

2013/49944/B-211
15/9/16 6180 6392



La present fotocòpia és fidel reproducció de l'original que obra en aquesta Secretaria.
Castellar del Vallès.

EL SECRETARI

6180



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de 24 MAIG 2016
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de 04 OCT. 2016

La secretària

M. Teresa Manté i Prats



MEMÒRIA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CASTELLAR DEL VALLÈS .
TEXT REFÓS.

CASTELLAR DEL VALLÈS, JUNY 2016

6181

| | |
|---|------------|
| PRESENTACIÓ..... | 3 |
| II. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ | 5 |
| 0. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DEL PLA..... | 7 |
| 0.1. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA..... | 7 |
| 0.2. ORIENTACIÓ I OBJECTIUS DEL POUM | 9 |
| 0.3. ESTRUCTURA I CONTINGUT DEL POUM DE CASTELLAR DEL VALLÈS | 11 |
| 0.4. ENCAIX DEL POUM DE CASTELLAR DEL VALLÈS EN EL PLANEJAMENT TERRITORIAL | 12 |
| 1. MARC LEGAL I FONAMENTS JURÍDICS..... | 15 |
| 1.1. APLICACIÓ DE LA LEGISLACIÓ URBANÍSTICA ESTATAL | 15 |
| 1.2. APLICACIÓ DE LA LEGISLACIÓ URBANÍSTICA VIGENT A CATALUNYA | 15 |
| 1.3. APLICACIÓ DE LA LEGISLACIÓ SECTORIAL VIGENT | 16 |
| 2. PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL POUM DE CASTELLAR DEL VALLÈS | 17 |
| 2.1. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA DEL POUM DE CASTELLAR DEL VALLÈS..... | 19 |
| 2.2. CONCLUSIONS DELS ESPAIS DE PARTICIPACIÓ | 20 |
| 2.3. SUGGERIMENTS REBUTS | 22 |
| 2.4. AL·LEGACIONS PRESENTADES..... | 23 |
| 2.5. INFORMES EMESOS PER ALTRES ORGANISMES I CORPORACIONS..... | 27 |
| 3. LES LÍNIES ESTRATÈGIQUES DEL PLA I EL PROJECTE DE CIUTAT | 34 |
| 3.1. BASES PROGRAMÀTIQUES..... | 35 |
| 3.2. DIRECTRIUS ESTRATÈGIQUES | 36 |
| 3.3. LÍNIES PROJECTUALS..... | 37 |
| 4. MODEL DE CREIXEMENT I ESTRUCTURA DE CIUTAT | 43 |
| 4.1. INFRAESTRUCTURES DE LA MOBILITAT | 43 |
| 4.2. L'ORDENACIÓ DELS ESPAIS LLIURES..... | 49 |
| 4.3. ELS EQUIPAMENTS..... | 53 |
| 4.4. CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR DEL MUNICIPI | 56 |
| 5. DIMENSIONAT I MODEL URBANÍSTIC DEL PLA..... | 73 |
| 5.1. POBLACIÓ I LLARS EN L'HORITZÓ 2026..... | 73 |
| 5.2. NECESSITATS D'HABITATGES A CASTELLAR DEL VALLÈS | 76 |
| 5.3. DIMENSIONAT GENERAL DEL PLA | 76 |
| 5.4. LES ACTIVITATS PRODUCTIVES | 97 |
| 6. LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL | 105 |
| 6.1. EL SÒL URBÀ I LES SEVES CATEGORIES | 106 |
| 6.2. EL SÒL URBANITZABLE..... | 108 |
| 6.3. EL SÒL NO URBANITZABLE | 108 |
| 7. LA DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL I L'ORDENACIÓ DEL MUNICIPI | 129 |
| 8. LA QUALIFICACIÓ I REGULACIÓ NORMATIVA DEL PLA..... | 133 |



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

6182

| | |
|--|------------|
| 8.1. LA REDEFINICIÓ I ELABORACIÓ D'UN NOU MARC NORMATIU..... | 133 |
| 8.2. LA REFOSA I NOVA DEFINICIÓ DE LES QUALIFICACIONS DEL SÒL | 135 |
| 8.3. LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL | 139 |
| 8.4. QUALIFICACIÓ I REGULACIÓ DELS SISTEMES | 140 |
| 8.5. QUALIFICACIÓ I REGULACIÓ DE LES ZONES | 144 |
| 9. GESTIÓ DEL PLA | 155 |
| 9.1. ELS INSTRUMENTS DEL SÒL URBÀ: PLANS DE MILLORA URBANA, POLÍGONS D'ACTUACIÓ I POLÍGONS D'ACTUACIÓ DE DOTACIÓ | 156 |
| 10. LES XARXES D'INFRAESTRUCTURES I SERVEIS TÈCNICS..... | 159 |
| 10.1. L'ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE | 159 |
| 10.2. LA DEPURACIÓ DE LES AIGÜES RESIDUALS..... | 162 |
| 11. DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE | 165 |
| 11.1. DIRECTRIUS PER AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DELS ARTICLES 3 I 9 DEL DL 1/10 .. | 165 |
| 11.2. MESURES PER A FACILITAR L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE..... | 167 |
| III. QUADRES..... | 171 |
| IV. LLISTAT DE PLÀNOLS..... | 173 |
| ATLES DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLAR DEL VALLÈS. AVANÇ 2012 | 173 |
| PLÀNOLS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA. APROVACIÓ INICIAL | 176 |
| V. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA .. | 177 |
| 1. MARC DE REFERÈNCIA DE L'AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA | 179 |
| 2. OBJECTIUS, DIRECTRIUS I ESTRATÈGIA DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA | 180 |
| 3. CONTINGUT DE L'AGENDA..... | 185 |
| 4. CONTINGUT DE L'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA..... | 191 |
| VI. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA..... | 203 |
| 1. MARC LEGAL DE REFERÈNCIA. CONTINGUT..... | 204 |
| 2. EQUILIBRI ENTRE SÒL DE RESIDENCIAL I SÒL PRODUCTIU EN LES PROPOSTES DEL PLA | 206 |
| 3. PONDERACIÓ DE L'IMPACTE DE LES ACTUACIONS PREVISTES EN LES FINANCES DE LES ADMINISTRACIONS RESPONSABLES D'IMPLANTACIÓ I MANTENIMENT DE LES INFRAESTRUCTURES I DELS SERVEIS NECESSARIS | 207 |
| CRÈDITS | 213 |



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6183

PRESENTACIÓ

Fins a l'executivitat del present document, el planejament general vigent a Castellar del Vallès ha estat el *Pla general d'ordenació* aprovat definitivament l'any 1999 com a resultat de la primera revisió del *Pla general d'ordenació de la comarca urbanística de Sabadell del 1978*. Després de més de 13 anys de vigència d'aquella primera revisió del Pla general, l'ajuntament de Castellar del Vallès va estimar necessari revisar-lo i actualitzar-lo de nou. El present document inclou, entre altres, els treballs de recollida d'informació i d'anàlisi que han conduït cap a la redacció del nou **Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès** que ha de substituir-lo.

Els treballs de redacció del Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès es redacta amb una metodologia mixta. L'ajuntament va contractar externament un equip redactor-director del Pla, encapçalat per Sebastià Jornet i Forner com a director del Pla, de reconeguda solvència i experiència, mitjançant un procediment negociat, concretant la seva intervenció en la fase d'Avanç i en la fase inicial, en la direcció, coordinació, assessorament, organització, control i seguiment de la seva redacció, que ha estat executada pels serveis tècnics municipals. Amb l'encàrrec de: redactar els documents urbanístics del Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès; coordinar i establir directrius de coherència tècnica i documental en relació amb els diferents equips tècnics que redacten els estudis de base necessaris; i integrar en el Pla el conjunt de documents explicatius i justificatius, així com la resta de documents específics associats, elaborats per la resta d'equips col·laboradors.

La present Memòria del Pla conté els següents apartats: la Memòria de la informació; la Memòria de la ordenació; els Quadres de dades; el Llistat de



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6134

plànols; l'Agenda i avaluació econòmica i financera; i l'Informe de sostenibilitat econòmica i annexes.

- La **Memòria de la informació**, redactada durant l'any 2012, analitza les diferents capes d'informació urbanística que van ser recollides en l'Atles de la informació urbanística de Castellar del Vallès amb l'objectiu d'elaborar una diagnosi que conduïren a definir els objectius i els criteris generals que van constituir l'Avanç del nou Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès.
- La **Memòria de l'ordenació** descriu i justifica les determinacions següents: l'objecte de la redacció del nou planejament general del municipi; el marc legal i els fonaments jurídics vigents; la descripció del procés de participació ciutadana aplicat al llarg de la formulació i tramitació del Pla; les línies estratègiques i el projecte de ciutat; el model de creixement i l'estructura general i orgànica; el dimensionat i el model urbanístic del Pla; les classes de sòl i les seves categories; els criteris ambientals en l'ordenació del municipi; la qualificació del sòl i la regulació normativa proposada; els instruments urbanístics que han de possibilitar la gestió del Pla; les xarxes d'infraestructures i serveis tècnics i ambientals; la justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic i les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi.
- Els **Quadres** indiquen les superfícies de cada classe i categoria de sòl; les superfícies de sistemes i zones; i el resum dels àmbits i sectors delimitats pel POUM.
- En el **Llistat de plànols** es relaciona tota la documentació gràfica que forma part del POUM.
- En l'apartat de l'**Agenda del Pla** s'estableixen les previsions temporals d'execució de les determinacions del POUM (sectors de planejament derivat; polígons d'actuació urbanística; sistemes urbanístics no inclosos en sectors...) i es determina quina iniciativa, la pública o la privada, és preferent per a la promoció del planejament urbanístic derivat. En l'apartat d'**Avaluació econòmica i financera** s'avalua econòmicament la implantació dels serveis i l'execució de les obres d'urbanització.
- L'**Informe de sostenibilitat econòmica** conté la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.
- Els **Annexes** es corresponen als convenis urbanístics signats fins al moment



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- 6185

II. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- 6186



0. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DEL PLA

0.1. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA

El planejament general vigent a Castellar del Vallès és el Pla general municipal d'ordenació, (aprovat definitivament el 26 de maig de 1999 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i publicat al DOGC amb data de 16 de juliol de 1999), com a resultat de la primera revisió del Pla general d'ordenació de la comarca urbanística de Sabadell del 1978. El text refós de la normativa del PGO del 99 es va aprovar en data 20 d'abril de 2005 i es va publicar al DOGC el dia 22 d'agost de 2005.

Transcorreguts més de 13 anys des de la seva redacció, el Pla encara conté elements plenament vigents, juntament amb d'altres que fan oportuna una revisió o actualització en profunditat dels seus continguts, per posar-los en consonància amb les noves determinacions de la legislació urbanística que emanen de la Llei urbanisme, el text refós de la qual va ser aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i posteriorment modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, en endavant TRLU.

El context de la vila de Castellar del Vallès, presenta canvis substancials respecte la situació existent en la data de redacció del planejament vigent, en els següents aspectes:

Context territorial

La manca de les infraestructures vinculades a la mobilitat és una de les assignatures pendents al municipi. El territori ha esdevingut en un gran mosaic territorial fragmentat pels grans eixos territorials que no sempre

6187

s'han implantat amb caràcter integrador. Tanmateix, les infraestructures territorials de la mobilitat, viàries i ferroviàries, confereixen en l'actualitat un baix nivell d'accessibilitat al municipi de Castellar del Vallès. En el nou pla s'hauran de contemplar les actuacions pendents sobre infraestructures de mobilitat, com són el desdoblament de la carretera B-124 i la previsió d'arribada dels ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya, així com la influència de la nova Ronda del Vallès, que facilitarà la connexió de Castellar del Vallès amb l'autopista C-58, sense creuar el centre urbà de Sabadell.

Context econòmic

En els darrers anys però, no tant sols ha finalitzat el cicle de forta empena i dinamisme en l'activitat econòmica vinculada a la construcció d'habitatges, sinó que hem entrat en un període d'estancament. Malgrat tot, això ha de permetre que la redacció del nou Pla es pugui desenvolupar sense grans pressions i permetent que no es trenqui, de forma radical, el normal procés de les actuacions urbanístiques que es puguin engegar.

Els profunds canvis esdevinguts en el model econòmic en les darreres dècades i sobretot, el context econòmic actual, fan necessari la revisió i intervenció sobre aquells àmbits en els que es localitzen les activitats econòmiques amb l'objectiu d'abordar la seva adequació als nous paràmetres de qualitat, flexibilitat d'usos, eficiència i competitivitat amb l'objectiu de consolidar el teixit productiu existent i alhora tenir capacitat de poder rebre les noves activitats que es vulguin implantar.

Context social

L'augment de població a Castellar del Vallès des de l'any 88 ha estat molt significativa, gairebé duplicant la seva població (amb un increment de l'entorn de les 12.000 persones).

La revisió del pla general vigent ha de suposar la superació d'un període urbanístic, caracteritzat fonamentalment per tenir caràcter expansionista i per la necessitat de superar dèficits urbans en termes quantitatius. Ara cal reforçar doncs les actuacions que fomentin la millora de la qualitat urbana, amb especial atenció a les noves demandes ambientals i de salut, d'habitabilitat, de mobilitat, culturals i econòmiques.

Context urbanístic

El nou pla s'ha de redactar d'acord amb el marc legislatiu estatal vigent en matèria urbanística, fonamentat en el Text Refós de la Llei estatal del sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, i el marc jurídic urbanístic actualment vigent a Catalunya està conformat pel Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i posteriorment modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, en endavant

6188

TRLU i el Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (RLU).

Altrament, respecte el marc urbanístic territorial, en data 20 d'abril de 2010 el Govern de la Generalitat de Catalunya va aprovar definitivament el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), vigent des de la seva publicació al DOGC el dia 10 de maig de 2010. Igualment les propostes que es presenten en aquest document s'estableixen en coherència amb el planejament territorial sectorial.

L'actual situació urbanística municipal de Castellar del Vallès, caracteritzada per haver esgotat pràcticament les opcions de creixement, en termes de nova ocupació de sòl, i per tant havent assolit un perímetre urbà màxim donades les característiques del terme municipal, planteja el repte d'abordar actuacions de millora de la ciutat existent pel que fa a la seva estructura i composició interna, així com de les relacions ciutat - territori.

És en aquest context que l'Ajuntament es planteja iniciar i afrontar el procés de revisió del Pla d'Ordenació de l'any 1999, que s'ha d'entendre com una revisió ordinària.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

0.2. ORIENTACIÓ I OBJECTIUS DEL POUM

El nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, s'ha de plantejar amb agosament i, no obstant, amb realisme. Es demana una revisió que no només plantegi un exercici d'actualització i posta al dia dels objectius i dels instruments del planejament i la gestió urbanístiques, sinó que tingui també presents en la definició de les seves propostes una base suficientment sòlida d'executabilitat de les seves propostes i estratègies, ja sigui a curt, mig o llarg termini. Així mateix, el Pla haurà d'atendre les determinacions derivades de processos de gestió urbanística en tràmit.

Es vol que la redacció del POUM serveixi, a més, per a articular el planejament urbanístic amb la planificació global dels serveis municipals i, també, amb els serveis dependents d'altres administracions. Les propostes del Pla no es poden limitar a aquelles que siguin planificables i executables en l'àmbit de la competència local, sinó que caldrà plantejar-ne algunes que requeriran de l'acord institucional per garantir la seva viabilitat. El Pla ho ha de permetre i facilitar, més encara en el moment actual en el que les determinacions que emanen de la planificació territorial (el Pla territorial metropolità de Barcelona va ser aprovat definitivament l'any 2010) tenen una incidència significativa respecte les propostes d'ordenació municipal de Castellar del Vallès.

El Pla s'ha d'orientar en el marc estratègic del conjunt del municipi, i ha d'integrar les reflexions que en els àmbits de les determinacions sectorials

61 89

tinguin incidència en el model de ciutat que es proposi. En aquest sentit, caldrà orientar el model en consonància amb el moment i el principis de l'urbanisme sostenible, és a dir: cap a la consolidació d'un model de ciutat compacta, diversificada i amb un bon nivell de serveis, dotacions i espais lliures.

Finalment, es considera imprescindible afrontar aquest procés amb la màxima voluntat de debat dels problemes i de les propostes i, per tant, es demana que es garanteixin mecanismes de participació ciutadana ampla i que, si cal, vagin més enllà dels obligats per les disposicions legals vigents, definint un nou model de preparació i presentació de propostes urbanístiques.

Tècnicament, el Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès es redacta amb una metodologia mixta. L'ajuntament va contractar externament un equip redactor-director del Pla de reconeguda solvència i experiència, mitjançant un procediment negociat, concretant la seva intervenció en la fase d'Avanç en la direcció, coordinació, assessorament, organització, control i seguiment de la seva redacció, que ha estat executada pels serveis tècnics municipals.

Així mateix, per a la redacció del Pla s'implementa la utilització en la totalitat del document d'instruments de cartografia digital sobre les bases més actuals existents en el moment de la seva redacció. Aquest fet ha de ser la base d'una potencial explotació d'un Sistema d'Informació Geogràfica i ha de permetre, al mateix temps, un salt decisiu en la qualitat tècnica del Pla i un major grau de facilitat i rigor pel seu posterior desenvolupament i aplicació.

La diversitat d'agents i matèries que intervenen en els processos de redacció d'un POUM obliguen, cada vegada més, a la interdisciplinarietat tècnica i a la diversitat i complementarietat de competències. Així, treballs especialitzats com són, la Memòria social i els Estudis ambientals, han estat encarregats per l'ajuntament a consultories externes expertes en dites matèries. Per les qüestions de mobilitat s'ha partit del Pla de mobilitat urbana, redactat recentment per la Diputació de Barcelona. Finalment, tot el relacionat amb la participació ciutadana, s'ha efectuat de manera mixta entre els serveis tècnics municipals i l'equip director.



0.3. ESTRUCTURA I CONTINGUT DEL POUM DE CASTELLAR DEL VALLÈS

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès està integrat pels documents següents:

A) MEMÒRIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL:

- I. Memòria de la informació.
- II. Memòria de l'ordenació.
- III. Agenda i avaluació econòmica i financera.
- IV. Informe de sostenibilitat econòmica.

B) MEMÒRIA SOCIAL.

C) NORMES URBANÍSTIQUES - ANNEXES NORMATIUS:

- Normes urbanístiques.
- Annexes normatius:
 - I. Fitxes normatives dels plans de parcials aprovats definitivament.
 - II. Fitxes normatives dels plans de millora urbana (PMU).
 - III. Fitxes normatives dels polígons d'actuació urbanística (PAU).
 - IV. Fitxes normatives dels polígons d'actuació urbanística dotacionals (PAD)
 - V. Normativa ambiental general.
- Annex addicional

D) INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL.

E) ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

F) CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR DEL MUNICIPI.

G) INVENTARI DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.

H) ATLES DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLAR DEL VALLÈS.

I) PLÀNOLS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA:

1. Classificació del sòl
2. Estructura general del territori
3. Regulació i ordenació del sòl no urbanitzable:
 - 3a. Qualificació del SNU
 - 3b. Components de qualificació del SNU
4. Qualificació i gestió del sòl
5. Ordenació detallada del sòl urbà
6. Identificació dels sectors i àmbits del POUM
7. Protecció dels sistemes
8. Xarxes generals de serveis



0.4. ENCAIX DEL POUM DE CASTELLAR DEL VALLÈS EN EL PLANEJAMENT TERRITORIAL

PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA

A l'hora d'exposar l'encaix territorial de Castellar del Vallès cal tenir en compte que el Pla territorial Metropolità de Barcelona (d'ara endavant PTMB), aprovat definitivament el 20 d'abril gener de 2010, estableix un nou marc de referència territorial en el qual es determinen les estratègies sobre el sistema d'espais oberts, sobre el sistema d'assentaments i sobre el sistema d'infraestructures de la mobilitat.

En aquest sentit, el POUM de Castellar del Vallès respon a les determinacions establertes en el PTMB, reconeixent i respectant les directrius per ell establertes respecte el sistema d'espais oberts, el sistema d'assentaments i el sistema d'infraestructures, totes elles descrites en el punt 4.3 de la memòria d'informació del POUM.

> sistema d'espais oberts:

El PTMB determina el municipi de Castellar del Vallès com un terme que forma part de l'eix format pels continus urbans de l'àrea de Sabadell, el qual és travessat pel corredor fluvial del riu Ripoll de nord a sud, un dels afluents del riu Besòs. Castellar correspondria a un dels nuclis urbans més petits al nord d'aquest continu urbà, ubicats a la part muntanyosa. Els nuclis més grans d'aquest eix fluvial es situen a peu de mont al límit de la plana amb la serralada Prelitoral.

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona respecte el sistema d'espais oberts, determina tot el sòl no urbanitzable del terme municipi de Castellar del Vallès com a espais de *Protecció Especial d'interès natural i ambiental*. A excepció d'una petita àrea de terreny de sòl no urbanitzable, anomenat Can Carner i engolit dins el sòl urbà, el qual el PTMB l'inclou dins els espais de *Protecció Preventiva Agroforestal*.

En primer lloc, la categoria de *Protecció Especial d'interès natural i ambiental* inclou aquells sòls en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibilitats de transformacions que els poguessin afectar. I en segon lloc, la categoria de *Protecció Preventiva Agroforestal* inclouen els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial. Cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies que el planejament territorial estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau.

Els espais de *Protecció Especial* hauran de mantenir la condició d'espai no urbanitzat. Només excepcionalment i de manera justificada s'hi podran realitzar actuacions d'edificació o de transformació, i sempre que no afectin de forma clara els valors que motiven la seva protecció especial.

Tanmateix cal especificar que tota la part nord d'aquest sòl no urbanitzable d'espais de *Protecció Especial d'interès natural i ambiental* estant inclosos en el Pla Especial de protecció del Parc Natural de Sant Llorenç del Munt i l'Obac, i al mateix temps també estan inclosos al Pla Especial d'Interès Natural (PEIN), actualment coincidents, en aquest àmbit, amb la proposta de la Xarxa Natura 2000.

Formen aquesta categoria els espais o elements d'interès natural, agrari o paisatgístic protegits per les legislacions sectorials i aquells que el Pla defineix per tal de completar el sistema i que hauran de ser delimitats pel planejament urbanístic corresponent.

Respecte els connectors ecològics definits al PTMB, transcorre pel límit sud del terme municipal de Castellar del Vallès el connector ecològic que travessa tota l'àrea metropolitana transversalment d'est a oest per la serralada prelitoral.

Els connectors ecològics són necessaris per tal d'assegurar la funcionalitat ecològica dels espais protegits, ja que els fan més eficients i permeten l'intercanvi genètic de les seves comunitats. Addicionalment, resguarden les capacitats de determinats territoris apreciables tant pel que fa als elements biològics, com pel que fa als processos ecològics. Són espais que, en comparació als espais protegits, tenen una major capacitat d'acollir activitats antròpiques.

> sistema d'assentaments

El PTMB respecte el sistema d'assentaments, determina el terme municipal de Castellar del Vallès com una Polaritat Comarcal. Es tracta de ciutats externes als continus urbans intermunicipals, que articulen territoris d'entorn, normalment de caràcter rural o amb elevada presència d'àrees residencials especialitzades.

Pel què fa a les propostes de creixement, el PTMB proposa el municipi de Castellar del Vallès estratègies de creixement moderat per les previsions del Pla al 2026. El Pla estableix aquesta estratègia en aquells nuclis o àrees de mitjana o petita dimensió urbana que per les seves condicions de sòl i de connectivitat poden tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes. L'extensió urbana màxima del creixement no podrà excedir el 30% en el cas del moderat.

El Pla identifica una àrea especialitzada industrial a consolidar i equipar al municipi de Castellar del Vallès corresponent als polígons industrials del Pla de la Bruguera, Can Carner i Can Bages. Es tracta d'àrees industrials existents, de gran extensió, ben comunicades i dotades pel transport de mercaderies, amb les actuals infraestructures de mobilitat o amb les proposades pel Pla i, per tant, amb bones condicions pel que fa a la seva permanència. El Pla preveu el manteniment, preservació, millora i desenvolupament d'aquestes àrees, per tal de fer-les més eficients com a peces clau del sistema productiu de la regió metropolitana, per la qual cosa contempla la dotació de les infraestructures, serveis, equipaments i espais necessaris per tal de millorar l'eficiència del conjunt, alhora que pretén optimitzar la distribució d'usos i tipologies d'espais



6193

productius a localitzar sobre els sòls industrials (naus, oficines, serveis, etc.), així com establir els mecanismes de selecció necessaris per tal de mantenir el seu caràcter industrial, de manera que aquelles activitats terciàries destinades. De la mateixa manera, es pretén el desenvolupament del espais de relació adequats tant amb els teixits urbans veïns com amb el sistema d'espais oberts.

> sistema d'infraestructures de la mobilitat

Respecte el sistema d'infraestructures de transport, el PTMB proposa la ubicació de noves infraestructures i millora de les existents al municipi de Castellar del Vallès com del seu entorn que el poden afectar. Les propostes són a nivell de vies estructurants primàries, secundàries, suburbanes, i de la xarxa de ferrocarrils.

Via Estructurant Primària

- del municipi entre Castellar del Vallès i Sabadell.

Vies Estructurants Secundàries i suburbanes secundàries

- Ampliació de la B-124 entre Sabadell i Castellar del Vallès (Desdoblament B-124): Tram a desdoblament des de límit zona urbana del municipi fins alçada del pont, a partir d'aquest punt connexió amb variant per enllaçar amb Ronda Vallès (Autovia Orbital o Antic 4t Cinturó) i Ronda est de Sabadell.
- Millora de la variant C-1415a de l'eix Castellar del V.-Sentmenat-Caldes de Montbui-Lliçà d'Amunt-Canovelles
- Ronda Oest de Sabadell: Connexió de la futura Ronda Vallès amb l'actual l'autovia C-58 i millores: Tram que transcorrerà des de límit nord de Sabadell, vorejant el municipi per l'oest fins connectar amb l'autovia C-58.
- Ronda Est de Sabadell o eix del Ripoll: Tram que transcorrerà des de límit nord de Sabadell fins connectar amb l'autovia C-58 i E-15 (AP-7), vorejant el límit est de Sabadell, paral·lel al Riu Ripoll.

Xarxa de FGC

- Perllongament a la línia d'FGC S2 de Sabadell fins a Castellar del Vallès. Aquesta línia ofereix un servei de ferrocarril suburbà que es troba a mig camí entre el servei de rodalies i el de metro.

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DEL VALLÈS OCCIDENTAL.

ARE del Turuguet, i reorientació de l' ARE de l'Eixample en un polígon d'actuació urbanística.

6194

1. MARC LEGAL I FONAMENTS JURÍDICS

El nou Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès s'ha redactat en conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística i legislació sectorial vigent

1.1. APLICACIÓ DE LA LEGISLACIÓ URBANÍSTICA ESTATAL

Respecte la legislació urbanística estatal la redacció del POUM haurà de tenir en compte, fonamentalment, el Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, per el que s'aprova el Text refós de la Llei del sòl (amb les modificacions introduïdes per la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), que té per objecte regular les condicions que han de garantir la igualtat en l'exercici dels drets i deures relacionats amb el sòl, així com establir les bases econòmiques i mediambientals del seu règim jurídic, la seva valoració i la responsabilitat patrimonial de les administracions públiques en aquesta matèria.

1.2. APLICACIÓ DE LA LEGISLACIÓ URBANÍSTICA VIGENT A CATALUNYA

L'ordenament jurídic urbanístic actualment vigent a Catalunya ve conformat pel **Text refós de la Llei d'urbanisme** (aprobat mitjançant el Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost i modificat per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, i per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme) i el seu **Reglament** (aprobat mitjançant el Decret



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Consell de Regidors
de Barcelona

6195

305/2006, de 18 de juliol) textos que parteixen del respecte a les competències estatals, en matèria de règim del dret de propietat del sòl, valoracions i expropiacions de terrenys, procediment administratiu comú i la responsabilitat de les administracions públiques respecte el marc que establí la Llei estatal 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim de sòl i valoracions.

1.3. APLICACIÓ DE LA LEGISLACIÓ SECTORIAL VIGENT

El Pla d'ordenació urbanística municipal ha considerat també altres disposicions legals que, sense regular pròpiament l'àmbit material urbanístic, contenen disposicions que hi incideixen de forma directa o indirecta. La diversitat d'aquesta legislació fa que el Pla d'ordenació municipal al·ludeixi a aquestes disposicions per la seva denominació completa, tant si es tracta de legislació estatal com autonòmica. L'aplicació d'aquestes disposicions ho és en la major part dels casos en matèries en les quals es dona la confluència i concurrència de diferents administracions, per la qual cosa s'ha de tenir en compte a més de les disposicions urbanístiques, la legislació sectorial en cada cas.

És de destacar, en tot cas, l'aplicació de la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de Política Territorial, la Llei 1/1995, de 16 de març, pel qual es va aprovar el Pla territorial general de Catalunya, el qual constitueix el planejament vigent de rang superior en el territori de Catalunya i el Pla territorial metropolità de Barcelona, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010.



- 6196

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

2. PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL POUM DE CASTELLAR DEL VALLÈS

La redacció de qualsevol instrument d'urbanisme en general i, de forma més precisa, el procés de revisió del planejament general vigent d'un municipi, no pot desenvolupar-se correctament sense el coneixement i l'opinió dels ciutadans; per aquesta raó cal posar un especial èmfasi en la participació pública de particulars, entitats i associacions, al llarg de tot el procés de la revisió i molt especialment en la fase inicial i preparatòria de la mateixa.

L'Ajuntament de Castellar del Vallès redactà el Programa de Participació Ciutadana del nou Pla d'ordenació urbanística municipal, d'acord amb els principis i determinacions establertes en la vigent legislació urbanística i, en concret, en l'article 8 de la LUC, que assenyala:

"Es garanteixen i s'han de fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació dels ciutadans en els processos urbanístics de planejament i de gestió"

i en l'article 22 del RLU, que defineix i estableix els continguts dels programes de participació ciutadana en el procés de planejament:

Article 22. Programes de participació ciutadana en el procés de planejament

22.1 Per facilitar la participació en el procés de formulació dels instruments de planejament urbanístic, l'administració competent pot aprovar el corresponent programa de participació ciutadana, d'acord amb el que estableix l'article 105 d'aquest Reglament.

22.2 El programa de participació ciutadana expressa les mesures i actuacions previstes per tal de facilitar tant la divulgació i la comprensió dels objectius i del contingut dels treballs de planejament, com la formulació d'al·legacions, suggeriments o propostes alternatives en el marc

6197

del tràmit d'informació pública, i pot referir-se a les fases i continguts següents:

a) Contingut en relació amb la fase prèvia al període d'informació pública:

1r. Accions d'informació i comunicació, que difonguin l'acord d'iniciar el planejament i facilitin les dades necessàries per donar coneixement suficient del seu abast i característiques. Aquestes accions poden comprendre la publicació i exposició al públic d'un avanç de l'instrument de planejament i la realització d'actes informatius, conferències, presentació d'estudis previs i altres instruments similars.

2n. Canals de participació, on es defineixen els diferents instruments que es posaran a disposició de la ciutadania i les institucions per recollir les seves opinions, així com per facilitar el debat i la presentació de propostes. Es poden incloure enquestes, entrevistes, debats en grup, tallers de propostes i similars. En tot cas, els canals previstos han de buscar la intervenció dels sectors de població significatius en el territori i no limitar-se a una crida genèrica a la participació. Aquestes actuacions poden ser complementades amb mitjans telemàtics.

3r. Sistema de recollida i anàlisi de les aportacions realitzades i la presentació de l'informe de resultats d'aquest procés.

b) Contingut en relació amb el període d'informació pública:

1r. Mecanismes d'informació sobre l'ordenació proposada per l'instrument aprovat inicialment.

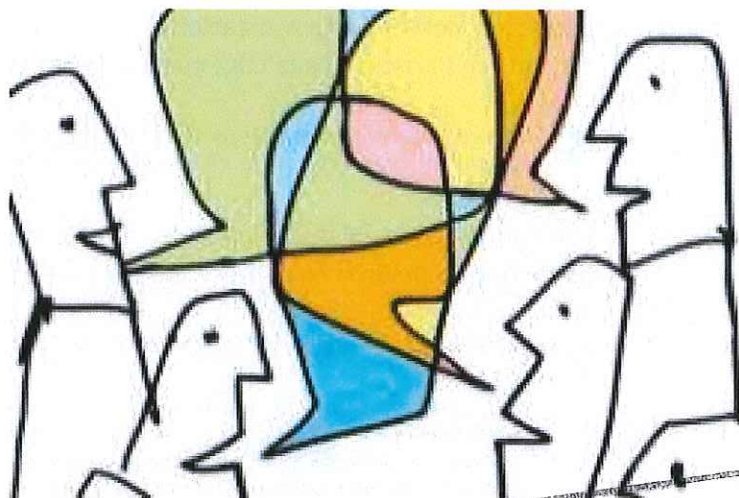
2n. Mecanismes d'informació per donar a conèixer l'obertura d'aquest període i el sistema de recollida d'al·legacions i propostes de manera que faciliti la seva presentació, habilitant els mitjans i els espais adients d'acord amb les característiques del territori.

c) Contingut en relació amb la fase posterior al període d'informació pública:

1r. Realització d'un informe de valoració de les propostes i iniciatives presentades en totes les fases del procediment d'elaboració.

2n. Mecanismes de publicitat del contingut de l'informe de valoració.

22.3 L'acord d'aprovació del programa de participació ciutadana es publica per edicte al diari o Butlletí Oficial que correspongui i el seu contingut pot ser objecte de consulta pública a les dependències i en l'horari que l'edicte assenyali, sens perjudici de l'adopció de qualsevol altra mesura de divulgació o publicitat.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

2.1. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA DEL POUM DE CASTELLAR DEL VALLÈS

En data 22 de desembre de 2011 el Ple de l'Ajuntament de Castellar del Vallès aprovà el Programa de Participació Ciutadana (d'ara endavant PPC), document que estableix les mesures i actuacions previstes per tal de facilitar la divulgació i la comprensió del Pla, així com establir els mecanismes de participació adequats.

En el programa de participació ciutadana s'exposa que el procés s'ha desenvolupat amb les fases següents:

Fase 0: Aprovació Programa de Participació Ciutadana. Campanya d'Informació: Es va portar a terme una campanya informativa i comunicativa dirigida a la ciutadania en general, sobre l'inici dels treballs previs i del programa de participació, explicant que significa la RPOUM i el seu abast.

Fase 1: Constitució de les Comissions. Dintre de la Comissió Municipal de la RPOUM, es proposà la constitució de les comissions d'Entitats i Ciutadans i d'Experts i Professionals. Una vegada aprovades les seves composicions i sessions i reunions. En aquesta fase, ja conclosa, el treball s'ha centrat, sobretot, en l'organització de tallers de prospectiva així com del treball específic per àmbits temàtics a través de les comissions. L'objectiu ha estat ciutadania associada i no associada.

Fase 2: Sessions participatives de treball. Les sessions previstes en el PPC s'han realitzat en els darrers mesos un cop es comptava amb un primer document de l'Avanç del POUM. Es faran les convocatòries corresponents de les sessions de treball a celebrar on s'exposaran els treballs previs disponibles i es debatran i tractaran aquelles qüestions més importants que repercutiran en el futur desenvolupament territorial i urbanístic de Castellar.

Fase 3: Conclusions i informes de participació. Després de les diverses sessions de treball amb les comissions, es constituirà el Consell General de Participació format per una representació de les comissions anteriors que s'encarregarà de recopilar i ordenar les propostes i qüestions que s'hagin tractat. Així mateix, s'encarregarà de preparar i organitzar l'acte central de participació obert a la ciutadania en general (vegeu Fase 4).

L'equip redactor i els tècnics responsables, emetran els informes corresponents.

Fase 4: Presentació pública de les propostes. Al finalitzar tot el procés, i una vegada l'equip redactor hagi treballat tècnicament tot el material disponible, s'efectuarà un acte central de participació obert a tota la ciutadania, en el qual

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6199

es podran debatre les propostes que s'hagin treballat per les comissions i, si s'escau, introduir-ne de noves.

Es farà una exposició pública del document d'Avanç de la RPOUM.

Pel que fa a la construcció temporal del Pla, el procés de participació ciutadana, d'acord amb el temps i contingut de l'elaboració del Pla d'ordenació urbanística municipal, s'estructura fonamentalment en dos grans moments:

> L'elaboració de l'Avanç de planejament, amb una fase prèvia realitzada fins la redacció d'aquest document, que ha canalitzat per diferents conductes la participació ciutadana i que continua amb l'aprovació dels treballs de l'Avanç de Pla i la seva corresponent fase d'exposició al públic, obrint-se un període ampli de presentació de suggeriments.

> L'elaboració del document per l'aprovació inicial, que conclourà amb la seva corresponent aprovació i que serà sotmès novament a consulta pública, mitjançant la seva corresponent exposició i difusió, per tal que els ciutadans i ciutadanes de Castellar del Vallès puguin tenir un major i ampli coneixement del document que servirà per marcar, ordenar i regular el desenvolupament urbanístic de la ciutat de Castellar del Vallès en els propers anys.

L'objectiu ha de ser elaborar un planejament innovador, que tingui present factors com el canvi climàtic, el món rural o la qualitat de vida de la ciutat, i que reforci els principals valors de la ciutat actual.

2.2. CONCLUSIONS DELS ESPAIS DE PARTICIPACIÓ

Presentem a continuació una síntesi del conjunt d'idees aparegudes en els diferents espais i instruments de participació, distribuïdes per àmbits temàtics en base als diferents conceptes urbanístics treballats. Per conèixer íntegrament les aportacions concretes s'adjunta el document annex "Programa de participació ciutadana del POUM de Castellar del Vallès" on s'incorporen els redactats amb les conclusions específiques de cadascun dels espais.

MOBILITAT, INFRAESTRUCTURES I ACCESSIBILITAT

-La connectivitat interna (nou vial de Can Barba), conjuntament amb una xarxa verda de camins a l'interior del municipi.

-Tenir en compte la connexió entre Sant Llorenç i Castellar a través de camins arreglats.

-Ronda Vallès i desdoblament de la carretera B-124.

-Millora de la carretera C1415a.

-Arribada del tren a Castellar.

-Reajustament de l'estructura de xarxa viària principal.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

ESPAI PÚBLIC DE CASTELLAR DEL VALLÈS

- Mantenir la quantitat i qualitat dels espais lliures del municipi.
- Pel que fa a la xarxa d'espais lliures, cal que relacionin l'espai urbà amb el sòl no urbanitzable, establint xarxes que permetin interconnectar els diferents espais. S'han d'establir xarxes dins el nucli, com les places i els espais lliures del sòl urbà, que siguin camins que connectin i travessin cap a l'espai no urbanitzable. Aquests espais lliures són els que han de permetre la contenció del sòl urbà en relació al sòl no urbanitzable i els seus límits, com el paisatge del riu Ripoll i façanes, i tots els usos que ha de tenir l'espai lliure.

