

**MODIFICACIÓ DE PGM PER A L'AMPLIACIÓ D'USOS A LES
ILLES 17 a 27 del SECTOR "EL CAMÍ RAL" al
TERME MUNICIPAL DE CASTELLDEFELS**

**DOCUMENT COMPRENSIU
ABRIL 2026**

AJUNTAMENT DE CASTELLDEFELS
SERVEIS TERRITORIALS
Departament de Planejament i Llicències



**Ajuntament
de Castelldefels**

1. ÀMBITS SUBJECTES A SUSPENSÍO DE LICÈNCIES

L'aprovació inicial de la Modificació puntual de PGM per a l'ampliació d'usos en les illes 17 a 27 del sector Camí Ral no comporta la suspensió de llicències de cap tipus.

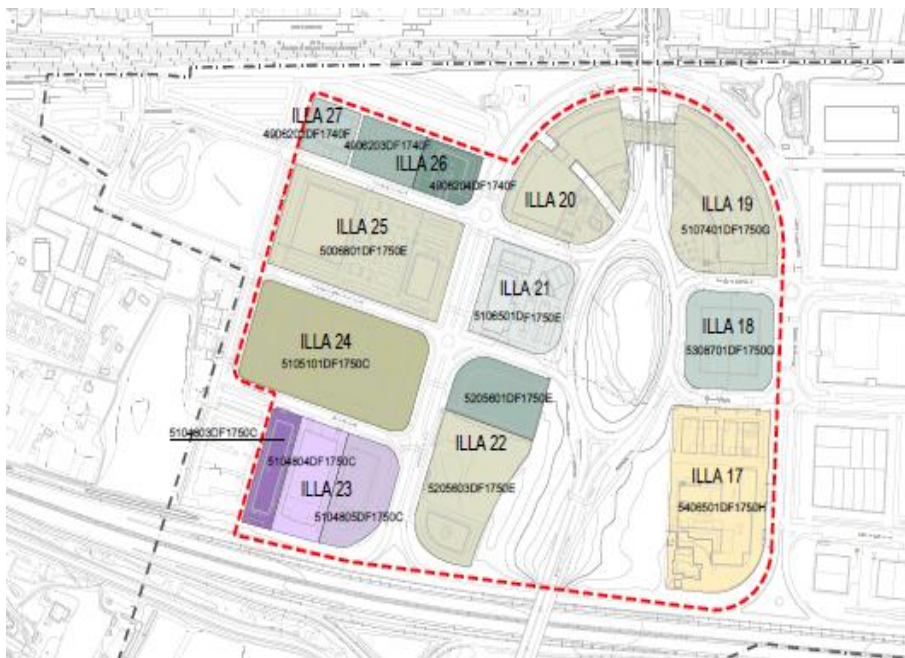
Les modificacions d'usos que proposa el planejament són compatibles amb la normativa actual i per tant, mentre es tramiti la modificació de PGM, es poden seguir autoritzant llicències d'obres i d'activitats segons el planejament vigent.

2. RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA

L'àmbit de la Modificació de PGM compren les illes numerades del 17 al 27 del sector Camí Ral, situades totes en el terme municipal de Castelldefels. No s'inclouen les illes situades a l'est del terme municipal, amb ús exclusivament industrial, que es preserven per garantir el manteniment de l'activitat productiva del municipi.

Es tracta d'un sòl urbà totalment consolidat, on les parcel·les estan pràcticament totes edificades. Té una excel·lent comunicació tant en transport públic (estació Centre de Castelldefels de RENFE), com amb vehicle privat (connecta directament amb la Sortida 46 de l'Autovia C-32) i també a peu, en estar connectat amb el centre de la ciutat.

