764 TD13-013 1. ANNEX Nº 1 Informe Arquitecte Municipal
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Com a mínim es preveurà una plaça d'aparcament per cada 3 treballadors d'un mateix torn de treball.

Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,50 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.

Si es tracta d'un establiment comercial, les previsions d'aparcament s'ajustaran a la normativa sectorial vigent i en qualsevol cas la dotació mínima d'aparcament serà de dues places per cada 100 m² de superfície edificada.

Si es tracta d'ús recreatiu de restauració es preveurà una plaça per cada 3 places d'aforament.

4.2. Gual

Tots el propietaris estan obligats a fer-se el seu propi gual, segons l'ordenança municipal de guals.

4.3. Enjardinat perimetral.

S'haurà de procedir a l'arbrat i enjardinat del perímetre de les parcel·les a fi de minimitzar l'impacte paisatgístic. L'arbrat i enjardinat s'ajustarà a allò establert a l'ordenança municipal del paisatge urbà.

4.4. Entrada i sortida de vehicles

El disseny de l'edifici, la posició d'aquest respecte dels límits de la parcel·la, i el sistema d'accés, han de tenir en compte l'amplada del carrer i el radi de gir dels diferents vehicles, per tal de permetre les maniobres d'entrada i sortida sense envair el carril del costat oposat del carrer.

4.5. Talussos

Els talussos s'hauran de sistematitzar amb vegetació i jardineria.

4.6. Tanques

Les tanques tindran una alçada màxima de 2 metres. Podran ser opaques en els primers 0,90 m i seran transparents o vegetals fins arribar als 2 metres d'alçada.

4.7. Construccions auxiliars

a) S'admeten les construccions auxiliars o annexes, sempre que no superin el 5% d'ocupació de la parcel.la. Aquesta superfície només computarà a efectes d'ocupació màxima i edificabilitat en les zones 7a1 i 7a2, mentre que en la resta de zones no computarà. Aquestes construccions només podran estar dedicades a: estacions receptores de gas, estacions transformadores d'electricitat, casetes de vigilància, bàscules, armaris d'escomeses, dipòsits soterrats i marquesines per aparcament de vehicles.

b) Es podran situar a la franja de separació als límits de parcel·la, sempre i quan no interfereixin el trànsit intern ni l'arbrat i enjardinat obligatori.

c) La seva alçada màxima és de 5m, però en cas d'estacions transformadores d'electricitat es podrà arribar als 6m si la instal·lació ho requereix.

AJUNTAMENT DE CASTELLBISBAL - Informe TD13-013
Codi de verificació: LKL76-H8LLO-OFBO2
Verificació: www.castellbisbal.cat/verificacio/signatura
Document generat electrònicament per l'Ajuntament de Castellbisbal | Pàgina : 6/14.

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: Còpia de document original electrònic signat
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 080543000816102026439 61E3C28BD generat el 16/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv

Jordi Artiga Pascual (1 de 2)
eG - Tècnic/a d'Activitats
Data signatura: 25/09/2026 7:57:19
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03

Rosa Riba Cabana (2 de 2)
Cap d'Arquitectura
Data signatura: 25/09/2026 8:02:59
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03

Identificador unívoc: 179215354341335
Identificador unívoc de l'origen: DOC 2026/19/TAD ID4996764 TD13-013 1. ANNEX Nº 1 Informe Arquitecte Municipal
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

4.8. Espais no edificables (espais lliures d'edificació),

S'haurà de procedir a l'arbrat i enjardinat del perímetre de les parcel·les a fi de minimitzar l'impacte paisatgístic.

Els terrenys que han de quedar lliures d'edificació quedaran limitats en quant al seu ús a:

Espais per a maniobra i circulació de vehicles.

Aparcament de vehicles sense cobrir.

Enjardinament.

Dipòsit temporal de matèries primeres, productes intermedis, productes acabats o mercaderies.

Edificacions auxiliars i complementàries, que alhora quedaran limitades a l'ús d'estacions receptores de gas, estacions transformadores d'electricitat, casetes de vigilància, bàscules, armaris d'escomeses i dipòsits soterrats, i marquesines per aparcament de vehicles.