ENTORN NATURAL DESAPROFITAT

- Potenciació del sòl no urbanitzable de l'entorn com actiu, ja que és un municipi de molts espais lliures.
- Definir infraestructures específiques i serveis tècnics en el sòl no urbanitzable per a la seva explotació i protecció.
- Delimitació del sòl agrícola d'horta i les infraestructures pel seu funcionament. Generar nous espais lliures que es puguin controlar. Establir un cos normatiu.
- Pel que fa als camins, hi ha una xarxa ben definida però no jerarquitzada. Cal que es permeti intervenir en la seva estructura, usos, i especialitzar-la i definir-la en el POUM. Inventariar i fer un pla especial de les masies i construccions industrials del riu i del sòl no urbà.
- Normativitzar i regular el sòl no urbanitzable, compatibilitzar els usos i la millora qualitativa de l'espai d'horta, lliures i naturals. Projectar la ciutat amb una especial atenció a la façana del riu Ripoll, millorant la seva accessibilitat i obrint la ciutat al riu. La façana del riu no és homogènia, i consta de sis subespais. S'hauran de fer actuacions diferents per a cada espai i caldrà regular i ordenar com han de ser tots aquests espais.

QUALITAT AMBIENTAL

- Mantenir l'espai agrícola per evitar la seva regressió i delimitant la xarxa hidrogràfica respectant els sistemes naturals que l'acompanyen.
- Pel riu Ripoll i la xarxa hidrogràfica, caldrà definir els riscos, els sistemes naturals, i relacionar-ho amb el sòl urbà. Donar continuïtat als itineraris i protegir el patrimoni, donant valor als usos i a les estructures de captació d'aigua.

ELS EQUIPAMENTS DEL FUTUR

- Mantenir les reserves de sòl per afrontar les necessitats futures d'equipament.
- Valorar la possibilitat d'incorporar centres assistencials.
- Redefinir l'equipament de l'Espai Tolrà com un equipament de gran centralitat.

EL REPTE DE L'HABITATGE

- Castellar és un poble divers en habitatge, en un 60% unifamiliar i 40% plurifamiliar. En el futur s'hauria d'equilibrar en un 50%.
- No potenciar un major consum de sòl ni creixement exterior, sinó de reciclatge urbà. Fer més poble dins el poble. Requalificació i orientació interior. Poble divers: un terç d'unifamiliar, un de plurifamiliar i un terç d'activitat econòmica.
- Posar èmfasi a l'habitatge protegit.
- Optimitzar les parcel·les residencials unifamiliars en plurifamiliars, sense canviar les condicions volumètriques.
- Creació de nous sectors mixtes (residencials, indústria de proximitat, activitat econòmica i altres usos compatibles)
- Reorientar les ARE.
- Actuacions singulars amb HPO, en zones d'equipaments o espais lliures (habitatges dotacionals, de propietat pública i en règim de lloguer).
- Sector de Molcasa com a proposta de transformació residencial a llarg termini.

L'ACTIVITAT ECONÒMICA: MOTOR IMPRESCINDIBLE DEL FUTUR DEL MUNICIPI

- Existeix tot un rosari d'activitats econòmiques o indústries vinculades històricament al riu. Caldrà repensar-les singularment, ja que el riu té un caràcter més lúdic, ambiental i ecològic.
- Estudiar l'espai de la fàbrica del vidre i les seves necessitats de creixement.
- Estudiar el solar industrial davant de la fàbrica del vidre, que pot ser una gran porta de l'entrada del municipi, com a possibilitat de la futura estació de tren.
- Estudiar l'espai del Molí Busquets, els solars terciaris i comercials, que són fronteres i aquells, encara industrials, que podrien acabar sent un espai més residencial i comercial i límit amb el sòl industrial, com el sector "Molcasa".
- Flexibilització i comptabilització d'usos a les zones industrials existents.

2.3. SUGGERIMENTS REBUTS

Complementàriament a l'exposició pública del document de l'avanç de Pla, i als espais de participació l'ajuntament de Castellar del Vallès va obrir un període obert a tota la ciutadania per tal de que es poguessin presentar suggeriments a la proposta.

Es van rebre un total de 75 suggeriments. D'aquesta forma es va obtenir també el màxim profit, tant per als habitants de Castellar del Vallès com per a l'equip redactor del POUM, d'aquesta etapa participativa que no es va limitar a la comunicació en paper, sinó que es va estendre fins a la trobada entre les parts interessades.

Recollim a continuació un resum temàtic dels suggeriments presentats:

| | |
|---|-----------------|
| -Revisar paràmetres residencials: | 32 suggeriments |
| -Revisar paràmetres industrials: | 3 suggeriments |
| -Revisar paràmetres de sòl no urbanitzable: | 16 suggeriments |
| -Revisar indústries del riu: | 3 suggeriments |
| -Errors de planejament: | 4 suggeriments |
| -Regularitzacions vàries: | 12 suggeriments |
| -Genèrics: | 5 suggeriments |



2.4. AL·LEGACIONS PRESENTADES

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Castellar del Vallès, va ser aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament Castellar del Vallès en data 28 de gener de 2014 i, posteriorment, en el Ple de 25 de març de 2014 es va ratificar l'aprovació després d'incorporar algunes variacions a la documentació inicial. El POUM aprovat inicialment va ser sotmès a informació pública durant el termini de dos mesos des del dia de la seva publicació en el B.O.P. de la província de Barcelona de 7 d'abril de 2014, fins el dia 10 de juny de 2014. L'anunci també es va publicar al diari "El Periódico" del 10/04/2014, al diari "Ara" del 4 d'abril de 2014 i, finalment, un nou edicte aclaridor de l'anunci d'aprovació inicial de la revisió del POUM el dia 20 de maig de 2014 al B.O.P.B.

Durant el període d'exposició pública del document d'aprovació inicial del POUM de Castellar del Vallès, l'Ajuntament ha rebut un total de 44 al·legacions, de les quals dues van ser rebudes amb posterioritat al període d'exposició pública, però que també s'han valorat.




6203

Respecte la temàtica de les al·legacions, el bloc més nombrós és el de "sòl urbà" amb 20 al·legacions, equivalent al 45%. El següent bloc temàtic que conté més al·legacions és el de "Sòl no urbanitzable", amb el 20% i 9 al·legacions. A continuació es situa el bloc de "Sòl urbà no consolidat", amb el 16% i 7 al·legacions. Els següents bloc són el "Catàleg/Patrimoni" amb el 11% i 5 al·legacions, el bloc "Múltiple" amb el 5% i 2 al·legacions i finalment el bloc "Infraestructures" amb el 2% i 1 al·legació.

Les al·legacions presentades venen signades en general per una sola persona, ja sigui persona física o jurídica per part del seu representat legalment constituït. No obstant hi ha al·legacions que presenten més d'una signatura en la pròpia al·legació el que suposa que el conjunt de signatures que acompanyen a les al·legacions presentades, que són objecte d'aquest informe, sigui un total de 70 signatures. El nombre de signatures incloses en cada al·legació s'especifica en l'annex 1 "Identificació, localització i contingut de les al·legacions" d'aquest document.

Pel que fa a les respostes, del total de les 44 al·legacions presentades, 23 al·legacions (equivalents al 52% del total) han estat estimades o estimades en part, mentre que 21 al·legacions (equivalents al 48% del total) han estat desestimades.

| ESTADÍSTICA DE LES AL·LEGACIONS | | | | | | | | |
|---------------------------------------|----------------------|------------|--|-----------|-------------------|------------|--------------|------------|
| | | |  Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona | | | | | |
| Bloc-Temàtic | núm. al·legacions | % | valoració | | | | | |
| Sub-Bloc Temàtic | | | estimades | % | estimades en part | % | desestimades | % |
| Sòl urbà consolidat | 20 | 45% | 1 | 5% | 14 | 70% | 5 | 10% |
| Classificació (Torre Turull) | 1 | | 0 | | 1 | | 0 | |
| Qualificació | 4 | | 0 | | - | | 4 | |
| Zona de reprogramació (Bruguera nord) | 9 | | 0 | | 9 | | 0 | |
| Condicions d'ordenació | 6 | | 1 | | 4 | | 1 | |

| | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----------|-------------|-----------|------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| Sòl urbà no consolidat | 7 | 16% | 5 | 71% | 1 | 14,5% | 1 | 14,5% |
| PAUs | 0 | | | | | | | |
| PMUs | 6 | | 4 | | 1 | | 1 | |
| PADs | 0 | | | | | | | |
| Àmbits (PAU-01) | 1 | | 1 | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Sòl no urbanitzable | 9 | 20% | 3 | 33% | 1 | 11% | 5 | 56% |
| Classificació | 3 | | 0 | | 0 | | 3 | |
| Àmbits (PEU Ripoll) | 1 | | 0 | | 1 | | 0 | |
| Qualificació | 2 | | 1 | | 0 | | 1 | |
| Regulació ordenació i usos | 3 | | 2 | | 0 | | 1 | |
| | | | | | | | | |
| Catàleg de béns protegits | 5 | 11% | 2 | 40% | 3 | 60% | 0 | 0% |
| Elements catalogats | 4 | | 2 | | 2 | | 0 | |
| Incorporació de Catàleg complet | 1 | | 0 | | 1 | | 0 | |
| | | | | | | | | |
| Infraestructures | 1 | 2% | 0 | 0% | 0 | 0% | 1 | 100% |
| Reserva ferroviària | 1 | | 0 | | 0 | | 1 | |
| | | | | | | | | |
| Múltiple | 2 | 5% | 0 | 0% | 2 | 100% | 0 | 0% |
| | | | 0 | | 2 | | 0 | |
| TOTAL | 44 | 100% | 11 | 25% | 21 | 48% | 12 | 27% |



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

La localització i temàtica de les al·legacions presentades dona com a resultat les següents conclusions relatives a la quantificació i valoració de les mateixes:

- Respecte les 20 al·legacions corresponents al bloc-temàtic “sòl urbà”, 15 han estat estimades o estimades parcialment, que representen un 75%, i 5 desestimades, corresponents al 25% de total.
- Pel que fa a les 7 al·legacions corresponents al bloc-temàtic “sòl urbà no consolidat”, 6 han estat estimades o estimades parcialment que representen un 86%, i 1 al·legació desestimada, corresponents al 14% del total.
- Respecte a les 9 al·legacions corresponents el bloc-temàtic “sòl no urbanitzable”, 4 han estat estimades o estimades parcialment, que representen un 44%, i 5 desestimades, corresponents al 56% de total.
- Pel que fa a les 5 al·legacions del bloc-temàtic “Catàleg-Patrimoni”, s’han estimat total o parcialment el 100%.
- L'al·legació corresponent al bloc-temàtic “infraestructures”, ha estat desestimada.
- Finalment, les 2 al·legacions “múltiples” presentades han estat estimades parcialment.

| ESTADÍSTICA | | | | | | | |
|-----------------------|-----------|--------------|------------|---------------|-----------------------|---------------|-----------|
| RESOLUCIONS | S.U. (1) | S.U.N.C. (2) | S.N.U. (3) | PATRIMONI (4) | INFRA ESTRUCTURES (5) | MÚLTIPLES (6) | TOTAL |
| ESTIMADES | 1 | 5 | 3 | 2 | 0 | 0 | 12 |
| PARCIALMENT ESTIMADES | 14 | 1 | 1 | 3 | 0 | 2 | 20 |
| DESESTIMADES | 5 | 1 | 5 | 0 | 1 | 0 | 12 |
| TOTAL | 20 | 7 | 9 | 5 | 1 | 2 | 44 |



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6206

2.5. INFORMES EMESOS PER ALTRES ORGANISMES I CORPORACIONS

Es presenta a continuació la relació d'organismes i corporacions a les que s'ha sol·licitat informe a l'aprovació inicial del POUM de Castellar del Vallès:

| Doc. | ORGANISME | DATA NOTIFICACIO | DATA ENTRADA | RESOLUCIO |
|------|---|------------------|--------------|--------------------------------|
| | GENERALITAT DE CATALUNYA | | | |
| | Departament de Territori i Sostenibilitat. | 09/04/2014 | | |
| 1 | 1. Informe Paisatgístic (Subdirecció General de Planificació Territorial i Paisatge). | | 03/07/2014 | No correspon informe |
| | 2. Informe de Carreteres (Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat terrestre). | | | Sense Resposta |
| | 3. Informe de transports terrestres (Direcció General de Transport i Mobilitat). | | | Sense Resposta |
| | 4. Informe de ferrocarrils (Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya/ Subdirecció General d'Infraestructures). | | 14/05/2014 | Favorable |
| | 5. Informe de mobilitat (Direcció General de Transport i Mobilitat). | | 14/05/2014 | Favorable amb prescripcions |
| | 6. Informe geològic (Institut Geològic de Catalunya). | | 10/02/2015 | Favorable amb prescripcions |
| | 7. Informe d'aigües (Agència Catalana d'Aigua). | | 27/03/2015 | Favorable amb prescripcions |
| | 8. Informe d'avaluació ambiental (Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental). | | 13/01/2015 | Favorable amb prescripcions |
| | 9. Informe de residus (Agència Catalana de Residus) | | | Sense Resposta |
| 2 | Direcció General de Qualitat Ambiental | 16/04/2014 | | Sense Resposta |
| 3 | Direcció General de Polítiques Ambientals | 23/04/2014 | | Sense Resposta |
| 4 | Consell Català de l'Esport | 24/04/2014 | 29/05/2014 | Desfavorable |
| 5 | Direcció General d'Afers Religiosos | 22/04/2014 | 13/05/2014 | Favorable amb prescripcions |
| 6 | Departament d'Ensenyament. Direcció General de Centres Públics. | 17/04/2014 | 17/06/2014 | Favorable |



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme

6207

II. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

| | | | | |
|----|---|------------|------------|--------------------------------|
| 7 | Direcció General de Regulació, Planificació i Recursos Sanitaris. | 16/04/2014 | | Sense Resposta |
| 8 | Departament de Salut. Agència de salut Pública. | 17/04/2014 | 23/05/2014 | Favorable amb prescripcions |
| 9 | Departament d'Interior. Direcció General Prevenció d'Incendis i Salvaments. | 22/04/2014 | 18/07/2014 | Favorable amb prescripcions |
| 10 | Departament d'Interior. Direcció General De Protecció Civil | 22/04/2014 | 04/06/2014 | Favorable amb prescripcions |
| 11 | Departament d'Interior. Direcció General Administració de Seguretat | 22/04/2014 | 27/06/2014 | Favorable amb prescripcions |
| 12 | Departament de Cultura. Direcció General de Cultura | 16/04/2014 | 27/01/2015 | Favorable amb prescripcions |
| 13 | Departament d'Agricultura. Direcció General de Desenvolupament Rural. | 18/04/2014 | 02/06/2015 | Favorable amb prescripcions |
| 14 | Departament d'Agricultura. Direcció General de Medi natural i Biodiversitat. | 22/04/2014 | 12/06/2014 | Favorable amb prescripcions |
| 15 | Departament d'Empresa i Ocupació. Direcció General de Telecomunicacions i Societat de la Informació. | 22/04/2014 | 08/01/2015 | Favorable amb prescripcions |
| 16 | Departament d'Empresa i Ocupació. Direcció General d'Indústria. | 17/04/2014 | 22/05/2014 | Favorable |
| 17 | Departament d'Empresa i Ocupació. Direcció General de Comerç. | 22/04/2014 | 11/06/2014 | Favorable amb prescripcions |
| 18 | Departament d'Empresa i Ocupació. Direcció General De Turisme | 16/04/2014 | 27/06/2014 | Favorable amb prescripcions |
| 19 | Departament d'Empresa i Ocupació. Direcció General D'Energia, Mines i Seguretat Industrial (Subdirecció d'Energia i Mines). | 17/04/2014 | 21/05/2014 | Favorable amb prescripcions |
| 20 | Departament d'Empresa i Ocupació. Direcció General D'Energia, Mines i Seguretat Industrial (Subdirecció de Seguretat Industrial). | 17/04/2014 | 27/01/2015 | Desfavorable |
| 21 | Oficina Catalana del Canvi Climàtic | 16/04/2014 | 13/01/2015 | Favorable |
| | DIPUTACIÓ DE BARCELONA | | | |
| 22 | Diputació de Barcelona. Serveis de Vies Locals. | 16/04/2014 | 02/02/2015 | Favorable |



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

| | | | | |
|----|--|------------|------------|--------------------------------|
| | | | | amb prescripcions |
| 23 | Diputació de Barcelona. Àrea d'Espais naturals | 16/04/2014 | 27/06/2014 | Favorable amb prescripcions |
| 24 | Consell Comarcal del Vallès Occidental | 16/04/2014 | | Sense Resposta |
| | ESTAT | | | |
| 25 | Delegación del Gobierno. Dirección General de Telecomunicaciones i Tecnologías de la Comunicación. | 29/04/2014 | 22/07/2014 | Desfavorable |
| | COMPANYIES DE SERVEIS. | | | |
| 26 | Telefónica España | 29/04/2014 | | Sense Resposta |
| 27 | Gas Natural | 05/05/2014 | | Sense Resposta |
| 28 | Sorea | 28/04/2014 | | Sense Resposta |
| 29 | Comunitat de Regants de Canyelles | 29/04/2014 | | al·legació núm.6 |
| 30 | Endesa | 24/04/2014 | 28/05/2014 | Favorable amb prescripcions |
| 31 | Aigües de Matadepera | 30/04/2014 | | al·legació núm.5 |
| 32 | Vodafone España Sau | 25/06/2014 | | Sense Resposta |
| | AJUNTAMENTS CONFRONTANTS | | | |
| 33 | Sabadell | 29/04/2014 | | Sense resposta |
| 34 | Terrassa | 30/04/2014 | | Sense resposta |
| 35 | Sentmenat | 30/04/2014 | | Sense resposta |
| 36 | Matadepera | 30/04/2014 | | Sense resposta |
| 37 | Sant Llorenç Savall. | 30/04/2014 | | Sense resposta |
| | Altres interessats. | | | |
| 38 | CREAF. Centre per la recerca ecològica i aplicacions forestals | 09/05/2014 | | Sense resposta |
| 39 | SEO. Birdlife | 09/05/2014 | | Sense resposta |
| 40 | DEPANA. Lliga per a la defensa del patrimoni natural | 13/05/2014 | | Sense resposta |
| 41 | ADENC. Associació per a la defensa i estudi de la natura | 13/05/2014 | | Sense resposta |



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

6209

DOCUMENT DE L'APROVACIÓ PROVISIONAL DEL POUM

Les diferents modificacions i ajustos introduïts en el tràmit entre l'aprovació inicial i la provisional, no provenen exclusivament de les respostes de les al·legacions "estimades" o "estimades en part", ja que també s'han produït, com a conseqüència del propi treball de l'equip director i dels serveis tècnics del Ajuntament, així com dels informes vinculants realitzats per les administracions superiors o altres organismes amb competències concurrents sobre l'ordenació territorial i així, han quedat reflectides en els diferents documents gràfics del Pla. En tot cas, no suposen cap modificació substancial del model inicialment aprovat, i ans al contrari són un reforçament de les estratègies i de les opcions principals que en l'aprovació inicial es recollien i que s'adjunten en aquest document.

MODIFICACIONS QUE ES PROPOSEN INTRODUIR EN EL DOCUMENT DE L'APROVACIÓ PROVISIONAL

Les modificacions que es proposen introduir al document de POUM per a l'aprovació provisional a part de les generades per les al·legacions estimades o parcialment estimades, es relacionen a continuació, estructurades segons els apartats de la memòria de l'ordenació d'aquest POUM.

- Respecte les línies estratègiques del Pla i el projecte de ciutat

Respecte aquest apartat, el document que es proposa per la seva aprovació provisional, no comporta modificacions sobre el document aprovat inicialment en data de 25 de març de 2013.

En destaquen pel sòl urbà consolidat:

- S'incrementa la densitat d'habitatges a les parcel·les de la clau 6c, donat que estan ubicades al nucli urbà i disposen d'una superfície de parcel·la considerable i que permet la densificació, afavorint d'aquesta manera el model de ciutat compacta que planteja el nou POUM. S'ampliarà amb l'ús bifamiliar a aquesta clau, de manera que tampoc es variï la morfologia dels habitatges i les qualitats edificatòries i paisatgístiques existents a la zona.

En destaquen pel sòl urbà no consolidat:

- S'ha sol·licitat l'anul·lació l'ARE Turuguet i el canvi a la previsió d'execució durant el primer sexenni.
- S'ha introduït el canvi a la modalitat de cooperació al sistema d'actuació de reparcel·lació fixat pel desenvolupament del polígon d'actuació de Can Bages (Vials), per tal d'agilitzar, si s'escau, la viabilitat i transformació de l'àmbit, donat que el POUM no especifica la modalitat.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- Es modifica el límit del SU del nucli aïllat de les Arenes, adaptant-lo a les propietats registrals d'acord amb la proposta elaborada per aquesta Associació de veïns.
- El POUM reconeix a l'articulat el conveni urbanístic del PMU-08 de la finca. També s'esmenen els errors detectats en la transcripció del nom del sector i d'un article normatiu.

En destaquen pel sòl no urbanitzable:

Les modificacions introduïdes corresponen a ajustos fonamentalment producte de les al·legacions estimades i dels informes oficials rebuts en el tràmit de la informació pública de l'aprovació inicial.

- Respecte l'ordenació dels espais lliures

Respecte aquest apartat, el document que es proposa per la seva aprovació provisional, no comporta modificacions sobre el document aprovat inicialment en data de 25 de març de 2013.

- Respecte el model de creixement i estructura de ciutat. Infraestructures de la Mobilitat

Respecte aquest apartat, el document que es proposa per la seva aprovació provisional, no comporta modificacions sobre el document aprovat inicialment en data de 25 de març de 2013.

- Respecte els equipaments

Respecte aquest apartat, el document que es proposa per a la seva aprovació provisional, no comporta modificacions sobre el document aprovat inicialment en data de 25 de març de 2013.

- Respecte la preservació i integració del conjunt patrimonial

Respecte aquest apartat, el document que es proposa per a la seva aprovació provisional incorpora la correcció de les errades detectades com la revisió d'alguns conjunts catalogats on s'exclouen algunes edificacions incloses per error, la revisió del grau de protecció i la inclusió de nous béns detectats, sense que això hagi comportat modificacions substancials sobre el document aprovat inicialment en data de 25 de març de 2013.

- Respecte el dimensionat del Pla

Respecte el dimensionat residencial, el document que es proposa per a la seva aprovació provisional, no comporta modificacions significatives sobre el



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

6211

document aprovat inicialment en data de 25 de març de 2013 i en tot cas les diferències existents responen a ajustos de sectors i paràmetres urbanístics.

- Respecte la classificació del sòl

En termes de classificació de sòl i pel que fa als sectors de nova implantació, les principals modificacions introduïdes s'han explicitat en l'apartat de línies estratègiques i projecte de ciutat d'aquest informe.

Només cal destacar que a la finca de la Torre Turull i voltants es canvia la classificació a SNU donades les característiques físiques de la finca, mantenint igualment la classificació d'equipament supramunicipal en SNU.

- La documentació ambiental i l'ordenació del municipi

La documentació ambiental, en el document de l'aprovació provisional, actualitza l'informe de sostenibilitat ambiental, en funció de les modificacions introduïdes, les al·legacions i dels informes prescriptius rebuts i integra també la memòria ambiental del POUM. Aquestes fan referència fonamentalment a:

- Directrius de Paisatge
- Compleció d'estudis de risc, tant geològic com d'inundabilitat, que no afecten a la qualificació del sòl, tal com està formulat el POUM.
- Esmenes puntuals als continguts de l'informe, com integració d'indicadors, i millora en la definició de criteris i objectius ambientals, especialment en relació al Parc de Sant Llorenç del Munt i l'Obac, i el PE del Ripoll.

- La qualificació i regulació normativa del pla

Respecte aquest apartat, el document que es proposa per la seva aprovació provisional, no comporta modificacions substancials sobre el document aprovat inicialment en data de 25 de març de 2013, se'n destaquen les següents:

- Es mantenen condicions d'ordenació admeses en el planejament anterior al POUM, adaptant els paràmetres de la Clau 6c a una façana mínima de 10 metres i un cercle inscriptible de diàmetre mínim 15 metres.
- En parcel·les amb front a dos carrers al nucli antic, s'ha eliminat el doble front en alguns on no s'han començat a edificar aquests nous fronts, com al tram amb front al carrer de les Roques i al carrer Soledat. A les zones on tenim doble front, s'ha eliminat la possibilitat d'edificar en soterrani entre els dos fronts, de manera que garantim un mínim enjardinament a la zona.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- En quan a la situació de la planta baixa i els ampits de finestres del mateix nucli antic, s'ha eliminat l'obligació de situar la planta baixa a 0,60 metres i els ampits a 1,60 metres respecte el carrer.
I respecte a la dimensió de la parcel·la mínima per aquesta zona també es modifica la façana mínima a 4,50 metres.
- S'especifica a la normativa, en el Sòl de protecció especial, on es pot realitzar l'ús de càmping i aparcament de caravanes i quina tramitació els hi correspon.
- S'han revisat amb detall alguns conjunts d'habitatges per preservar-ne les seves característiques formals i ambientals, fet que ha originat ajustos de volumetria màxima permesa respecte al planejament anterior per tal de no desvirtuar-ne el conjunt.
- Es reconeix al POUM, el dipòsit de terres i runes de Vallsallent i el *Pla especial de restauració* vigent, per tal de mantenir la cobertura urbanística i jurídica.

Les modificacions introduïdes corresponen a ajustos normatius, fonamentalment producte de les al·legacions estimades i dels informes oficials rebuts en el tràmit de la informació pública de l'aprovació inicial.

- La gestió del Pla

En termes de gestió de sòl i pel que fa al balanç del sectors de planejament entre l'aprovació inicial i la provisional, les principals modificacions introduïdes en els sectors de nova implantació residencial, s'han explicat en l'apartat de línies estratègiques i projecte de ciutat d'aquest informe.

- Les xarxes d'infraestructures i serveis tècnics

S'incorpora en la documentació del document per a l'aprovació provisional, el conjunt de plànols d'ordenació relatius a les xarxes generals de serveis que reflecteixen les propostes del POUM, que no s'havien inclòs en la documentació gràfica del document de l'aprovació inicial.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6213



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

3. LES LÍNIES ESTRATÈGIQUES DEL PLA I EL PROJECTE DE CIUTAT

El POUM de Castellar del Vallès es fonamenta en base als documents d'informació urbanística elaborats per l'Oficina del Pla i pels serveis tècnics de l'ajuntament de Castellar del Vallès: la Memòria de la informació i l'Atles de la informació urbanística; en base als documents que l'integren: aquesta Memòria de l'ordenació, la Memòria social, l'Informe de sostenibilitat ambiental, l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, el Catàleg de béns protegits del municipi, l'inventari de masies i cases rurals. Tots aquests estudis documenten, abastament, la part de la informació que ha de contenir qualsevol pla d'ordenació urbanística municipal com a document de planejament general pel conjunt del municipi de Castellar del Vallès i pel futur d'aquesta ciutat.

Les propostes que es plantegen en aquest document inicial de planejament es fonamenten en el conjunt de raonaments que es deriven del procés de reflexió tècnica i institucional; amb la voluntat de pensar Castellar del Vallès des d'una perspectiva estratègica, on els projectes d'àmbits claus determinin la ciutat-territori del segle XXI.

Es tracta d'una revisió fonamentada en l'anàlisi del model vigent i del seu reorientament, a partir de la lectura d'una nova realitat urbana i territorial que

representa Castellar del Vallès i que ha de permetre apostar per la renovació de la qualitat urbana, per una ciutat estructurada i per un territori articulat i gestionat amb cura.

Aquests treballs donen forma a un document de síntesi que formula i proposa el conjunt de **bases programàtiques, directrius estratègiques i línies projectuals** que constitueixen l'Avanç de planejament, que és l'instrument que ha de regir el model urbanístic del POUM de Castellar del Vallès.

3.1. BASES PROGRAMÀTIQUES

Les propostes del nou POUM es recolzen en un conjunt de **bases programàtiques** que engloben els principals potencials que aquesta ciutat pot desenvolupar en un nou futur:

1. Un Pla que es redacta en un moment de profunda crisi econòmica, per a un horitzó temporal acotat en el temps (horitzó any 2025), que ha de servir com una **oportunitat per afrontar la recessió econòmica**. És un moment de poca pressió urbanística on poder realitzar una reflexió sobre el municipi tranquil·lament.
2. Un Pla que pren com a base el planejament vigent i l'urbanisme recent del municipi, que ha comportat un **creixement accelerat** en els darrers anys, però **equilibrat qualitativament**.
3. Castellar, una **vila privilegiada i de qualitat** dins dels pobles i ciutats que conformen l'arc metropolità de Barcelona. Castellar és **ciutat-final** de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. La localització de Castellar del Vallès, en el perímetre de la Regió Metropolita de Barcelona, i la seva posició respecte els eixos de mobilitat territorial d'accés, li confereixen la capacitat d'esdevenir un dels pobles que té proximitat amb l'àmbit metropolità però gaudint d'un entorn de qualitat, i per tant, cal abordar el projecte de ciutat des d'una perspectiva capaç d'integrar relacions funcionals amb el conjunt de l'àmbit metropolità.
4. Castellar, **un poble obert al riu Ripoll i porta del Parc natural** de Sant Llorenç de Munt (Serra de l'Obac). Ha de ser un municipi capaç d'articular el territori, mitjançant la connexió entre els espais oberts territorials i els espais lliures urbans, vertebrant i estructurant els sistemes territorials en base a una millora de les relacions ciutat-territori.
5. Castellar, un poble divers en la residència i en l'activitat econòmica i de serveis. Adopció d'una política que faciliti l'**accés a l'habitatge**, adapti i millori les condicions d'habitabilitat i eviti l'exclusió social. **Re-programar el teixit productiu** en base a criteris d'eficiència, optimització i flexibilitat, amb l'objectiu de millorar la seva qualitat i competitivitat.
6. Castellar, un poble amb una aposta ferma per un futur basat en la **cohesió social i en la sostenibilitat econòmica i ambiental**. Mantenir un

6215

model sostenible de l'àmbit urbà, dotar els límits entre sòl urbà i el sòl no urbanitzable i especialitzant els usos del sòl no urbanitzable.

3.2. DIRECTRIUS ESTRATÈGIQUES

El marc de referència per orientar el nou model en el que desenvolupar el nou planejament, és fonamenta en les següents directrius:

1. La **potenciació dels espais lliures i del sòl no urbanitzat de l'entorn**. El 81,70% del sòl del terme municipal és sòl no urbanitzable. Castellar és un municipi amb molts espais lliures, fet que s'ha d'aprofitar com a element connector i de transició entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, a més de servir com a base d'esponjament i ciutat oberta d'alta qualitat ambiental i directament relacionat amb el entorn natural.
2. L'aposta pel **creixement interior i la requalificació urbana**, això és fer més poble dins del poble. No incrementar els límits del sòl urbà mantenint l'orografia actual del sòl no urbanitzable, apostant per una **ciutat compacta i no difusa**. Donades les característiques de Castellar del Vallès respecte els límits de sòl urbà i respecte els sòls que d'aquest resten lliures, el nou projecte de ciutat ha d'avaluar l'estat actual i les potencialitats dels teixits urbans existents, residencials i industrials, no només des d'una perspectiva quantitativa o de capacitat de creixement sinó també des de la possibilitat d'identificar àmbits de reordenació o transformació que esdevinguin elements clau en els procés de reestructuració urbana.
3. El **manteniment i la millora de la quantitat i qualitat de l'oferta d'equipament i espais lliures** del municipi. Mantenir un àmbit urbà saludable i d'alta qualitat ambiental i directament relacionat amb l'entorn natural. Mantenir la reserva de l'oferta disponible de terrenys lliures destinats a equipaments.
4. La **integració del patrimoni en el projecte de ciutat**. El patrimoni arquitectònic de la ciutat és un dels referents que defineixen els trets més característics del municipi. La preservació i conservació del conjunt patrimonial de la ciutat ha de passar a tenir un protagonisme singular en l'ordenació que emani del nou planejament general. Això comporta una atenció especial a la revisió del catàleg d'edificis, els elements patrimonials i conjunts urbans i rurals de caràcter històric, artístic i ambiental de la ciutat de Castellar del Vallès.
5. La **diversificació de l'oferta residencial i de les activitats econòmiques**, amb una atenció especial a l'habitatge protegit, prioritzant el lloguer, i als llocs de treball actualment existents en el municipi. L'alta presència de teixit productiu ha de ser la base d'un projecte que potencii



6216

les capacitats econòmiques del territori, diversificant les activitats i millorant la seva competitivitat.

3.3. LÍNIES PROJECTUALS

El conjunt de línies projectuals establertes en base a l'estructura territorial i l'estructura de ciutat es poden concretar en les següents accions i processos que defineixen el projecte de ciutat:

1. SOSTENIBILITAT AMBIENTAL:

-Respecte al model de creixement: La proposta estratègica de planejament passa per créixer sobre allò que ja està construït millorant el sòl urbà actual, i evitant noves ocupacions.

-Respecte l'estructura del municipi: Respectar l'estructura del municipi, contenint el sòl urbà, dotant el sòl forestal, mantenint l'espai agrícola per evitar la seva regressió, delimitar la xarxa hidrogràfica a partir de la lògica del propi riu i dels sistemes naturals que l'acompanyen.

-El sòl forestal: Dotar el sòl forestal de les infraestructures i serveis tècnics per a la seva explotació/protecció, i delimitar les estructures d'autoprotecció, com franges de seguretat al voltant de les urbanitzacions i fins i tot en el marge de camins estructurals. Utilitzar aquestes franges i els espais agrícoles per compartimentar el sòl forestal.

-El sòl agrícola de secà: Mantenir el sòl agrícola de seca, delimitant tota la seva superfície actual i aquella encara reconeixible, i establir un cos normatiu que defineixi uns estàndards de manteniment i mecanismes d'actuació pública.

-L'horta: Delimitar el sòl agrícola d'horta i les seves infraestructures, com a parts necessàries pel seu funcionament, dotant els parcs del Ripoll i del torrent de Canyelles invertint la pressió sobre els usos no desitjats.

Establir un cos normatiu que defineixi uns estàndards de manteniment i mecanismes d'actuació pública.

-El riu Ripoll i la xarxa hidrogràfica: Delimitar la xarxa hidrogràfica i concretament el riu Ripoll, incloent l'aigua, els riscos i els sistemes naturals, integrant-la en una xarxa d'espais lliures relacionada amb la resta, i especialment amb el sòl urbà.

Donar continuïtat als itineraris, integrant aquests espais en una xarxa comarcal i posar en valor, en aquests espais el patrimoni construït i els vestigis existents de la realitat indústria lligada al riu.

-Els camins: Establir una xarxa jerarquizada de camins que permeti definir geometries, infraestructures i nivell d'intervenció

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



Prendre els assentaments industrials del Ripoll, les masies i cases rurals, els accessos als sòl urbà i a l'estructura dels espais lliures urbans com l'estructura nodal dels recorreguts en el sòl no urbanitzable.

-La xarxa d'espais lliures: Establir una xarxa d'espais lliures que relacioni el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, integrant els urbans com les estructures nodals i de connexió del sòl no urbanitzable a través del sòl urbà.

-Sostenibilitat del model urbà: Establir estratègies de sostenibilitat del model urbà, que permetin estar al dia Castellar del Vallès amb una adaptació i millora continua, als canvis i nivells d'exigència que es vagin produint, especialment en relació al cicle de l'aigua, els residus i l'energia.

-Ampliació de l'àmbit del Pla Especial de protecció de Sant Llorenç del Munt i l'Obac: La proposta de la zona a ampliar, és d'aproximadament 2,7 km².

L'àmbit, majoritàriament forestal, recolliria la capçalera del torrent de Canyelles, prenent com a límits meridionals el Sot del Fuster i el torrent de la Font dels Gossos, el límit del terme municipal per l'est, i l'àmbit agrícola de Can Cadafalch al nord.

La motivació de l'ampliació ve determinada per diversos factors. D'entrada el fet que inclou una zona que ja actualment en el planejament municipal està considerada com a sòl forestal d'especial protecció, continuïtat de l'actual Pla Especial.

Segons l'Estudi del Medi Físic (O. Bassa i L. Planas, 1997) en aquest àmbit trobem zones d'alzinar mediterrani, bosc mixt d'alzina i pi, i pinedes, i zones de conreu.

L'Anàlisi Territorial elaborat pel SITXELL (J. Miralles i M. Margall, 2008) destaca d'aquesta zona la seva màxima funcionalitat per a la connectivitat d'ocells d'ambients forestals, així com el fet que inclou un espai de pi roig i pinassa, i l'aflorament dels materials rocosos del contacte de la falla Vallès-Penedès, que poden tenir un considerat interès divulgatiu.

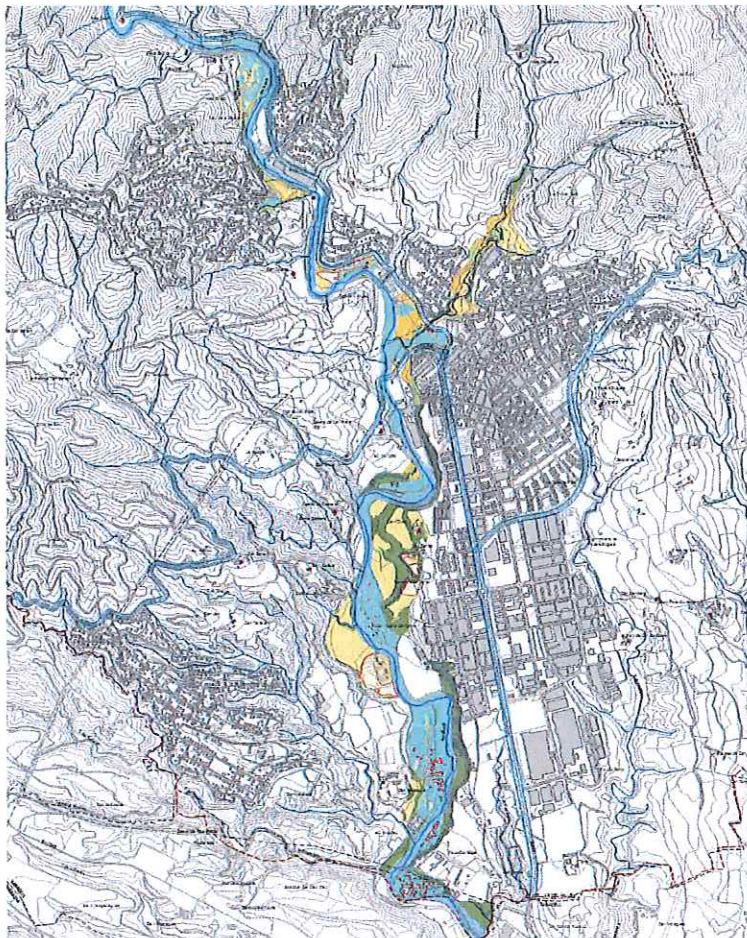
L'àmbit d'ampliació s'articula al voltant del camí de Canyelles i Cadafalch, un accés que forma part de la xarxa bàsica segons el Pla d'ús públic del Parc Natural de Sant Llorenç, atesa la seva elevada freqüentació, porta d'entrada principal a l'extrem sud - est de l'espai protegit.