L'objecte de la modificació és ampliar els usos admesos en aquest àmbit, mitjançant una nova clau urbanística que permeti reconèixer-les com a zona d'usos terciaris. A tal efecte, es modifica la qualificació urbanística actual (Clau 22 Industrial) per una nova qualificació TCR (Terciari Camí Ral), per donar resposta a la creixent demanda d'activitats pròpies d'un teixit urbà. La MPGM no comporta cap creixement, cap expansió o nova ocupació del sòl, ni incrementa l'edificabilitat admesa. En canvi, permet un ús més racional i eficient del territori municipal, en situar activitats compatibles amb els usos actuals en una zona consolidada com a comercial i de serveis.



Àmbit de la MPGM

Els antecedents urbanístics s'inicien amb el planejament urbanístic general, que va preveure inicialment un sector industrial (PGM 1976). Amb motiu de la construcció de l'Autovia C-32 i del Canal Olímpic, es va modificar el PGM i es va aprovar el Pla parcial (1991), on es van introduir activitats terciàries, comercials i residencials únicament en el terme municipal de Castelldefels. En l'Annex 1 de la normativa del Pla Parcial es determina l'ús específic per a cada illa, així com el sostre màxim admès. En els anys posteriors, a mesura que es

desenvolupava l'àmbit, es van anar redactant planejaments derivats adaptats a cada illa. L'any 2006 es va redactar el Text Refós de les Normes Urbanístiques, on es van unificar les modificacions introduïdes en els planejaments anteriors i es va modificar l'Annex 1. Posteriorment encara hi va haver altres modificacions de Pla Parcial pel que fa a la Illa 23 (anys 2008 i 2014).

3. CRITERIS DE LA PROPOSTA

La modificació de PGM estableix una nova clau anomenada Terciari Camí Ral (Clau TCR), on s'admeten tots els usos propis del sòl urbà, tal com es defineixen en el Capítol 3er del Títol IV de les NNUU del PGM. S'exceptua l'ús d'habitatge (es prohibeix totalment) i l'ús residencial (queda limitat al sostre hotelier existent actualment).

Això comporta que, a diferència de la normativa anterior, l'ús comercial admet també la prestació de serveis personals i que s'elimini la distinció entre Comercial I (alimentari) i Comercial II (resta) que establia la normativa vigent. També comporta que per als usos sanitari, religiós-cultural, recreatiu i esportiu, desapareguin les limitacions de la normativa anterior, on s'admetien únicament aquests usos per al personal de la zona industrial o del sector. Per als usos sanitari amb internament, religiós-cultural i recreatiu musical, s'estableixen, però, una sèrie de condicions per a la seva implantació:

- No s'admeten en les illes 17 i 18, per ser una zona periurbana més vinculada a les illes industrials a l'est de la Ronda Can Rabadà, amb més dificultats d'accés des del nucli urbà per haver-hi una discontinuïtat urbana (rotonda el·líptica).
- En les illes 19 i 20 (centre comercial Ànec Blau), no s'admet l'ús sanitari amb internament de malalts, per no ser compatible amb les característiques actuals de l'edificació.
- En les illes 21 a 27 s'admet un sol establiment recreatiu musical, religiós-cultural o sanitari amb internament de malalts per illa. Aquests establiments, excepte el sanitaris amb internament, tindran un sostre màxim de 1.000m² i hauran d'estar separats una distància mínima de 150m entre establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen els usos educatius i d'ensenyament, que no tindran cap limitació en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments. Pel que fa als centres sanitaris amb internament, no tindran limitacions en quant a la seva superfície.

A nivell urbanístic es tracta d'una actuació de dotació destinada a l'ampliació d'usos i per tant serà d'aplicació de la Disposició addicional Segona del TRLUC. Segons l'article 100.4 del TRLUC, si la modificació de planejament té per objecte una actuació de dotació que comporta la transformació dels usos existents, cal complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3 i per tant s'ha de preveure una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos.

Pel que fa al deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat que es determina en l'article 43 del TRLUC, serà obligatori cedir a l'administració el sòl corresponent al 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic derivat de l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació, en considerar-se que es dona un dels supòsits de l'article 70.2.a.