En cap cas es podran utilitzar aquests espais lliures d'edificació, per a dipòsit de residus de cap mena, així com tampoc per a la instal·lació de sitges, dipòsits, compressors, equips d'aire condicionat, l'estacionament permanent de vehicles industrials o de transports, el conjunt de rampes i molls de càrrega, dipòsits, instal·lacions, maquinària amb suport fixe, contenidors i qualsevol altre similar.

Al respecte del punt anterior, s'entendrà per estacionament permanent, tot aquell originat per un vehicle que estigui més de 3 dies seguits estacionat. En conseqüència, l'aparcament, encara que sigui cada dia (o cada nit) de vehicles que van i venen en funció de la seva activitat a la parcel·la, serà admès.

En cas d'utilització d'aquests terrenys que han de quedar lliures d'edificació per a dipòsit temporal o aplecs de matèries primeres, productes intermedis, productes acabats o mercaderies, caldrà limitar la seva alçada a 20 cm per sota de la tanca en una franja de 10 metres de separació a límits de parcel·la i a 3m d'alçada de la resta de la parcel.la en les zones 7a1 i 7a2, i a 6m d'alçada de la resta de la parcel.la de les altres zones.

Les aigües pluvials de l'espai no edificable no podran abocar a l'espai públic ni a la xarxa de clavegueram (si aquesta és separativa) sense disposar d'un separador d'hidrocarburs a l'interior de la parcel·la.

4.9. Plantes soterrades.

Per considerar una planta com a soterrada, i no com a planta baixa, tots els punts del perímetre del seu sostre hauran de situar-se, com a màxim, a 1m per damunt del terreny exterior, excepte el tram de façana necessari per la rampa d'accés.

Subzones 7a3, 7a4, 7a5, 7b, 7c:

a) Es permet el funcionament de diverses activitats en una sola parcel·la sempre i quan compleixin alguna de les següents condicions:

- Les activitats formin part d'una línia productiva des de la matèria primera a la seva distribució final, inclòs el tractament dels residus generats en els diversos processos.

AJUNTAMENT DE CASTELLBISBAL - Informe TD13-013
Codi de verificació: LKL76-H8LLO-OFBO2
Verificació: www.castellbisbal.cat/verificacio/signatura
Document generat electrònicament per l'Ajuntament de Castellbisbal | Pàgina : 7/14.

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: Còpia de document original electrònic signat
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 080543000816102026439 61E3C28BD generat el 16/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv
Jordi Artiga Pascual (1 de 2)
eG - Tècnic/a d'Activitats
Data signatura: 25/09/2026 7:57:19
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03
Rosa Riba Cabana (2 de 2)
Cap d'Arquitectura
Data signatura: 25/09/2026 8:02:59
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03
Identificador unívoc: 179215354341335
Identificador unívoc de l'origen: DOC 2026/19/TAD ID4996764 TD13-013 1. ANNEX Nº 1 Informe Arquitecte Municipal
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

- Les activitats formin part d'un conjunt de serveis a la xarxa viària. Com una benzinera i bar-restaurant i/o hotel o altres similars.

L'activitat que coexisteix amb la principal de la parcel·la és una antena de telefonia mòbil en una zona definida específicament per aquest ús en aquest POUM, cas en què aquesta activitat es podrà afegir com a compatible amb la principal de la parcel·la i a més, disposar de llicència ambiental separada.

L'activitat que coexisteix amb la principal de la parcel·la, a banda del supòsit anterior, és una activitat de producció d'energia elèctrica amb plaques fotovoltaiques, amb, o sense subministrament de l'energia produïda a vehicles de transport o a la xarxa general de distribució elèctrica. Cas en què aquesta activitat es podrà afegir com a compatible amb la principal de la parcel·la, i a més, disposar de llicència ambiental separada.

6. <u>Condicions d'ús:</u>

Per a les subzones 7a4 i 7a5:

Els usos principals són l' ús industrial, l'ús terciari i l'ús d'aparcament.