L'ampliació del parc permetria millorar la regulació dels accessos i la protecció de tot aquest àmbit.

De manera expressa se n'exclouen les explotacions agràries de Mas Canyelles i Can Cadafalch, així com el Puig de la Creu, per tal d'evitar problemàtiques derivades del manteniment de les edificacions i les activitats que acullin.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



Plànol del pla especial del Riu Ripoll

2. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES:

Normativitzar i reglamentar en general el sòl no urbanitzable, estudiant les possibles compatibilitats d'usos i la millora qualitativa dels seus espais.

Façana del riu Ripoll: Projectar la ciutat, amb una especial atenció a la façana del riu Ripoll, millorant la seva accessibilitat i obrint la ciutat al riu.

3. SISTEMA D'EQUIPAMENTS:

Millorar l'estàndard, l'ordenació i la regulació de sòls destinats a equipaments, que constitueixen la base de la qualitat urbana del poble.

Espai Tolrà: És un equipament de gran centralitat, un lloc privilegiat per la seva gran dimensió, on caldrà potenciar i flexibilitzar nous usos.

4. ACTIVITAT ECONÒMICA:

Optimitzar el sòl productiu i de serveis, oferint un espai i unes condicions normatives, flexibles i receptives a les noves necessitats derivades del món laboral. S'ha d'incloure tant la localització com la tipologia de les

6219

mateixes, conscients que aquest és un dels principals instruments que han de possibilitar la implantació de les activitats econòmiques.

Adaptació de la normativa:

- Modificar la parcel·la mínima en la tipologia d'indústria petita.
- Estudiar una ampliació de la compatibilitat d'usos, incorporant-ne de nous, com poden ser els usos religiós, terciari, hotel·ler, tecnològic i d'investigació, entre d'altres.

Replantejament de sectors d'activitat econòmica, sectors singulars i sectors especials terciaris i comercials:

- Sectors singulars:** Estudiar solars i indústries de grans dimensions com a elements de referència del polígon industrial, com poden ser la fàbrica del vidre i els grans solars buits que queden al polígon pla de la Bruguera.
- Replantejament de sectors d'activitat econòmica:** Caldrà tenir en compte les peces de Can Barba i Molí d'en Busquets, doncs tenen potencialitat per tenir un ventall més ampli que la qualificació industrial com a solució única.
- Sectors especials terciaris i comercials:** És la zona identificada com a frontera entre el sòl residencial i l'industrial, que pot esdevenir un espai de transició entre ells, sent un espai més comercial i terciari, amb un a façana més amable cap al sector residencial.

5. HABITATGE:

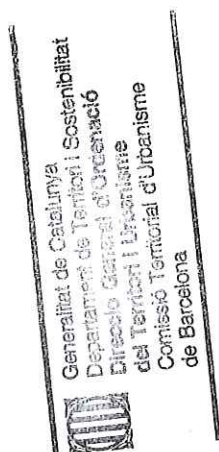
-**Reorientar el model residencial vigent**, amb una major i més decidida aposta per a l'habitatge plurifamiliar i en especial per l'habitatge protegit, prioritzant el lloguer.

Ajustar la regulació de l'edificació i la qualificació de sòl en coherència amb els valors de qualitat patrimonial, ambiental i de paisatge de la vila. Fer del patrimoni existent un element de projecte urbà i ajustar les condicions del que es pot realitzar en ell en la mesura del que sigui possible.

Reconversió de sectors i altres aprofitaments dins del nucli urbà:

ACCIONS (curt i mig termini):

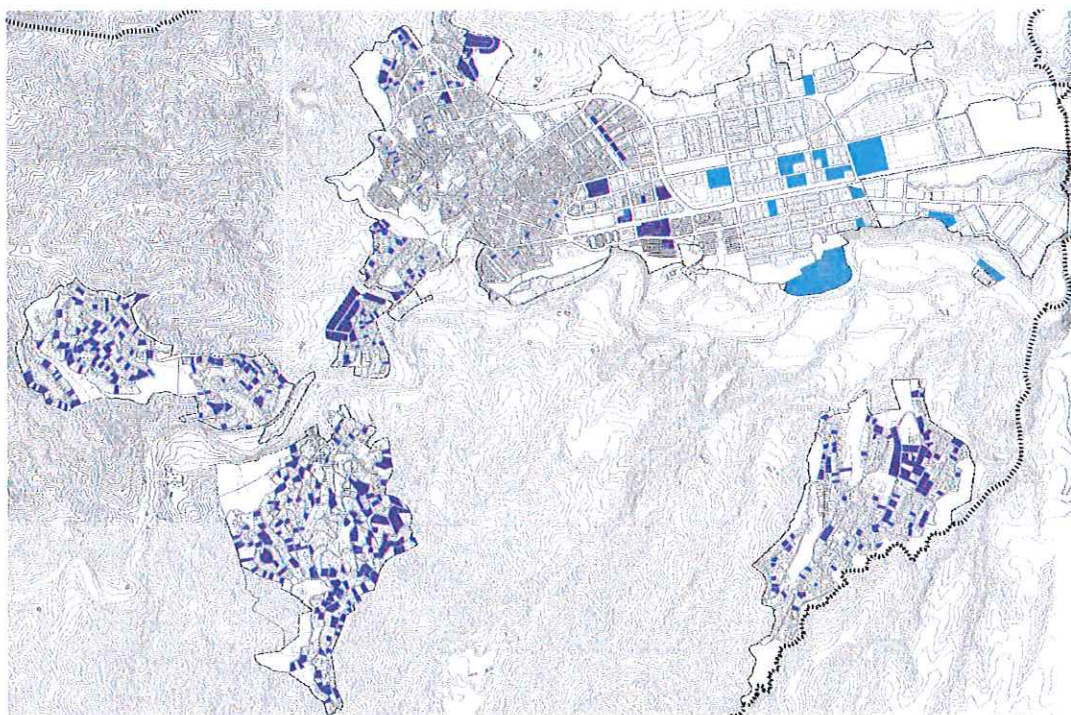
1. Complementació dels solars buits quantificats i identificats.
2. Optimització residencial de parcel·les unifamiliars a plurifamiliars, protegit o no.
3. Desenvolupament de nous àmbits residencials.
4. Nous sectors d'usos mixtes.
5. Reorientació de les ARE.
6. Actuacions singulars d'HPO.



PROCESSOS (llarg termini):

1. Àrea industrial en transformació residencial. Reprogramació de la Zona "Molcasa", CLAU 10:

Comprèn els sòls en els que aquest POUM en reconeix l'existència actual de diferents activitats econòmiques però que, per la seva posició dins del teixit urbà en una posició de transició entre el sòl industrial i el sòl residencial, en el futur aquest pla en determina la seva potencial reprogramació cap sòls residencials amb una component d'activitats econòmiques compatibles amb la residència. A tots els efectes aquests sòls tenen una singular condició de sòls de reserva de creixement residencial de futur de la ciutat de Castellar del Vallès, tot establint unes condicions temporals que permetin el manteniment de l'activitat existent. La condició de la reprogramació es materialitzarà mitjançant la tramitació simultània d'una modificació puntual del POUM vigent i el corresponent instrument de planejament derivat que es regula en els articles que segueixen a continuació.



Plànol de solars buits

6. MOBILITAT:

La posició geogràfica del terme municipal de Castellar del Vallès en relació als sistemes territorials ha esdevingut històricament en un "cul de sac" i per tant, un territori caracteritzat per la manca de connexions. Amb el creixement urbà del municipi aquesta falta d'infraestructures, viàries i

6221

ferroviàries, li atorguen al municipi un baix nivell d'accessibilitat territorial.

Els reptes de futur de la ciutat passen en gran part per la consecució del projecte de les infraestructures que actualment es troben previstes al planejament territorial, tenint en compte el seu potencial com elements catalitzadors de processos de regeneració urbana:

Ronda Vallès i desdoblament de la carretera B-124.

Millora de la carretera C1415a.

Arribada del tren a Castellar.

Reajustament de l'estructura de xarxa viària principal.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

4. MODEL DE CREIXEMENT I ESTRUCTURA DE CIUTAT

El nou Pla d'ordenació urbanística municipal concreta el model escollit en base a les línies projectuals i el projecte de ciutat especificat en el capítol anterior amb una sèrie de propostes d'ordenació sobre les infraestructures de la mobilitat, els espais lliures, els equipaments i els elements patrimonials a protegir.

4.1. INFRAESTRUCTURES DE LA MOBILITAT

Les infraestructures tenen un paper bàsic en l'ordenació del territori i de les ciutats. En el cas de Castellar del Vallès, l'ordenació de les diferents infraestructures territorials de transport, fonamentalment les viàries i ferroviàries, suposaran un canvi significatiu en les relacions i en el paisatge del Vallès Occidental.

Castellar del Vallès limita al nord amb Sant Llorenç Savall, a l'est limita amb Sentmenat, al sud amb Sabadell, al sud-oest amb Terrassa i a l'oest amb Matadepera. Es troba en una estratègica situació a una distància de 7 km de Sabadell i a 11 km de Terrassa. A més forma part del parc natural de Sant Llorenç del Munt i l'Obac.

La planificació de les infraestructures ha de suposar per la ciutat, per una part, una oportunitat de garantir unes millors connexions externes i, per l'altra, l'ocasió per millorar la cohesió interna de la ciutat i la seva interrelació entre les diferents parts, incorporant en el Pla el projecte d'aquestes infraestructures. En aquest sentit, les infraestructures de mobilitat, viària i ferroviària es proposen formant part d'una estratègia general de ciutat vertebrada i ben relacionada



6223

amb el territori exterior del Vallès Occidental i, a la vegada, més ben interconnectada internament.

Altrament, la planificació i gestió de l'alt nombre de desplaçaments que es produeixen actualment, vinculats a un model de societat dinàmica i global, suposa una de les principals tasques de la planificació urbana, amb incidència directe sobre les xarxes de mobilitat. El repte ha de ser compatibilitzar el dret universal a la mobilitat, que ha de permetre el desenvolupament vital de les persones així com el desenvolupament econòmic i social, amb criteris ambientals amb l'objectiu de definir un nou model de mobilitat en un entorn urbà segur i de qualitat.

El Pla de Mobilitat Urbana (PMU) de Castellar del Vallès es va aprovar en el Ple del dia 19 de juliol de 2011. El document, de redacció obligatòria per als municipis de més de 20.000 habitants, pretén regular el funcionament i la convivència de tots els modes de transport a l'espai públic del municipi. El PMU permet disposar d'una anàlisi, una diagnosi i les propostes relacionades amb els següents apartats: vianants i bicicletes, transport públic, circulació, aparcament i seguretat viària, mobilitat als polígons industrials, avaluació estratègica ambiental i participació ciutadana.

Per assolir els objectius marcats i desenvolupar l'escenari de futur desitjat es necessita l'aplicació de diferents propostes d'actuació o mesures. Les propostes i mesures del PMU, juntament amb les originades per l'equip tècnic de redacció del Pla i les generades per la ciutadania, en les jornades de participació ciutadana, s'han estructurat en àmbits temàtics:

- Mobilitat a peu
- Mobilitat en bicicleta
- Mobilitat en transport públic
- Mobilitat en vehicle privat motoritzat
- Aparcament
- Actuacions d'altres administracions



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

MOBILITAT A PEU

Les actuacions a favor de la millora de la mobilitat dels vianants és una de les prioritats del nou planejament donat que afecten a tots els col·lectius de Castellar del Vallès, així que es proposen una sèrie de propostes al respecte:

- Ampliar la xarxa de carrers amb prioritat invertida al centre urbà de Castellar del Vallès:
- Creació de zones 30:
- Ampliar la xarxa de carrers per a vianants al centre urbà de Castellar del Vallès:

6224

- Eixamplament i/o construcció de voreres:
- Supressió de barreres arquitectòniques:
- Adequació dels passos de vianants:
- Instal·lació de nous passos de vianants:
- Condicionament del camí verd existent a la Ronda de Llevant:
- Ampliar els centres implicats en la xarxa de camins escolars:
- Millora urbanística dels carrers Menta i Sajolida (Airesol C):
- Condicionament del camí entre el centre urbà i Sant Feliu del Racó:
- Tractament de la carretera B-124 entre la ronda de Tolosa i l'IES Castellar:

MOBILITAT EN BICICLETA

Castellar no disposa d'una xarxa de carrils bicicleta, tot i així, disposa de diferents trams de carrer de prioritat invertida o de vianants els quals poden assumir la funció de vials ciclables. A més, disposa de diferents trams ciclables situats a les zones verdes perimetrals als nuclis urbans que fan la funció de carril bicicleta destinats a motius d'oci i lleure de caps de setmana. És per aquest motiu que el PMU té com objectiu impulsar en els propers anys un seguit de mesures que preveuen incorporar de manera significativa la bicicleta com a mode de transport interior a la ciutat de Castellar del Vallès (pacificant la xarxa viària, creant carrils bicicleta, realitzant campanyes de promoció, etc.), exposem les accions a tenir en compte:

- Creació d'una xarxa bàsica d'itineraris ciclables urbans
- Instal·lacions d'aparcament de bicicletes
- Aparcament segur a la futura estació de tren

MOBILITAT EN TRANSPORT PÚBLIC

L'oferta de transport públic del municipi actualment es compon de quatre línies de transport interurbà i dues línies de transport urbà; i no disposa d'oferta de transport públic de ferrocarril encara que és possible fer un intercanvi modal a Sabadell.

El PMU proposa mesures de millora del transport col·lectiu urbà adaptada a la demanda existent i millorar el servei de les línies augmentant les freqüències de pas, millorant l'accessibilitat de les parades, la informació al usuari, etc. Tanmateix, cal indicar que moltes d'aquestes mesures que milloren el transport col·lectiu s'han pensat per aconseguir a llarg termini un intercanvi modal amb el futur tren de Castellar del Vallès.

- Actuacions a les línies d'autobús urbà
- Millora urbanística de l'entorn de les parades del transport públic

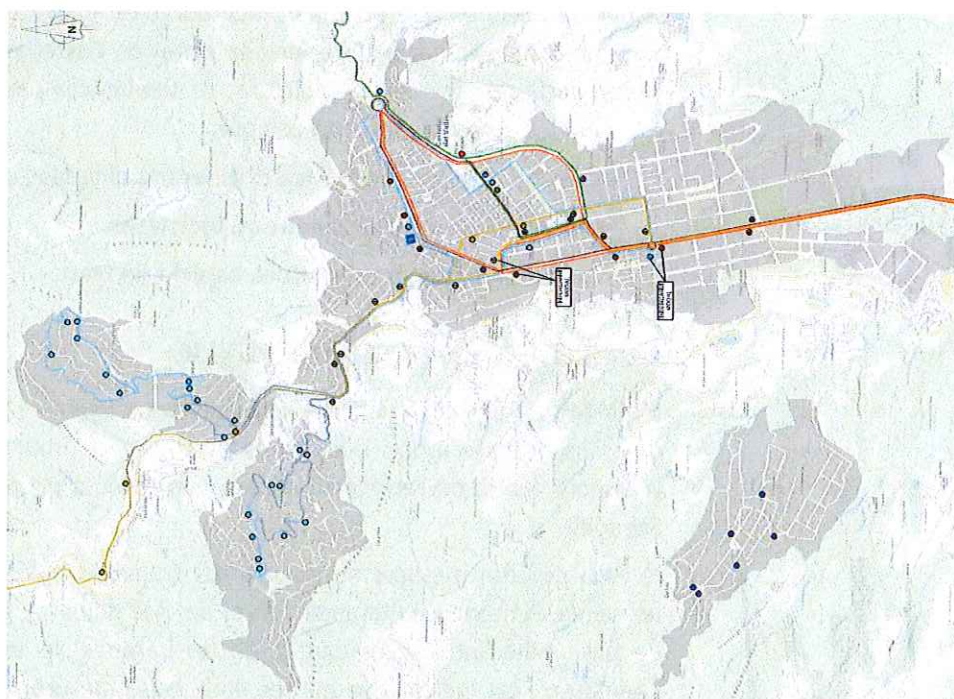


6225

- Millorar les parades d'autobús ubicades a Airesol A-B i C
- Millora dels itineraris propers a la futura estació de tren
- Creació de noves parades d'autobús d'intercanvi modal a les futures estacions de tren.

El Pla d'infraestructures del transport de Catalunya 2006-2026, contempla el perllongament del FGC des de Ca n'Oriac de Sabadell, fins a Castellar del Vallès. Els estudis previs efectuats per la Direcció General del Transport Terrestre, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, de febrer 2010, recullen els documents tècnics del perllongament de la línia de FGC, en els quals s'anitzen diverses alternatives de traçats, optant com a més favorable el que ubica una estació a l'alçada de la rotonda de la ctra. de Sabadell que connecta amb els carrers Bages i Baix Camp, justament a l'entorn on l'Avanç de POUM proposà la creació d'un sector singular d'activitat econòmica, i una segona estació a la plaça Nova de l'Espai Tolrà, com a zona de centralitat urbana i major densitat residencial.

En aquest sentit, la revisió del POUM, recull la reserva del mateix traçat establert en aquell estudi i proposa el desenvolupament del PMU-13, en el sector singular d'activitat econòmica que apuntava el document de l'Avanç.



Plànol de transport públic



MOBILITAT EN VEHICLE PRIVAT MOTORITZAT

Les propostes que es recullen en aquest àmbit van dirigides a reduir els impactes per l'ús del vehicle privat a motor a la ciutat com són la inseguretat i accidents, la saturació de l'espai disponible tan per circular com per aparcar, les creixents necessitats d'infraestructures amb greu impacte ambiental, social i econòmic, el consum energètic deficient; i la contribució exagerada a l'efecte hivernacle i canvi climàtic, la contaminació acústica i de gasos i en conjunt la pèrdua de qualitat de vida a les ciutats.

Actualment a Castellar del Vallès es projecta diverses infraestructures viàries que milloraran la fluïdesa viària, i la seguretat dels conductors, i minimitzaran els impactes negatius del trànsit de pas per l'interior de la ciutat a curt termini.

- Pla de sentits únics

Es proposa un Pla de sentits únics subjecte a la seva senyalística corresponent.

- Millora de l'eficiència circulatòria de l'eix format per la ronda de Tolosa i la ronda de Llevant

L'objectiu d'aquesta actuació és reduir el trànsit en vehicle privat pel centre urbà de Castellar del Vallès ja que els semàfors que hi han actualment en aquestes cruïlles dissuadeixen molts conductors de passar per aquesta via de circumval·lació.

- Nova jerarquia de la vialitat

Es proposa una nova jerarquia a la vialitat, en primer lloc intentant desplaçar densitat de trànsit de la ctra. de Terrassa i de la ctra. de Sabadell amb una via paral·lela que travessa el polígon de Can Carner.

També es pretén descarregar la ronda de Tolosa que tindrà una major afluència de trànsit en un futur amb l'actuació i de reconversió d'industrial a residencial del sector de reprogramació de clau 10, de manera que es busca pacificar la Ronda de Tolosa passant el trànsit per el carrer Garrotxa i carrer Bages fins a desembocar a la rotonda de la ctra. de Sabadell.

- Creació d'un nou vial a ponent

En l'àmbit de la seguretat viària el PMU proposa construir una rotonda a la cruïlla entre la Ctra. de Sabadell, carrer Passeig, carrer Pedrissos i ronda del Turuguet; i la prohibició de girar cap a l'esquerra per accedir al carrer Doctor Josep Portabella i al carrer Doctor Pujol amb la finalitat de reduir la velocitat en el tram nord de la carretera B-124 i distribuir el trànsit cap a la resta de vials de forma segura.

En el cas que aquesta actuació no suposi una millora en el trànsit de la zona, es proposa la construcció d'un nou vial a ponent, el qual pot començar a la B-124, a l'alçada de l'accés d'Airesol C, on hi ha varies alternatives:

- Creuar els Horts del Brunet, passant per la carretera de Terrassa i

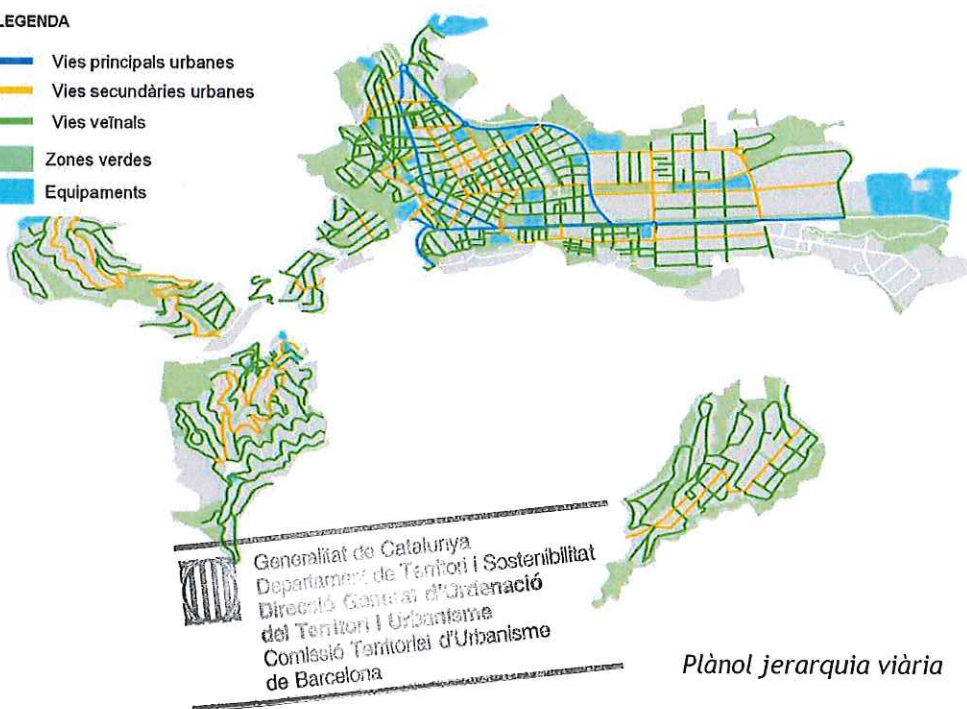
per la zona verda de Miranda i finalitzar a la ronda de Turuguet.

- Resseguir la carretera B-124 fins a la carretera de Terrassa on ja s'enllaça amb la zona verda de Miranda i finalitzant a la ronda de Turuguet.
- Construir un nou vial a Can Barba, amb rotonda en el creuament de la ctra. De Terrassa amb Can Barba pujant per la zona verda de la Miranda fins a la Ronda de Turuguet.

Totes les actuacions proposades s'hauran d'adaptar al que estableixi la normativa sectorial vigent.

LLEGENDA

- Vies principals urbanes
- Vies secundàries urbanes
- Vies veïnals
- Zones verdes
- Equipaments



APARCAMENT

L'aparcament és una peça clau per a la gestió del trànsit que permet incidir en el punt d'equilibri entre els desplaçaments en vehicle privat i els que es fan en la resta de modes.

L'objectiu del PMU en aquest àmbit és millorar l'eficiència de l'oferta d'aparcament actual (delimitació, noves bosses d'aparcament, etc.), tant en via pública o fora via pública; i garantir que l'aparcament s'adapti a les demandes a les existents de Castellar.

Així doncs, les mesures que es proposen en aquest àmbit són les següents:

- Delimitació dels aparcaments en superfície

- Creació d'un aparcament "Park and Ride" proper a la futura estació de tren.
- Creació d'un sistema de gestió de l'estacionament en via pública al voltant de la futura estació de tren
- Creació de noves places d'estacionament de càrrega - descàrrega
- Creació d'aparcaments perimetrals
- Creació d'un aparcament al carrer Sant Llorenç

ACTUACIONS D'ALTRES ADMINISTRACIONS

En aquest apartat s'inclou les actuacions definides pel planejament de nivell jeràrquic superior o les actuacions que afecta l'àmbit municipal de Castellar del Vallès on l'Ajuntament de Castellar no hi té competències.

En aquest, sentit es proposen actuacions encaminades a reclamar a altres administracions el compliment del accions contemplades en el planejament de la seva competència o proposar d'altres no contemplades amb l'objectiu de potenciar la utilització de modes de transport més sostenibles en el municipi, com serien:

- Les obres de la Ronda Vallès (Quart Cinturó)
- Les noves línies de transport públic incloses al PDM de la RMB.
- El tractament de la travessera de Sant Feliu del Racó
- El perllongament de la línia de FGC fins a Castellar del Vallès

4.2. L'ORDENACIÓ DELS ESPAIS LLIURES

L'estructura del sistema d'espais lliures s'aborda a partir del reconeixement realitzat en els documents d'informació, en els que no es detecten dèficits quantitatius i qualitatius però sí s'aprecien carències en el seu funcionament com a sistema ja que existeix una fragmentació entre ells. No obstant això, el municipi presenta un clar potencial estratègic com espai estructurador entre les diferents peces territorials que haurà d'orientar el projecte d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

El nou Pla proposa una millora d'aquesta condició verda de la ciutat, integrant els verds urbans de la ciutat en un sistema estructurat de relacions, on l'espai lliure faci a la vegada la doble funció de connector i límit entre la urbs consolidada i compacta i el sòl no urbanitzable. Aquest principi s'integra en el Pla a partir de les determinacions ja explicitades en l'apartat de les bases programàtiques i directrius estratègiques del POUM de Castellar del Vallès i que constitueixen la base de la proposta del Pla:



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6229

-**Normativitzar i reglamentar en general del sòl no urbanitzable**, estudiant les possibles compatibilitats d'usos i la millora qualitativa dels espais d'horta, lliures i naturals.

-**Façana del riu Ripoll**: Projectar la ciutat, amb una especial atenció a la façana del riu Ripoll, millorant la seva accessibilitat i obrint la ciutat al riu. La localització de la ciutat respecte al riu Ripoll, ha de permetre establir un projecte d'articulació territorial que vetlli per la preservació i millora de la qualitat dels elements de valor natural i que alhora permeti la màxima interconnexió entre els diferents espais oberts territorials en continuïtat amb els espais lliures urbans, mitjançant la protecció dels ecosistemes i la recuperació dels corredors biològics - ecològics.

-**La xarxa d'espais lliures**: Establir una xarxa d'espais lliures que relacioni el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, integrant els urbans com les estructures nodals i de connexió del sòl no urbanitzable a través del sòl urbà.

PROPOSTA PROGRAMÀTICA

La proposta en els espais lliures es basa en diverses estratègies:

- Establir una autèntica xarxa d'espais lliures, a través del sòl urbà i del sòl no urbanitzables, fonamentada en:
 - En el sòl no urbanitzable recolzats en les estructures del territori, i especialment en el riu Ripoll, i el torrent de Canyelles, i en la xarxa de camins rurals, fent que siguin una extensió del sòl urbà a través del sòl no urbanitzable.

Estendre la ciutat a través d'aquests sistemes.

 - Considerar els espais lliures urbans com estructures nodals i de connexió del sòl no urbanitzable a través del sòl urbà.
- En aquest context dotar-les de relacions, a través de la vialitat del nucli.
- Dotar els espais lliures en funció de la seva càrrega.
 - Replantejar-se la funcionalitat de certs espais lliures de protecció, especialment al voltant del nucli, i molt especialment en l'àmbit de les urbanitzacions.

L'objectiu final serà disposar d'una trama verda composta per "àrees" i "itineraris" relacionats i interconnectats de tal forma que tot actuï com un sistema de relacions jerarquitzades, on coexisteixen ordres i papers diversos a cada espai i connector, i on sigui possible restablir la continuïtat entre les àrees urbanitzades i les espais lliures territorials de valor agrícola i forestal.

El Pla haurà d'incorporar el valor del sòl lliure com un element de millora de les condicions d'habitabilitat dels ciutadans, per la seva capacitat de millorar les condicions ambientals i de confort de la ciutat, entenent que les zones verdes han de constituir una estructura ambiental bàsica fonamental

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

ESPAIS LLIURES EN ESTUDI

En les fases d'Avanç i Inicial del planejament, s'ha detectat dues zones on s'ha de tenir una especial atenció, donat que pertanyen a espais lliures pendents de formalitzar-se la seva cessió, i que per tant volem deixar constància expressa de la situació actual en la que és troben, ja que el nou planejament les continua contemplant com a espais lliures amb caràcter públic. Aquestes espais lliures corresponen als de les urbanitzacions de l'Airesol C i Ca N'Avellaneda.

-Espais lliures de la urbanització Airesol C:

Aquesta urbanització es va començar a desenvolupar entre finals dels anys 60 i principis dels anys 70. Una qüestió rellevant és que no s'ha trobat cap instrument urbanístic de planejament derivat que donés cobertura al desenvolupament d'aquesta urbanització, tot i que en el pla comarcal de Sabadell de 1978 i en l'actual PGO del 1999 aquesta urbanització està totalment reconeguda com a sòl urbà consolidat i s'han anat donant al llarg dels anys llicències d'obres fins a l'actualitat fins a ser a dia d'avui una urbanització totalment consolidada.

Un cop fetes les indagacions corresponents, es comprova que els espais lliures encara consten a nom de titulars privats, en les notes registrals amb número de finca 4123 i 4133.


Els Srs. Manuel Amado Lancho i Carmen Perez Agudo Cosculluela, en qualitat de promotors, varen executar la urbanització del sector de l'Airesol D, parcel·lant i venent terrenys, sense formalitzar la cessió dels terrenys qualificats com a Sistemes Urbanístics, a favor de l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

Pràcticament des del moment de la seva execució és l'Ajuntament qui s'ha fet càrrec de la conservació i del manteniment de la urbanització.

De fet les zones verdes apareixen inscrites cadastralment a nom de l'Ajuntament de Castellar del Vallès des de l'any 2001, encara que registralment continuen formant part de les finques matrius i per tant, apareixen inscrites al registre de la propietat a nom dels antics propietaris i promotors de la urbanització.

El Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, sobre inscripció d'actes de naturalesa urbanística, en els articles 30 i 31 preveu la cessió obligatòria de les superfícies delimitades per instruments de planejament dirigits a regularitzar o a legalitzar terrenys, la qual podrà ser inscrita a favor de l'òrgan actuant sense necessitat de consentiment del titular registral.

Es pretén mitjançant aquest procediment la formalització de la cessió dels terrenys qualificats com a zones verdes, situats tots ells dins l'Airesol D, atès que pertocava fer-ho en el moment que es va executar la urbanització, com a càrrega dels promotors de la mateixa, que varen obtenir els beneficis de la transformació urbanística, sense atendre les obligacions de cedir els terrenys destinats a sistemes urbanístics.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6231

-Espais lliures de la urbanització Ca N'Avellaneda:

Aquesta urbanització es va començar a desenvolupar a principis dels anys 70, mintjançant el Pla Parcial d'ordenació del sector Ca N'Avellaneda. En el pla comarcal de Sabadell de 1978 i en l'actual PGO del 1999 aquesta urbanització està totalment reconeguda com a sòl urbà consolidat i s'han anat donant al llarg dels anys llicències d'obres fins a l'actualitat fins a ser a dia d'avui una urbanització totalment consolidada.

Un cop fetes les indagacions corresponents, es comprova que els espais lliures encara consten a nom de titulars privats. S'han trobat documents entre l'urbanitzador i l'Ajuntament de Castellar de compromís de cessió dels terrenys corresponents a les zones verdes, obligació donada com a cessions obligatòries pel pla parcial de Ca N'Avellaneda que no s'han formalitzat.

Per tant, en aquest cas es continuarà el procés d'investigació per aconseguir l'adquisició dels espais lliures i, concretar de manera més acurada el tractament urbanístic més adient per aquests espais lliures.

L'empresa Vallès Residencial SA, va ser la promotora del pla parcial de Ca N'Avellaneda, i varen executar la urbanització del sector, parcel·lant i venent terrenys, sense formalitzar la cessió dels terrenys qualificats com a Sistemes Urbanístics, a favor de l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

El Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, sobre inscripció d'actes de naturalesa urbanística, en els articles 30 i 31 preveu la cessió obligatòria de les superfícies delimitades per instruments de planejament dirigits a regularitzar o a legalitzar terrenys, la qual podrà ser inscrita a favor de l'òrgan actuant sense necessitat de consentiment del titular registral.

Es pretén mitjançant aquest procediment la formalització de la cessió dels terrenys qualificats com a zones verdes, situats tots ells dins de Ca N'Avellaneda, atès que pertocava fer-ho en el moment que es va executar la urbanització, com a càrrega dels promotors de la mateixa, que varen obtenir els beneficis de la transformació urbanística, sense atendre les obligacions de cedir els terrenys destinats a sistemes urbanístics.

-Justificació del compliment de la reserva mínima d'espais lliures:

D'acord amb l'article 58 del TRLLU, en les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal, és defineixen que el sistema general d'espais lliures públics a de respondre com a mínim a la proporció de 20m² per cada 100m² de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament.

La superfície total computable d'espais lliures al POUM és de 1.157.429 m²

La superfície total computable de sostre residencial al POUM és de 2.640.967 m²

Amb aquestes dades de sostre residencial, la superfície mínima d'espais lliures públics a garantir en el POUM d'acord a l'art.58 del TRLLU és de 528.189m², per

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



tant, queda coberta amb escreix, donat que la proporció d'espais lliures és de 43,82m² per cada 100m² de sostre residencial.

4.3. ELS EQUIPAMENTS

Els equipaments, per la seva naturalesa i finalitat esdevenen elements cabdals en la configuració de la forma i el funcionament de la ciutat. A diferència dels altres usos de desenvolupament majoritari i extensiu - habitatge, indústria - els equipaments no defineixen per ells mateixos teixits de ciutat, però en canvi la seva presència és insubstituïble per a la formació d'aquests teixits de manera completa. Aspectes com la posició, la qualitat funcional i arquitectònica dels mateixos, són cabdals en la construcció de la ciutat.

La presència de les peces d'equipament dins del context urbà ha de respondre no només als factors relacionats amb la cobertura o prestació de determinats serveis necessaris per a la vida ciutadana, si no també i molt particularment a la seva capacitat de qualificar els espais i els recorreguts per damunt d'altres usos o implantacions edificades.

CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DE L'ESTRUCTURA DELS EQUIPAMENTS

Criteris essencials del nou model d'equipaments:

OPTIMITZACIÓ DE LES DOTACIONS EXISTENTS

Tenint en compte que, amb el conjunt de dotacions existents i previstes d'executar a curt termini en el municipi de Castellar del Vallès, no existeix cap dèficit important en els serveis es proposa com a criteri general l'optimització de les dotacions existents, de manera que permetin millorar la qualitat del servei que ofereixen actualment i, accentuin l'eficiència de les propostes i dels recursos econòmics de què es disposen.

La redacció de la nova normativa urbanística ha de permetre l'adequació urbanística del sistema d'equipaments, adaptant la seva regulació de paràmetres, de manera que la nova regulació s'estableixi amb el grau de flexibilitat suficient per tal de permetre el desenvolupament de les accions necessàries.

La dimensió urbana reduïda del nucli urbà de Castellar del Vallès conjuntament amb la localització urbana dels equipaments existents amb un elevat nivell de proximitat, ha de permetre establir diferents nivells de sinèrgies entre equipaments. Aquesta característica que permet complementar les activitats entre equipaments, millorar l'eficiència de les instal·lacions i reforçar els diferents serveis ha de ser un dels valors sobre el qual poder plantejar noves actuacions.

6233

En el treball de les sinergies entre equipaments, és destacable l'existència de dos pols d'equipaments socioculturals, com són l'illa d'equipaments formats per l'Auditori, Ateneu, Edifici Mirador, Centre Cívic i Casal D'Avis, i el conjunt de l'edifici de l'Espai Tolrà. Caldrà estudiar la potenciació d'aquests dos pols i les possibles connexions entre ells, per tal de poder replantejar els serveis que dona cadascun d'ells.

NOVA ESTRATÈGIA DELS EQUIPAMENTS

Tal i com s'ha explicat a la diagnosi, la ciutat de Castellar del Vallès té un conjunt d'equipaments amb un bon nivell de servei però el seu funcionament global com a sistema pot ser millorable a través d'una millor integració en el conjunt de sistemes urbans com els espais lliures o la vialitat. En aquest sentit, les propostes sobre el sistema d'equipaments han d'anar encaminades a **reforçar el model d'estructura general de la ciutat** conjuntament amb espais lliures, recorreguts i itineraris com elements bàsics de la proposta. Les actuacions vinculades a la localització i definició de nous equipaments és important que s'estableixin en coherència amb el sistema d'espais lliures i recíprocament les propostes que afectin als espais lliures a través d'altres documents urbanístics han d'establir-se en relació als nous equipaments. Tanmateix, hem de tenir en compte la capacitat dels equipaments de generar fluxos, recorreguts i relacions urbanes que cal posar en coherència amb un marc de reflexió més ampli que incorpora estratègies de mobilitat i accessibilitat urbana.

Per tant, la **localització dels nous equipaments** ha d'establir-se en funció de criteris de reequilibri i de correcció dels actuals desajustos que es donen en determinats àmbits de la ciutat. I al mateix temps, disposar aquestes noves localitzacions amb la voluntat expressa d'aprofitar la seva capacitat de reforç dels nous teixits urbans. Es proposen les següents estratègies de localització:

- Una ampla xarxa de solars lliures destinats a equipament, repartits tant pel nucli com per les urbanitzacions, com a garantia de les necessitats futures, on la disponibilitat de sòl no sigui un impediment per a la implantació de nous equipaments.
- La localització de les noves peces d'equipament ha de vincular-se sobre nous àmbits de major centralitat i accessibilitat, vinculats als nodes d'articulació de la malla estructural proposada, per damunt de possibles criteris d'oportunitat en la major facilitat per l'obtenció del sòl.
- Altrament, és recomanable que el nou Pla tingui present també la necessitat de disposar d'espais suficients de reserva, per acollir futures demandes d'equipaments de significació territorial i supramunicipals, que li corresponguin per la seva posició al Vallès Occidental, així com els necessaris per la renovació i remodelació integral d'altres equipament de ciutat que en el futur vagin completant el seu cicle de vida útil.

Finalment, cal valorar la jerarquia de diferents nivells i ordres d'intensitat en la capacitat de creació de nova ciutat que contenen els diferents tipus d'equipaments. Identificar aquells que, per la seva naturalesa, tenen un caràcter i un abast de servei general per a tota la ciutat i el seu territori de l'entorn, en el que podríem definir com els **equipaments de referència** i aquells altres que tenen un abast més reduït i que, majoritàriament, venen a atendre les necessitats d'un col·lectiu identificat per la proximitat a l'equipament. Com a nou equipament de referència d'aquesta ciutat podem considerar **L'ESPAI TOLRÀ**, un equipament de 10 mil m2. És un privilegi disposar d'una reserva d'equipament tan gran al mig del poble, i per tant, només cal repensar quin ha de ser el seu ús de futur. El que seria molt més complicat és haver de trobar una peça d'aquesta dimensió en el cas que no hi fos i es necessités. Es proposa que l'Espai Tolrà tingui un ús molt ampli per a la població i amb una cobertura horària molt gran, ja que no tots els equipaments compleixen amb aquest requisit.