Aquests deures de cessió de zones verdes i de l'aprofitament urbanístic, es podrien fer efectius en metàl·lic com a condició prèvia a la concessió d'una llicència de canvi d'ús que comporti un major aprofitament urbanístic. A tal efecte, s'aporta un estudi del valor del sòl realitzat en data setembre de 2025, que servirà com a guia per establir els valors de referència per a cadascun dels usos admesos a l'àmbit, sense perjudici que l'Ajuntament pugui substituir al llarg del temps aquests valors per uns de més actualitzats.

4. COMPARATIVA DE LA DESCRIPCIÓ DELS USOS

En següent taula es pot comprovar la definició dels usos segons el planejament vigent, corresponent a la Modificació de PGM al sector de El Camí Ral (aprovada definitivament el 02/08/1991) i el redactat que es proposa amb la present modificació per a la nova qualificació urbanística Terciari Camí Ral (Clau TCR):

USOS ADMESOS SECTOR CAMÍ RAL	
MPGM SECTOR CAMÍ RAL (1991)	PROPOSTA MPGM illes 17 a 27
Usos industrials Camí Ral [Clau 22a*]	Terciari Camí Ral (Clau TCR)
1r. S'admeten els usos d'indústries en categories primera, segona, tercera i quarta. S'admet, així mateix, la categoria cinquena en situació 5-b. S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària	1. Industrial: S'admeten els usos d'indústries en categories primera, segona, tercera i quarta. S'admet, així mateix, la categoria cinquena en situació 5-b. S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària
2n. Habitatge. Es permet, només, l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó de dos habitatges com a màxim per indústria, comerç o magatzem, sempre que s'ocupin i tinguin en ús exclusiu una parcel·la que compleixi els requisits mínims del grup de què es tracta. Quan el Pla Parcial aprovat permeti un nombre d'habitatges major per a aquesta finalitat, s'ha de respectar la previsió del Pla Parcial	2. Habitatge: No s'admet l'ús d'habitatge.
3r. Comercial. Es permeten els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria. S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars.	3. Comercial. S'admet. És l'ús corresponent a locals oberts al públic destinats al comerç a l'engròs o al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, de rentada, de planxada i similars.
4t. Oficines. Només s'admeten les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.	4. Oficines. S'admet. S'inclouen en aquest ús el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat; els de banca, borsa, assegurances; els que, amb caràcter anòleg, pertanyin a empreses privades o públiques, i els despatxos professionals.
5è. Sanitari. Només s'admet el de dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques	5. Sanitari. S'admet. Ús sanitari és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars. També s'inclouen en l'ús sanitari les clíniques veterinàries i establiments similars.
6è. Religios i cultural. Només s'admeten els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i reunió, al servei del personal adscrit a les indústries.	6. Religiós i Cultural: S'admet. Es comprenen en aquest ús, l'educatiu, el de l'ensenyament en tots els seus graus i modalitats, el de museus, biblioteques sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus socials, com poden ser centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars. També comprèn el d'activitats de tipus religiós com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anòlegs.
7è. Recreatiu. S'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses de la zona o del sector	7. Recreatiu: S'admet. L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries de l'oci i del temps lliure, no comprès en cap altra qualificació. S'inclou en aquest ús el dels espectacles de tota índole, com també els esportius.
8è. Esportiu. Només s'admeten les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o del sector i les que se situen a les àrees destinades específicament a dotacions esportives.	8. Esportiu. S'admet. S'inclou en aquest ús el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.
I a més,	
Establiments comercials de tot tipus, tant al major com al detall. Supermercats, grans magatzems, centres comercials, centres d'exposició o prospecció de mercat i vendes, botigues i comerços especialitzats, etc...	Veure punt 3er
Oficines públiques i privades, estudis professionals, agències comercials i immobiliàries, delegacions i agències de viatges, seus de grans societats de banca, institucions d'activitats econòmiques, financeres i similars	Veure punt 4rt
Establiments hotelers , restaurants, bars, cafeteries i similars	S'admet l'ús hotelier limitat al sostre màxim permès pel planejament vigent
Laboratoris, centres d'investigació i estudi, empreses de serveis i similars	S'admeten els laboratoris, centres d'investigació i estudis, empreses de serveis i similars
Les estacions de serveis, així com qualsevol altre ús derivat o directament relacionat amb l'activitat de la variant (C-32)	S'admeten les estacions de serveis, així com qualsevol altre ús derivat o directament relacionat amb l'activitat de la variant (C-32)
Estació terminal ferroviària del tren lleuger amb el gàlib previst en aquesta zona	Estació terminal ferroviària del tren lleuger amb el gàlib previst en aquesta zona