En l'ús industrial general hi són compresos els següents:

- Les indústries d'obtenció, transformació i transport, en categories 1ª, 2ª i 3ª, en situacions 10, 11 i 14 i en els àmbits: àrea industrial del Llobregat, Sant Vicenç, i Ca n'Esteper, també 4ª categoria en situacions 10, 11 i 14, i en les zones qualificades amb el codi 7a5 (àrea industrial de Llobregat) també 5a categoria en les situacions 10, 11 i 14.
- Els magatzems destinats a serveis logístics, a la conservació, guarda, transformació i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i d'altres no consumidors finals.
- Els tallers de reparació llevat que per les seves característiques els hi correspongués la 4ª categoria industrial, cas en què només es podrien ubicar en els àmbits on aquesta és admesa.
- Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica amb plaques fotovoltaiques.

Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no es provoquen situacions de perill per a la salut i a la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.

Pel que fa a l'ús terciari general hi són compresos els següents:

- Ús comercial: els establerts a la Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels establiments comercials. S'admet el comerç petit, el comerç mitjà i el comerç gran. L'ús comercial s'adaptarà a les condicions que estableix la normativa reguladora dels establiments comercials.
- Ús d'oficines i serveis: activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories

AJUNTAMENT DE CASTELLBISBAL - Informe TD13-013
Codi de verificació: LKL76-H8LLO-OFBO2
Verificació: www.castellbisbal.cat/verificacio/signatura
Document generat electrònicament per l'Ajuntament de Castellbisbal | Pàgina : 8/14.

Identificador unívoc: 17921535434133 5
Identificador unívoc de l'origen: DOC 2026/19/TAD ID4996764 TD13-013 1. ANNEX Nº 1 Informe Arquitecte Municipal
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria, despatxos professionals o similars.

- Ús recreatiu: de restauració (restaurants, bars, cafeteries i similars).
- Ús d'estacions de servei (segons es defineixen a l'article 99.22 d'aquestes NNUU)

Són usos condicionats els següents:

- Hoteler (2 activitats per àmbit)
- Sanitari assistencial (2 activitats per àmbit)
- Recreatiu Cultural i social (2 activitats per àmbit)
- Esportiu (2 activitats per àmbit)
- Serveis tècnics (3 activitats per àmbit)
- Serveis mediambientals (2 activitats per àmbit)

- Altres usos:

Es podrà preveure l'ampliació puntual dels usos a altres serveis sempre i quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial. En aquest cas, l'ampliació dels usos s'haurà de regular amb l'instrument urbanístic adient, d'acord amb aquestes normes (desenvolupament de la regulació dels usos)

Altres Normes urbanístiques del POUM i observacions :

Article 81. Regulació de les modificacions del terreny existent

1.Definició de terreny natural

S'entén per terreny natural la superfície alabejada definida per les rasants dels carrers o límits que formen l'illa dins la que està inscrita la parcel·la i que millor s'adapti al terreny existent. A aquest efecte, en cas de paret vertical o mur en els límits s'agafarà la cota que correspondria d'existir carrer.

2. Definició de terreny existent

S'entén per terreny existent la topografia actual de la parcel·la (segons cartografia actualitzada).

3. Definició de terreny modificat

S'entén per terreny modificat el que en resulta d'aplicar els diferents moviments de terres necessaris per habilitar la finca pel seu ús final.

4.Modificacions del terreny existent en parcel·les no industrials

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: Còpia de document original electrònic signat
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 080543000816102026439 61E3C28BD generat el 16/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv

Jordi Artiga Pascual (1 de 2)
eG - Tècnic/a d'Activitats
Data signatura: 25/09/2026 7:57:19
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03

Rosa Riba Cabana (2 de 2)
Cap d'Arquitectura
Data signatura: 25/09/2026 8:02:59
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03

AJUNTAMENT DE CASTELLBISBAL - Informe TD13-013
Codi de verificació: LKL76-H8LLO-OFBO2
Verificació: www.castellbisbal.cat/verificacio/signatura
Document generat electrònicament per l'Ajuntament de Castellbisbal | Pàgina : 9/14.

Identificador unívoc: 179215354341335
Identificador unívoc de l'origen: DOC 2026/19/TAD ID4996764 TD13-013 1. ANNEX Nº 1 Informe Arquitecte Municipal
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

a. Les plataformes resultants del terreny modificat no es podran situar a més de 1.5 m per sobre o més de 2,20 m per sota del terreny natural, ni podran tenir una longitud inferior a 3m.