LES DOTACIONS ACTUALS I LES NOVES DEMANDES

Tal i com hem vist en els documents d'anàlisi i informació, tot i que en aquests moments a Castellar del Vallès no es detecten greus dèficits d'equipaments, cal tenir present que el nivell de requeriments entorn a les necessitats de demanda sobre els equipaments ha evolucionat força al llarg dels darrers anys, podríem definir dos camps que configuren de forma genèrica el conjunt dels nous requeriments entorn a les demandes actuals:

- L'aparició i el fort augment de noves necessitats d'equipaments i la forta intensificació respecte als requeriments anteriors.
- La necessitat de realitzar determinats salts qualitats en relació a usos d'equipament que en principi podrien considerar-se suficientment coberts, però que requereixen de nous ajustos i majors reserves de sòl.
- Solucionar mancances d'adequació de l'espai i d'infraestructura, adaptant-los a les necessitats i a les noves normatives, dels edificis d'equipaments existents, com són la biblioteca municipal, l'escola de música Torre Balada, l'Ateneu, i l'Espai Tolrà.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



Equipaments educatius a Castellar del Vallès:

Actualment hi ha 3 Escoles d'una línia, 3 Escoles de dues línies, 2 escoles concertades d'una línia cadascuna tant pel què fa a Primària com a la Secundària Obligatòria. Castellar del Vallès també compta amb dos instituts públics de secundària obligatòria amb dues línies de batxillerats, un PQPI i dues especialitats de cicles Formatius (CFGM de Jardineria i CFGM d'Administratiu).

Cal destacar també que en una de les escoles de primària de dues línies, fa dos cursos que s'oferta una línia menys a P3 i amb els naixements comptabilitzats acabarà sent un centre d'una línia al curs 2014-2015.

6235

Sí es produís un creixement de la població en un grau superior del que es produeix actualment a l'any, es podria construir una altra línia al CEIP Bonavista (actualment d'una línia i amb possibilitats de creixement), o retornar la línia de l'escola Mestre Pla que actualment va perdent per la disminució de la població escolar de P3. També hi ha altres dos solars reservats a equipaments educatius per una possible construcció futura d'algun equipament de tema educatiu.

Amb aquestes actuacions i previsions, el mapa escolar de Castellar queda tancat i equilibrat i amb els equipaments reservats com a zones d'equipaments educatius que actualment consta el Pla urbanístic, i es podria cobrir possibles construccions de nous equipaments escolars en la mesura que la població anés en augment.

Per altre banda, si es contempla les ARE hi ha previst que part dels solars contemplin equipaments d'índole educatiu per donar resposta a l'arribada de població al municipi, quedant també cobertes les possibles necessitats d'equipament educatiu.

ELS NOUS EQUIPAMENTS

Cal definir les noves reserves d'equipaments com a part d'un sistema complex dins del qual desenvoluparan un paper què podrà ser canviant en el temps en la mesura en que evolucionin les necessitats i els requeriments plantejats. Aquest caràcter evolutiu del sistema i el seu funcionament obligarà a una màxima versatilitat i condició de flexibilitat a possibles canvis funcionals, que hauran de ser integrats dins dels criteris per a l'establiment de les noves reserves.

Respecte els nous equipaments es proposa la reserva per als següents usos:

- Docent, sanitari, assistencial, esportiu, supramunicipal i altres usos.
- els solars disponibles han de permetre relocalitzar serveis que actualment poden generar determinats conflictes en àmbits residencials

4.4. CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR DEL MUNICIPI

El nou POUM integra el Catàleg de Béns a protegir de Castellar del Vallès com un document que es limita a enumerar i identificar els béns immobles, singulars o de conjunt, que són objecte de protecció per raó dels seus valors arquitectònics, arqueològics, geològics o, en general culturals. Tanmateix i, d'acord amb el que s'estableix a l'article 75 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, aquest POUM preveu expressament la redacció d'un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic o cultural que establirà les determinacions d'identificació, protecció i intervenció dels béns del Catàleg que s'incorpora a aquest POUM, sense perjudici que el Pla especial pugui ampliar el Catàleg.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

L'objecte és integrar en la concepció del projecte de ciutat i en la normativa del Pla les determinacions respecte la preservació, conservació i reutilització del conjunt d'elements patrimonials. També caldrà plantejar la redacció en les següents fases del nou planejament, del catàleg de masies i cases rurals.

INTEGRACIÓ I REGULACIÓ DEL PATRIMONI

Actualment, els elements protegits del terme municipal són els inclosos dins el "Catàleg de Béns d'Interès Local" inclòs a l'annex IV de les Normes Urbanístiques del PGOU del 1999.

El document de Catàleg de Béns Culturals d'Interès Local, així com la normativa del PGO, instava de nou la confecció d'un Pla Especial de Patrimoni Arquitectònic de Castellar (PEPPAC) que definís la protecció que es donaria a cada element, amb el grau i els sistemes que els correspongués. A més, es proposava d'entrada tots els béns seleccionats per a ser catalogats com a BCIN i BCIL i incloure els jaciments en l'Inventari del Patrimoni Arqueològic de Castellar com a Espais de Protecció Arqueològica. Aquest PEPPAC mai no es va arribar a redactar.

Tanmateix la disposició transitòria única del PGO determinava que mentre no es redactés el PEPPAC es podrien redactar plans especials individualitzats per cada un dels elements precatologats.

Amb aquest escenari, l'any 2008 es va fer l'encàrrec dels Servei de Patrimoni Local de la Diputació de Barcelona per a confeccionar l'Inventari de Castellar del Vallès.

La fase inicial de Planejament descriu un **Catàleg del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Ambiental** l'objectiu del qual és la creació d'un mecanisme legal que detecti els elements que componen el patrimoni local i que permetin endegar la conservació i preservació dels béns culturals mitjançant la formulació d'un pla especial urbanístic d'acord amb l'article 75.2 del Reglament de la llei d'urbanisme: *"Si el pla d'ordenació urbanística municipal preveu expressament la formulació d'un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic o cultural, el catàleg es pot limitar a enumerar i identificar els béns immobles que són objecte de protecció, sens perjudici de l'ampliació del catàleg que es pugui produir amb motiu de la formulació i aprovació de l'indicat pla especial."*

En paral·lel a la tramitació del POUM i condicionat a l'aprovació definitiva d'aquest, atès que es parteix de les determinacions que es fan en el mateix respecte als béns protegits, en data 24 de febrer de 2015 el Ple de l'Ajuntament va aprovar inicialment el **Pla especial del Catàleg de Béns a protegir** de Castellar del Vallès, elaborat pels serveis tècnics municipals. Aquest document s'ha elaborat sobre la base de l'Inventari del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Ambiental de Castellar del Vallès elaborat per la Diputació de Barcelona l'any 2010 que alhora ha servit de base pel Catàleg que incorpora l'aprovació inicial



Generalitat de Catalunya

Departament d'Urbanisme

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès: APROVACIÓ INICIAL

Direcció General d'Ordenació

del Territori i Urbanisme

Comissió Territorial d'Urbanisme

de Barcelona

6237

del POUM. En total s'hi inclouen 206 elements a conservar i preservar pel seu valor arquitectònic, arqueològic, ambiental, paisatgístic i natural. A través de fitxes individualitzades, el Pla Especial identifica i descriu àmpliament cadascun d'aquests elements, estableix el grau de protecció al que s'han de subjectar i els tipus d'intervenció o actuacions possibles, d'acord amb les determinacions establertes en el POUM aprovat inicialment.

A part de donar compliment al nou marc normatiu, la redacció del Catàleg és necessària per a la protecció del patrimoni cultural del terme municipal de Castellar del Vallès, per unificar els diferents catàlegs, llistats i inventaris en un únic document marc per a tot el terme; per a incorporar, pel seu valor arquitectònic, històric i/o cultural, béns actualment no protegits i importants en la història i evolució de Castellar del Vallès i el patrimoni arqueològic.

En aquest sentit, la Llei del Patrimoni Cultural Català 9/1993 de 30 de setembre és el marc perfecte per a inserir els elements catalogats. L'article 17 d'aquesta llei especifica que la decisió de catalogar un bé immoble és competència dels ajuntaments, previ informe favorable d'un tècnic en patrimoni.

Els **Objectius** específics del Catàleg dels béns a protegir del municipi són:

- Revisió i actualització de tots els elements inclosos en llistats i catàlegs anteriors.
- Incorporació de nous elements.
- Reconeixement dels valors arquitectònics, urbanístics i ambientals que singularitzen el terme municipal: El nucli originari de Castellar Vell; el nucli antic de Castellar; els nuclis de Sant Feliu del Racó i de les Arenes; el riu Ripoll com a eix vertebrador d'un seguit d'obres d'enginyeria hidràulica i industrial d'alt interès patrimonial; l'embranchida industrial de principis de segle XX que va generar elements singulars i d'equipaments de cabdal d'importància per al municipi.
- Formació d'un Catàleg, en el que s'ha de fonamentar el posterior Pla especial del Catàleg, que permet dotar l'Ajuntament d'una eina eficaç de valoració del patrimoni immoble i paisatgístic del seu terme municipal per a la seva protecció.

Els **criteris** generals de selecció dels elements del Catàleg, fan referència a casos individuals o a conjunts.

- En els casos individuals, que són la gran majoria, l'element inventariat es pot dir que té valor en sí mateix, amb independència del seu entorn. Això no vol dir que la seva inserció en el teixit urbà, periurbà o rural no hagi pogut tenir un paper històric, o ser un pol d'atracció urbanístic, però s'entén que té prou entitat per ser inventariat independentment.
- La valoració de conjunts té un caràcter més extens, però a la vegada menys intens. Així doncs, d'una valoració de conjunt, hi pot haver elements inventariats individualment, però a més, tota la resta d'elements significatius queden inclosos dins d'aquesta figura d'inventariat superior.

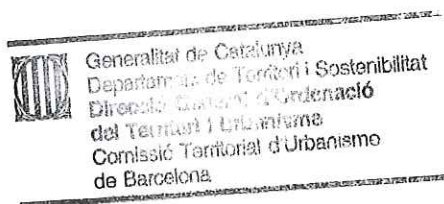
Cadascun dels elements així inventariats no es mereix la consideració de cas individual, però tots ells plegats en un conjunt es constitueixen en un element complex inventariable.

Tant en un cas com en l'altre, ha estat en funció dels criteris arquitectònics - urbanístics i dels criteris històrics i culturals que han estat inclosos a l'inventari. Lògicament, en els elements individuals moltes vegades el pes de la valoració recau més en els valors arquitectònics, mentre que en els conjunts l'accent és més en allò urbanístic o històric, pel fet que ajuden a explicar l'evolució de la ciutat.

La **Classificació** del Catàleg de les diverses tipologies dels elements a protegir són:

Arquitectònic

- Arquitectura Pública o Equipaments (AP).
- Arquitectura Religiosa (AR).
- Arquitectura Residencial Urbana (ARU).
- Arquitectura Residencial Rural (ARR).
- Arquitectura Industrial (AI).
- Arquitectura Militar (AM).
- Conjunts Urbans (CU).
- Obres d'Enginyeria (OE).
- Elements Singulars (ES).



Arqueològic - Paleontològic

- Jaciments Arqueològics Aïllats (JAA).
- Jaciments Arqueològics vinculats a elements inventariats (JAV).
- Àrees d'Expectativa Arqueològica (AEA).

Ambiental i Paisatgístic

- Elements Ambientals Paisatgístics (EAP).

Natural

- Interès Paisatgístic (IP).

Les **Categories de Protecció Proposades** pel Catàleg dels diversos elements s'estableixen de la manera següent:

- BCIN (Bé Cultural d'Interès Nacional), són el resultat de declaracions monumentals específiques o bé d'aplicació de la llei i pel Decret de 22

6239

d'abril de 1949 que tenen consideració de BCIN tots els castells i fortificacions. I Pel Decret de 14 de març de 1963 tenen consideració de BCIN tots els escuts i creus de terme.

- BCIL (Bé Cultural d'Interès Local), són el resultat de declaracions específiques o bé d'aplicació de la llei del Patrimoni Cultural Català 9/1993 de 30 de setembre, la qual determina que tots els béns catalogats pels plans generals aprovats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta tenen consideració de BCIL.

- BPU (Bé de Protecció Urbanística), són el resultat d'estar inclosos en catàlegs de documents urbanístics aprovats amb posterioritat al 1993, són la resta d'elements inclosos en l'Inventari. Comprenen els Conjunts Urbans, els immobles i elements singulars de nova incorporació, i els jaciments arqueològics conservats.

Les dues categories de protecció (BCIN i BCIL) són reconegudes legalment pel Departament de Cultura i pel Departament de Política Territorial i obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

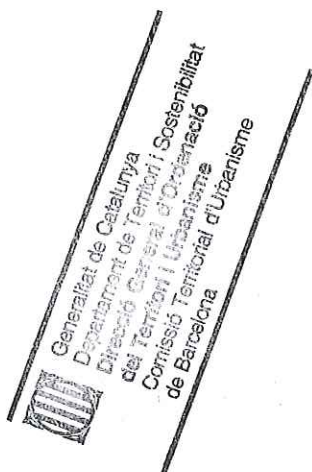
Els **Nivells de Protecció Proposats** al Catàleg dels diversos elements són 6, dels quals els 5 primers fan referència als tipificats per la Direcció d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya:

- Nivell de protecció 1: Integral
- Nivell de protecció 2: Conservació
- Nivell de protecció 3: Parcial
- Nivell de protecció 4: Ambiental
- Nivell de protecció 5: Documental
- Nivell de protecció 6: Àrea d'Expectativa Arqueològica

L'Anàlisi de la selecció del Catàleg respecte al Catàleg del 1999, determina un total de **202 elements inventariats**, dels quals 111 corresponen al catàleg de béns d'interès local del PGO del 1999, amb la classificació següent:

| | |
|------------------------------|-------------|
| - Arquitectura en medi rural | 26 elements |
| - Arquitectura religiosa | 7 elements |
| - Elements arqueològics | 1 element |
| - Construccions civils | 16 elements |
| - Masia urbana | 10 elements |
| - Edifici | 40 elements |
| - Element escultòric | 1 element |
| - Arquitectura industrial | 8 elements |

205 corresponen al Catàleg de béns a protegir del POUM, amb la classificació següent:



| | |
|--------------------------------------|-------------|
| - Arquitectura Pública o Equipaments | 13 elements |
| - Arquitectura Religiosa | 7 elements |
| - Arquitectura Residencial Urbana | 37 elements |
| - Arquitectura Residencial Rural | 35 elements |
| - Arquitectura Industrial | 22 elements |
| - Arquitectura Militar | 4 elements |
| - Conjunts Urbans | 20 elements |
| - Obres d'Enginyeria | 7 elements |
| - Elements Singlars | 6 elements |
| - Jaciments Arqueològics Aïllats | 22 elements |
| - Jaciments Arqueològics Vinculats | |
| a elements inventariats | 21 elements |
| - Àrees d'Expectativa Arqueològica | 4 elements |
| - Elements Ambientals Paisatgístics | 5 elements |
| - Interès Paisatgístic | 2 elements |

L'agrupació tipològica o classificació del Catàleg dels béns a protegir presenta uns matisos diferencials respecte a la del Catàleg del 1999.

- **Arquitectura Pública o Equipaments (AP)**, s'inclouen els elements d'Edificis (9 elements) del Catàleg del 1999. S'han introduït 4 elements nous, amb un total de 13 elements inventariats.

- **Arquitectura Religiosa (AR)** s'inclouen els elements d'arquitectura religiosa (7 elements) del Catàleg del 1999. Tot i que 2 dels elements s'han inclòs com a conjunts en altre fitxa, per tant s'han inventariat un total de 7 elements.

- **Arquitectura Residencial Urbana (ARU)** s'inclouen els elements d'Edificis (30 elements) del Catàleg del 1999. S'han introduït 7 elements nous, amb un total de 37 elements inventariats.

- **Arquitectura Residencial Rural (ARR)**, s'han unificat els elements d'arquitectura en medi rural (26 elements) i masia urbana (10 elements) del Catàleg del 1999. Per tant, la gran majoria de masies, que malgrat estar dins del sòl urbà i absorbides per la trama urbana, s'han considerat com a Arquitectura Residencial Rural. S'han incorporat 4 masies noves, amb un total de 35 masies inventariades.

- **Arquitectura Industrial (AI)** s'han unificat els elements de construccions civils (16 elements) i l'arquitectura industrial (8 elements) del Catàleg del 1999. S'han introduït 3 elements nous, amb un total de 22 elements inventariats.

6241

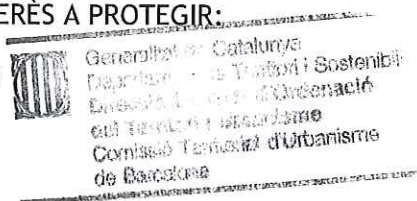
- **Arquitectura Militar (AM)**, s'han unificat en aquesta categoria 4 elements procedents de diferents categories del Catàleg del 1999, com són arquitectura en medi rural, arquitectura religiosa, construccions civils i elements arqueològics. Amb un total de 4 elements inventariats.
- **Conjunts Urbans (CU)**, s'inclouen (6 elements) del catàleg del 1999. S'han introduït 14 conjunts nous agrupats en conjunts dels carrers del nucli antic; conjunts dels nuclis antics; conjunts dels primers eixamples; i conjunts d'eixamples moderns planificats. Amb un total de 20 conjunts inventariats.
- **Obres d'Enginyeria (OE)** s'inclouen els elements de les construccions civils (2 elements) del Catàleg del 1999. S'han introduït 5 elements nous, amb un total de 7 elements, tots ells corresponen a ponts.
- **Elements Singulars (ES)**, nova classificació on agrupa, a part de l'element escultòric del Catàleg del 1999, tots els elements referents a fonts urbanes, mobiliari urbà i decoratiu. S'han agrupat 6 elements singulars nou: elements industrials diversos, elements mobiliari urbà, elements mobiliari urbà (capelletes), elements decoratius, fonts urbanes, elements urbans de la Plaça Catalunya.
- **Jaciments Arqueològics (JA)**, a partir del llistats de l'Inventari del Patrimoni Arqueològic, l'Annex IV del PGO del 1999 de Castellar del Vallès, i de les dades contingudes a la Carta Arqueològica del municipi, s'ha inventariat els 43 elements de l'Annex classificats en 22 jaciments arqueològics aïllats (JAA) i 21 de vinculats (JAV). A més. S'ha introduït 4 noves àrees d'expectativa arqueològica (AEA). En total s'han inventariat 47 elements.
- **Elements Ambientals Paisatgístics (EAP)**, nova classificació on s'han agrupat amb 5 elements nous: barraques de pedra seca, fonts rurals, barraca del Parany del Boter, Caseta Vila Rosa i l'Abelló.
- **Interès Paisatgístic (IP)**, nova classificació on s'han agrupat amb 2 elements nous: els arbres d'Interès i Arbrades, llistats ja a l'annex III del PGO del 1999 de Castellar del Vallès; grutes i elements geològics d'interès, majoritàriament a la zona PEIN.

El pla d'ordenació urbanística municipal preveu expressament la formulació d'un Pla especial del Catàleg dels béns d'interès a protegir. Procedim a enumerar i identificar els béns immobles que són objecte de protecció, sens perjudici de l'ampliació del catàleg que es pugui produir amb motiu de la formulació i aprovació de l'indicat Pla especial:

LLISTAT DEL CATÀLEG DELS BÉNS D'INTERÈS A PROTEGIR:

- **Arquitectura Pública o Equipaments:**

- Ajuntament - Palau Tolrà



6242

- Ateneu
- Biblioteca Municipal Antoni Tort
- Calissó Espai Plural
- Antiga Casa de la Vila
- Cementiri Municipal
- El Coral
- Escoles del Patronat Tolrà
- Escoles Emili Carles-Tolrà I (nens)
- Escoles Emili Carles-Tolrà II (nenes)
- Jutjat de Pau - Ca l'Alberola
- Safareigs de la Baixada del Palau
- Tanatori Municipal

- Arquitectura Religiosa:

- Capella de la Mare de Déu de Montserrat
- Capella de l'Hospital (obra social i benèfica)
- Capella de la Mare de Déu de Montserrat
- Capella de l'Hospital (obra social i benèfica)
- Castellar Vell
- Ermita de la Mare de Déu de les Arenes
- Església i fortalesa de Santa Maria del Puig de la Creu
- Església Parroquial de Sant Esteve de Castellar
- Església Parroquial de Sant Feliu del Racó o Valrà

- Arquitectura Residencial Urbana:

- Antiga Botiga Anastasi Miralles
- Antiga Farmàcia Alguer
- Cal Batllori
- Cal Don Pedro
- Cal Gorina
- Cal Jep de l'Oca
- Cal Pascuet



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6243

- Cal Pifarré
- Cal Villaró
- Cal Xirau - Cal Juliana - Cal Bachs
- Can Torras
- Casa Blai Blanquer
- Casa de la Carretera de Sentmenat, 108
- Casa Esteve(Les Arenes I)
- Casa Romaguera (les Arenes II)
- Casa Samaranch (les Arenes III)
- Casa del C. de la Mare de Déu de Meritxell
- Casa Massaveu
- Casa Ribas
- Cases Comes (Cases ctra. Sentmenat, 102-104-106)
- Cases del C.Torras, 6-8-10 - C.Colom
- Cases del carrer Retir
- Conjunt Torre del Director de Can Barba
- Edifici de la Caixa de Pensions
- Edifici de l'associació de veïns del Racó
- Garatge de Cal Pifarré
- Hostal del Cim i jardins
- Rectoria
- Torre Balada i jardí
- Torre del Pont
- Torre Montlleó
- Torre Puig
- Torre Sagalés
- Villa Carmen
- Villa Emília
- Villa Teresa i jardí
- Villa Paquita

- Arquitectura Residencial Rural

- Ca n'Ametller
- Ca n'Avellaneda
- Ca n'Oliver
- Cal Ros



II. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

- Can Bages
- Can Bogunyà
- Can Borrell
- Can Busqueta
- Can Cadafalch i Capella de Sant Antoni
- Can Carner
- Can Casamada
- Can Juliana
- Can Messeguer
- Can Pèlachs
- Can Quer
- Can Riera
- Can Sallent
- Can Santpere i Ermita de Sant Pere Ullastre
- Can Torrella
- Can Torrents
- El Brunet
- El Ranxo
- El Sabater Nou
- El Sabater Vell
- El Serrat
- Mas Canyelles
- Mas Olivet
- Mas Pedro, Cal Closes, Cal Sellarès, Cal Cargol i Canal de Reg.
- Mas Umbert
- Masia el Girbau
- Masia L'Illa
- Masia Puigverd
- Torre Turull
- Can Turell
- Masia Can Font

- Arquitectura Industrial

- Bassa del Brunet

6244



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6245

- Can Barba - Fàbrica viuda José Tolrà (antic molí)
- Can Font-Torre-dipòsit d'aigua i masia de Can Font
- Can Turuguet
- Dipòsit i estructures de la Unió de Regants de Canyelles
- El Rieral (fàbrica i xemeneia)
- Fàbrica i Xemeneia del Molí de Fonts calents
- Forn de Calç i Pedrera de Can Sallent
- Molí de vent de Ca la Quima
- Molí de vent de Cal Músic
- Molí de vent de la plaça Josep M. Folch i Torres
- Molí de vent del Passeig
- Molí de vent dels Horts de n'Olleta
- Molí dels Horts de Cal Baldiri
- Molí d'en Barata
- Recs laterals del riu Ripoll
- Sèquia Monar
- Torre-dipòsit d'aigua de les Arenes
- Xemeneia de Can Barba (antic molí)
- Xemeneia del Boà (molí den Boà)
- Xemeneia del Pito de Can Barba
- Xemeneia i fàbrica del Molí d'en Busquets

- **Arquitectura Militar**
 - Castell de Castellar, Capella de Santa Bàrbara, Aqüeducte, Masoveria del Castell
 - Refugis de Can Barba
 - Refugis del Pla de la Bruguera
 - Torrota de Cadafalch

- **Conjunts Urbans**
 - Conjunt del nucli d'estiuatge de Les Arenes
 - Conjunt de quatre cases seriadades i antic hostal de les Arenes
 - Conjunt de les Cases del Ribas
 - Conjunt de cases Tolrà
 - Conjunt de cases del C. Josep M. Valls
 - Conjunt de cases del Carrer Major



6246

- Conjunt d'elements urbans de la plaça Major i Font Pública
- Conjunt urbà dels carrers Mina i Sant Miquel
- Conjunt del nucli antic de Castellar
- Conjunt cases del Passeig 35; Mestre Ros 2,4,10 i 12
- Conjunt de cases del Passeig, 40-58
- Conjunt de cases del Passeig, 55-99
- Passeig 88
- Conjunt cases del Passeig, 101-135 (Cal Rius)
- Conjunt cases del Passeig, 110-116, 118-136 - C. Dr. Vergés
- Conjunt del nucli antic de Sant Feliu del Racó
- Conjunt del carrer de Sant Iscle
- Conjunt del carrer Sant Josep
- Conjunt dels carrers Sant Pau, Molí, Sant Feliu, Francesc Layret i Sant Jaume
- Conjunt del carrer del Turó

- Obres d'Enginyeria

- Pont de les Arenes
- Pont de Sant Feliu del Racó
- Pont de Turell
- Pont del Brunet
- Pont del Mas Pinetó
- Pont Vell o Pont de Can Pèlacs o Pèlachs
- Pont Nou de la carretera de Terrassa

- Elements Singulars

- Elements singulars diversos
- Elements mobiliari urbà
- Elements mobiliari urbà: capelletes
- Elements decoratius
- Fonts urbanes
- Elements urbans de la Plaça Catalunya

- Jaciments Arqueològics Aïllats

- Tomba de Can Cadafalch
- Establiment ibèric de Les Feixes del Casal
- Assentament prehistòric El Forn de Raig
- Establiment ibèric de la Malesa
- Forn de la Vinya d'en Sant
- Establiment ibèric del Mas Astafort



6247

- Ruïnes de la masia fortificada de Ribatallada
- Mas medieval dels Oliverals del Casal
- Camp de sitges de la Bòbila d'en Sargantana
- Assentament prehistòric del Pla de la Bruguera
- Necròpolis prehistòrica del Pla de la Bruguera
- Balma del Torrent de Canyelles
- Pedra polida de molí
- Sitges del camí de Canyelles
- Assentament medieval del Casalot d'en Torras
- Les Feixes del Palau
- La Font d'Urenyensa
- Els Horts del Vinyet
- Els Horts dels Malcontents
- Establiment medieval del mas Pujol
- Els Quatre camins
- Pedra polida del Sot de la Carda

- **Jaciments Arqueològics Vinculats a elements inventariats**
- Torrota de Catafau o de Cadafalch
- Establiment ibèric de Can Messeguer o Messeguer
- Can Riera
- Les Sitges dels Saulons. Can Riera
- Roda de molí de l'Era d'en Petasques
- Pedra polida del carrer de la Mina
- Destral polida del carrer Caldes
- Pedra polida de Can Santpere
- Establiment ibèric de Ca n'Oliver
- Abocador de ceràmiques de Can Pèlachs
- Jaciment arqueològic del Turó de Sant Feliu del Racó
- Poblat ibèric del Castell de Castellar
- Jaciment arqueològic de Castellar Vell
- Camí empedrat de Can Juliana
- Establiment ibèric dels Camps de Can Sallent
- Jaciment arqueològic de la Plaça Major
- Cal Calissó



6248

- Jaciment arqueològic del carrer de Sant Miquel - Plaça Vella

- Horts de Can Torras

- Camp de sitges dels carrers de l'Església i General Boadella

- Establiment ibèric del Pitu de Can Barba

- Àrees d'Expectativa Arqueològica

- Àrea d'expectativa arqueològica de Cal Volta

- Àrea d'expectativa arqueològica de Can Cosidor

- Àrea d'expectativa arqueològica dels Forns del Torrent del Pujol

- Àrea d'expectativa arqueològica del Nucli antic de Castellar del Vallès

- Elements Ambientals i Paisatgístics

- Barraques de pedra seca

- Fonts rurals

- Barraca del Parany del Boter

- Caseta Villa Rosa

- L'Abelló

- Natural

- Arbres d'interès i Arbredes

- Grutes i elements geològics d'interès



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

INVENTARI DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

D'acord amb el que estableix l'article 50.2 del text refós de la Llei d'urbanisme: "El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les masies, les cases rurals i altres construccions susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació i la recuperació, d'acord amb el que estableix l'article 47.3. Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s'han d'adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i el millorament del paisatge."

6249

EL catàleg es desenvoluparà posteriorment mitjançant un pla especial, per a l'elaboració del catàleg de masies es farà servir de base les directrius marcades pel Departament de la Generalitat competent en la matèria. Aquestes directrius fixen l'any 1956 com a punt de partida. Aquest any es va aprovar la Llei estatal del sòl on quedaven legalitzades les edificacions en sòl no urbanitzable construïdes amb anterioritat. D'acord amb el criteri anterior, seran catalogables les masies i cases rurals anteriors al 1956.

No hi ha antecedents en la catalogació de masies en el municipi de Castellar del Vallès, però si que es pot utilitzar com a punt de partida les incloses al Inventari del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Ambiental, redactat per la Diputació de Barcelona a l'any 2010. La metodologia de treball, a part de la consulta de diferents fonts documentals, consistirà en el treball de camp a partir del qual es construirà un inventari, en el que s'han identificat tots els elements existents en el sòl no urbanitzable anteriors al 1956 (cadastre 1955). La identificació s'ha realitzat a partir de la superposició dels cadastres actuals i el del 1955 per tal de situar i identificar les edificacions i comprovar els canvis en les delimitacions dels polígons, subdivisions de parcel·les. A partir d'aquesta informació, és diferenciaren les construccions destinades a usos residencials i les que tenien usos agrícoles restant, finalment, els elements susceptibles de ser catalogats.

El catàleg de masies haurà de destriar quines d'aquestes construccions passaran a constituir l'esmentat catàleg atenent als següents criteris:

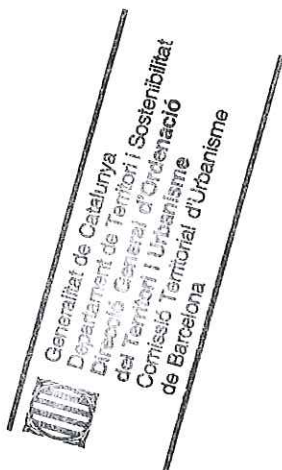
- Dimensions mínimes dels habitatges.
- Importància arquitectònica.
- Importància històrica.
- Raons paisatgístiques i mediambientals.
- Raons socials.

Aquelles edificacions que compleixin algun d'aquests requisits passaran seran identificades mitjançant una fitxa individual que descriu el volum original i les seves ampliacions.

Com que el pla d'ordenació urbanística municipal preveu expressament la formulació d'un pla especial urbanístic, per a la redacció del catàleg de masies i cases rurals, a nivell d'inventari fem un recull informatiu de totes les edificacions o assentaments en el medi rural, on es descriuen les seves característiques físiques i administratives actuals, que està convenientment desglosat a les fitxes annexes.

LLISTAT INVENTARI DE CONSTRUCCIONS EN SNU:

- Habitatge i veïnat del Molí de Fonts calents.
- Vivendes del Forn de Calç de Can Sallent.
- Molí d'en Barata.
- Forn de Can Santpere.
- Ca n'Ametller; Mas de la Serra.



6250

- Ca n'Oliver.
- Can Borrell
- Can Cadafalch
- Can Casamada
- Can Juliana
- Can Messeguer; antiga casa de Sant Martí
- Can Pèlachs
- Can Quer; Mas Cuiàs
- Can Faixero
- Can Mariner
- Can Riera
- Can Sallent; antic Mas Gili
- Can Santpere (masia)
- Can Torrella; antic Mas Casanoves
- Can Jam
- Can Torrents
- El Brunet
- El Sabater Nou
- El Sabater Vell
- Mas Canyelles
- Mas Olivet
- Cal Closes
- Cal Cargol
- Mas Pedro
- Mas Pinetó
- Cal Mañosa
- Cal Sellarès(cal Ticó o cal Mesquita)
- Masia el Girbau
- Masia L'Illa
- Masia Puigverd
- Can Turell
- Can Carner de Turell
- Can Voltà
- El Ranxo
- Masoveria del conjunt monumental del Castell de Castellar o de Clasquerí
- Ermita de la Mare de Déu de les Arenes
- Església i fortalesa de Santa Maria del Puig de la Creu
- Ruïnes de la masia fortificada de Ribatallada (La Moreria).



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6251



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Imatge exemple de la Masia de Can Borrell

6252



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

5. DIMENSIONAT I MODEL URBANÍSTIC DEL PLA

5.1. POBLACIÓ I LLARS EN L'HORITZÓ 2026

La Memòria social d'aquest POUM realitza les estimacions de població, en el qual s'ha tingut en consideració l'evolució de creixement de la població i la dels seus

6253

components de creixement (el creixement natural i migratori) que ajusten la població a un horitzó temporal a partir d'uns supòsits de comportament de les dinàmiques demogràfiques locals i de les tendències de moviments de població vinculats a processos d'expansió o recessió més generals.

La metodologia emprada ha estat la del mètode dels components de població que permet estimar la població futura i la seva distribució per edats a partir de la piràmide actual i de determinats supòsits sobre l'evolució de la fecunditat, la mortalitat i les migracions. L'avantatge d'aquest mètode sobre d'altres fonamentats exclusivament en l'extrapolació de les taxes de creixement és doble. Per una banda, considera tant els canvis que es poden produir en els fenòmens demogràfics, com l'efecte que les variacions en el volum i en l'estructura de la població tenen sobre els components del creixement. Per exemple, el nombre de naixements no depèn únicament dels nivells de fecunditat sinó també, de l'evolució futura del volum i de l'estructura de la població femenina en edat fèrtil. I d'altra banda, permet obtenir els resultats desagregats per sexe i edat. I aquest és un requisit fonamental per al nostre treball, ja que constitueix la base per la realització dels càlculs sobre la demanda futura d'habitatges.

A partir de l'anàlisi realitzada amb les consideracions anteriors, s'han fet les projeccions per al període 2012-2026. Aquestes projeccions s'han realitzat atenent a quatre escenaris diferents i l'endogen, en funció de les característiques i la intensitat del creixement dels moviments migratoris. En els diferents escenaris han tingut en compte els següents criteris:

- Que el creixement vegetatiu seguirà amb la tendència actual de natalitat creixent (l'ISF incrementa d'1,48 a 1,56 a finals de la projecció) i envelliment de la població.
- En relació al flux migratori es contemplen els diferents escenaris següents:

Escenari A: El flux migratori es manté a uns nivells similars a la mitjana dels darrers 20 anys.

Escenari B: L'emigració es redueix de manera important. La immigració interior es situa a una mitjana similar a la de l'any 2000 i l'exterior és pràcticament 0 en els inicis de la projecció i es situa a nivells de la mitjana dels darrers anys cap el 2026.

Escenari C: L'emigració es redueix sensiblement. La immigració interior es situa a una mitjana similar a la del període 1990-1995 i l'exterior és pràcticament 0 fins el 2020 i a partir d'aquest moment comença a incrementar molt lleugerament.

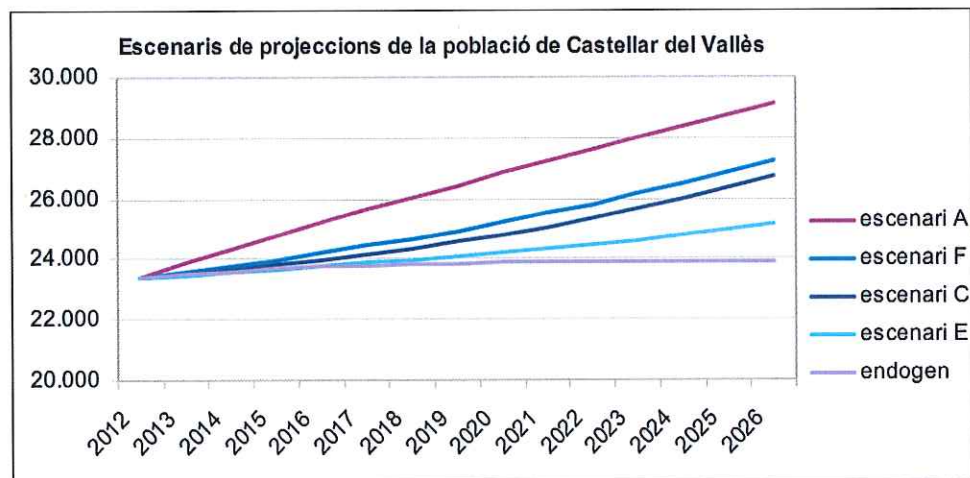
Escenari D: L'emigració es manté força similar a l'actual. La immigració interior es situa a una mitjana similar a la del període 1990-2000 i l'exterior és pràcticament 0 fins el 2020 i a partir d'aquest any va



incrementant molt lleugerament però sense assolir el nivell actual.

Escenari endogen: No contempla migracions.

| | Població 2012 | Població 2020 | Població 2026 | Increment 2012-2026 | Increment mig anual |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|------------------------|
| Escenari A | 23.396 | 27.225 | 29.113 | 5.717 | 408 |
| Escenari B | 23.396 | 25.213 | 27.242 | 3.846 | 275 |
| Escenari C | 23.396 | 24.807 | 26.720 | 3.324 | 238 |
| Escenari D | 23.396 | 24.192 | 25.133 | 1.737 | 124 |
| Escenari endogen | 23.396 | 23.887 | 23.930 | 534 | 38 |



En funció de l'estructura actual de la piràmide de la població i de la seva evolució futura segons els escenaris esmentats s'estima el següent creixement del nombre de llars i de possible demanda d'habitatge:

| | Llars 2012 | Llars 2020 | Llars 2026 | Increment 2012-2026 | Increment mig anual |
|------------|------------|------------|------------|------------------------|------------------------|
| Escenari A | 8.349 | 9.939 | 10.986 | 2.637 | 188 |
| Escenari B | 8.349 | 9.338 | 10.280 | 1.931 | 138 |
| Escenari C | 8.349 | 9.188 | 10.083 | 1.734 | 124 |

6255

| | | | | | |
|------------|-------|-------|-------|-------|----|
| Escenari D | 8.349 | 8.960 | 9.484 | 1.135 | 81 |
| Escenari | 8.349 | 8.847 | 9.030 | 681 | 49 |

5.2. NECESSITATS D'HABITATGES A CASTELLAR DEL VALLÈS

El dimensionat quantitatiu s'obté a partir de la consideració de diferents factors:

- 1) La consideració a la baixa de què les mitjanes de producció d'habitatges d'aquests darrers anys, ja que no es tornaran a produir en el futur i que en cap cas s'arribarà a les dinàmiques més recents. Per aquesta raó es treballarà amb dues hipòtesis i que en cap cas, cap d'elles es superior a la mitjana del darrers vint anys i molt inferior a la mitjana dels darrers deu anys.
- 2) L'estudi demogràfic efectuat a la memòria social, sobre l'evolució de la població fins a l'any 2026, agafant com a referència l'escenari de creixement moderat, on planteja 26.720 habitants i 10.083 llars.
- 3) I, respecte les hipòtesis de potencial creixement residencial, la consideració d'uns coeficients de cobertura de l'oferta, que garanteixin un dimensionat suficient en els anys de vigència del planejament que ara es tramita, coeficients que d'acord amb la praxis més comunament acceptada, es situaria en un factor de 2,00, que garanteixin, si és possible, que no es produirà un rescalfament del mercat per la major escassetat de sòl destinat a la construcció i producció immobiliària d'habitatges, les noves unitats d'habitatge necessàries

D'acord amb les anteriors consideracions les dades quantitatives més significatives del quadre adjunt s'adjunten a continuació:

- D'acord amb la memòria social, el nou planejament agafa com a referència l'increment de 3.324 persones fins a 2026 i un increment de llars principals de 1.734.
- La necessària cobertura de la demanda, aplicant un coeficient de factor 2,00 sobre la hipòtesi del creixement mig, dona un dimensionat total necessari de nous habitatges entorn als 3.468 llars. La formació de noves llars, respecte aquesta producció d'habitatges i considerant un 87% de llars principals, similars als que hi ha en la base més recent de la memòria social, donaria com a resultat la formació per l'any 2026, de **3.986 habitatges**, que serà la base de referència sobre la que es dimensionarà el nou document d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

5.3. DIMENSIONAT GENERAL DEL PLA

Tot i l'anàlisi dels escenaris establerts, el dimensionat del POUM de Castellar del Vallès no pot ésser entès únicament com una relació d'oferta respecte al



potencial de demanda futura. El dimensionat del Pla també s'estableix en coherència amb aspectes qualitatius i de forma urbana que, en el cas del municipi de Castellar del Vallès, prenen una importància cabdal, ja que per la pròpia dimensió del terme municipal, el Pla configura el que podríem denominar la "photo finish" del desenvolupament urbanístic del municipi en termes de nova ocupació de sòl.