5. MODIFICACIÓ DE L'ANNEX 1 SEGONS PROPOSTA MPGM 2026

MPGM PER A L'AMPLIACIÓ D'USOS ILLES 17-27 DEL SECTOR CAMÍ RAL			
PLANEJAMENT VIGENT			PLANEJAMENT MODIFICAT
nº Illa	Ús actual	Sostre màxim (m2)	Usos admesos (Clau TCR) Limitacions
ILLA 17	HOTELER	20.664	Industrial Comercial Oficines Hotel·er Limitat al sostre hotel·er existent actualment Sanitari No s'admet Religios i cultural No s'admet Recreatiu No s'admet Esportiu Laboratoris i an·legs
ILLA 18	COMERCIAL	7.939	Industrial Comercial Oficines Sanitari No s'admet Religios i cultural No s'admet Recreatiu No s'admet Esportiu Laboratoris i an·legs
ILLES 19 i 20	COMERCIAL Recreatiu Esportiu Cultural	35.686	Industrial Comercial Oficines Sanitari No s'admeten establiments sanitaris amb internament de malalts. La resta d'usos sanitaris s'admeten sense restriccions. Religios i cultural Recreatiu Esportiu Laboratoris i an·legs
ILLA 21	COMERCIAL	2.000	Industrial Comercial Oficines Sanitari S'admet un ·nic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una dist·ncia de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensi· dels establiments. Religios i cultural S'admet un ·nic establiment per illa, limitat a un sostre m·xim de 1.000m ² i una dist·ncia de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius. Recreatiu S'admet un ·nic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre m·xim de 1.000m ² i una dist·ncia de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensi· dels establiments. Esportiu Laboratoris i an·legs
	ESTACI· DE SERVEI HOTELER	2.340	Industrial Comercial Oficines Hotel·er Limitat al sostre hotel·er existent actualment Sanitari S'admet un ·nic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una dist·ncia de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensi· dels establiments. Religios i cultural S'admet un ·nic establiment per illa, limitat a un sostre m·xim de 1.000m ² i una dist·ncia de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius. Recreatiu S'admet un ·nic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre m·xim de 1.000m ² i una dist·ncia de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensi· dels establiments. Esportiu Laboratoris i an·legs

ILLA 22	OFICINES 19.200	<p>Industrial</p> <p>Comercial</p> <p>Oficines</p> <p>Sanitari</p> <p>Religiós i cultural</p> <p>Recreatiu</p> <p>Esportiu</p> <p>Laboratoris i anàlegs</p> <p>S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.</p> <p>S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.</p> <p>S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.</p>
	COMERCIAL 4.398	<p>Industrial</p> <p>Comercial</p> <p>Oficines</p> <p>Sanitari</p> <p>Religiós i cultural</p> <p>Recreatiu</p> <p>Esportiu</p> <p>Laboratoris i anàlegs</p> <p>S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.</p> <p>S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.</p> <p>S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.</p>
ILLA 23	INDUSTRIAL II 8.944,10	<p>Industrial</p> <p>Laboratoris i anàlegs</p>
	COMERCIAL 4.782,70	<p>Industrial</p> <p>Comercial</p> <p>Oficines</p> <p>Sanitari</p> <p>Religiós i cultural</p> <p>Recreatiu</p> <p>Esportiu</p> <p>Laboratoris i anàlegs</p> <p>S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.</p> <p>S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.</p> <p>S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.</p>
ILLA 24	COMERCIAL 17.368	<p>Industrial</p> <p>Comercial</p> <p>Oficines</p> <p>Sanitari</p> <p>Religiós i cultural</p> <p>Recreatiu</p> <p>Esportiu</p> <p>Laboratoris i anàlegs</p> <p>S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.</p> <p>S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.</p> <p>S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.</p>