Es preveuen dues excepcions:

b.1. Parcel·les fronteres a parcel·les consolidades: Es permet adaptar-se al terreny modificat de la parcel·la fronterera, sempre que s'asseguri l'adaptació al terreny natural dels 6 primers metres a carrer.

Els murs resultants no podran superar els 3m d'alçada, i les plataformes que donin als murs superiors a 1'5m hauran de tenir una longitud mínima equivalent a 4/3 parts de l'alçada del mur.

b.2. Parcel·les amb límits a terrenys qualificats de SNU: S'assimilarà el terreny natural al terreny real, assegurant l'adaptació al terreny natural dels 6 primers metres que donin a carrer amb les condicions generals establertes.

Els murs resultants no podran superar els 3m d'alçada, i les plataformes que donin als murs superiors a 1'5m hauran de tenir una longitud mínima equivalent a 4/3 parts de l'alçada del mur.

5. Modificacions del terreny existent en parcel·les industrials

Les modificacions de la topografia existent de les parcel·les podran produir desnivells entre plataformes amb els següents condicionants:

- A la vora dels límits de parcel·la no es podran situar a més de 1.5 m per sobre o més de 2,20 m per sota del terreny natural.
- A l'interior de la parcel·la, tant en sentit longitudinal com transversal, no es podrà superar el desnivell de 3,70 m (es considerarà interior de la parcel·la el terreny situat com a mínim a 4 m dels límits de parcel·la a carrer o a parcel·la veïna). En cas d'esglaonament en murs successius, aquests hauran de distanciar-se un mínim de 4 metres.
- La mateixa limitació del paràgraf anterior, s'aplicarà entre terreny natural i terreny modificat.
- Els talussos resultants en el terreny modificat no ultrapassaran la pendent 1:3 (alçada;base).
- S'exceptuaran d'aquestes regles, els murs laterals, colindants amb d'altres parcel·les, quant, en compliment d'aquest article del POUM per part d'aquestes altres parcel·les colindants, quedin anul·lats, o bé la topografia resultant compleixi aquest article. (Veure croquis explicatiu de modificació de la topografia en terreny industrial a l'annex 1).
- En qualsevol cas , quan de l'aplicació de les normes d'aquest punt 5 doni lloc a modificacions de la topografia existent que siguin incompatibles amb l'objectiu final d'adaptació topogràfica amb el mínim impacte paisatgístic es poden acceptar solucions parcials i singulars alternatives que hauran de ser justificades convenientment en el projecte corresponent.

6. Amb aquesta finalitat, els projectes de construcció, reforma o ampliació hauran d'acompanyar el plànol topogràfic de la parcel·la a escala 1/100, tant de l'estat original com

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: Còpia de document original electrònic signat
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 080543000816102026439 61E3C28BD generat el 16/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv

Jordi Artiga Pascual (1 de 2)
eG - Tècnic/a d'Activitats
Data signatura: 25/09/2026 7:57:19
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03

Rosa Riba Cabana (2 de 2)
Cap d'Arquitectura
Data signatura: 25/09/2026 8:02:59
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03

AJUNTAMENT DE CASTELLBISBAL - Informe TD13-013
Codi de verificació: LKL76-H8LLO-OFBO2
Verificació :www.castellbisbal.cat/verificacio/signatura
Document generat electrònicament per l'Ajuntament de Castellbisbal | Pàgina : 10/14.

del proposat, així com de l'estat de l'arbrat i la vegetació. El plànol topogràfic anirà complementat amb les seccions necessàries pel seu millor anàlisi."

2.2 NORMATIVA SECTORIAL

- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (TRLMRLC).
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre (Reglament del patrimoni dels ens locals).
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (amb caràcter supletori).
- Legislació de contractació pública només en allò que sigui aplicable als procediments d'alienació.
- Criteris tècnics de valoració emprats per la taxació (ECO/805/2003 o estàndards RICS/EVS, si escau).

3. TAXACIONS PERICIALS D'EMPRESES ESPECIALITZADES

S'han sol·licitat dues taxacions a empreses especialitzades: TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.U. (TINSA) i Eurovaloraciones SA

3.1 TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.U. (TINSA)

Segons l'encàrrec efectuat pel Departament de Urbanisme i cohesió territorial per a la realització de taxació de la finca situada al C/ Retorn 3 de Castellbisbal, l'empresa TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.U. (TINSA) presenta informe de data 26 de juny de 2026 amb una valoració que ascendeix a la quantitat de 1.782.409,53 €.