Un model que aposta per la qualitat urbana, la preservació de l'entorn rural i que ha de fer seus els principis sobre la garantia del dret de l'accés a l'habitatge pel conjunt de la població dels ciutadans i ciutadanes de Castellar del Vallès, sota el principi de sostenibilitat respecte el desenvolupament urbà i que, entre d'altres criteris, implica l'adopció d'un model de creixement en els teixits residencials compacte i equilibrat, de densitats mitjanes, amb construccions d'alçada mitjana (planta baixa i tres o quatre plantes) preferentment relacionades amb el pla del sòl, amb comerç de proximitat, amb preferència pels tradicionals respecte les grans superfícies, i que tendeixi a ocupar una menor superfície de sòl, on donar cobertura a les futures necessitats d'habitatge en les seves diferents tipologies.

Els criteris que han regit per a la localització i definició de les línies bàsiques en les que es desenvoluparà l'oferta de l'habitatge del Pla d'ordenació urbanística municipal, es plantegen atenent a factors d'optimització dels recursos actuals i a una major atenció en la millora general de la qualitat de l'espai urbà en el que es localitzen.

Si s'han de resumir les principals accions i processos sobre els que es defineixen els models de l'Avanç, aquests serien els següents:

1.- Complementació de solars buits:

Al planejament vigent hi ha 11 hectàrees de sòl residencial lliure al nucli (204 solars lliures), i un total de 568 solars sense edificar a les urbanitzacions. Per tant, caldrà treballar amb aquest sòl per tal de que es completin, bàsicament els corresponents a la tipologia unifamiliar, per tant, aquesta serà una oferta ampla amb aquesta acció estratègica.

2.- Optimització residencial de parcel·les unifamiliars a plurifamiliars:

Pel que fa a l'oferta residencial en termes de diferents tipologies, el Pla avaluarà l'oferta plurifamiliar i unifamiliar, amb una preferència per la proposta per la tipologia plurifamiliar en els nous teixits residencials, que serà la majoritària en els diferents àmbits delimitats.

Per tal de no superar els límits del sòl urbà actual, es proposaran àmbits de reconversió de tipologia unifamiliar a tipologia plurifamiliar, respectant el volum edificatori de la zona, però optimitzant el nombre d'habitatges resultants amb la nova tipologia proposada. Cal una atenció especial i particular per la requalificació interior i el reciclatge urbà. Es tracta de definir un marc de referència general fonamentat en el que podríem anomenar "refer ciutat" dintre de la ciutat actual i que es concreta en

6257

l'establiment d'àrees de reestructuració i/o reforma, àrees de reordenació i àrees de rehabilitació, amb una estratègia molt diferent de la que existeix en el planejament vigent, ja que el Pla haurà de cercar sectors de menor dimensió i que integrin en el seu interior sols de la mateixa naturalesa o condició, facilitant així la gestió posterior d'aquest tipus de terrenys existents a l'interior de la ciutat, que ja estaven definits en el planejament vigent, però que, per diferents raons, la gran major part no s'han executat.

3.- Nous àmbits residencials:

Nous habitatges residencials que es puguin desenvolupar a través de nous petits sectors en solars procedents de zones verdes, tenint en compte que hi ha un volum molt important de sols d'espais lliures. Es determinarà l'establiment d'una densitat adequada i ajustada, que garanteixi uns nous sectors residencials de qualitat, amb un nivell de compacitat confortable, que facin dels nous sectors espais de referència tant en els serveis que disposaran, com en la qualitat i quantitat dels nous espais lliures associats als nous sectors de creixement residencials. Així mateix els nous sectors de creixement residencial integraran mesures de sostenibilitat ambiental.

4.- Reorientació de les ARE:

Les Àrees Residencials Estratègiques són una actuació concebuda pel govern de la Generalitat de Catalunya, mitjançant un instrument urbanístic de rang superior al POUM, per tal de cobrir el greu dèficit d'habitatge protegit del país. Així doncs, per aquest motiu, la capacitat d'actuació municipal és limitada. En aquest sentit, cal recordar, que tal com reflecteix la memòria social, el 82% de l'oferta plurifamiliar del planejament actual és concentra, precisament, en les dues ARE (591 habitatges sobre 731 habitatges) i, per tant, es refereix a la pràctica totalitat de l'habitatge protegit previst. A l'Avanç i a la fase inicial ja preveu una reorientació de les ARE, per tal de millorar-ne la seva ordenació, gestió i capacitats, mitjançant la tramitació que correspongui fer a la Generalitat de Catalunya.

En la fase provisional incorporem el nou estat de les dues àrees residencials estratègiques, doncs aquestes es reconverteixen en polígons d'actuació urbanística.

Reconversió de l'ARE Eixample en el PAU-06:

El Pla Director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental, en compliment de l'apartat 3 de la disposició addicional vint-i-unena del Text refós de la Llei d'urbanisme, introduïda pel Decret-Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria

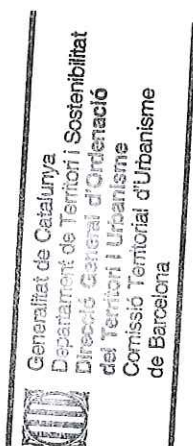
urbanística, preveia que la condició d'administració actuant de les àrees residencials estratègiques corresponia a un consorci urbanístic format per l'Institut Català del Sòl (en endavant l' INCASÒL) i l'Ajuntament de Castellar del Vallès. El Consorci urbanístic per al desenvolupament de les àrees residencials estratègiques Nou Eixample i Turuguet (en endavant el Consorci) que es va constituir en data 12 de març de 2010, va aprovar de manera definitiva en sessió del Consell General de 20 de desembre de 2013, el Projecte de Reparcel·lació de l'ARE Nou Eixample, projecte que va ser inscrit en el Registre de la Propietat de Sabadell número 4 en data 31 de març de 2014.

El projecte de reparcel·lació va recollir el conveni urbanístic signat entre l'Ajuntament de Castellar del Vallès i la família Argemí, propietària d'una part de l'àmbit del sector, àrea 2, conveni que va ser aprovat per la Junta de Govern Local en data 9 de juliol de 2013. Segons aquest conveni les càrregues d'urbanització es van concentrar en les parcel·les resultants 1 i 2, situades a l'àrea adjudicades a l'Ajuntament de Castellar del Vallès, a canvi de l'assignació de tota l'edificabilitat del sector destinada habitatge de protecció oficial en les seves diferents modalitats en aquestes parcel·les resultants.

L'obra d'urbanització pendent es concentra únicament en les dues illes discontinues assignades a l'Ajuntament de Castellar del Vallès i al Consorci, de manera que l'illa delimitada pels carrers Gran Bretanya, Ronda Tolosa i Portugal, en no tenir cap càrrega urbanística ni fixada cap obra d'urbanització necessària per al desenvolupament de les edificacions, amb excepció de les despeses corresponents a la urbanització privada interior a projectar entre els diferents edifici d'aquesta illa, com també les derivades del subministrament elèctric, aigua, gas i altres companyies, que seran assumides per la propietat d'aquestes parcel·les, es considera que ja té la condició de solar.

El Consell General del Consorci va acordar en sessió de 15 d'abril de 2015 la seva dissolució i liquidació així com els següents acords condicionats a l'aprovació definitiva del POUM i a la seva vigència:

- El POUM delimitarà un polígon d'actuació urbanística discontinu que inclogui els tres àmbits que conformen l'ARE Nou Eixample als únics efectes de finalitzar les obres d'urbanització pendents i que correspon efectuar-les a l'Ajuntament de Castellar del Vallès exclusivament, tal i com es preveu.
- L'Ajuntament de Castellar del Vallès s'adjudicarà, per successió, la parcel·la inscrita en el Registre de la Propietat de Sabadell número 4 amb el número de finca 19.436, en compliment del deure legal de cessió del 15% d'aprofitament urbanístic.
- L'Ajuntament de Castellar abonarà a l'INCASÒL l'import de 85.0602,68 € més l'IVA corresponent en el moment del seu meritament, en concepte de



6259

les tasques elaborades per l' INCASÒL en la redacció i aprovació de l'ARE Nou Eixample en el termini de dos mesos a comptar de la signatura de la primera acta de replanteig que es signi dels dos àmbits del PAU Nou Eixample del que l'Ajuntament té propietats.

- L'Ajuntament de Castellar del Vallès es farà càrrec, per successió, dels compromisos adquirits a l'addenda formalitzada el 18 de febrer de 2015, entre el Consorci i l'Agència Catalana de l'Aigua.

Reconversió de l'ARE Turuguet:

En la mateixa línia exposada anteriorment amb l'ARE Eixample, s'exposen els motius i l'estat de la tramitació per deixar sense efectes l'ARE Turuguet.

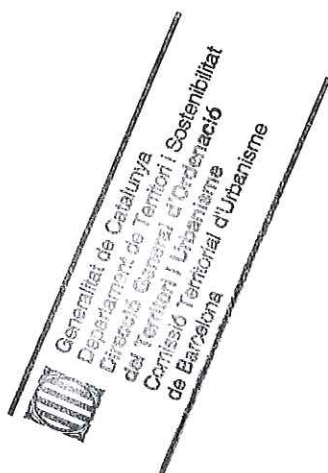
Des de la data d'inici del procediment de formulació dels plans directores urbanístics per a la delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, al mes de febrer de 2008, fins a dia d'avui, la crisi econòmica i financera que tant greument afecta el nostre país i, per extensió, al municipi de Castellar del Vallès, aconsella modificar, com s'acredita abastament a continuació, el Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental pel que fa a aquesta ARE Turuguet de Castellar del Vallès.

Davant d'aquesta situació, i d'acord amb el que preveu la Disposició addicional vuitena de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, l'Ajuntament Ple, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de gener de 2014, va acordar sol·licitar al conseller de Territori i Sostenibilitat que s'iniciés el procediment especial per a deixar sense efecte l'ARE Turuguet de Castellar del Vallès vigent des del 22 de juny de 2009.

El 27 de novembre de 2014 l'Institut Català del Sòl ha fet arribar a l'Ajuntament de Castellar una proposta de modificació dels estatuts del Consorci urbanístic per al desenvolupament de l'ARE residencial estratègica Turuguet de Castellar del Vallès, en aplicació de les Lleis 27/2013 i 15/2014.

Per acord del Consell General del Consorci Urbanístic de les Ares residencials Estratègiques Nou Eixample i Turuguet, adoptat en sessió del dia 15 d'abril 2015, ratificat per l'acord de l'Ajuntament de Castellar del Vallès adoptat pel Ple en sessió celebrada el dia 28 d'abril, i ratificat per resolució del 28 d'abril del Director de l'Institut Català del Sol, s'aprova la **dissolució i liquidació del Consorci.**

Tràmits que manquen efectuar per deixar sense efectes l'ARE:



- **Resolució.** El conseller de TES, si l'informe de la CPTUC és favorable, pot acordar modificar el PDUARE per a deixar sense efecte o reduir l'ARE, determinant expressament en la resolució l'instrument de planejament urbanístic municipal aplicable a l'àmbit territorial afectat, estigui o no adaptat al PDUARE, amb indicació del DOGC on es va publicar l'acord d'aprovació i les normes urbanístiques corresponents.
- **Publicació** al DOGC de la resolució fent constar el planejament d'aplicació. Entrada en vigor a partir de l'endemà de la publicació.

Un cop acabats aquests tràmits, la proposta que a la fase provisional del POUM és reconvetir l'ARE en dos plans de millora urbana, el PMU-07a i el PMU-07b, amb els paràmetres que es determinen a les respectives fitxes.

5.- Actuacions singulars d'HPO:

Com hem vist a la diagnosi, existeix un gran dèficit en el parc d'habitatges de protecció oficial a Castellar del Vallès. El Pla preveurà, en compliment de la legislació vigent en matèria d'habitatge i urbanisme, les mesures oportunes i necessàries que garanteixin, en el conjunt de l'oferta general del mateix, el foment i la promoció d'actuacions destinades a l'habitatge públic en les seves diferents modalitats, amb la finalitat de poder atendre, amb garanties, l'ampli ventall de necessitats i d'opcions presents en la realitat social actual de la ciutat. Hi ha una sèrie de peces d'equipament i espais lliures, que podrien contenir habitatges dotacionals, de propietat pública i de règim de lloguer, que és sumarien al conjunt de l'oferta residencial del nou planejament.

6.- Àrea industrial en transformació a residencial:

La proposta s'encabiria a la zona denominada "Molcasa" (Entre la Ronda de Llevant i el carrer Osona), que seria una proposta a llarg termini. A dia d'avui l'actiu del sector són els llocs de treball i l'activitat econòmica, però és una zona industrial amb una vocació de transformació a residencial.

Per la seva posició i ubicació, limitant amb la trama urbana residencial, esportiva, comercial-terciària, i lúdica actual, essent un area intermèdia entre la ciutat residencial al nord, i la ciutat productiva al sud.

Per la seva antiguitat i estat de conservació, cal entendre aquest sector com a preferencial en la transformació del seu ús actual a residencial i d'activitat econòmica.

Aquesta transformació permetria al nou pla acostar-se a les necessitats de creació d'habitatge residencial, sense la necessitat d'expandir-se fora dels límits del sòl urbà actual.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6261

L'HABITATGE PROTEGIT

El POUM contempla la reserva de sòl en el que es pugui edificar els habitatges protegits que la legislació urbanística determina, en funció dels següents criteris i constatacions:

- Les determinacions establertes respecte la reserva de l'habitatge protegits i concertats, recollits en la llei 3/2012 de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, tenen caràcter de mínims i la memòria social es l'instrument que valida, avala i constitueix la base d'aquesta potencial correcció.
- La localització del habitatges protegits, segons les determinacions de la legislació vigent es realitzaran evitant la concentració excessiva d'aquests tipus d'habitatges per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda

Si considerem l'escenari C de les projeccions demogràfiques com el més versemblant, en resulta un total de 1.734 noves llars principals. Per tant, el parc principal de Castellar del Vallès l'any 2026 seria d'unes 10.083 unitats de les quals un 15% hauria d'estar destinat a polítiques socials, això és 1.512 habitatges, per tal de complir amb l'objectiu de solidaritat urbana.

Tenint en consideració els 601 habitatges actuals, els 393 nous habitatges protegits que preveuen les diferents reserves del POUM i els 103 habitatges dotacionals procedents de les reserves efectuades, l'any 2026 Castellar del Vallès tindria un 10,9% del parc principal destinat a polítiques socials (actualment representa el 7,1%) i li mancarien uns 415 habitatges per tal de complir amb l'objectiu de solidaritat urbana.

Val a dir que a efectes del càlcul d'aquest parc s'haurà de tenir en consideració no només els habitatges amb protecció oficial sinó tots aquells habitatges destinats a polítiques socials i altres formules que defineix la LDH a l'article 3 i el Pla per al dret de l'habitatge 2009-2012, prorrogat pel Decret 171/2012, de 27 de desembre, fins que no s'aprovi i entri en vigor un nou pla de l'habitatge.

En aquest sentit i per tal d'arribar a assolir l'**objectiu de solidaritat urbana**, en cas de disposar de recursos suficients i per tal de no desenvolupar nous habitatges, es podria comptar amb els diferents ajuts al pagament del lloguer i altres subvencions en matèria d'habitatge procedents del govern de l'estat i autonòmic (al llarg dels darrers anys s'han pogut beneficiar al voltant de 150-200 llars en el municipi) així com també un possible increment dels habitatges de la borsa de cessió i mediació.

L'oferta d'habitatges protegits es repartirà de forma intencionada pel conjunt dels nous sectors que tinguin densitat i tipologies residencials adequades a la implantació d'aquests tipus d'habitatge.

La relació dels diferents sectors de planejament així com les diferents reserves

de sòl destinat a habitatge protegit que es realitza en el present POUM es detalla en l'apartat sobre unitats de planejament desglossat en aquesta memòria.

LES UNITATS RESIDENCIALS

En coherència amb els punts descrits anteriorment, el POUM estableix un conjunt d'unitats residencials, on estan inclosos els àmbits i els sectors del sòl urbà (consolidat i no consolidat) i els sectors de sòl urbanitzable amb planejament aprovat, destinats a acollir usos residencials i que constitueixen l'oferta bàsica del creixement residencial del Pla.

Aquesta oferta cal que s'entengui com a principal però no l'única del Pla ja que s'ha de tenir en compte, també, les unitats de creixement que es determinen en els polígons d'actuació urbanística de dotació o l'oferta que es puguin derivar del mateix teixit residencial i del parcel·lari encara vacant. En aquest sentit, en aquells sòls urbans consolidats en els que el Pla, per motius d'ordenació, augmenta la seva edificabilitat de forma significativa (en més d'un 50% respecte l'edificabilitat actual), s'han delimitat diferents polígons d'actuació de dotació (PA-DOT).

El nou Pla opta per un model urbanístic doble: d'una banda, de consolidació del model actual i, de l'altra, de definició dels nous creixements que possibilitin la reorientació de l'actual oferta de sòl i habitatge del municipi de Castellar del Vallès. La proposta de creixement residencial del Pla s'estructura en base a un conjunt d'unitats de planejament residencial (que inclouen tant els polígons d'actuació urbanística, com els plans de millora urbana, com els polígons de dotació) que es descriuen en els apartats que segueixen a continuació.

Les taules dels àmbits i sectors que segueixen a continuació inclouen dades sobre superfície i nombre d'habitatges totals, de tal manera que la xifra global dona una aproximació del dimensionat del Pla i del potencial d'habitatges que es localitza. L'objectiu és, en definitiva, formular d'una manera coherent la hipòtesi de càlcul de l'oferta de sòl residencial. Les dades serveixen per disposar d'un dimensionat general del Pla, que ha de donar cabuda a la potencial demanda dels propers anys i, a la vegada, orientar l'extensió del creixement de forma que tendeixi al reequilibri entre les parts del territori municipal. Els nous sectors que el Pla confirma o delimita de nou es detallen en els quadres adjunts i a les fitxes dels annexes normatius que formen part de la documentació d'aquest POUM:

Q1. Quadre dels polígons d'actuació urbanística d'ús majoritàriament residencial

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE | vialitat | espais lliures | equipa ments | SÒL PÚBLIC | SÒL PRIVAT | SOSTRE TOTAL | HBTG TOTAL |
|----------------|----------------|----------------|-------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|---------------|
| | m ² | m ² | m ² | m ² | m ² | m ² | m ² | |



| | | | | | | | | |
|---------------------------------|---------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|-----|
| | | | | | | | | |
| Polígons d'actuació urbanística | 111.543 | 20.311 | 6.498 | 15.607 | 42.417 | 69.126 | 88.098 | 371 |
| PAU-01 Can Bages (vials) | 30.365 | 6.170 | | | 6.170 | 24.195 | 24.200 | |
| PAU-02 Sot d'en Golerès | 2.600 | 359 | 1.007 | | 1.366 | 1.234 | 1.485 | 16 |
| PAU-03 Cal Sagalés | 1.389 | | 827 | | 827 | 562 | 1.452 | 16 |
| PAU-04 Passeig | 1.483 | | | 459 | 459 | 1.024 | 1.260 | 13 |
| PAU-05 Pedrissos | 882 | | | | | 882 | 2.427 | 25 |
| PAU-06 Are Nou Eixample | 35.362 | 4.138 | 4.148 | 15.148 | 23.427 | 11.935 | 30.751 | 289 |
| PAU-07 Can Bernabé | 30.249 | 7.442 | | | 7.442 | 28.807 | 22.807 | |
| PAU-08 EL SERRAT | 9.213 | 2.192 | | | 2.718 | 6.495 | 4.064 | 16 |

PAU-01 can bages (vials) El seu àmbit inclou el sòl situat al sud del nucli de Castellar del Vallès, dins del polígon de Can Bages, entre el carrer de les Passadores, el camí de les Teixidores i el camí de les Filadores. La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 30.365 m².

Els seus objectius són:

a) Integrar les parcel·les incloses en aquest àmbit, algunes d'elles amb activitats industrials existents, en el teixit del polígon industrial de Can Bages.

a) Completar el teixit del polígon industrial de Can Bages, mitjançant la integració de les parcel·les incloses en aquest àmbit, algunes d'elles amb activitats industrials existents.

b) Garantir la cessió dels sòls qualificats com a sistema viari per tal de completar la xarxa viària de l'àmbit i la seva connexió amb el sector veí de Can Bages.

c) Completar la urbanització dels vials i les xarxes de serveis de l'àmbit.

PAU-02 Sot d'en Golerès El seu àmbit inclou el sòl situat al nord-est del nucli de Castellar del Vallès, amb front al carrer Sot de Golerès i al carrer de Cadafalch. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM. La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 2.600m².

Els seus objectius són:

a) Completar i ordenar el desenvolupament dels terrenys destinats a acollir usos residencials.

b) Garantir la cessió d'una peça de sòl destinada a configurar un espai lliure al nord-est de l'àmbit, en contacte amb el sòl no urbanitzable.

PAU-03 Cal Sagalés El seu àmbit inclou el sòl situat al nord-est del nucli de Castellar del Vallès, amb front al carrer del General Boadella i a la plaça del Mestre Gelonch. La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 1.389m².

Els seus objectius són:

a) Completar i ordenar el desenvolupament dels terrenys destinats a acollir usos residencials.

b) Garantir la cessió d'una peça de sòl destinada a configurar un espai lliure al nord-est de l'àmbit, que comporti l'ampliació de la plaça del Mestre Gelonch.

PAU-04 Passeig El seu àmbit inclou el sòl situat al sud del nucli de Castellar del Vallès, amb front al carrer Passeig i al carrer del Doctor Pujol. La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 1.483 m².

Els seus objectius són:

a) Completar i ordenar el desenvolupament dels terrenys destinats a acollir usos residencials.

b) Garantir la cessió d'una peça de sòl destinada a equipament sociocultural a la part oest de l'àmbit.

PAU-05 Pedrissos El seu àmbit inclou el sòl situat al sud del nucli de Castellar del Vallès, amb front al carrer Pedrissos i al carrer de Josep Ansel Clavé. La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 882 m².

Els seus objectiu són:

Completar i ordenar el desenvolupament dels terrenys destinats a acollir usos residencials.

PAU-06 Polígon d'actuació urbanística Nou Eixample

L'àmbit va ser inclòs en el Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental (d'ara endavant PDUARE_VOc), aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 13.03.2009 i publicat en el DOGC número 5405 en data 22.06.2009.

Inclou els terrenys del municipi de Castellar del Vallès situats en tres àrees diferenciades, amb una superfície total de 35.362,47 m². L'àmbit geogràfic queda dividit en tres àrees delimitades pels següents límits:

- àmbit 1, carrer Tarragona: al nord, carrer de Jaume I; al sud, carrer de Suïssa; a l'est, carrer de Barcelona; i a l'oest, carrer Tarragona. La seva superfície és de 14.339,02 m².

6265

- àmbit 2, ronda Tolosa: al nord, carrer de la Gran Bretanya; al sud, ronda Tolosa; a l'est, parcel·la de sòl privat residencial; i a l'oest, carrer de Portugal. La seva superfície és de 5.882,83 m².

- àmbit 3, nou camp de futbol: al nord, parcel·la de sòl privat industrial; al sud, carrer d'Osona; a l'est, carrer del Berguedà; i a l'oest, parcel·la de sòl privat industrial. La seva superfície és de 15.140,62 m².

Els seus objectius són:

Garantir el compliment de les obligacions establertes en el Projecte de reparcel·lació de l'ARE Nou Eixample aprovat definitivament pel consorci urbanístic format per l'Institut Català del Sòl (d'ara endavant, INCASÒL) i l'Ajuntament de Castellar del Vallès, en sessió del Consell General de 20 de desembre de 2013, projecte que va ser inscrit en el Registre de la Propietat de Sabadell número 4 en data 31 de març de 2014.

PAU-07 Can Bernabé (vials)

L'àmbit Inclou el sòl situat al sud de la població de Castellar del Vallès, dins del polígon de Can Bernabé, entre el carrer Terra Alta, el carrer del Segrià i el carrer del Priorat, davant la B-124. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 30.249 m².

Els seus objectiu són:

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

PAU-08 El Serrat

Àmbit: Inclou el sòl situat al sud del nucli de Sant Feliu del Racó, a l'indret denominat El Serrat. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 9.213 m².

Objectius:

- Els propietaris o propietàries completin a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics.
- Garantir la cessió d'una peça de sòl destinada a configurar un espai lliure al sud-est de l'àmbit, en contacte amb l'equipament contigu.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Q2. Quadre dels plans de millora urbana d'ús majoritàriament residencial

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE | vialitat | espais lliures | equipa ments | SÒL PÚBLIC | SÒL PRIVAT | c.ED/bruta | Dns.bruta |
|----------------------------|------------|----------|-------------------|-----------------|---------------|---------------|------------|-----------|
| | m² | m² | m² | m² | m² | m² | m²/m² | Hbtg/Ha |
| Plans de millora urbana | 269.317 | 18,11% | 6,64% | 11,78% | 36,53% | 63,47% | | |
| PMU-01 Ctra. Terrassa | 3.311 | 25% | 18% | | 43% | 57% | 0.50 | 50 |
| PMU-02 Can Carner Sud | 8.775 | 45% | 10% | | 55% | 45% | 0.75 | 75 |
| PMU-03 Escorxador-Pl.Toros | 3.475 | 53% | | | 53% | 47% | 0.57 | 59 |
| PMU-04 Molí Busquets | 75.695 | 15% | 10% | 20% | 45% | 55% | 0.30 | |
| PMU-05 Can Bogunyà | 5.892 | 35% | | | 35% | 65% | 0.62 | 70 |
| PMU-07a Can Turuguet Nord | 24.310 | 16% | 40% | 8% | 64% | 36% | 1.00 | 112 |
| PMU-07b Can Turuguet Sud | 3.983 | 18% | 45% | | 63% | 37% | 1.00 | 165 |
| PMU-09 Can Barba | 53.465 | 20% | 5% | 2% | 27% | 73% | 0.50 | |
| PMU-11 Les Arenes | 31.477 | 15% | | | 15% | 85% | 0.20 | 7 |
| PMU-12 Can Joan Coix | 8.743 | 15% | | | 15% | 85% | 0.25 | 8 |
| PMU-13 Porta Castellar 1 | 41.125 | | | 30% | 30% | 70% | 2.00 | |
| PMU-14 Porta Castellar 2 | 4.135 | | | 30% | 30% | 70% | 2.00 | |

PMU-01 ctra terrassa PMU-01. El seu àmbit comprèn la finca agrícola sense ús situada al nord-oest del nucli de Castellar del Vallès, entre la carretera de Terrassa, el carrer del Sol i els horts del riu Ripoll. La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 3.311 m².

Els seus objectius són:

- Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de nous usos residencials que omplin el buit existent actualment i que reforcin el model urbà compacte del municipi.
- Definir l'ordenació de les noves edificacions que han d'esdevenir part de la nova façana de la ciutat sobre els horts del riu Ripoll.
- Assenyalar la xarxa viària necessària per a perllongar el carrer del Sol i donar accés als nous edificis residencials proposats.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6267

PMU-02 can carner sud. El seu àmbit comprèn la finca agrícola sense ús situada a ponent del nucli de Castellar del Vallès, entre la ronda de Ponent i la urbanització de4 Can Carner. La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 8.775 m².

Els seus objectius són:

- a) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de nous usos residencials que omplin el buit existent actualment i que reforcin el model urbà compacte del municipi.
- b) Definir l'ordenació de les noves edificacions residencials previstes.
- c) Precisar les condicions de reurbanització del tram de la Ronda de Ponent inclosa en el seu àmbit.
- d) Assenyalar la xarxa viària necessària per a donar accés a les noves edificacions.
- e) Localitzar les cessions de sòl destinades a espais lliures.

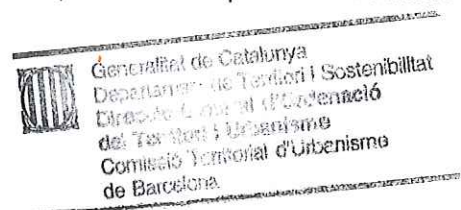
PMU-03 Escorxador-PI Toros. El seu àmbit comprèn les finques incloses en dos àmbits discontinus situats al nord-est del nucli de Castellar del Vallès: l'àmbit sud, que s'utilitza com a aparcament públic, està en l'illa delimitada per la carretera de Sentmenat, l'avinguda de Sant Esteve i els carrers de Puigvert i de Santiago Rusiñol; l'àmbit nord, en el que hi ha un dipòsit d'aigua fora de servei, està delimitat pels carrers de l'Escorxador, de Sant Llorenç i de l'Era Petanques. La superfície total del sector discontinu, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 3.939 m².

Els seus objectius són:

- a) Traslladar el sostre residencial previst en l'àmbit sud, utilitzat actualment com a aparcament públic dels veïns de l'entorn, a l'àmbit nord en el que existeix un dipòsit municipal d'aigües, fora de servei.
- a) Transformar l'entorn del dipòsit d'aigües fora de servei, mitjançant la introducció de nous usos residencials que omplin el buit existent actualment i que reforcin el model urbà compacte del municipi.
- b) Definir l'ordenació de les noves edificacions residencials previstes en l'àmbit nord.
- c) Precisar les condicions de reurbanització de l'aparcament de l'àmbit sud.

PMU-04 molí busquets. El seu àmbit comprèn la finca en la que es trobava el complex tèxtil del molí d'en Busquets, a ponent del nucli de Castellar del Vallès, en el que es blanquejava i tenia el cotò, avui enderrocat, i el camí que l'hi dona accés. La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 75.695 m².

Els seus objectius són:



- a) Desenvolupar el model urbanístic que ha determinat el Pla per aquest àmbit, en el que es preveu la introducció de nous usos terciaris lligats als usos de lleure i ambientals, propis de l'entorn en el que es situen.
- b) Definir l'ordenació de les noves edificacions de forma que s'integrin en l'entorn natural del riu Ripoll.
- c) Precisar les condicions de reurbanització del camó al Molí d'en Busquets inclosa en el seu àmbit.
- d) Assenyalar la xarxa viària necessària per a donar accés a les noves edificacions i per a possibilitar la connexió amb el camí, mitjançant una passera sobre el riu Ripoll.
- e) Localitzar les cessions de sòl destinades a espais lliures i a equipaments.
- f) Garantir l'accessibilitat peatonal al sector des de la ciutat de Castellar del Vallès.

PMU-05 can bogunyà. El seu àmbit comprèn la finca agrícola de Can Bogunyà, situada a llevant del nucli de Castellar del Vallès, entre la carretera de Sentmenat, la ronda de la Tramuntana, l'avinguda de Sant Esteve i el carrer Mestre Miró. La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 5.892 m². Dins l'àmbit s'inclouen 654 m² de vials públics; el sòl computable a efectes de l'aprofitament urbanístic és de 5.238 m².

Els seus objectius són:

- a) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de noves edificacions residencials que reforcin el model urbà compacte del municipi, tot mantenint la presència de les edificacions existents amb valor patrimonial.
- b) Definir les condicions d'ordenació que facin compatible la preservació de la masia de Can Bogunyà amb la introducció de les noves edificacions residencials previstes.
- c) Assenyalar la vialitat necessària per a donar accés tant a les edificacions existents com a les noves proposades.

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

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

6269

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

La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 24.310 m². Dins l'àmbit s'inclouen 6.611 m² de vials públics; el sòl computable a efectes de l'aprofitament urbanístic és de 17.699 m².

Els seus objectius són:

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

PMU-07b Pla de millora urbana Can Turuguet B Comprèn els sòls situats a ponent de la població de Castellar del Vallès, entre la Ronda de Turuguet, el carrer de Can Turuguet, la carretera de Sabadell (B-124), i la resta de l'illa inclosa en el PMU-07a. La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 3.983 m². Dins l'àmbit s'inclouen 1.916 m² de vials públics; el sòl computable a efectes de l'aprofitament urbanístic és de 2.067 m².

Els seus objectius són:

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

PMU-07 El Serrat

L'àmbit Inclou el sòl situat a l'urbanització de Sant Feliu del Racó, a continuació del carrer del Turó. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 9.213 m².

Els seus objectiu són:



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Aquest polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat ha estat delimitat amb l'únic objectiu de que s'urbanitzin els carreres per donar-li a les parcel·les condició de solar i poder edificar.

PMU-09 can barba. Comprèn varies planes molt properes a la llera del riu Ripoll, situades al nord-oest de la població de Castellar del Vallès, en las que es va instal·lar, a finals del segle XIX, la principal empresa tèxtil del poble (Can Barba - Fàbrica viuda José Tolrà).

La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 53.465 m². Dins l'àmbit s'inclouen 4.647 m² de vials públics; el sòl computable, a efectes de l'aprofitament urbanístic, és de 48.818 m².

Els seus objectius són:

- Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de noves edificacions destinades a l'activitat econòmica que reforcin el model urbà compacte del municipi, tot mantenint la presència de les edificacions existents amb valor patrimonial.
- Definir les condicions d'ordenació que facin compatible la preservació de les naus incloses en el Catàleg de béns a protegir del municipi de Castellar del Vallès amb la introducció de les noves edificacions industrials previstes.
- Assenyalar la xarxa viària necessària per a donar accés tant a les edificacions existents com a les noves proposades.
- Localitzar les cessions de sòl destinades a espais lliures.
- Garantir la cessió de la Torre del pont per a destinar-la a equipaments.

PMU-11 Les arenes. Comprèn els terrenys del nucli de Les Arenes, situat al nord-oest del municipi de Castellar del Vallès, al marge esquerra del riu Ripoll i prop de la carretera B-124. La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 31.477 m².

Els seus objectius són:

- Completar el teixit d'aquesta àrea urbana consolidada per edificacions residencials aïllades que ocupen la pràctica totalitat de les parcel·les incloses en l'àmbit.
- Determinar l'estructura viària necessària per garantir una accessibilitat adequada a les edificacions residencials existents i proposades.

PMU-12 cal Joan Coix. Comprèn els terrenys del nucli de Cal Joan Coix, situat al nord-oest del municipi de Castellar del Vallès, al marge dret del riu Ripoll i prop de la carretera B-124.

La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 8.743 m².

Els seus objectius són:



6271

- a) Completar el teixit d'aquesta àrea urbana consolidada per edificacions residencials aïllades que ocupen la pràctica totalitat de les parcel·les incloses en l'àmbit.
- b) Determinar l'estructura viària necessària per garantir una accessibilitat adequada a les edificacions residencials existents i proposades.

PMU-13 porta de castellar 1. Comprèn una finca situada al sud de la població de Castellar del Vallès, , en el polígon industrial del Pla de la Bruguera, per sota del carrer del Bages, entre la carretera B-124 i el carrer del Berguedà.

La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 41.125 m².

Els seus objectius són:

- a) Desenvolupar el model urbanístic que ha determinat el Pla per aquest àmbit, en el que es preveu la introducció de nous usos terciaris que, juntament amb la localització d'una de les dues estacions del futur perllongament de línia del metro del Vallès, possibilitin articular un nou punt de centralitat de Castellar del Vallès.
- b) Definir les condicions d'ordenació de les edificacions terciàries, logístiques i/o productives, per a que esdevinguin elements de referència del polígon industrial del pla de la Bruguera.
- c) Localitzar les cessions de sòl destinades a viari-aparcament i/o equipament.

PMU-14 porta de castellar 2. Comprèn una finca situada al sud de la població de Castellar del Vallès, en el polígon industrial del Pla de la Bruguera, per damunt del carrer del Baix Ebre, entre la carretera B-124 i el carrer de la Terra Alta.

La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 4.135 m².

Els seus objectius són:

- a) Desenvolupar una operació urbanística que comporti el desenvolupament del model urbanístic que ha determinat el Pla per aquest àmbit, en el que es preveu la introducció de nous usos terciaris que, juntament amb la localització d'una de les dues estacions del futur perllongament de línia del metro del Vallès, possibilitin articular un nou punt de centralitat de Castellar del Vallès.
- b) Definir les condicions d'ordenació de les edificacions terciàries, logístiques i/o productives, per a que esdevinguin elements de referència del polígon industrial del pla de la Bruguera.
- c) Localitzar les cessions de sòl destinades a viari-aparcament i/o equipament.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
de Barcelona

Q3. Quadre dels sectors de planejament residencial en polígon d'actuació urbanística de dotació

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE | vialitat | espais lliures | equipa ments | SÒL PÚBLIC | SÒL PRIVAT | SOSTRE TOTAL | HBTG TOTAL |
|---|------------|----------|-------------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| | m² | m² | m² | m² | m² | m² | m² | |
| Polígons d'actuació urbanística dotació | 12.519 | 4.058 | | | 4.058 | 43.566 | 31.073 | 205 |
| PAD-01 Arbreda | 4.264 | | | | | 4.264 | 6.499 | 54 |
| PAD-04 Llagostes | 1.946 | | | | | 1.946 | 2.860 | 24 |
| PAD-06 Verd privat Soleia | 1.472 | | | | | 2.206 | 1.098 | 3 |
| PAD-07 Rda. Tramuntana - Catalunya | 231 | | | | | 231 | 290 | 2 |
| PAD-08 Onze de Setembre | 2.205 | | | | | 2.205 | 4.180 | 43 |
| PAD-09 Ronda- c/Alguer | 287 | | | | | 287 | 347 | 2 |
| PAD-10 c/Ripollet | 1.696 | | | | | 1.696 | 1.372 | 9 |
| PAD-11 Pedrissos / Passeig | 417 | | | | | 417 | 1.364 | 11 |

PAD-01 arbreda. El seu àmbit inclou les parcel·les de tres àmbits discontinus situats al sud-est del nucli de Castellar del Vallès, amb front al carrer de l'Arbreda, entre el carrer de Finlàndia i el carrer de Bèlgica. La superfície del Polígon d'actuació de dotació és de 4.626 m².