ILLA 25	COMERCIAL	21.343	Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Sanitari	S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els establiments sense internament de malalts no tindran cap limitació en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Religiós i cultural	S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m ² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.
Recreatiu	S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m ² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. La resta d'establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments			
Esportiu				
Laboratoris i anàlegs				
ILLA 26	OFICINES	9.720	Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Sanitari	S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Religiós i cultural	S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m ² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.
Recreatiu	S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m ² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.			
Esportiu				
Laboratoris i anàlegs				
ILLA 27	OFICINES	3.780	Industrial	
			Comercial	
			Oficines	
			Sanitari	S'admet un únic establiment sanitari amb internament de malalts per illa i respectant una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments sanitaris no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.
			Religiós i cultural	S'admet un únic establiment per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m ² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. S'exceptuen d'aquestes limitacions els usos educatius.
Recreatiu	S'admet un únic establiment recreatiu musical per illa, limitat a un sostre màxim de 1.000m ² i una distància de 150m a altres establiments de la mateixa tipologia. Els restants establiments recreatius no tindran limitacions en quant al nombre d'establiments per illa ni en la dimensió dels establiments.			
Esportiu				
Laboratoris i anàlegs				

6. ALTRES ASPECTES DE LA NORMATIVA

La MPGM no intervé respecte al parcel·lari ni respecte els paràmetres urbanístics (ocupació, edificabilitat, alçada reguladora i distàncies a l'indars, nombre màxim d'establiments, entre altres), que seran els determinats pel planejament derivat. Tampoc altera les unitats d'edificació autoritzades mitjançant llicències d'edificació. Les parcel·lacions, divisions horitzontals o altres operacions que comportin modificacions en la superfície o configuració dels establiments, s'hauran d'autoritzar segons les normatives vigents.

Per a l'exercici d'una nova activitat, s'haurà de demanar un certificat municipal referit a la compatibilitat d'un establiment amb les condicions de la present MPGM. En cas que sigui

favorable, el certificat garanteix que l'emplaçament no es pot veure afectat per l'obertura de nous establiments que suposin l'incompliment de les distàncies mínimes durant un termini de sis mesos comptadors des de la data de notificació del certificat de compatibilitat.

Per emetre els certificats, l'Ajuntament mantindrà permanentment actualitzat el llistat d'establiments i d'activitats i disposarà d'un cens d'activitats, així com d'una eina gràfica per establir la distància entre establiments.

S'estableix com a condició prèvia a l'atorgament de llicències d'activitats que impliquin un increment de valor del sòl per raó de modificació de l'ús principal de l'activitat a implantar respecte l'activitat existent, el compliment dels deures següents:

- Cedir una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a usos diferents a l'habitatge
- Cedir el 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació per l'augment de valor del sòl derivat de la modificació de l'ús principal de l'activitat que s'implanti.

El compliment d'aquests deures es podrà substituir per llur equivalent econòmic, d'acord amb l'apartat 4 de la Disposició Addicional Segona del TRLUC.

Amb l'aprovació definitiva de la present MPGM, quedaran derogats l'article 13.11 i l'Annex 1 del Text Refós de les NNUU del Pla Parcial del Sector Camí Ral, publicat en data 12/12/2006, així com l'article 5 de la Modificació puntual de Pla Parcial del sector Camí Ral a la parcel·la 50-2a de la illa 23, aprovada definitivament en data 28/01/2014. La derogació d'aquests articles i annexos afecta només les illes incloses en l'àmbit del present document, les illes 17 a 27 del sector el Camí Ral.

Castelldefels, abril de 2026