Aquesta valoració s'ha realitzat d'acord amb l'ordre ECO 805/2003 de 27 de març, modificada per l'EHA 3011/2007 i EHA 564/2008 excepte quant a : les comprovacions, les disposicions de documentació necessària. La finalitat no es troba entre les definides a l'art. 2 de la dita normativa (Àmbit de aplicació).
Mètodes utilitzats per calcular el valor de mercat: mètode del valor residual

Observacions aportades a l'informe:
"La geometría de la parcela, su carácter alargado y estrecho, la limitada fachada a vial y el acceso único desde un fondo de saco constituyen factores que inciden negativamente en su funcionalidad industrial y en su comparación con parcelas industriales estándar de geometría más regular y mejores condiciones de acceso.
La hipótesis adoptada no agota ni la ocupación máxima ni la edificabilidad máxima urbanística, pero se considera más razonable y representativa del producto inmobiliario realmente viable. La adopción de una edificabilidad inferior a la máxima responde a criterios de prudencia valorativa, funcionalidad industrial y adecuación a mercado, evitando una solución edificatoria meramente teórica que, aun siendo urbanísticamente posible, tendría una menor aceptación por parte de la demanda.
Por todo ello, el valor unitario de la parcela no puede asimilarse al valor habitual del suelo industrial estándar de la zona, situado en valores a partir de 250€/m2 para parcelas con

Identificador unívoc: 179215354341335
Identificador unívoc de l'origen: DOC 2026/19/TAD ID4996764 TD13-013 1. ANNEX Nº 1 Informe Arquitecte Municipal
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: Còpia de document original electrònic signat
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 080543000816102026439 61E3C28BD generat el 16/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv

Jordi Artiga Pascual (1 de 2)
eG - Tècnic/a d'Activitats
Data signatura: 25/09/2026 7:57:19
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03

Rosa Riba Cabana (2 de 2)
Cap d'Arquitectura
Data signatura: 25/09/2026 8:02:59
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03

AJUNTAMENT DE CASTELLBISBAL - Informe TD13-013
Codi de verificació: LKL76-H8LLO-OFBO2
Verificació: www.castellbisbal.cat/verificacio/signatura
Document generat electrònicament per l'Ajuntament de Castellbisbal | Pàgina : 11/14.

Identificador unívoc: 179215354341335
Identificador unívoc de l'origen: DOC 2026/19/TAD ID4996764 TD13-013 1. ANNEX Nº 1 Informe Arquitecte Municipal
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

geometría regular, mejor funcionalidad, fachada adecuada, mayor flexibilidad de implantación y demanda más amplia. En el presente caso, la forma de la finca, su reducida longitud de fachada respecto al fondo, el único acceso, las afecciones por líneas de alta tensión y la limitada aptitud para una nave industrial convencional reducen de forma significativa el mercado potencial de compradores y operadores.
En consecuencia, el valor adoptado debe situarse por debajo de los valores unitarios habituales del suelo industrial de la zona, al reflejar no solo el aprovechamiento urbanístico teórico, sino también el aprovechamiento funcional realmente viable. La valoración considera, por tanto, una hipótesis de producto inmobiliario más prudente, con menor edificabilidad efectiva, pero más coherente con las características físicas de la finca."

3.2 EUROVALORACIONES SA (EUROVAL)

Segons l'encàrrec efectuat pel Departament de Urbanisme i cohesió territorial per a la realització de taxació de la finca situada al C/ Retorn 3 de Castellbisbal, l'empresa EUROVALORACIONES SA (EUROVAL) presenta informe de data 25 de juny de 2026 amb una valoració que ascendeix a la quantitat de 1.802.023,3 €.