Els seus objectius són:

Augmentar la densitat d'habitatges de les parcel·les incloses en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar un augment de sostre.

PAD-04 Llagostes. El seu àmbit inclou dues parcel·les situades a ponent del nucli de Castellar del Vallès, amb front al carrer de les Llagostes i al carrer de Josep Girbau i Homet. La superfície del Polígon d'actuació de dotació és de 1.946 m².

Els seus objectius són:

Augmentar l'edificabilitat i la densitat d'habitatges de les parcel·les incloses en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar una reordenació general del teixit residencial en el que s'ubiquen.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6273

PAD-06 La Soleia. El seu àmbit inclou tres parcel·les situades a llevant del nucli de Castellar del Vallès, amb front al carrer de Caldes i a la ronda Cosidor. La superfície del Polígon d'actuació de dotació és de 2.206 m².

Els seus objectius són:

Atribuir una edificabilitat a les parcel·les incloses en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar una reordenació general del teixit residencial en el que s'ubiquen.

PAD-07 Rda Tramuntana-Catalunya. El seu àmbit inclou dos parcel·les situades a llevant del nucli de Castellar del Vallès, amb front al carrer de Catalunya i a la ronda de la Tramuntana. La superfície del Polígon d'actuació de dotació és de 231 m².

Els seus objectius són:

Atribuir una edificabilitat a les parcel·les incloses en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar una reordenació general del teixit residencial en el que s'ubiquen.

PAD-08 Onze de Setembre. El seu àmbit inclou dos parcel·les situades al sud-est del nucli de Castellar del Vallès, amb front al carrer d'Aragó i a la ronda de l'Onze de Setembre. La superfície del Polígon d'actuació de dotació és de 2.205 m².

Els seus objectius són:

Augmentar l'edificabilitat i la densitat d'habitatges de les parcel·les incloses en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar una reordenació general del teixit residencial en que s'ubica.

| SECTOR | SUPERFÍCIE | vialitat | espais lliures | equip. | Serveis tècnics i ambiental s | SÒL PÚBLIC | SÒL PRIVAT | c.ED /brut a | Dns.b ruta |
|--------|------------|----------|-------------------|--------|--|---------------|---------------|--------------------|---------------|
|--------|------------|----------|-------------------|--------|--|---------------|---------------|--------------------|---------------|

PAD-09 Ronda-c/Alguer. El seu àmbit inclou una parcel·la situada a llevant del nucli de Castellar del Vallès, amb front al carrer de l'Alguer i a la ronda de Llevant. La superfície del Polígon d'actuació de dotació és de 287 m².

Els seus objectius són:

Atribuir una edificabilitat a la parcel·la inclosa en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar una reordenació general del teixit en el que s'ubica.

PAD-10 c/Ripollet. El seu àmbit inclou dos parcel·les situades a llevant del nucli de Castellar del Vallès, amb front al carrer de Ripollet.

Els seus objectius són:

La superfície del Polígon d'actuació de dotació és de 1.696 m².

6274

| | m² | m² | m² | m² | | m² | m² | m²/ m² | Hbtg/ Ha |
|------------------------------------|---------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|-----------|-------------|
| Plans Parciais planejament aprovat | 578.668 | 12,77% | 35,36% | 8,22% | | 59,18% | 40,82% | | |
| PP-01 Amp. Els Fruïters | 81.316 | 13.99% | 45.37% | 6.00% | 0.41% | 65.76% | 34.24% | 0.30 | 10 |
| PP-02 Can Bages | 497.352 | 12.58% | 33.72% | 8.58% | 3.23% | 54.11% | 41.89% | 0.48 | |

PAD-11 Pedrissos/Passeig. El seu àmbit inclou una parcel·la situada al sud del nucli de Castellar del Vallès, amb front al carrer Pedrissos. La superfície del Polígon d'actuació de dotació és de 417 m².

Els seus objectius són:

Atribuir una edificabilitat a la parcel·la inclosa en aquesta actuació aïllada de dotació, sense comportar una reordenació general del teixit en el que s'ubica.

Q4. Quadre dels sectors de planejament residencial en plans parcials de sòl urbanitzable amb planejament aprovat

PPU-01 Pla parcial urbanístic d'ampliació els Fruïters. Comprèn els terrenys classificats com a sòl urbanitzable situats al nord-est de la població de Castellar del Vallès, que varen ser inclosos en el pla parcial d'ampliació els Fruïters, aprovat definitivament per la CTUB en data 25.01.2007 i publicat en el DOGC en data 04.04.2007.

El sector limita: a l'oest, amb la ronda de Llevant i la prolongació del carrer Pomerà; al nord, amb el sector dels Fruïters 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 PPU aprovat definitivament.

Objectius:

El pla parcial aprovat definitivament tenia els objectius següents: Desenvolupar les determinacions que el planejament general preveu per aquest sector, qualificant el sòl en zones, subzones i sistemes locals, regulant els usos i les edificacions, ordenant els volums i assenyalant alineacions i rasants i establint les condicions de gestió que permetin les cessions del sòl de destí públic i 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 paralelament, l'execució de les obres d'urbanització.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

6275

PPU-02 Pla parcial urbanístic de Can Bages Comprèn els terrenys classificats com a sòl urbanitzable situats al sud de la població de Castellar del Vallès, que varen ser inclosos en el pla parcial de Can Bages, aprovat definitivament per la CTUB en data 17.11.2004 i publicat en el DOGC en data 22.02.2005. En data 16.07.2014 va ser aprovada definitivament per la CTUB la Modificació puntual del Pla parcial Can Bages, subsector II, illa sud i publicada en el DOGC en data 14.10.2014.

El sector limita: al nord, amb el polígon industrial 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 una zona industrial consolidada. La seva superfície és de 497.352 m², segons el PPU aprovat definitivament.

2. Objectius:

El pla parcial aprovat definitivament va ser redactat amb la finalitat de desenvolupar el sector industrial "Can Bages", situat entre la carretera B-124 i el riu Ripoll, com a prolongació del polígon industrial Can Carner.

RESUM QUANTITATIU EN TERMES DE DIMENSIONAT D'HABITATGES DEL POUM

Prenent com a referència de necessitat de cobertura els 3.986 habitatges per a l'any 2026. Fem un resum del potencial d'habitatges resultants en el nou POUM:

El dimensionat total del POUM pel que fa a l'oferta en sectors de planejament residencial de nova implantació es situa en **980 habitatges**. D'aquests, 81 corresponen a un sector amb pla parcial urbanístic aprovat definitivament (PP-01 ampliació els Fruïters).

La Zona d'edificacions d'activitats econòmiques de reprogramació, que en el futur aquest pla determina la seva potencial reprogramació a sòls residencials, aportaria un total de **1200 habitatges** si es desenvolupés en la seva totalitat.

També s'ha de tenir en compte el número de solars buits amb caràcter residencial, on s'han comptabilitzat un total de 707 solars de caràcter unifamiliar i 65 habitatges en solars de caràcter plurifamiliar, obtenint un resultat final de **772 habitatges** potencials en solars buits.

Finalment s'ha estudiat el potencial de remunes substancials en aquest nou POUM, amb una capacitat de creació de noves vivendes en remunta de **849 habitatges**.

Dimensionat del potencial total de nous habitatges del POUM:

| | |
|--------------------------|------------|
| -Sectors de planejament: | 980 hab. |
| -Zona de reprogramació: | 1.200 hab. |
| -Solars buits: | 772 hab. |



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

-Capacitat de remunes:

849 hab.

6276

TOTAL:**3.801 hab**

Per tant, el nou POUM presenta una capacitat total en cas de que s'executés al 100% de 3.801 habitatges, que cobririen quasi totalment la necessitat demandada calculada de 3.986 habitatges per a l'any 2026.

JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES RESERVES MÍNIMES D'HABITATGE PROTEGIT ESTABLERTES EN LA LUC

Segons determina la legislació actualment vigent, s'ha de preveure un mínim d'un 20% del nou sostre residencial per habitatge amb protecció oficial de règims general i especial i un 10% del nou sostre residencial per habitatge amb protecció oficial de preu concertat.

Tal i com quedat exposat a la Memòria social, amb aquesta reserva es dona cobertura a les necessitats detectades en dita memòria.

La reserva d'habitatge de protecció pública en el POUM representa el 42,8% del total del sostre residencial de nova implantació, amb un 22,4% d'habitatge de protecció oficial de règim general o especial i un 20,5% a habitatges en altres règims, complint així la reserva mínima del 30% que estableix la llei. (vegeu quadre justificació annex 1)

La construcció d'aquests habitatges significa donar continuïtat i incrementar les polítiques d'habitatge fins ara dutes a Castellar del Vallès, i permetrà donar resposta a les necessitats residencials dels col·lectius més vulnerables així com a assolir l'objectiu de solidaritat urbana, en la mesura del possible.

5.4. LES ACTIVITATS PRODUCTIVES

El desenvolupament de les directrius referit a les noves activitats econòmiques (terciàries, productives i de serveis) es concreta en la proposta de sectors de desenvolupament econòmic en diferents unitats de planejament d'activitats que responen a dos línies estratègiques complementaries:

- La previsió de nous sectors o àmbits d'activitats, orientats estratègicament davant l'oportunitat que suposen les infraestructures territorials, viàries i ferroviàries, existents i previstes, així com la presència del Polígon industrial de Castellar del Vallès, de gran projecció en tot el territori.
- L'optimització dels sòls productius existents mitjançant operacions estratègiques de transformació d'activitats productives en activitats terciàries i de serveis amb major valor afegit i millor eficiència del sòl ocupat així com a través de la reformulació normativa que permeti establir una regulació de l'edificació més flexible i una diversificació dels usos permesos.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6277

El desenvolupament de les directrius estratègiques respecte les noves activitats econòmiques (terciàries, productives i de serveis) s'estableixen en diferents sectors de desenvolupament econòmic concretats en diferents **unitats de planejament d'activitat** (que inclouen tant els polígons d'actuació urbanística, com els plans de millora urbana i els àmbits de sòl urbanitzable no delimitat amb ús majoritari d'activitat econòmica) que es descriuen a continuació:

Q6. Dimensionat del POUM i les activitats

| Sector | Superfície m2 | Sostre total m2 |
|--|----------------|-----------------|
| PMU's i PAU's d'activitat econòmica | | |
| PMU-04 Molí busquets | 75.695 | 22.709 |
| PMU-09 Can Barba | 53.465 | 24.409 |
| PMU-13 Porta de Castellar 1 | 41.125 | 82.250 |
| PMU-14 Porta de Castellar 2 | 4.135 | 8.270 |
| PAU-01 Can Bages (vials) | 30.365 | 24.200 |
| TOTAL | 204.785 | 161.838 |

Plans parcials amb planejament aprovat

| | | |
|-----------------|---------|---------|
| PP-02 Can Bages | 497.352 | 239.596 |
|-----------------|---------|---------|



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

PMU-04 molí busquets. El seu àmbit comprèn la finca en la que es trobava el complex tèxtil del molí d'en Busquets, a ponent del nucli de Castellar del Vallès, en el que es blanquejava i tenia el cotò, avui enderrocat, i el camí que l'hi dona accés. La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 75.695 m².

Els seus objectius són:

- Desenvolupar el model urbanístic que ha determinat el Pla per aquest àmbit, en el que es preveu la introducció de nous usos terciaris lligats als usos de lleure i ambientals, propis de l'entorn en el que es situen.

6278

- b) Definir l'ordenació de les noves edificacions de forma que s'integrin en l'entorn natural del riu Ripoll.
- c) Precisar les condicions de reurbanització del tram de la Ronda de Ponent inclosa en el seu àmbit.
- d) Assenyalar la vialitat necessària per a donar accés a les noves edificacions i per a possibilitar la connexió amb el camí de xxxxx, mitjançant una passera sobre el riu Ripoll.
- e) Localitzar les cessions de sòl destinades a espais lliures i a equipaments.
- f) Garantir l'accessibilitat peatonal al sector des de la ciutat de Castellar del Vallès.

PMU-09 can barba. Comprèn varies planes molt properes a la llera del riu Ripoll, situades al nord-oest de la població de Castellar del Vallès, en las que es va instal·lar, a finals del segle XIX, la principal empresa tèxtil del poble (Can Barba - Fàbrica viuda José Tolrà). La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 53.465 m².

Els seus objectius són:

- a) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de noves edificacions destinades a l'activitat econòmica que reforcin el model urbà compacte del municipi, tot mantenint la presència de les edificacions existents amb valor patrimonial.
- b) Definir les condicions d'ordenació que facin compatible la preservació de les naus incloses en l'Inventari de béns a protegir amb la introducció de les noves edificacions industrials previstes.
- c) Assenyalar la vialitat necessària per a donar accés tant a les edificacions existents com a les noves proposades.
- d) Localitzar les cessions de sòl destinades a espais lliures.
- e) Garantitzar la cessió de la Torre del pont per a destinar-la a equipaments.

PMU-13 porta de castellar 1. Comprèn una finca situada al sud de la població de Castellar del Vallès, , en el polígon industrial del Pla de la Bruguera, per sota del carrer del Bages, entre la carretera B-124 i el carrer del Berguedà. La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 41.125 m².

Els seus objectius són:

- a) Desenvolupar el model urbanístic que ha determinat el Pla per aquest àmbit, en el que es preveu la introducció de nous usos terciaris que, juntament amb la localització d'una de les dues estacions del futur perllongament de línia del metro del Vallès, possibilitin articular un nou punt de centralitat de Castellar del Vallès.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

6279

- b) Definir les condicions d'ordenació de les edificacions terciàries, logístiques i/o productives, per a que esdevinguin elements de referència del polígon industrial del pla de la Bruguera.
- c) Localitzar les cessions de sòl destinades a viari-aparcament i/o equipament.

PMU-14 porta de castellar 2. Comprèn una finca situada al sud de la població de Castellar del Vallès, en el polígon industrial del Pla de la Bruguera, per damunt del carrer del Baix Ebre, entre la carretera B-124 i el carrer de la Terra Alta. La superfície del sector, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM, és de 4.135 m².

Els seus objectius són:

- a) Desenvolupar una operació urbanística que comporti el desenvolupament del model urbanístic que ha determinat el Pla per aquest àmbit, en el que es preveu la introducció de nous usos terciaris que, juntament amb la localització d'una de les dues estacions del futur perllongament de línia del metro del Vallès, possibilitin articular un nou punt de centralitat de Castellar del Vallès.
- b) Definir les condicions d'ordenació de les edificacions terciàries, logístiques i/o productives, per a que esdevinguin elements de referència del polígon industrial del pla de la Bruguera.
- c) Localitzar les cessions de sòl destinades a viari-aparcament i/o equipament.

PPU-02 Pla parcial urbanístic de Can Bages. Comprèn els terrenys classificats com a sòl urbanitzable situats al sud-oest de la població de Castellar del Vallès, que varen ser inclosos en el pla parcial de Can Bages, aprovat definitivament per la CTUB en data 17.11.2004 i publicat en el DOGC en data 22.02.2005.

El sector limita: al nord, amb el polígon industrial 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 una zona industrial consolidada.

Objectius:

El pla parcial aprovat definitivament va ser redactat amb la finalitat de desenvolupar el sector industrial anomenat "Can Bages", situat entre la carretera B-124 i el riu Ripoll, com a perllongació del polígon industrial Can Carner.

Zona d'activitats econòmiques (comerç):



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

El 11 de juny del 2014, l'Ajuntament va rebre l'informe de la Direcció General de Comerç referent a l'aprovació inicial del POUM amb una sèrie de prescripcions.

El municipi de Castellar del Vallès, de més de 5.000 habitants, concretament 23.455 habitants, té delimitada la seva trama urbana consolidada (TUC) aprovada per la Direcció General d'Urbanisme, en data 3 d'abril de 2012 i disposa de la concentració comercial (CC) relacionada i delimitada en els annexos del Decret 379/2006, del 10 d'octubre, pel qual s'aprova el PTSEC, Pla territorial sectorial d'equipaments comercials.

Les prescripcions corresponents a l'Informe de la Direcció General de Comerç són les següents:

- Adequar la classificació a la determinada a l'article 6 del Decret Llei 1/2009, atès que a banda de la classificació per raó de superfície de venda, els establiments comercials també es classifiquen per raó de singularitat. Per tant, a les Normes urbanístiques del POUM s'han descrit les següents classificacions dels establiments comercials:

a) Per raó de la superfície de venda:

- **Petits establiments comercials (PEC)**, superfície de venda inferior a 800 m².
- **Mitjans establiments comercials (MEC)**, superfície de venda igual o superior a 800 m² i inferior a 1.300 m².
- **Grans establiments comercials (GEC)**, superfície de venda igual o superior a 1.300 m² i inferior a 2.500 m².

Els grans establiments comercials (GECT) no s'inclouran a les NNUU del POUM, ja que aquests només es poden implantar a la TUC dels municipis de més de 50.000 habitants.

b) Per raó de singularitat de l'establiment:

- **Establiments comercials singulars (ECS)**, presenten una sèrie de particularitats, entre d'altres, en l'exercici de l'activitat, per la clientela a què es dirigeixen, per la freqüència de compra dels seus productes, per la vinculació de l'activitat en l'entorn on es du a terme, per la necessitat de més superfície pel que fa als articles exposats i el seu volum (venda a l'engròs, venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i viviers).
- **Establiments comercials no singulars (ECNS)**: la resta d'establiments comercials.

Els ECS i ECNS, també es classifiquen en PEC, MEC, GEC.

- Els establiments comercials es poden implantar únicament a les àrees on s'admet l'ús comercial per a la categoria corresponent.



6281

- Els petits establiments comercials (PEC) no singulars es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial GEC col·lectiu.
- En aquelles qualificacions del sòl urbà en les que aquest POUM admeti l'ús comercial i es trobin dins del perímetre de la TUC i de la CC Pla de la Bruguera es podran implantar establiments comercials singulars (ECS) i no singulars (ECNS), els quals poden ser PEC, MEC, GEC en concret.
- En aquelles qualificacions del sòl urbà en les que aquest POUM admeti l'ús comercial i es trobi fora del perímetre de la TUC i de la CC Pla de la Bruguera es podran implantar únicament establiments comercials singulars (ECS), els quals poden ser PEC, MEC i GEC en concret.
- En totes les llicències comercials atorgades fora de la trama urbana consolidada (TUC) amb anterioritat a l'entrada en vigor del Decret Llei 1/2009 mantenen els seus drets pel que fa al canvi de titular, sempre que es respectin les característiques de la pròpia llicència.
- En aquelles qualificacions del sòl urbà en les que aquest POUM admeti l'ús industrial cal tenir en compte que, d'acord amb la Disposició addicional 13a del DL 1/2009, les indústries poden disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que si desenvolupa. Aquest espai no pot ultrapassar els 300 m² de superfície de venda, ni configurar juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial.
- En aquelles qualificacions del sòl no urbanitzable en les que aquest POUM admeti la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin es podran implantar PEC, amb el vist-i-plau de la Direcció General d'Urbanisme.
- En aquelles qualificacions del sòl urbà o urbanitzable en les que aquest POUM admeti les estacions de subministrament de carburants i es trobin fora de la TUC o de la CC Pla de la Bruguera, s'admetrà la incorporació d'un PEC de superfície inferior a 200 m², com a servei complementari, amb la comunicació corresponent a la direcció general competent en matèria de comerç.

Aquesta classificació, superfícies i condicionants s'hauran d'adaptar a la legislació sectorial aplicable en cada moment. La modificació de classificació i superfícies previstes en aquest article per tal d'adaptar-se a la legislació sectorial d'aplicació, no requeriran la tramitació d'una modificació puntual del POUM.

Problemàtiques i incompatibilitats amb el nou POUM:

El POUM de Castellar del Vallès ha qualificat una sèrie de zones amb el codi 8a i 8b, els quals regulen activitats econòmiques, serveis terciaris i comercial, per tal de crear nous pols d'activitat econòmica relacionada amb



els serveis i comerç de mitjana i grans dimensions, i dinamitzar els polígons d'activitat econòmica industrial existents.

En aquest sentit, es localitzen en 6 zones diferents:

- PMU-04 (Molí d'en Busquets)
- PMU-13 i PMU-14 (Porta de Castellar 1 i 2)
- Tres situades en el nucli urbà (polígon de Can Carner i polígon del Pla de la Bruguera), confrontant amb la ctra. de Sabadell, Ronda Tolosa, carrer Berguedà i els carrers Urgell i Osona.

Aquests últims, al carrer Urgell i Osona, localitzats en el polígon de Can Carner, limitant amb una zona residencial i el polígon del Pla de la Bruguera, s'han qualificat com a codis 8a i 8b per tal de generar una avinguda longitudinal d'est a oest unint els polígons i delimitant la zona residencial, terciària i comercial de la zona industrial. A més, cal tenir en compte la nova qualificació de quatre de les illes adjacents per sobre d'aquesta avinguda, com a zones d'activitats econòmiques de reprogramació (codi 10), amb la intencionalitat de transformar la zona únicament industrial a dia d'avui, en zones residencials, d'equipament i serveis, al llarg de l'execució del nou POUM, aquest eix o avinguda haurà d'esdevenir d'una gran importància com a limitador entre la nova zona residencial, comercial i terciària del municipi i la zona industrial.

Per tot això, el POUM es troba amb la problemàtica i incompatibilitat, de la impossibilitat de situar usos d'establiments comercials no singulars tant PEC, MEC i GEC fora de la trama urbana (TUC) com de la concentració comercial CC del pla de la Bruguera, ja que part de les zones qualificades com a 8a i 8b no podrien acollir aquests usos comercials, en aplicació del Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials, tot i així si que podrien ubicar-se establiments comercials singulars.

Aquest fet impossibilita tant la idea bàsica del POUM de la creació d'una nova avinguda d'activitats terciàries i comercials únicament, com la impossibilitat d'ubicar l'ús industrial segons les Normes urbanístiques del nou POUM. Per tant, els propietaris de les parcel·les no podrien exercir cap d'aquest usos i quedarien inutilitzables.

Tanmateix, com a solució s'admet als codis 8a i 8b com a ús dominant comercial, i com a ús compatible l'industrial entre d'altres. D'aquesta manera, podrien realitzar-se els dos usos, tenint en compte les limitacions del Decret Llei 1/2009, amb la possibilitat d'afegir més usos comercials diversos en el cas que en un futur canviés la legislació sectorial d'aplicació.

La zona del polígon de millora urbana PMU-04 (Molí d'en Busquets), localitzat en sòl urbà, a límit amb el polígon industrial de Can Carner i de la llera del riu Ripoll en sòl no urbanitzable. En aquest PMU es qualifiquen unes zones com a codi 8c, corresponents a activitat econòmica, serveis terciaris i



6283

comercials, singulars. Aquest polígon inclou el sòl destinat a acollir específicament les activitats econòmiques amb unes característiques edificatòries i d'ús específiques i concretes degut a la seva ubicació aïllada i peculiar respecte a la resta d'activitats anteriors. Aquest polígon en troba fora de la TUC i de la CC del pla de la Bruguera i per tant, només podrien ubicar-se usos comercials singulars, però no singulars.

Finalment, en relació amb la zona dels polígons de millora urbana PMU-13 i PMU-14, localitzats en sòl urbà al polígon del Pla de la Bruguera i limitant amb la rotonda d'entrada a Castellar des de Sabadell, on està previst que s'ubiqui la primera parada dels FGC quan arribin a Castellar, per sota del carrer del Bages, entre la ctra. B-124 i el carrer del Berguedà, es qualifiquen zones de amb el codi 8c, corresponent a activitats econòmiques, serveis terciaris i comercials, singulars. Aquests polígons en troben fora de la TUC i de la CC del pla de la Bruguera i, per tant, només podrien ubicar-se usos comercials singulars, però no, els no singulars.

Per prescripció de Generalitat de Catalunya s'incorpora normativament l'obligació de redactar un Pla d'emergències en relació als usos existents per implantar nous usos dins la zona d'indefensió envers l'autoprotecció de 500m de l'empresa Panreac Química i implementar les mesures adequades per poder desenvolupar els nous usos per tal de donar compliment a l'informe de la Direcció General de Protecció Civil, el dia 23 de maig de 2014.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- 6284

6. LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Delimitació del terme municipal de Castellar del Vallès:

Un dels elements bàsics que caracteritzen els municipis, juntament amb la població i l'organització, és el seu territori o terme municipal. El concepte de territori comporta l'existència d'uns límits que el defineixin i continguin.

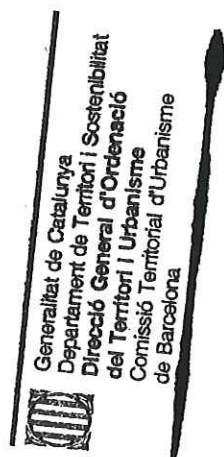
La normativa de referència és el Decret 244/2007, de 6 de novembre, pel qual es regula la constitució i la demarcació territorial dels municipis, de les entitats municipals descentralitzades i de les mancomunitats de Catalunya.

Cal tenir present fins ara Castellar del Vallès no tenia una limitació amb línies oficials. Únicament es disposava d'unes actes de replanteig de l'any 1918, que són les de partida per realitzar les operacions de delimitació necessàries per a la seva oficialització.

Alhora s'ha comprovat que, en diverses administracions i entitats públiques, com l'Institut Cartogràfic de Catalunya, el Cadastre, o el propi Ajuntament de Castellar del Vallès, existeixen discrepàncies sobre la delimitació del terme, fet que pot donar lloc a confusions i que és convenient esmenar.

Per a la redacció d'aquest nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és necessari disposar d'uns límits oficials, que donin seguretat jurídica al document urbanístic. A la fase inicial el límit de terme que es va utilitzar va ser el proposat pel Departament de Governació de la Generalitat, interpretant les actes de delimitació de 1918.

En la fase provisional del POUM s'ha incorporat la nova línia de terme municipal, un cop que en sessió celebrada pel Ple, el dia 27 de gener de 2015, és van aprovar les actes de delimitació del terme municipal, amb els



seus documents complementaris, subscrites amb els ajuntaments de Terrassa, Sabadell, Matadepera, Sentmenat i Sant Llorenç Savall.

En aquests moments la delimitació completa del terme comportarà l'elaboració del document oficial del seu mapa municipal, el qual s'inscriu en el Registre d'Ens Locals de Catalunya i en el Registre Cartogràfic de Catalunya, i es posa en coneixement dels ajuntaments afectats, de l'Administració de l'Estat, de la Gerència Territorial del Cadastre i de la Direcció General d'Urbanisme.

D'acord amb l'article 25 del TRLU, els plans d'ordenació urbanística classifiquen tot el sòl del seu territori municipal en tres classes de sòl: sòl urbà; sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable.

6.1. EL SÒL URBÀ I LES SEVES CATEGORIES

Pel que fa referència al sòl urbà, el Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès classifica com a sòl urbà el sòl que ja ha estat sotmès al procés d'integració al teixit urbà i que, en conseqüència, o bé compta amb tots els serveis urbanístics bàsics (xarxa viària que permet l'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües residuals, i subministrament d'energia elèctrica) o bé està comprés en àrees consolidades per l'edificació al menys dues terceres parts de la seva superfície edificable.

Dintre d'aquesta classificació es diferencien, segons l'establert en la Llei d'urbanisme entre el sòl urbà consolidat, que és aquell que té la condició de solar, llevat que per a edificar-lo s'hagin de cedir terrenys per a carrers i vies. El sòl urbà no perd la condició de consolidat per raó de la seva inclusió en un polígon d'actuació o en un pla de millora urbana, l'única finalitat dels quals sigui la de completar o acabar la urbanització.

Per la seva part, té la condició de sòl urbà no consolidat la resta del sòl urbà.

La diferència substancial entre les dues categories està en la capacitat d'exigir cessions d'aprofitament en aquells terrenys que siguin classificats de sòl urbà no consolidat en els termes establertes en la legislació urbanística, fet que fa equiparar aquesta categoria de sòl amb els sòls classificats d'urbanitzable.

Total d'hectàrees al terme municipal: **4313,19ha.**



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

El conjunt de sòl classificat com a sòl urbà té una extensió de **730,55 ha**, el que representa, aproximadament, el 17,04% de tot el terme municipal i, dintre d'aquesta quantitat, **717,45 ha** tenen la categoria de sòl urbà consolidat i **13,10 ha** corresponen al sòl urbà no consolidat, dintre del qual es delimiten els diferents plans de millora i polígons d'actuació detallats en aquesta mateixa Memòria d'ordenació i que garanteixen la cessió dels aprofitaments i l'aportació corresponent dels terrenys de cessió pública en els termes establerts en la legislació urbanística vigent.



Plànol de la classificació del sòl



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6.2. EL SÒL URBANITZABLE

6287

Pel que respecta al sòl urbanitzable, el nou Pla d'ordenació urbanística municipal preveu sòl dintre de les dos categories previstes en el TRLU: sòl urbanitzable delimitat i sòl urbanitzable no delimitat. En el cas de Castellar només hi haurà sòl urbanitzable delimitat i concretament amb planejament ja aprofitat definitivament.

El conjunt de sòl classificat com a sòl urbanitzable amb planejament aprovat té una extensió de **58,72 ha**, el que representa, aproximadament, el 1,36% de tot el terme municipal.

El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest POUM considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del TRLU i a la Memòria d'aquest Pla. El sòl classificat com a urbanitzable a Castellar del Vallès és quantitativament proporcionat a les previsions de creixement del municipi, evita la dispersió sobre el territori i afavoreix les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis i permet el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.

6.3. EL SÒL NO URBANITZABLE

La superfície total de sòl no urbanitzable del Pla és de **3.519,49 ha** equivalent, gairebé, al 81,60% de la superfície del municipi.

El POUM de Castellar es fonamenta sobre tres estratègies bàsiques:

Especialitzar el sòl no urbanitzable.

Dotar els límits, especialment els del SU amb el SNU com espais o fronteres, més o menys àmplies, on es generen les tensions entre dues intensitats d'usos, i on s'ha de permetre la resolució de conflictes.

Model de sostenibilitat de l'àmbit urbà.

Un cop portada a terme la discussió de les alternatives, que per l'estratègia territorial de contenció del creixement, necessàriament està centrada en la sostenibilitat del model urbà, es porta a terme un segon nivell de proposta, que es fonamenta en el respecte a l'estructura del municipi, establint les directrius bàsiques d'ordenació, i que es concreta en un segon apartat específic del SNU.

DIAGNOSI

Castellar s'estructura sobre diferents trames bàsiques:

Sòl forestal, molt compacte al nord del terme, coincidint amb el parc natural de Sant Llorenç del Munt i l'Obac, i que es va fraccionant a mesura que es baixa i el relleu es fa més suau.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Sòl urbà compacte, que inclou el nucli residencial i els sectors industrials continus que ocupen el pla de la Bruguera.

El sòl urbà de les urbanitzacions. Sòl residencial de baixa densitat i amb un nivell moderat d'ocupació.

Sòl agrícola, de secà, amb àmbits de més o menys extensió, en les divisòries, seguint els careners, flanquejant tot l'àmbit urbà central. En franca regressió a favor del sòl forestal en el SNU.

Horta, seguint fonamentalment el riu Ripoll, i remuntant el torrent de Canyelles. És el màxim aprofitament agrícola, segur previ a l'aprofitament industrial de l'aigua, lligat al Ripoll, però que ha generat sinèrgies amb les estructures de transport de l'energia, base d'aquest funcionament industrial.

Aquests aprofitaments agrícoles estan avui generant una important pressió tant sobre la mateixa horta com sobre el riu.

La xarxa hidrogràfica, amb els espais de ribera que l'acompanyen, principalment el riu Ripoll, i en segon terme i no menys important el torrent de Colobrers i el torrent de Canyelles.

El riu Ripoll ha estat el motor agrícola i industrial tradicional, amb els diferents assentaments industrials que s'encadenen.

PROPOSTA PROGRAMÀTICA

Contenir el sòl urbà, en els seus límits.

Dotar el sòl forestal, a partir de la seva pròpia activitat i protecció.

Mantenir l'espai agrícola, tant de secà com de regadiu, per evitar la seva regressió.

Delimitar la xarxa hidrogràfica, a partir de la lògica del propi riu i dels sistemes naturals que s'hi desenvolupen, i com a connector de processos naturals i dels espais lliures.

ESTRATÈGIES GENERALS DE L'AVANÇ DE PLANEJAMENT

Des de l'avanç de planejament es van establir una sèrie d'estratègies per a l'ordenació del sòl no urbanitzable, que fan referència a:

El sòl forestal.

El sòl agrícola de seca.

L'horta.

El riu Ripoll i la xarxa hidrogràfica.

Els camins.

Xarxa d'espais lliures.

EL SÒL FORESTAL

DIAGNOSI



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6289

El sòl forestal ocupa bona part del municipi, fins a un 70 %.

Des d'un punt de vista econòmic, la seva explotació sovint no justifica un manteniment de les masses forestals ni de les infraestructures, bàsicament camins, que permeten si més no la seva protecció.

El parc natural, genera servituds i alhora recursos per al manteniment de les masses forestals.

Les urbanitzacions demanden l'autoprotecció en relació als incendis forestals. Aquesta autoprotecció és bidireccional, en relació a l'extinció i la ignició.

PROPOSTA PROGRAMÀTICA

Incorporar les directrius del Pla Especial del Parc de Sant Llorenç del Munt i l'Obac a la gestió dels espais que conté en el municipi de Castellar.

Fer extensiva la protecció, i fins i tot instar a l'ampliació del parc en el terme de Castellar als espais de major valor.

Dotar d'infraestructures, especialment d'una xarxa de camins jerarquitzada, que garanteixi un manteniment mínim i la intervenció pública, i per tant l'accessibilitat en tot moment.

Dotar de serveis tècnics el sòl forestal, integrant les infraestructures de prevenció d'incendis, com punts d'aigua, xarxa d'hidrants, revolts, etc.

Delimitar les franges de protecció de les urbanitzacions, i si cal franges de baixa combustibilitat en els marges de determinats camins.

Mantenir el sòl agrícola com a estratègia de compartimentació del sòl forestal, i per tant de contenció de l'extensió dels focs forestals.

EL SÒL AGRÍCOLA DE SECÀ

DIAGNOSI

El sòl agrícola de secà és sobre el qual especialment el sòl urbà (residencial i industrial) ha anat generant els seus creixements. Un àmbit especialment significatiu ha estat el pla de la Bruguera.

Actualment Castellar presenta dues realitats respecte els sòls de secà, que es fonamenten en l'activitat agrària o gestió de poques explotacions.

Així l'àmbit de Can Casamada està conreat, generant un paisatge de qualitat, mentre que l'àmbit oposat de Can n'Avellaneda i Can Messeguer, l'activitat agrària sobre el secà és menys intensa i la pressió sobre el SNU és més acusada.

El conreu de secà és un factor de qualitat del sòl no urbanitzable, si més no a Castellar del Vallès.

Actualment, la normativa urbanística, tot i reconèixer la qualificació d'aquest sòl agrícola (13.1 Agrícola i ramader), no té un desplegament normatiu específic que permeti assegurar uns estàndards de qualitat i gestió.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6290

PROPOSTA PROGRAMÀTICA

Delimitar el sòl agrícola de secà.

Dotar de contingut el cos normatiu del POUM per establir uns estàndards de manteniment i de gestió.

Limitar estrictament els usos permesos, per evitar les ocupacions indegudes o els usos disconformes.

Establir mecanismes d'intervenció pública, si s'escau.

L'HORTA**DIAGNOSI**

L'horta es desenvolupa en relació a la presència de sòl agrícola i l'aigua, tradicionalment al llarg dels torrents de Canyelles i del riu Ripoll, aprofitant la xarxa de reg existent i també lligada als antics usos industrials.

És un gran valor i potencialitat del paisatge. Com a estructura fonamental dels espais lliures, sofreix enormes pressions, fins al punt que en determinats àmbits, com el Rieral, però en expansió molt ràpida aigües amunt del Ripoll, genera paisatges molt degradats i és cobertura d'activitats i situacions molt agressives (desguassos, construccions d'autoconstrucció, acumulació de deixalles, opacitat lateral de camins, etc.).

L'arranjament del Ripoll, i possiblement la situació econòmica de crisi, i una pèrdua de responsabilitat i custòdia de la propietat, ha portat a aquesta situació.

El conreu d'horta és un factor de qualitat de les riberes del riu Ripoll i del Torrent de Canyelles.

Actualment, la normativa urbanística reconeix la qualificació d'aquest sòl agrícola (13.2 Hortícola), però no hi ha, de la mateixa manera que en el cas del secà, un desplegament normatiu específic que permeti assegurar uns estàndards de qualitat i gestió.

PROPOSTA PROGRAMÀTICA

La proposta presenta dues vessants, com a proposta i com a gestió, basada en dotar de contingut el cos normatiu del POUM per establir uns estàndards de manteniment i de gestió.

Actualment, Castellar ja disposa d'una ordenança que s'haurà d'integrar als cos normatiu en aquells aspectes estructurals.

Proposta:

Donar estructura i dotar els parcs del Ripoll i de Canyelles, generant ara la pressió sobre els usos no desitjats.

Generar espais amb control públic, per treure pressió sobre la resta dels espais d'horta, preferentment regenerant espais avui degradats, amb la complicitat de la propietat.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Aquests espais hauran de ser propers al nucli i amb una bona accessibilitat.

Dotar-los dels serveis suficients per garantir la seva funcionalitat i atracció, gestionats per l'Ajuntament.

En el seu conjunt hauran de tenir una superfície equivalent a l'avui ocupada.

Delimitar el sòl agrícola d'horta i les seves infraestructures (recs, derivacions del riu, estat de les concessions), com a parts necessàries per al seu funcionament.

Limitar estrictament els usos permesos, per evitar les ocupacions indegudes o els usos disconformes.

Gestió

Establir mecanismes d'intervenció pública àgils per evitar l'ocupació dels espais agrícoles.

Dotar-se de mecanismes per mantenir conreats, o si més no llaurats, els espais no ocupats, ja sigui a través de la propietat o de la intervenció pública.

EL RIU RIPOLL I LA XARXA HIDROGRÀFICA

DIAGNOSI

El riu Ripoll ha estat l'eix principal del desenvolupament d'activitats en el municipi de Castellar:

Inicialment el sector primari, amb l'agricultura més intensiva.

L'aprofitament d'energia en relació als assentaments industrials.

Eix de les activitats del lleure, recollint els itineraris des de Sabadell.

Hi ha una important pressió sobre el riu Ripoll i sobre les seves ribes, possiblement per la pressió recollida de l'arranjament del Parc Fluvial del Ripoll a Sabadell, i per l'abandonament o obsolescència de les activitats industrials lligades al riu (com el Rieral o Molí d'en Busquets).

Hi ha amplis espais degradats i ocupats, que generen efectes importants sobre el paisatge, els itineraris sobre aquest sòl, i sobre els sistemes naturals.

La delimitació actual del planejament no respon al riu en tots els seus elements, i per tant l'aigua i els sistemes naturals que l'acompanyen.

El parc fluvial del Ripoll i els itineraris que pugen de Sabadell per la riera de Colobrers, demanen una continuïtat amb diferents nivells d'intervenció, però dotant d'accés aquests sistemes fluvials.

L'accessibilitat i relació amb els espais lliures interiors al Ripoll especialment, però també al torrent de Canyelles i al de Colobrers, és limitada, o és marginal.

PROPOSTA PROGRAMÀTICA

Delimitar la xarxa hidrogràfica, concretament el riu Ripoll, incloent l'aigua, els riscos i els sistemes naturals. Donar caràcter d'espai lliure dotat en sòl no urbanitzable principalment el riu Ripoll i els torrents de Colobrers i Canyelles.

En aquests últim cas, obrir els darreres del municipi generant una nova façana de Castellar al torrent de Canyelles, sent un dels principals accessos i continuïtat dels espais estructurals en els sòl no urbanitzable.

Establir una xarxa d'espais lliures basada en la xarxa hidrogràfica relacionada amb els espais lliures interiors.

Definir i dotar els accessos.

Connectar aquesta xarxa en continuïtat amb els camins i senders que venen d'aigües avall, i amb el parc fluvial del Ripoll especialment.

Restaurar els espais degradats en l'àmbit fluvial, amb un caràcter molt intensiu en l'àmbit del Rieral, i en les zones més properes al terme de Sabadell.

ELS CAMINS

DIAGNOSI

Actualment a Castellar hi ha definida una xarxa de camins, inclosa en el planejament, sobre la qual no hi ha definida de forma específica una jerarquia en base als usos.

Aquesta xarxa de camins ve definida per:

Pla de prevenció d'incendis.

Accés a les activitats.

Accés a les masies i cases rurals.

Accés al forest.

Itineraris al llarg del Ripoll i d'accés al parc de Sant Llorenç.

PROPOSTA PROGRAMÀTICA

Establir una xarxa jerarquizada de camins que permeti definir geometria, i infraestructures i nivell d'intervenció. Aquestes funcions i morfologia tindran especial importància en la xarxa de camins per a la prevenció dels incendis forestals.

Prendre els assentaments industrials del Ripoll, les masies i cases rurals, especialment aquelles incloses en el Patrimoni protegit (recoreguts culturals), i els accessos als sòl urbà i a l'estructura dels espais lliures urbans, com l'estructura nodal dels recorreguts en el sòl no urbanitzable.

XARXA D'ESPAIS LLIURES

DIAGNOSI

Els espais lliures a Castellar estan estructurats en quatre tipologies:

D1. Protecció dels cursos fluvials

Comprèn els terrenys de les lleres del riu Ripoll i dels torrents i les obres hidràuliques.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6293

D2. Àrea verda perimetral

Són els sòls destinats a espais verds de gran superfície que tenen com a funció principal l'esplai l'esbarjo i el lleure dels ciutadans, i que estan generalment en el perímetre urbà actuant com a elements de transició amb el sòl rústec.

D3. Places i jardins urbans

Són els sòls destinats a espais verds o àrees pavimentades, de superfície mitjana o petita que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.

Responen fonamentalment amb el espais lliures urbans.

D4. Protecció de marges i barrancs

Compren els terrenys situats en els marges del riu Ripoll i dels torrents caracteritzats pel seu valor morfològic i paisatgístic i que presenten grans desnivells.

Són espais de límit del sòl urbà, que en gran part inclouen zones de risc geològic.

Cadascun d'aquests espais, tenen diverses vocacions, en alguns casos més propis del sòl no urbanitzable, i en d'altres amb una clara vocació urbana. En tot cas, es poden diferenciar en tres grans grups:

Estructura del sòl no urbanitzable, com és el cas del riu Ripoll, i la continuïtat cap al torrent de Canyelles. En un altre extrem, el torrent de Colobriers. Aquesta estructura del sòl no urbanitzable es complementa amb la xarxa de camins, que es poden entendre com les estructures del sòl urbà en el SNU.

Espais de relació, entre el sòl no urbanitzable i el sòl urbà, que es concreten en les claus D2 i D4. Han d'actuar de portes entre ambdós tipologies de sòl, i assegurar-ne l'accessibilitat a través dels seus espais.

Parcs i jardins urbans, que són mostres del SNU en el sòl urbà, sovint desconnectades, i amb càrregues també diferents.

S'ha portat a terme una anàlisi de la càrrega per zona verda, delimitant per proximitat les zones d'influència de cada una d'elles. Hi ha diferències molt importants de càrrega o demanda de servei. Per tant, és necessari establir estratègies de compensació.

PROPOSTA PROGRAMÀTICA

La proposta en els espais lliures es basa en diverses estratègies:

Establir una autèntica xarxa d'espais lliures, a través del sòl urbà i del sòl no urbanitzable, fonamentada en:

En el sòl no urbanitzable, recolzats en les estructures del territori, i especialment en el riu Ripoll i el torrent de Canyelles, i en la xarxa de camins rurals, fent que siguin una extensió del sòl urbà a través del sòl no urbanitzable.

Estendre la ciutat a través d'aquests sistemes. Considerar els espais lliures urbans com estructures nodals i de connexió del sòl no urbanitzable a través del sòl urbà.

En aquest context, dotar-les de relacions, a través de la vialitat del nucli.

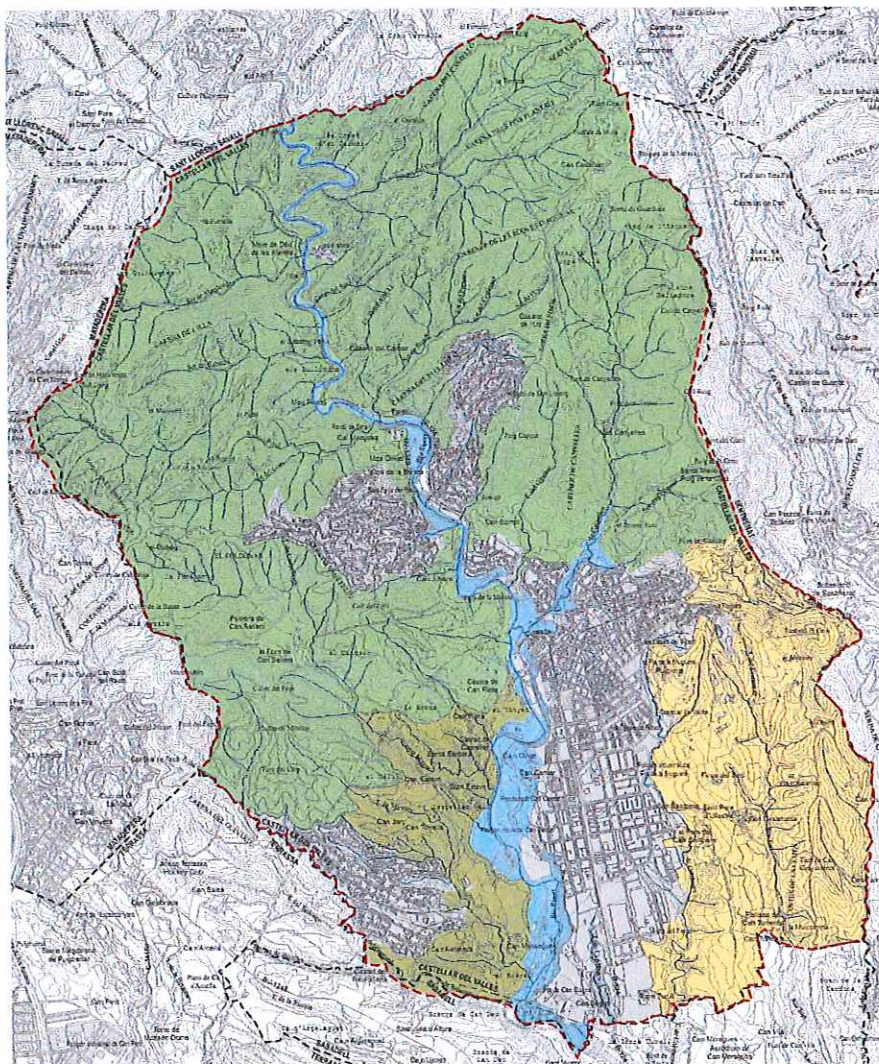
Dotar els espais lliures en funció de la seva càrrega.

Replantejar-se la funcionalitat de certs espais lliures de protecció, especialment al voltant del nucli, i molt especialment en l'àmbit de les urbanitzacions.

QUALIFICACIÓ DEL SNU

L'objectiu es definir una qualificació que permeti establir sobre una delimitació estable, i sobre un estat d'ús actual del territori, uns objectius de qualitat i millora del SNU basat en els processos que el generen. Així, evitant una caracterització estàtica, o una fossilització dels usos actuals, com a estat òptim o de partida, es proposa una qualificació àmplia i una caracterització del conjunt.

S'estableix doncs d'una lectura territorial, una qualificació del sòl no urbanitzable en quatre àmbits:



Plànol de qualificacions del SNU
 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

6295

La Serralada: Codi 14

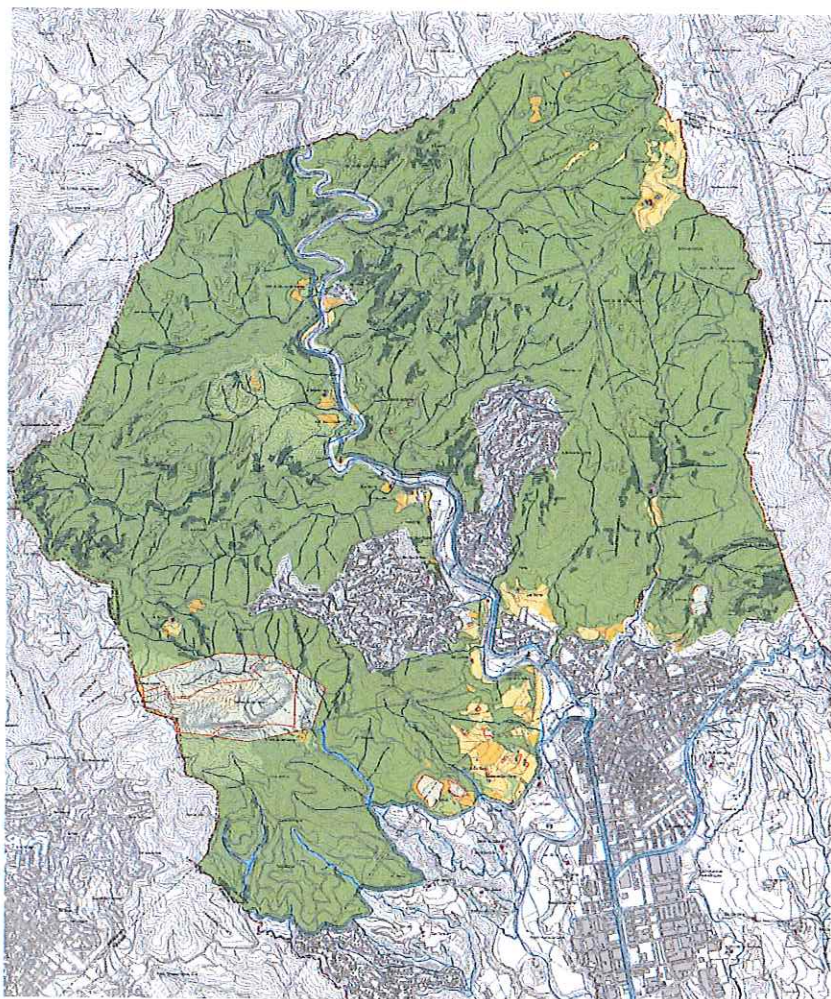
Les Terrasses del Ripoll: Codi 15

La Plana Vallesana: Codi 16

El Ripoll: Codi 17

La serralada

La serralada és la part nord del TM, eminentment forestal i de major relleu. Inclou com a part més important, i referent d'objectiu de qualitat, els espais inclosos en el Parc Natural de Sant Llorenç del Munt i l'Obac, inclòs en el PAIN i en la Xarxa Natural 2000. Aquest espai, de fet, es proposa ampliar dins el TM de Castellar del Vallès.



Plànol de la serralada

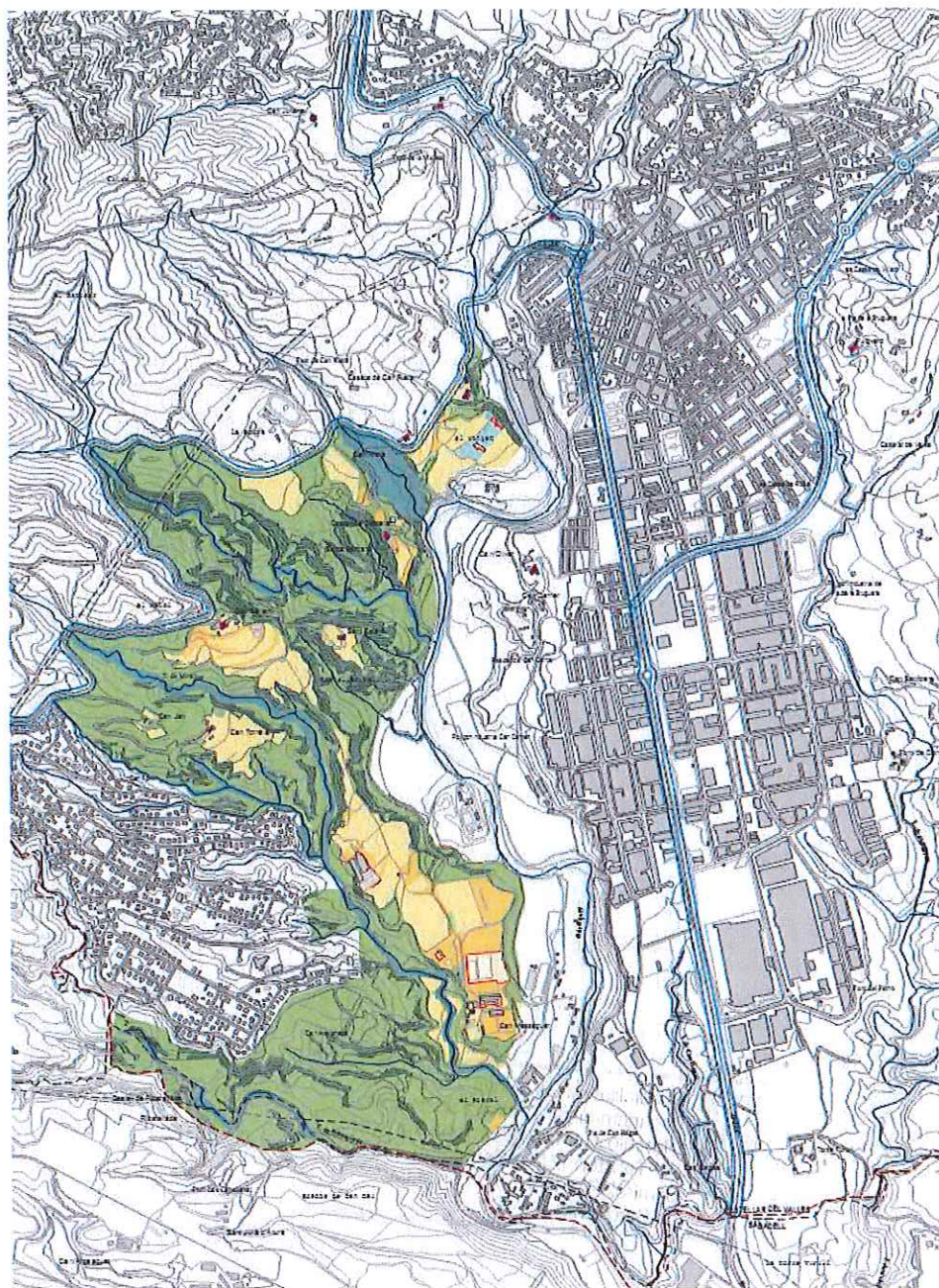
Les terrasses del ripoll

Per sota la Serralada, i al marge dret del riu Ripoll, hi ha una zona amb un relleu més suau, on domina, contràriament a la Plana Vallesana, el bosc respecte el conreu, malgrat també hi ha conjunts conreats, al voltant de masies i habitatges, que en alguns casos han donat nom també a desenvolupaments residencials com Can Avellaneda.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6296



Plànol de les terrasses del ripoll

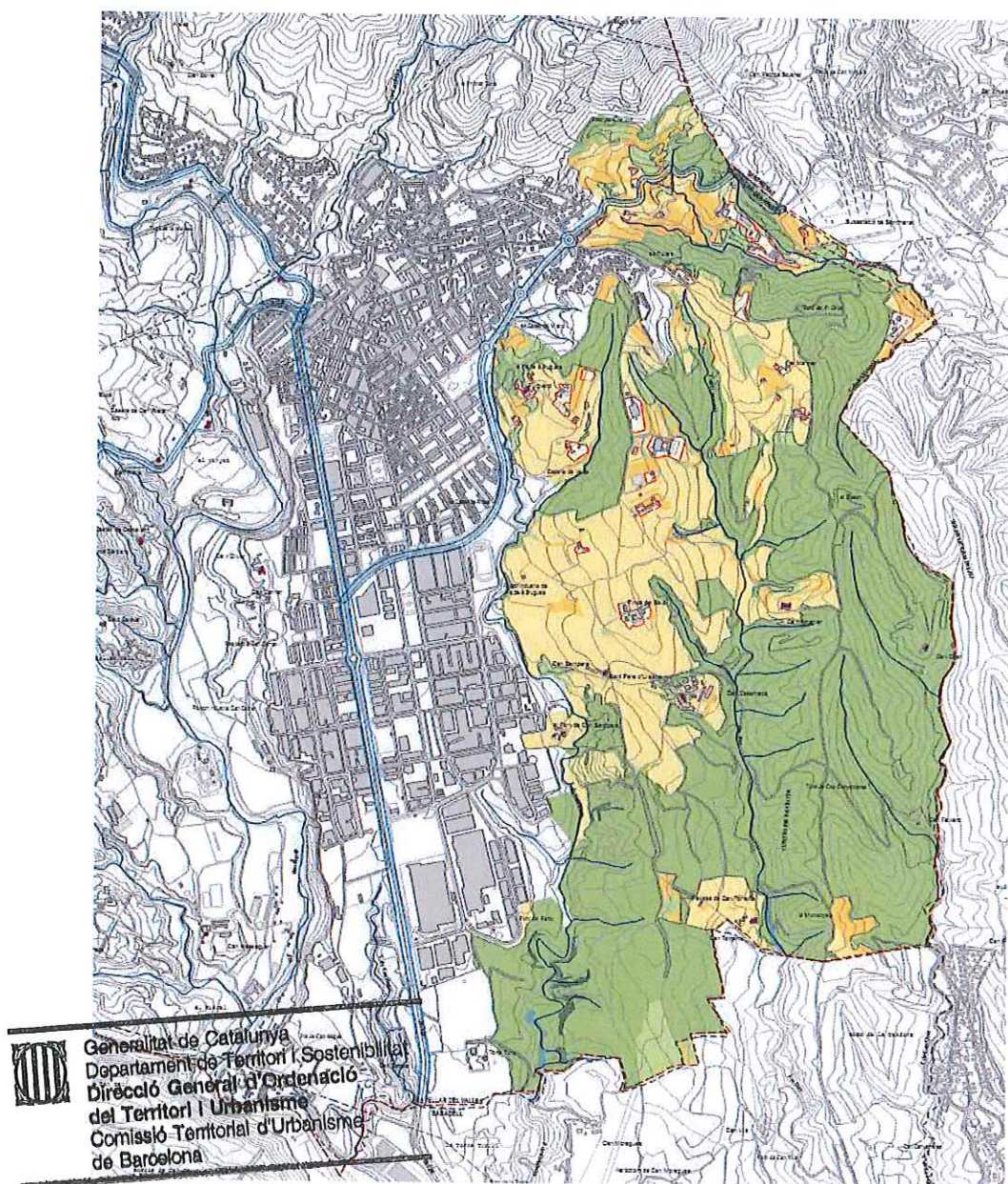
La Plana Vallesana

Juntament amb la Serralada, és l'àmbit més extens de Castellar, malgrat també és el que ha patit en els últims decennis les majors transformacions. Està format pels pals que connecten amb la plana vallesana, al sud del TM incloent camps de conreu, i boscos de pi i alzina. És un mosaic agroforestal típic del Vallès, colmatat en molt casos, i també a Castellar, pel desenvolupament especialment industrial i residencial.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6297



Plànol de la plana Vallessana

El Ripoll

És l'eix estructurador del municipi, de sud a Nord, el que ha configurat les comunicacions i el desenvolupament tradicional de Castellà, inicialment amb l'horta, i posteriorment amb l'indústria tèxtil, que pren l'energia del riu.

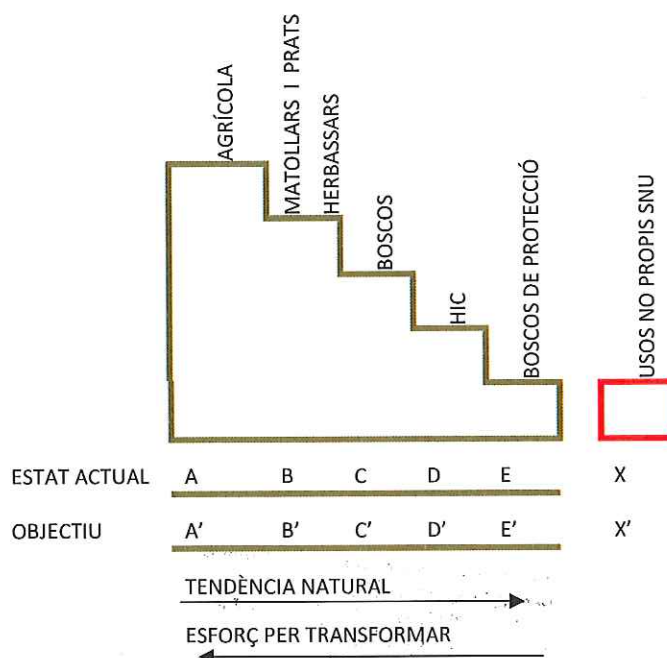
Avui és un espai amb fortes pressions, però amb una gran potencialitat i valor estratègic pel municipi, que sol·licita un esforç suplementari de reflexió, per ordenar les seues usos, i configurar l'espai de referència i de relació del SNU de Castellà, i amb els municipis veïns. Es preveu amb aquest objectiu el desenvolupament d'un Pla Especial que inclourà tot l'àmbit del Ripoll, incloent el torrent de Canyelles, configurant la façana nord de Castellà.

Aquesta qualificació en àmbits territorials estables, es complementa amb els seus components de qualificació, i amb els estàndards d'ocupació d'usos no concordants del sòl no urbanitzable, com activitats extractives, edificacions no relacionades amb l'activitat agrària o ramadera extensiva (lligada al territori).

Els components de qualificació

Es components de qualificació permeten caracteritzar el territori en base a una distribució de cobertes, des dels usos més estables, lligades a masses forestals més madures, fins als espais agraris més intensius.

S'estableix una relació entre els diferents components de qualificació, que mostra la seva evolució natural, i l'esforç per mantenir cobertes agràries:



El valor no està en cada un dels components de qualificació, sinó en els valors del conjunt (A',B',C',D',E'), i les seves relacions. Per exemple, en el cas de les Terrasses del Ripoll, el component de zona principal seria l'agricultura de secà, però també, els HIC.

El control sobre cada zona es fa en funció dels topalls que es defineixin. Per exemple, si hi ha un 50 % d'horta, proposem que s'ha de mantenir com a mínim un 50 % d'horta, per tant no se'n podrà destruir en conjunt, però si es podrà bellugar dins del mateix component de qualificació, de forma que podran haver camps de conreu que s'embosquin mentre que se'n recuperin d'altres.

El mateix passaria amb el hàbitats lligats al riu, malgrat en aquest cas la seva posició és un factor determinant, i per tant no tindran elasticitat.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

6299

L'evolució en un sentit o un altre, ha de permetre emprendre mesures actives per part de municipi per tal d'assolir els objectius perseguits.

Les transicions d'un component de qualificació a un altre seran preferentment a costa del grau veí, segons el gràfic anterior, de forma activa de dreta a esquerra (de matoll a conreu, per exemple), i de forma espontània d'esquerra a dreta (deixant emboscar camps, o establir estratègies de gestió forestal per arribar a masses més madures).

Cada una de les claus en SNU es compona dels següents components de qualificació:

| Qualificació | | | RIUS I RIERES | MASSES FORESTALS MADURES | | | ESPAIS DE TRANSICIÓ | AGRÍCOLES |
|----------------------------|----|-----------------------------|---------------|--|---|---------|-------------------------------|---------------------------|
| Serralada | a | Protecció especial | | Masses forestals de protecció > 60 % pendent | HIC Alzinar i carrascars. Pinedes mediterrànies | Boscors | Matollars, prats i herbassars | Secà herbacis i llenyosos |
| | a* | PEIN Sant Llorenç del munt | | | | | | |
| PE del Ripoll | - | Pla especial del riu Ripoll | | Masses forestals de protecció > 60 % pendent | HIC Alberedes, salzedes i Boscors de ribera | Boscors | Matollars, prats i herbassars | Horta |
| Plana Vallesana | - | Protecció Especial | | Masses forestals de protecció > 60 % pendent | HIC Alzinar i carrascars. Pinedes mediterrànies | Boscors | Matollars, prats i herbassars | Secà herbacis i llenyosos |
| Terrasses del Ripoll | - | | | Masses forestals de protecció > 60 % pendent | HIC Alzinar i carrascars. Pinedes mediterrànies | Boscors | Matollars, prats i herbassars | Secà herbacis i llenyosos |
| Components de qualificació | | | RIUS I RIERES | MASSES FORESTALS DE PROTECCIÓ | HIC | BOSCOS | MATOLLARS, PRATS I HERBASSARS | AGRÍCOLA |

Malgrat el valor de cada qualificació està en l'equilibri objectiu dels diferents components (A',B',C',D',E'), sempre es proposarà un major pes sobre els extrems, i per tant sobre les estructures més estables, ja sigui de forma natural, i per tant masses forestals madures, com les mantingudes, com els camps de conreu, i concretament l'horta.

Un sòl urbanitzable actiu, i de qualitat, en principi es recolza sobre els extrems, amb masses forestals madures, i espais agraris actius, i concretament amb poca superfície en transició, generalment provinent de masses agràries abandonades en transició cap a forest, o espais forestals de poca qualitat, sovint resultat d'incendis forestals.

En la següent taula es mostra la quantificació dels components de zona per cada qualificació urbanística, establint alhora les tendències per a cada un d'ells.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

| | PLA ESPECIAL DEL RIPOLL | | | PLANA VALLESANA | | | SERRALADA | | | TERRASSES RIPOLL | | |
|---------------------|-------------------------|----------|---|-----------------|----------|-----|---------------|----------|---|------------------|----------|---|
| Components | sup. (m2) | sup. (%) | | sup. (m2) | sup. (%) | | sup. (m2) | sup. (%) | | sup. (m2) | sup. (%) | |
| Agrícola de regadiu | 410.618,95 | 19,57 | + | | | | | | | 12.917,95 | 0,49 | |
| Agrícola de secà | 347.636,33 | 16,56 | = | 1.620.556,29 | 25,86 | +/= | 603.493,26 | 2,32 | + | 364.555,97 | 13,99 | + |
| Bosc | 76.873,60 | 3,66 | = | 368.896,51 | 5,88 | -/= | 1.697.417,31 | 6,53 | - | 23.593,18 | 0,90 | = |
| HIC | 255.227,20 | 12,16 | = | 3.860.550,09 | 61,61 | = | 21.419.029,07 | 82,47 | = | 1.395.646,46 | 53,56 | = |
| Matollars i prats | 116.437,41 | 5,54 | - | 366.026,19 | 5,84 | - | 490.345,71 | 1,88 | - | 126.249,79 | 4,84 | - |
| Pendents | 140.154,00 | 6,68 | = | 35.780,35 | 0,57 | = | 1.665.077,99 | 6,41 | = | 442.018,40 | 16,96 | = |
| Xarxa hídrica | 751.084,07 | 35,79 | = | 14.003,91 | 0,22 | = | 95.331,72 | 0,36 | = | 240.397,06 | 9,22 | = |
| TOTAL | 2.098.031,60 | | | 6.265.813,37 | | | 25.970.695,09 | | | 2.605.378,825 | | |

Finalment es defineix un topall màxim d'usos no concordants amb els objectius del sòl no urbanitzable. Aquest indicador correspon al definit per a la caracterització del territori, i anomenat: "Percentatge d'ocupació del sòl no urbanitzable".

| QUALIFICACIÓ | sup. (m ²) | sup. (%) | Tend | Màx |
|------------------------------|------------------------|----------|------|-----------|
| PLA ESPECIAL DEL RIPOLL (PE) | 216.748,0 | 10,33 % | - | 10,0-12,0 |
| PLANA VALLESANA (PV) | 116.442,8 | 1,86 % | = | 2,0-3,0 |
| SERRALADA (SE) | 920.302,3 | 3,54 % | - | 3,0-4,0 |
| TERRASSES DEL RIPOLL (TR) | 40.496,02 | 1,55 % | = | 1,0 -2,0 |
| TOTAL | 1.293.989,1 | 100,0 | | |

La interpretació dels valors de l'indicador es faran seguint la següent taula:

PRESSIÓ SOBRE EL SÒL NO URBANITZABLE

| i>10% | 5%<i<10% | 3%<i<5% | 2%<i<3% | i<2% |
|----------------|-------------------|-----------------|------------------|---------------|
| Pressió severa | Pressió important | Pressió mitjana | Pressió moderada | Pressió baixa |



6301

Metodologia per a la delimitació dels usos no concordants amb els objectius del sòl no urbanitzable

L'ordenació i l'executivitat del Pla en el sòl no urbanitzable (d'ara endavant SNU) es basa en dos aspectes claus:

- Els **components de qualificació**, que determinen les proporcions d'usos en cada una de les qualificacions urbanístiques del sòl no urbanitzable. Els components de qualificació que es poden trobar en les diferents zones i sistemes del SNU s'estableixen en funció de la cobertura actual o potencial determinada a partir de la vocació de cada tipus de sòl i de la resistència o tendència natural als canvis en un o altre sentit, incorporant criteris de protecció del sòl, dels valors naturals i ecològics, i de les activitats pròpies del SNU, com són les activitats agrícoles i forestals.
- Els **usos no concordants amb els objectius del sòl no urbanitzable**, que exerceixen una pressió sobre aquest. Per conèixer el grau de pressió que aquests usos exerceixen sobre el sòl no urbanitzable utilitzarem un indicador que mesurarem segons la seva superfície d'ocupació, expressada en m².

En relació a aquest segon aspecte hi ha diversos punts importants per garantir una correcta interpretació de la situació del SNU i de l'executivitat de les determinacions del Pla, en funció del resultat obtingut de l'indicador.

En aquest punt, cal aclarir que l'indicador, de la mateixa manera que els components de qualificació, fa referència al conjunt de la zona urbanística, mentre que l'executivitat del Pla i, per tant, les activitats o la construcció, fa referència a les propietats. Per tant, ha d'haver un mecanisme de transposició d'allò que passa a una escala superior, des d'on s'estableixen els objectius del POUM, a allò que és possible a nivell de la propietat i de la parcel·la.

S'exposen tres passos en la caracterització de l'ocupació i la seva executivitat, que són:

1. Mètode per determinar l'ocupació.
2. Interpretació.
3. Executivitat a nivell de propietat.

MÈTODE PER DETERMINAR L'OCUPACIÓ

La metodologia utilitzada per a la delimitació dels **usos no concordants amb els objectius del sòl no urbanitzable** dels Plans d'ordenació urbanística municipal (POUM), es basa en la delimitació de polígons sobre base cartogràfica actual, i incorporant:

1. Qualsevol tipus d'**edificació**, independentment de l'ús a què estigui destinada, i la seva àrea d'influència associada. S'inclouen tant les edificacions incloses en el catàleg de masies, com qualsevol tipus d'habitatge, cobert, granja, etc.

Queden excloses les edificacions i instal·lacions de caràcter tècnic, com les EDAR o subestacions elèctriques, que tenen un caràcter municipal o supramunicipal.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

2. Per diferenciar les edificacions d'altres tipus d'activitats més extensives, es preveu també la delimitació d'allò que s'ha vingut a dir "activitats superficials", com:

- Circuits de motocicletes
- Abassegaments de materials petris, o plantes de classificació d'àrids
- Abocadors, o altres instal·lacions de dipòsit i tractament de residus
- Activitats extractives, i instal·lacions associades. S'exclou d'aquesta delimitació el límit miner no explotat o aquell que ja ha estat restaurat
- Campes de maquinària, o d'abassegament o emmagatzematge en superfície
- Aparcaments de vehicles en SNU, caravanes, etc.
- Càmpings
- Parcel·lacions que continguin algun tipus d'edificació associada
- Qualsevol altra activitat expressament no permesa per normativa

Els límits dels usos no concordants es delimitaran mitjançant l'ortofoto més recent de què es disposi, i s'ajustaran, sempre que sigui possible, als límits definits pel cadastre.

A partir de la delimitació dels usos no concordants, es passa a calcular quin percentatge representa la seva superfície respecte a la superfície total de cadascuna de les qualificacions del sòl no urbanitzable.



Usos no concordants lligats a edificacions tradicionals i la seva àrea d'influència



Usos no concordants lligats a parcel·lacions agràries amb edificacions



6303



Usos no concordants lligats a un circuit de motocicletes



Usos no concordants lligats a abassegaments de materials



Usos no concordants lligats a activitats extractives

INTERPRETACIÓ

D'acord amb el percentatge d'ocupació (i), cada zona del SNU es classifica en funció de la pressió exercida per part dels usos no concordants, segons la següent taula:

PRESSIÓ SOBRE EL SÒL NO URBANITZABLE

| $i > 10\%$ | $5\% < i < 10\%$ | $3\% < i < 5\%$ | $2\% < i < 3\%$ | $i < 2\%$ |
|----------------|-------------------|-----------------|------------------|---------------|
| Pressió severa | Pressió important | Pressió mitjana | Pressió moderada | Pressió baixa |

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



6304

EXECUTIVITAT

El grau de pressió sobre cadascuna de les zones del SNU determinarà les restriccions pel que fa a les activitats i construccions admeses limitant, respecte al total potencial, l'ocupació màxima de la finca i l'edificabilitat.

S'estableixen, doncs, factors de ponderació de les noves ocupacions, actuant sobre:

- Ocupació màxima de finca (expressada en %)
- Edificabilitat màxima (expressada en m²st/m²sl)

RESTRICCIONS SOBRE LA MÀXIMA PREVISTA

| Pressió severa | Pressió important | Pressió mitjana | Pressió moderada | Pressió baixa |
|----------------|-------------------|-----------------|------------------|--------------------|
| 80 % | 40 % | 20 % | 10 % | Sense restriccions |

Exemple:

La normativa del POUM estableix les determinacions següents per a la construcció de granges dins la zona X del SNU:

Finca mínima de 5 ha

Ocupació màxima de la finca del 5 %

Volum màxim edificable 9.000 m³

Alçada màxima 8 m

Segons aquesta informació, l'ocupació màxima de granges en una finca de 5 ha, situada dintre de la zona X del SNU, s'establirà en funció de la pressió exercida sobre l'esmentada zona X:

OCUPACIÓ MÀXIMA D'UNA FINCA DE 5 HA. GRANGES

| Grau de pressió | Restriccions | Ocupació màxima permesa (%) | Ocupació màxima permesa (m ²) |
|-----------------|--------------------|-----------------------------|---|
| Baixa | sense restriccions | 5 % | 2.500 |
| Moderada | 10 % | 4,5 % | 2.250 |
| Mitjana | 20 % | 4 % | 2.000 |
| Important | 40 % | 3 % | 1.500 |
| Severa | 80 % | 1 % | 500 |

Així doncs, en una zona X amb una **pressió important**, el propietari d'una finca de 5 ha, no podrà construir granges que ocupin una superfície total superior als 1.000 m², que correspon a una restricció del 60% respecte del màxim permès, fixat en un 5% d'ocupació de la superfície total de la finca.



6305

Aquesta restricció actua sobre el conjunt de la zona, permetent doncs establir objectius a nivell de POUM que tenen una transposició a les finques concretes a través d'aquestes restriccions.

La interpretació del % de sostre actual, en cas de que n'hi hagi, es comptabilitzarà prenent de referència la màxima possible, ponderada en les restriccions. Així, prenent de base l'exemple anterior, si en la finca existeix ja una ocupació de 800 m², només serà possible un increment de 200 m², fins assolir els 1.000 m².

Aquesta estratègia té per objecte afavorir el reciclatge o reutilització de les edificacions existents o, si més, no la seva renovació, no generant noves ocupacions.

Els camins i la xarxa d'espais lliures

Els camins es poden entendre com l'extensió del SU en el SNU, connectant aquells enclavaments presents en el terme, i alhora conduint les infraestructures cap aquests indrets. Independentment de la seva titularitat pública o privada, el seu caràcter estructurador del SNU, i de dotació d'infraestructures d'autoprotecció, els fa ser una infraestructura estratègica en el SNU i per tant necessàriament regulada pel POUM.

S'ha establert una xarxa de camins en el SNU, definint dos nivells de jerarquia, i en coherència les seves dimensions i la seva vocació quant a propietat:

- Camins de primer ordre,: Responen a eixos estructuradors de les principals peces del territori municipal o be enllacen amb localitzacions singulars i poblacions veïnes. La seva amplada, en general serà de 5 metres. En el cas que aquesta geometria no sigui possible, amb una distància màxima de 250 m, s'habilitaran punts que permetin l'encreuament de vehicles, mantenint invariable la secció a la resta del camí

En els camins forestals, on no hi ha tanques, la secció mínima serà de 5 metres, amb un gàlib lliure d'obstacles de 5 metres, per a permetre el pas dels equips d'extinció d'incendis

- Camins de segon ordre, codi Xr2: Es tracta d'aquells camins que tenen, també, un cert paper estructurador o ajuden a enllaçar carreteres. Habitualment parteixen de camins de primer ordre i estructuren al seu voltant els de tercer ordre. La seva amplada serà de 4 metres. En el cas que aquesta geometria no sigui possible, amb una distància màxima de 250 m, s'habilitaran punts que permetin l'encreuament de vehicles, mantenint invariable la secció a la resta del camí

En els camins forestals, on no hi ha tanques, la secció mínima serà de 4 metres, amb un gàlib lliure d'obstacles de 5 metres, per a permetre el pas dels equips d'extinció d'incendis. Aquest gàlib es podrà mantenir sense autorització expressa de la propietat.

Contràriament als camins, els espais lliures interiors, en el SU, es poden entendre com l'extensió del SNU a l'interior del nucli. En aquest sentit, en base

a l'estructura de camins, s'ha establert una continuïtat a través del nucli, a partir dels espais lliures, de manera que la xarxa de camins és continua en tot el terme de Castellar, a partir de camins rurals en el SNU, i a partir d'espais lliures, en el SU.