Aquesta valoració, per la finalitat per a la qual es realitza, es troba fora de les finalitats contemplades a l'article 2n de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, de 27 de març (i posteriors modificacions), sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, publicada al BOE de 9 d'abril de 2003. S'han realitzat les comprovacions i s'ha seguit metodologia prevista en aquesta, advertint-se que, per la seva finalitat, aquesta valoració no està inclosa a l'àmbit de vigilància del Banc d'Espanya, atès que: i)) no va tenir efectes dins l'àmbit del mercat hipotecari; i ii) no ha estat requerida per complir amb les normes que regeixen les entitats de crèdit; per la qual cosa no entra a l'àmbit regulat als articles 1 i 15.1 del Reial Decret 775/1997 i és una actualització de l'expedient 31808/2026 (26/06/2026 13:55:15)

Observacions aportades a l'informe:
"Calificación del riesgo del inmueble
Existe un mercado con estabilidad de oferta y demanda.
La evolución previsible del entorno no supone ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.
Las características internas del inmueble no suponen ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.
Se ha realizado consulta teléfonica con el técnico Municipal responsable de urbanismo el día 07/07/2026.
El terreno se encuentra afectado por dos líneas de alta tensión. Existe una servisumbre de protección en los ámbos extremos del terreno.
La superficie de parcela sin afección donde se puede edificar es de 6.579 m2.
Siendo la ocuapción máxima de 50%, la ocupación en planta baja sería de máximo 6,254 m2.

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: Còpia de document original electrònic signat
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 080543000816102026439 61E3C28BD generat el 16/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv

Jordi Artiga Pascual (1 de 2)
eG - Tècnic/a d'Activitats
Data signatura: 25/09/2026 7:57:19
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03

Rosa Riba Cabana (2 de 2)
Cap d'Arquitectura
Data signatura: 25/09/2026 8:02:59
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03

AJUNTAMENT DE CASTELLBISBAL - Informe TD13-013
Codi de verificació: LKL76-H8LLO-OFBO2
Verificació: www.castellbisbal.cat/verificacio/signatura
Document generat electrònicament per l'Ajuntament de Castellbisbal | Pàgina : 12/14.

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: Còpia de document original electrònic signat
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 080543000816102026439 61E3C28BD generat el 16/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv
Jordi Artiga Pascual (1 de 2)
eG - Tècnic/a d'Activitats
Data signatura: 25/09/2026 7:57:19
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03
Rosa Riba Cabana (2 de 2)
Cap d'Arquitectura
Data signatura: 25/09/2026 8:02:59
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03
Identificador unívoc: 179215354341335
Identificador unívoc de l'origen: DOC 2026/19/TAD ID4996764 TD13-013 1. ANNEX Nº 1 Informe Arquitecte Municipal
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original

Por lo que se plantea una nave aislada de dos plantas dentro de la zona libre de afección según plano aportado, hasta agotar su edificabilidad.
A nivel de atractivo el terreno se ve penalizado debido a las distancia a la que se encuentran las líneas de alta tensión. Sin embargo, cabe destacar que el terreno se encuentra ubicado en una buena zona industrial, cerca de buenas comunicaciones, y otras zonas industriales. Existe buena conectividad por carreteras y autopistas cercanas, por lo que se estima una buena ubicación para la logistica. Además actualmente hay poca oferta por lo que la parcela es atractiva de cara a la venta."

La diferència de 19.613,77 € entre elles és totalment admissible i despreciable.

Fem la comparativa orientativa amb el valor que es pot extreure de les dades estadístiques de l'informe de l'Agencia tributària de Valora bàsics d'immobles urbans de 2025. Tenint en compte la ubicació de la localitat, estat del polígon, etc. podem valorar un cost màxim de 2.551.632 €. Aquest valor, sent totalment orientatiu i sense tenir en compte les condicions particulars del terreny, ens dona un valor, una mica superior al de les taxacions. Si apliquem el condicionant de parcel·la allargada, amb línies elèctriques, etc, aquest valor serà més reduït, i per tant, més semblant encara al taxat per les dues empreses.

En resum, podem considerar que el valor aportat per les dues empreses de taxació és coherent i realista segons el mercat actual.

El valor final del terreny entenem que pot ser la mitjana de les dues taxacions:
1.782.409,53 € + 1.802.023,30 € / 2 = 1.792.216,41 €

4. PROCEDIEMNT DE L'ALIENACIÓ

L'alienació d'una parcel·la patrimonial municipal mitjançant subhasta pública constitueix el procediment ordinari i jurídicament més garantista per a la defensa dels interessos públics (transparència, concurrència i publicitat), d'acord amb els principis que informen la gestió del patrimoni de les administracions públiques i dels ens locals.
Els béns patrimonials municipals, estan sotmesos als principis de bona administració, eficàcia, eficiència, transparència i defensa dels recursos públics. Aquests principis exigeixen que qualsevol alienació es realitzi de manera que garanteixi l'obtenció de la contraprestació econòmica més favorable per al municipi.
El Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, estableix la subhasta com a forma ordinària d'alienació dels béns patrimonials, precisament perquè és el mecanisme que millor garanteix els principis de publicitat, concurrència oberta, transparència i objectivitat. I el Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, esmenta l'obligació de gestionar el seu patrimoni amb
La subhasta pública és el procediment que millor assegura aquests objectius. La competència entre licitadors, facilita que el preu final de transmissió s'aproximi al màxim al

AJUNTAMENT DE CASTELLBISBAL - Informe TD13-013
Codi de verificació: LKL76-H8LLO-OFBO2
Verificació: www.castellbisbal.cat/verificacio/signatura
Document generat electrònicament per l'Ajuntament de Castellbisbal | Pàgina : 13/14.

Ajuntament de Castellbisbal
Òrgan: L01080543
Títol: Còpia de document original electrònic signat
Origen del document: Administració
Codi Segur de Verificació: 080543000816102026439 61E3C28BD generat el 16/10/2...
URL de descàrrega del document: https://www.seu-e.cat/csv
Identificador únivoc: 17921535434 1335
Identificador únivoc de l'origen: DOC 2026/19/TAD ID4996764 TD13-013 1. ANNEX Nº 1 Informe Arquitecte Municipal
Estat d'elaboració: Còpia electrònica autèntica amb canvi de format
Naturalesa del document origen: Original
Jordi Artiga Pascual (1 de 2)
eG - Tècnic/a d'Activitats
Data signatura: 25/09/2026 7:57:19
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03
Rosa Riba Cabana (2 de 2)
Cap d'Arquitectura
Data signatura: 25/09/2026 8:02:59
HASH:4D42AEB39022FB9AB72D690FC3FC71C7E2E06B03
APROVAT

valor real de mercat de l'immoble, evitant situacions de possible infrautilització o infravaloració del patrimoni públic.
Aquest procediment:

- garanteix els principis de publicitat, concurrència oberta, igualtat, objectivitat i transparència;
- afavoreix l'obtenció del millor preu de mercat possible;
- protegeix els interessos patrimonials de l'Ajuntament;
- reforça la seguretat jurídica de l'expedient;
- minimitza el risc de discrecionalitat administrativa;
- redueix el nombre de possibles impugnacions;
- aplica criteris de màxima protecció de l'interès públic;
- i acredita una gestió eficient i responsable del patrimoni públic municipal.

La subhasta constitueix un instrument especialment adequat per verificar de manera efectiva l'interès real del mercat sobre el bé a alienar.
Això fa que el preu de taxació no sigui determinant, sinó només com a referència o dada de partida per arribar al preu final real de mercat. Per tant, el propi procediment validarà el preu taxat, ja sigui deixant la subhasta deserta, validant el valor o arribant a un preu de venda més alt.

CONCLUSIONS

Estimem que les Valoracions de taxacions pericials realitzades per les dues empreses especialitzades, i atenent les consideracions fetes en els apartats anteriors, segons la normativa vigent de valoracions, són correctes i s'obtenen les següents dades:

-TINSA: 1.782.409,53 €
-EUROVAL: 1.802.023,30 €

Per tant, en base a les valoracions d'empreses especialitzades que consten en l'informe, el valor final de taxació tècnica és la quantitat de: **1.792.216,41 €** que és la mitjana del les dos taxacions oficials obtingudes.
Aquest valor és admissible per una tramitació de subhasta pública.

La qual cosa informo als efectes corresponents.

Datat a Castellbisbal el dia de la signatura del document.

Document signat electrònicament per:
eG - Tècnic/a d'Activitats (Jordi Artiga Pascual)

AJUNTAMENT DE CASTELLBISBAL - Informe TD13-013
Codi de verificació: LKL76-H8LLO-OFBO2
Verificació: www.castellbisbal.cat/verificacio/signatura
Document generat electrònicament per l'Ajuntament de Castellbisbal | Pàgina : 14/14.