Plans especials en sòl no urbanitzable. El riu Ripoll

Tal com s'ha exposat, el Ripoll és l'eix estructurador del municipi, de sud a Nord, el que ha configurat les comunicacions i el desenvolupament tradicional de Castellar, inicialment amb l'horta, i posteriorment amb l'indústria tèxtil, que pren l'energia del riu.

Avui és un espai amb importants pressions, i alhora amb una gran potencial per a la millora del conjunt del municipi, tant de l'espai lliure, de la relació del SU i del SNU, i de relació amb el conjunt del municipi amb els municipis veïns. Alhora el Ripoll, i els seus principals afluents, concretament el torrent de Canyelles delimiten la façana urbana de Castellar del Vallès, afegint al ja exposat un potencial paisatgístic del mateix sistema com dels seus límits estratègic per Castellar.

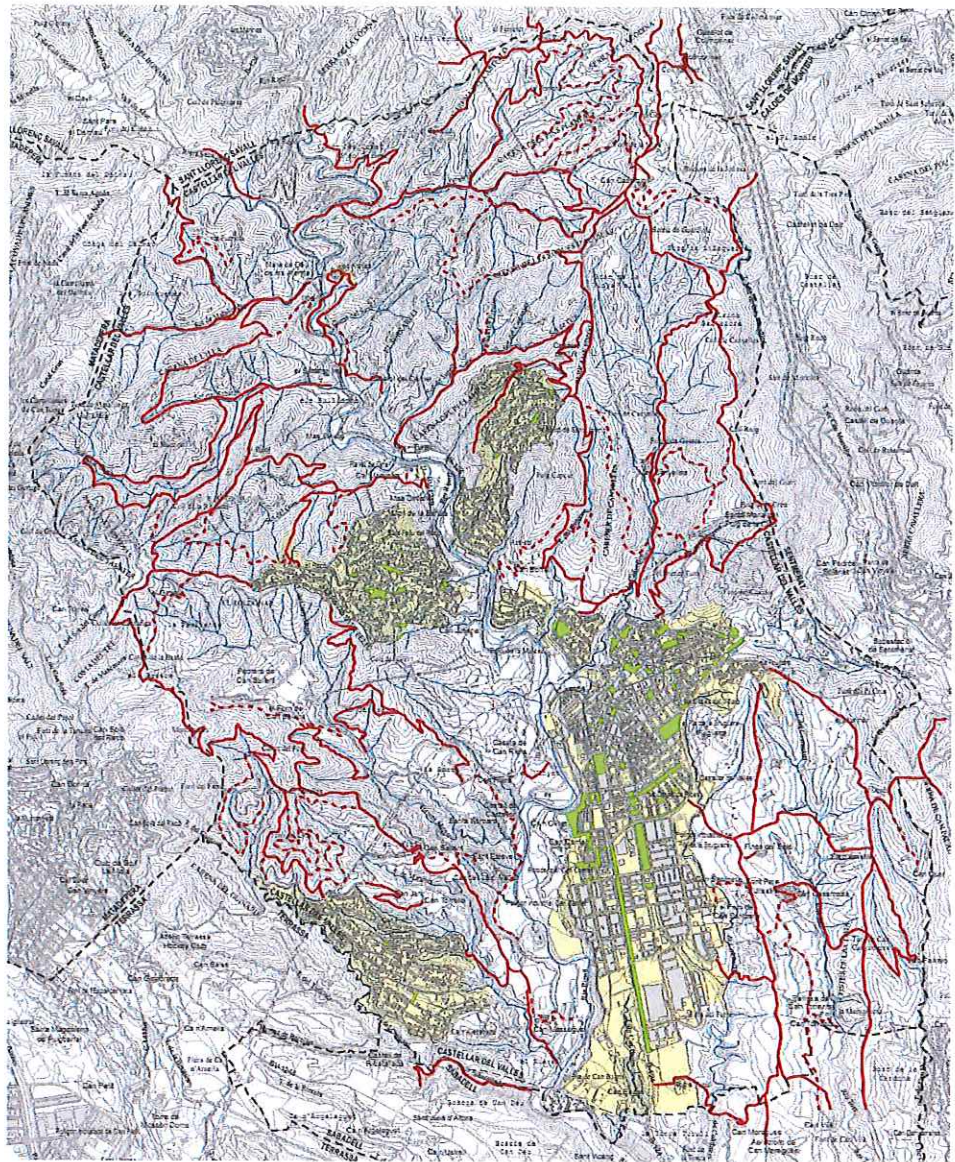
En aquest context es preveu el desenvolupament d'un Pla Especial de l'àmbit del riu Ripoll, amb els següents objectius:

- a) Mantenir i ordenar els horts, amb l'objectiu d'evitar un excés de parcel·lació i d'infraestructures associades no directament lligades a la pràctica agrícola. Per tant el pla especial haurà d'establir de forma clara la vocació de cada un dels sòls agrícoles d'horta, establint si tenen una dimensió productiva, i per tant amb una dimensió de parcel·la en coherència, o si tenen una vocació social i de lleure, establint les dimensions mínimes de parcel·la i especialment els elements construïts i de límits permesos. Aquests hauran de ser els mínims, tenint com a objectiu ser similars a l'explotació comercial de l'horta.
- b) potenciar la qualitat ambiental: protecció de la qualitat de les aigües; restauració de la vegetació natural i ampliació de les àrees forestals; protecció i potenciació de la fauna; creació de nous hàbitats naturals i disminució de l'impacte ambiental de les infraestructures.
- c) Millorar el paisatge associat al riu
- d) Limitar les edificacions.
- e) Determinar i concretar la jerarquia i les característiques específiques dels camins que creuen o ressegueixen el Parc fluvial, en atenció a la seva funció.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6307



Plànol de la xarxa de camins



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

7. LA DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL I L'ORDENACIÓ DEL MUNICIPI

La incorporació de criteris de sostenibilitat en el planejament urbanístic pren importància i concreció a Catalunya a partir de l'aprovació de la Llei d'Urbanisme l'any 2002 que es pronunciava clarament a favor d'un desenvolupament urbanístic sostenible, sobre la base de l'ús racional del territori, per a comptabilitzar el creixement i el dinamisme econòmic necessari amb la cohesió social, el respecte al medi ambient i la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

Així, la Llei 3/2012, el Decret Legislatiu 1/2010, la Directiva 2001/42/CE i la Llei 6/2009 d'avaluació ambiental de plans i programes conformen el marc legislatiu que ha de permetre caminar cap un desenvolupament urbanístic sostenible, i l'Avaluació ambiental estratègica és l'eina per tal de poder-ho valorar i avaluar.

L'avaluació ambiental s'ha d'entendre com un procés i no com un "aixecament d'acta final" que és limita a reconèixer les "bondats" d'un pla. Cal integrar, tal i com estableix la Llei 6/2009 els criteris ambientals i de sostenibilitat des del mateix moment d'inici del procés de planificació. I per assolir aquest objectiu cal treballar els temes ambientals i de sostenibilitat de manera multidisciplinària, transversal i integrada al llarg de tot el procés de formulació dels plans d'ordenació urbanística municipal.

Aquesta interacció feta de manera simultània permet que en el procés de presa de decisions, s'integri i es tinguin en compte, des del l'inici dels primers esbossos de la formulació del POUM, els criteris ambientals i de sostenibilitat.

L'experiència demostra que la participació dels experts ambientalistes des de la fase d'anàlisi inicial millora substancialment la qualitat final del Pla i facilita enormement la tasca d'avaluació ambiental, ja que el mateix equip que ha realitzat la diagnosi ambiental del territori, detectant els aspectes més sensibles



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'Àrea de Castellar del Valles

6309

i realitzant recomanacions i assessorant a l'equip de planificadors al llarg de tot el procés, és el que després haurà d'avaluar el grau de sostenibilitat del propi Pla.

Els treballs per a redacció dels estudis per a l'AVALUACIÓ AMBIENTAL DEL POUM, han de donar compliment doncs al marc legislatiu actual, i concretament a:

- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
- Llei 6/2009, de 28 d'Abril. D'avaluació ambiental de plans i programes

En base al marc legislatiu exposat és necessari el tràmit d'avaluació ambiental.

Des d'un punt de vista estrictament ambiental, el document central o bàsic amb caràcter general és l'**Informe de Sostenibilitat Ambiental (ISA)**. A aquest, en el cas de les figures de planejament sotmeses a avaluació ambiental, els precedeix un document previ, l'Informe Ambiental Preliminar, i un document final de resum i conclusions, tant a nivell de continguts com de tràmit, que és la Memòria Ambiental. Aquests documents acompanyen, o formen part de procés del planejament, des del seu inici, i fins a la seva aprovació definitiva.

Com a guió indicatiu, s'adjunta una relació dels documents de tot el tràmit ambiental:

- L'informe de sostenibilitat ambiental preliminar, és el document que redacta el promotor del planejament, amb un avanç del propi planejament, per permetre sotmetre'l a consultes. Per tant, haurà d'incloure la informació suficient que permeti conèixer l'abast de la proposta, els seus criteris i objectius ambientals bàsics, descripció bàsica del medi receptor, els efectes probables més significatius sobre el medi receptor, i les propostes bàsiques d'encaix, o alternatives.
- L'informe de sostenibilitat ambiental, recull el resultat de les consultes, i desenvolupa l'avaluació del planejament, en tots els seus aspectes, i per tant descriptius, d'anàlisi, criteris i objectius ambientals, de discussió de proposta, d'avaluació dels efectes sobre el medi ambient, i de definició de mesures de prevenció o correcció, amb efectes sobre l'encaix del planejament, la gestió durant la construcció, i les directrius de sostenibilitat durant la vigència i desenvolupament del pla. Aquest document també el redacta el promotor del planejament. Aquest document, és el que es sotmet a informació pública, i per tant, seguint les



directrius de la legislació ambiental, ha de ser entenedor. En el cas, probable, que el document tingui certa complexitat tècnica, s'haurà de redactar un apartat de síntesi, amb caràcter no tècnic que permeti la seva fàcil comprensió.

- Finalment, la memòria ambiental és un document de síntesi del Informe de Sostenibilitat Ambiental (ISA), però que a més incorpora dos aspectes claus:

- Resum de tramitació, on es descriurà com a mínim, el resultat de les consultes derivades de l'Informe Ambiental Preliminar, un resum de les al·legacions del ISA, resultat del procés d'exposició pública, i un resum dels informes sectorials.
- Síntesi de les mesures ambientals del planejament, que farà referència a la consecució dels criteris i objectius ambientals definits i diferenciat tres aspectes:
 1. Aspectes incorporats en l'encaix de planejament.
 2. Aspectes específics a tenir en compte en el desenvolupament del planejament.
 3. Aspectes incorporats a la normativa del planejament.

Aquest document el redacta conjuntament el promotor i l'administració, o en tot cas necessita l'aprovació expressa de l'òrgan ambiental, prèviament a l'aprovació definitiva del pla o programa.

Els documents ambientals, són com altres, documents instrumentals del POUM, i perden el sentit en el moment de la seva aprovació definitiva si no hi ha una transposició eficaç en la classificació, qualificació del sòl, i en la seva normativa.

Així, el POUM haurà d'incorporar normativament aquells aspectes ambientals que permetin millorar el metabolisme urbà de la vila, incrementant la seva eficiència i millora respecte el consum d'energia i recursos naturals, la gestió del cicle de l'aigua i la qualitat atmosfèrica.

La concreció d'aquest aspectes, a més dels aspectes relacionats d'ordenació del SNU quant a la proposta, però també del sòl urbà, en formalitzen en la proposta de sostenibilitat del model urbà. Es pot dividir fonamentalment en **tres** capítols:

CICLE DE L'AIGUA

Es portarà a terme un estudi específic quan al cicle de l'aigua, establint directrius específiques d'equilibri entre la transformació de sòls, la demanda d'aigua, la seva disponibilitat i les possibilitats de millora de l'eficiència, reutilització i reciclatge, en el mateix municipi.

- Reducció en el consum, dimensionant correctament els espais que consumeixen aigua, ser eficients i promoure la reutilització.
- Assegurar la màxima qualitat de les aigües, especialment les pluvials.



6311

- Reduir la producció d'aigües residuals

ENERGIA

Es portarà a terme un programa energètic del municipi, preveient les demandes d'energia per habitatge, i establint els estàndards de millora en coherència amb el Pla de l'Energia

- Reduir la demanda d'energia, i especialment d'energies fòssils.
- Aportació a renovables
- Eficiència

RESIDUS

- Reduir la producció de residus
- Assegurar-se, dotant al municipi, de la correcta gestió, per afavorir la reutilització i el reciclatge.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

8. LA QUALIFICACIÓ I REGULACIÓ NORMATIVA DEL PLA

8.1. LA REDEFINICIÓ I ELABORACIÓ D'UN NOU MARC NORMATIU

Una part essencial del contingut del nou Pla es basa en el procés de revisió, actualització i ajust de les determinacions gràfiques del planejament derivat aprovat i bolcat sobre la nova base cartogràfica del plànol de la ciutat.

La disponibilitat d'una nova base cartogràfica digital ha de possibilitar ajustar i precisar les condicions normatives en general (i de forma particular les que fan referència a les condicions bàsiques d'edificació: alçària i fondària) i disposar d'un nou document de regulació molt més precís que l'anterior que ara es revisa. Altrament aquesta nova disponibilitat cartogràfica ha possibilitat introduir majors criteris de gestió en les determinacions del Pla, i definir polígons d'actuació i sectors de planejament que han de garantir el repartiment dels beneficis i càrregues i garantir un procés harmònic de desenvolupament del Pla.

Pel que fa a les determinacions físiques, considerades bàsiques en el planejament anterior, el nou POUM respecta, majoritàriament, aquelles determinacions que han configurat una certa manera de fer pròpia del municipi de Castellar del Vallès.

Aquest POUM preveu quatre plans especials urbanístics (d'ara endavant "PEU"), corresponents al PEU del riu Ripoll per a l'ordenació de l'espai fluvial del riu Ripoll i de les seves ribes dins al sòl no urbanitzable, el PEU del catàleg de béns protegits del municipi, el PEU del catàleg de construccions en sòl no urbanitzable i el PEU del nucli antic de Castellar del Vallès.

El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès, aprovat provisionalment el 2016, té caràcter provisional i no s'ha de considerar definitiu fins que no sigui aprovat definitivament pel Ple Municipal.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6313

El PEU del riu Ripoll, el qual ve grafiat en els plànols d'ordenació, es redactarà en posterioritat a l'aprovació del POUM. L'àmbit, objectius, condicions d'ordenació i gestió del PEU del riu Ripoll es detallen a les normes urbanístiques.

Els PEU del catàleg de béns protegits del municipi, i el PEU del catàleg de construccions en sòl no urbanitzable es preveuen les respectives redaccions dels Plans especials i aprovacions inicials durant el procés de desenvolupament i aprovació final del POUM.

Respecte el PEU del catàleg del patrimoni històric, arquitectònic i ambiental del municipi de Castellar del Vallès, s'hi relacionen aquells elements que, més enllà del possible valor arquitectònic concret i individual, tenen un interès rellevant com a conjunts volumètrics o teixits urbans que permeten entendre i llegir, de forma més comlerta, el conjunt format per la vila de Castellar del Vallès. Pel que fa al patrimoni paisatgístic i natural, la seva catalogació és potestativa, tant en el POUM com en un pla especial de protecció posterior, i la seva formulació, si no ho preveu el POUM, no requereix modificació puntual d'aquest, a diferència del règim urbanístic d'una parcel·la amb una edificació protegida, que pot modificar substancialment el seu règim urbanístic, i cal que sigui concordant amb les determinacions del POUM. L'objecte i contingut del PEU es detalla a les normes urbanístiques.

Respecte el PEU del catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, s'hi relacionen les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i es justifica les raons que en determinen la preservació o la recuperació, d'acord amb el que estableix l'article 47.3 de la LUC.

Respecte el PEU del nucli antic es redactarà en posterioritat a l'aprovació del POUM, el qual determinarà amb un ajust més acurat les volumetries i acabats de tots els elements de les façanes. Els objectius del PEU del nucli antic són:

- Establir directrius per la millora del tractament del sistema viari i accessibilitat.
- Establir directrius per la millora en el tractament dels sistemes d'espais lliures i del sistema d'equipaments dins del nucli.
- Establir directrius per a la regulació de l'edificació de manera que, sense deixar de contemplar la substitució es respectin el caràcter i les topologies tradicionals del nucli antic.
- Determinar els ajustaments dels paràmetres edificatoris, amb caràcter estètic, compositiu i històric, tenint en compte les referències existents, consolidades i històriques. Aquests ajustos fan referència als aspectes d'alçades, ritme i composició de les façanes i cobertes, la situació i geometria de les obertures, de les cornises, cossos i elements sortints, els elements ornamentals principals i materials a utilitzar.

- Indicar els elements o edificis d'interès catalogats.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Fins que no es redacti el pla especial urbanístic del nucli antic, s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos de les Normes Urbanístiques del POUM pel que fa a les possibles llicències urbanístiques.

A més dels plans especials urbanístics anteriorment definits i previstos per aquest POUM, podran aprovar-se plans especials urbanístics per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en els articles 67 de la LUC i 92 i 93 del RLU, sempre que no modifiquin l'estructura fonamental d'aquest POUM i que no contradiguin les seves Normes bàsiques.

8.2. LA REFOSA I NOVA DEFINICIÓ DE LES QUALIFICACIONS DEL SÒL

El desplegament de les figures de planejament derivat que s'ha redactat i aprovat al llarg de la vigència del Pla general d'ordenació de la comarca urbanística de Sabadell del 1978, del Pla General d'Ordenació de 1999 i el desenvolupament de la major part dels sectors de planejament contemplats en aquest document, ha generat un volum molt important de determinacions normatives, referides tant a l'ordenació de les condicions d'edificació com als sistemes.

Aquest conjunt de determinacions no pot deixar-se de banda en el marc del nou Pla, doncs en la majoria dels casos estableixen unes condicions d'ordenació específiques per a les noves estructures urbanes generades a partir del planejament de detall, que no són prescindibles sense negar el sentit d'aquelles ordenacions i les possibilitats que aquestes es puguin completar o, fins i tot, transformar.

La necessària relectura de les disposicions normatives i de les determinacions gràfiques del planejament aprovat, i la seva contextualització en relació tant a la ciutat consolidada al voltant dels sectors successivament ordenats, com els nous àmbits i estructures definits pel nou Pla, obliga a una sistematització, ordre i disposició jerarquitzada i ajustada de les determinacions del planejament anterior, en relació al cos dispositiu del nou Pla.

Aquesta refosa normativa i la necessària relectura de les qualificacions del Pla han comportat la definició d'una nova organització de les qualificacions del sòl, estructurada en base a la morfologia pròpia de cada teixit i les diferents maneres de regular l'establiment de les condicions pròpies i característiques de cada qualificació en les que es divideix el sòl a l'interior de la ciutat.

Aquesta refosa normativa, així com la totalitat de les Normes urbanístiques del POUM de Castellar del Vallès, s'ha fet tenint en compte la **"Guia de referència per a l'elaboració de les normes urbanístiques del POUM"** encàrrec específic de la Direcció General d'Urbanisme en el marc dels treballs dels **"Instruments normatius comuns del Planejament urbanístic i la seva aplicació al món local"** redactat i coordinat per Àngels Gil-Vernet, advocada i Montserrat Hosta, arquitecta, en virtut del conveni de col·laboració signat el 25 d'abril de 2007



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6315

entre la Diputació de Barcelona i el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb el suport de la Direcció General d'Urbanisme, la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, l'ajuntament de Castellar del Vallès de Mataró i el Consell Comarcal del Maresme.

Així mateix, la codificació i nomenclatura de la qualificació urbanística del sòl d'aquest POUM s'emmarca en l'estructura bàsica de la codificació urbanística del Mapa urbanístic de Catalunya (d'ara endavant "MUC") elaborat per la Generalitat de Catalunya, per tal d'unificar criteris en la qualificació urbanística en tot Catalunya.

A continuació podem observar un quadre on es descriuen els canvis de les qualificacions respecte al pla general de 1999:

CODIS URBANÍSTICS POUM**CLAUS URBANÍSTIQUES PGO-99****SU SISTEMES**

| | | | | | | |
|--|----------|-----|--|----|----------|--|
| Sistema Viari | X | Xt | | A | A | Sistema Viari |
| | | Xu | | B1 | B | Sistema Infraestructures de Serveis |
| | | Xuc | | B2 | | |
| | | Xcv | | D1 | D | Sistema Espais Lliures |
| | | Xv | | D2 | | |
| | | Xa | | D3 | | |
| | | Xr | | D4 | | |
| Sistema Ferroviari | F | F | | C0 | C | Sistema Equipaments Comunitaris |
| Sistema Espais Verds | V | Vpl | | C1 | | |
| | | Vpu | | C2 | | |
| | | Vpt | | C3 | | |
| Sistema Hidrològic | H | H | | C4 | | |
| Sistema Equipaments | E | Es | | C5 | | |
| | | Ed | | C6 | | |
| | | Ee | | C7 | | |
| | | Ec | | C8 | | |
| | | Ea | | C9 | | |
| | | Ex | | | | |
| | | Eu | | | | |
| Sistema Serveis Tècnics i Ambiental | T | Et | | | | |
| | | Er | | | | |
| | | T | | | | |
| Sistema Habitatge Dotacional Públic | D | D | | | | |



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

SU ZONES RESIDENCIALS

| | | | | | |
|------------------------------------|---|-----|---------------|---|---|
| Zona Residencial Nucli Antic | 1 | 1a | 1.1 | 1 | Zona Residencial Poble Vell |
| | | 1a1 | 1.2 | | |
| | | 1b | 1.3 | | |
| Zona Residencial Ordenació Tancada | 3 | 3 | 2.1 | 2 | Zona Residencial Eixample |
| | | | 2.2 | | |
| | | | 2.3 | | |
| Zona Residencial Ordenació Oberta | 4 | 4a | 2.4a | | |
| | | 4b | 2.4b | | |
| | | | 2.4c | | |
| Zona Residencial Cases Agrupades | 5 | 5a | 2.4d | | |
| | | 5a1 | 2.4e | | |
| | | 5a2 | 2.4f | | |
| | | 5a3 | 2.4g | | |
| | | 5b | 2.4h | | |
| | | 5b1 | 3.1 Tipus A | 3 | Zona Residencial Sectors de Planejament Parcial |
| | | 5c | 3.1 Tipus B | | |
| | | | 3.1 Bloc | | |
| | | | 3.2 V. Espe. | | |
| | | | 3.2 V. Lliure | | |
| Zona Residencial Cases Aïllades | 6 | 6a | 4.1 | 4 | Zona Residencial Edificació Aïllada |
| | | 6b | 4.2 | | |
| | | 6b1 | 4.3 | | |
| | | 6c | 4.4 | | |
| | | 6d | 4.5.1 | | |
| | | | 4.5.2 | | |
| | | | 6.1 | 6 | Zona Residencial Transformació d'ús |
| | | | 8.1 Tipus A | | |
| | | | 8.1 Tipus B | 8 | Zona Residencial Desenvolupament (Plans Parciais) |
| | | | 8.1 Bloc | | |
| | | | 8.2 | | |
| | | | 8.3 | | |
| | | | 8.4 A1 | | |
| | | | 8.4 A2 | | |
| | | | 8.4 B1 | | |
| | | | 8.4 B2 | | |
| | | | 8.4 C1 | | |
| | | | 8.4 C1a | | |
| | | | 8.4 C2 | | |
| | | | 8.5 Uc | | |
| | | | 8.5 Ui | | |
| | | | 8.6 | | |



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

6317

SU ZONES ACTIVITAT ECONÒMICA

| | | | | | | |
|---|----|----|--|----------------|---|--|
| Zona Activitat Econòmica (Industrial) | 7 | 7a | | 3.1 Industrial | 3 | Zona Industrial / Comercial Planejament Parcial |
| | | 7b | | 3.1 comerç | | |
| | | 7c | | 7.1 | 7 | Zona Industrial / Terciari |
| Zona Activitat Econòmica (Serveis) | 8 | 8a | | 7.1b Bages | | |
| | | 8b | | 7.2a | | |
| | | 8c | | 7.2b | | |
| Zona Transformació | 10 | 10 | | 7.2c Bages | | |
| | | 10 | | 7.3 | | |
| PE riu Ripoll | 17 | 17 | | 7.3a | | |
| | | 17 | | 7.4a Satina | | |
| | | | | 7.4b Clois | | |
| | | | | 7.4c Barba | | |
| | | | | 7.4d Moli B. | | |
| | | | | 7.4e Rieral | | |
| | | | | 7.5 | | |
| | | | | 7.6 | | |

SNU

| | | | | | | |
|-----------------|----|----|--|------|----|---|
| Rústic | 13 | 13 | | 10.1 | 10 | Zona de Restauració |
| Serralada | 14 | 14 | | 10.2 | | |
| Terrasses | 15 | 15 | | 10.3 | | |
| Plana Vallesana | 16 | 16 | | 11.1 | 11 | Zona del Pla Especial de Sant Llorenç del Munt i l'Obac |
| PE riu Ripoll | 17 | 17 | | 11.2 | | |
| | | | | 12.1 | 12 | Zona de Parc Forestal |
| | | | | 12.2 | | |
| | | | | 13.1 | 13 | Zona Agrària |
| | | | | 13.2 | | |
| | | | | 14 | 14 | Zona d'Interès Ecològic i Paisatgístic |
| | | | | 15 | 15 | Zona de Serveis de Carreteres |
| | | | | D1 | D | Sistema Espais Lliures |

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

8.3. LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL

La qualificació del sòl és l'instrument bàsic que concreta el règim urbanístic del sòl en sòl urbà i en sòl no urbanitzable del POUM, i en el planejament derivat posterior dels àmbits que el POUM determina, pendents de desenvolupar i de qualificar, per tal de regular en cada cas els paràmetres urbanístics corresponents i associats a cada àmbit de qualificació urbanística.

Amb aquesta finalitat, s'estableixen dos tipus bàsics en la qualificació del sòl:

- Els **sistemes urbanístics**, són els sòls que es qualifiquen per una funció pública en el territori, en relació amb les infraestructures per a la mobilitat, els espais lliures, els equipaments comunitaris i els àmbits d'habitatge dotacional públic, i les infraestructures dels serveis tècnics i ambientals, amb independència de la classe de sòl en què es trobin.

La qualificació del sòl de sistema, si encara no és públic, legitima a l'administració pública competent per adquirir-lo mitjançant els instruments de gestió urbanística corresponents. La qualificació de sistema urbanístic en el sòl classificat com a no urbanitzable i els sistemes que no hagin de ser necessàriament de titularitat pública, no genera el dret a expropiació per ministeri de llei conforme al que estableix l'article 114 de la LUC.

- Les **zones** són els sòls amb ús i aprofitament privats, d'acord amb el següent:

- en l'ordenació detallada del sòl urbà definida per aquest POUM i en el planejament derivat es qualifica el sòl en zones diferenciant els diferents teixits urbans, i vinculant a cada qualificació els paràmetres urbanístics de parcel·lació, edificació i usos, d'acord amb els articles 68.2.a i 80.a del RLU.

- en sòl no urbanitzable es diferencien zones o àmbits segons la morfologia, naturalesa i ús del sòl, i el seu nivell de protecció, d'acord amb l'article 68.8.a del RLU.

Es poden establir subzones per a cada zona, depenent dels diversos paràmetres urbanístics, el tipus d'edificació i el tipus de regulació volumètrica que s'estableixi.

La regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà també serà aplicable pel planejament derivat que es desenvolupi, amb les corresponents subzones.

Finalment, el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix en els àmbits dels sectors de desenvolupament les "zones preferents a detallar" i "sistemes indicatius". La flexibilitat o no dels sistemes ve definida a la Normativa del POUM, concretament en els articles corresponents a cada sector, en relació amb la determinació o no d'un sistema general de la ciutat.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

8.4. QUALIFICACIÓ I REGULACIÓ DELS SISTEMES

La nova qualificació i regulació dels sistemes parteix d'un doble criteri: d'una banda, establir una classificació sistemàtica que reflecteixi l'organització dels elements que configuren l'estructura del territori i, de l'altra, mantenir una certa continuïtat respecte a l'estructura anterior (no obstant això, s'opta per identificar els sistemes amb lletres dintre de la definició alfanumèrica assignada a els diferents codis identificatius per tal de facilitar la comprensió i lectura del mateix Pla).

En concret, el Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès determina els sistemes següents, amb la corresponent correlació amb el MUC:

| | codi POUM | codi MUC |
|---|-----------|----------|
| SISTEMES PER LA MOBILITAT | | |
| Viari | X | SX |
| Ferrovitari | F | SF |
| SISTEMES D'ESPAIS LLIURES | | |
| Parcs i jardins urbans | V | SV |
| Sistema hidràulic | H | SH |
| SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS | | |
| Equipaments | E | SE |
| Habitatge dotacional | D | SD |
| Serveis tècnics i ambientals | T | ST |

En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable delimitat s'identifiquen, amb el corresponent codi alfanumèric entre parèntesi (N), aquells sistemes que tenen caràcter indicatiu. Les determinacions corresponents a la posició, dimensió i destí d'aquests sistemes s'estableixen en les fitxes normatives corresponents a cada sector de desenvolupament i en els plànols d'ordenació d'aquest POUM. La modificació d'aquestes determinacions precisarà la justificació expressa sobre l'adopció d'un model diferent a l'establert en aquest Pla.

La quantificació del sòl delimitat per aquest POUM en cadascun dels sistemes es pot consultar en els quadres inclosos en el punt III d'aquesta Memòria.

SISTEMES PER LA MOBILITAT

Els sistemes per la mobilitat inclouen aquells sistemes que conformen la xarxa de comunicacions del territori. Els sòls destinats per aquest Pla d'ordenació

urbanística municipal a sistema per la mobilitat s'inclouen en una de les següents categories: el sistema viari o sistema ferroviari.

El sistema viari

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins del terme municipal.

Els sòls que aquest Pla destina a sistema viari s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi X i s'inclouen en un dels subsistemes següents:

- Xarxa territorial, codi Xt. Està formada per les carreteres estatals, nacionals, comarcals i locals que creuen el terme municipal i que tenen com a funció principal la de connectar la vila de Castellar del Vallès amb la resta de nuclis del municipi i amb els municipis veïns.
- Xarxa urbana, codi Xu. Està conformada pels carrers que defineixen l'estructura urbana de la vila de Castellar del Vallès, per la seva posició, les activitats que localitzen i els sectors urbans que relacionen.
- Xarxa urbana cívica, codi Xuc. Està formada pel conjunt de carrers en els que es considera prioritària la mobilitat peatonal respecte la rodada dins del nucli urbà de Castellar del Vallès i del nucli antic de Sant Feliu del Racó. Tanmateix, es consideren dins d'aquesta xarxa els carrers o camins per a vianants i bicicletes que tenen la funció de connectar les diferents urbanitzacions i el nucli de Sant Feliu del Racó amb el centre urbà del municipi.
- Xarxa urbana complement viari, codi Xcv. Comprèn espais complementaris dels anteriors, podent significar diferents finalitats en funció de la categoria de sòl a la que complementen, ja sigui espais per vianants en la xarxa viària urbana o espais de protecció i complementaris de la vialitat en el cas de la xarxa viària territorial.
- Aparcament, codi Xa. Comprèn els sòls específicament destinats a la parada i guàrdia de vehicles automòbils.
- Xarxa rural, codi Xr. Permeten l'accés a les finques rústiques d'una partida del municipi de Castellar del Vallès o municipis veïns. Dintre d'aquest codi es diferencia la xarxa rural primària(Xr1) de la secundària (Xr2)
- Xarxa de carrers verds. Formada per tots aquells carrers amb amplades superiors a 10 metres.

El sistema ferroviari

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al pas de la xarxa ferroviària, que ha de permetre la continuïtat a través del territori municipal i possibilitar un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins de la ciutat, sense convertir-se en una barrera física per els vianants i vehicles. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi F.



SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

Els sistemes d'espais lliures de Castellar del Vallès inclouen aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i espais lliures urbans interrelacionada a través de l'ordenació d'eixos cívics i carrers peatonals, itineraris paisatgístics i recorreguts peatonals. Així mateix, inclou el sistema hidràulic en atenció a les característiques físiques i geomorfològiques.

El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.

Els sòls que aquest Pla destina a sistemes d'espais lliures, s'inclouen en una de les categories següents:

- Sistema de parcs i jardins urbans codi V
- Sistema hidràulic codi H

Sistema d'Espais Verds (V)

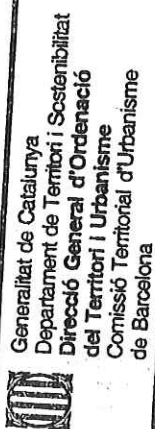
Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi V.

Dins el sistema d'Espais Verds, el Pla identifica dos categories:

- Places i jardins urbans, codi **Vpl**. Correspon a espais verds urbans de dimensions petites o mitjanes o (inferiors a 5.000 m²) destinats a l'esbarjo de la població. Aquests espais poden presentar components de vegetació complexos (entapissats, arbusts, gespes, arbres, etc.) i elements de mobiliari i enllumenat. En general estan vinculats a la trama de vials urbans i en són complementaris. Espais pensats per acollir graus d'utilització per part de la població d'intensitat mitjana o alta i que requereixen actuacions de manteniment i neteja constants
- Parcs urbans, codi **Vpu**. Inclou espais oberts urbans de grans dimensions (majors a 5.000 m²), destinats a l'esbarjo de la població, amb components de vegetació més o menys complexos: a part de l'arbrat hi podem trobar entapissats, arbusts, gespes, etc. Normalment compten amb graus d'utilització per part de la població d'intensitat mitja.
- Parcs de transició, codi **Vpt**. Inclou espais forestals de mitjanes i grans dimensions amb pendents de grans desnivells i cobertura vegetal autòctona, destinats a zones verdes perimetrals com element de transició del sòl urbà al sòl no urbanitzable. Compten amb un grau d'utilització per part de la població nul o d'intensitat molt baixa.

Sistema hidràulic (H)

Aquest POUM qualifica com a sistema hidràulic les lleres dels rius, torrents, barrancs i rases de Castellar del Vallès i les riberes associades a ells. A part de la seva funció pròpiament hidràulica, el sistema hidràulic presenta interès en



La delimitació del sistema hidrogràfic inclou la zona fluvial, que correspon a les zones inundables amb període de retorn de 10 anys. A part de la seva funció pròpiament hidrogràfica presenta interès en relació al paisatge del municipi, el potencial com a connectors biològics, i en el manteniment de la biodiversitat. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi H.

- Sistema d'equipaments comunitaris codi E
- Sistema d'habitatge dotacional codi D
- Sistema de serveis tècnics i ambientals codi T

- Es Sanitari-assistencial
- Ed Docent
- Ee Esportiu

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6323

- Ec Sociocultural
- Ea Administratiu i serveis
- Ex Altres
- Espai Tolrà: Eu
- Equipaments dotacions d'àmbit supramunicipal: Et
- Reserva d'equipaments: Er

Sistema d'habitatge dotacional públic

El sistema d'habitatge dotacional comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi D.

Sistema de serveis tècnics

El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus sòlids, deixalleria i altres possibles serveis de caràcter afí. Inclou també els serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodant com són les estacions de servei, les estacions de servei, els serveis ITV, les bàscules, etc... S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi T.

8.5. QUALIFICACIÓ I REGULACIÓ DE LES ZONES

El Pla planteja una regulació de les diferents zones edificables partint de la refosa realitzada de l'anterior regulació normativa i, al mateix temps, cercant una nova estructura de la zonificació que, mantenint una major interrelació possible amb les actuals zones i amb la seva nomenclatura, defineixi una estructura ordenada i lògica.

Atenent a la diferenciació establerta en la legislació urbanística, referent al règim urbanístic del sòl en relació als drets i als deures de la propietat establerts a la Llei d'urbanisme adquirits en una finca o parcel·la, s'estableixen les zones d'execució directa o "zones" i les "zones preferents a detallar". El POUM estableix la subdivisió del sòl d'execució directe, no condicionat al planejament derivat, en "zones" que regulen de forma precisa l'ordenació del sòl urbà i del sòl no urbanitzable. La "zona" s'identifica amb un polígon zonal definit i associat a un codi alfanumèric (codi Nn).



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Les zones bàsiques del sòl urbà es determinen segons els diferents teixits urbans, i les subzones corresponents a cada zona bàsica es diferencien per regular diferents règims urbanístics del sòl, segons els paràmetres urbanístics específics associats a cada subzona, essent les inicials que regula aquest POUM les següents:

| | |
|---|----------|
| ZONA RESIDENCIAL EN NUCLI ANTIC | CODI 1 |
| - Residencial en nucli antic | codi 1a |
| - Residencial en nucli antic, Sant Feliu del Racó | codi 1a1 |
| - Residencial en nucli antic, ordenació singular | codi 1b |
| ZONA RESIDENCIAL EN ORDENACIÓ TANCADA | CODI 3 |
| ZONA RESIDENCIAL EN ORDENACIÓ OBERTA | CODI 4 |
| - Residencial en ordenació oberta | codi 4a |
| - Residencial en ordenació oberta, amb espais lliures | codi 4b |
| ZONA RESIDENCIAL EN CASES AGRUPADES | CODI 5 |
| - Residencial en cases agrupades, alineació a vial | codi 5a |
| - Residencial en cases agrupades, alineació a vial, unifamiliar zona Bruguera | codi 5a1 |
| - Residencial en cases agrupades, alineació a vial, unifamiliar/ plurifamiliar zona Bruguera | codi 5a2 |
| - Residencial en cases agrupades, alineació a vial, unifamiliar amb passatge | codi 5a3 |
| - Residencial en cases agrupades, reculada a front de vial | codi 5b |
| - Residencial en cases agrupades, reculada a front de vial, zona Bruguera | codi 5b1 |
| - Residencial en cases agrupades, ordenació singular | codi 5c |
| ZONA RESIDENCIAL EN CASES AÏLLADES | CODI 6 |
| - Residencial en cases aïllades, parcel·la compacte (200) | codi 6a |
| - Residencial en cases aïllades, parcel·la petita (400) | codi 6b |
| - Residencial en cases aïllades, parcel·la petita, plurihabitatge | codi 6b1 |
| - Residencial en cases aïllades, parcel·la mitjana (600) | codi 6c |
| - Residencial en cases aïllades, parcel·la gran (800) | codi 6d |
| ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA INDUSTRIAL | CODI 7 |
| - Indústria entre mitgeres | codi 7a |
| - Indústria aïllada | codi 7b |
| - Indústria singular | codi 7c |



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6325

- Industria singular no edificable codi 7c1

ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA SERVEIS,

TERCIÀRIA I COMERCIAL

CODI 8

-Terciari-comercial entre mitgeres codi 8a

-Terciari-comercial aïllada codi 8b

-Terciari-comercial singular codi 8c

ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA DE REPROGRAMACIÓ

CODI 10

El Pla, per altra banda, diferencia entre les condicions dominants de les zones, que són aquelles que les identifiquen i diferencien de forma que cada zona predetermina una imatge urbana caracteritzada per dues condicions bàsiques: els usos generals i/o específics dominants i la tipologia edificatòria per a cada un d'aquests usos.

En la regulació concreta de cada zona s'estableixen els diferents paràmetres i condicions que li són d'aplicació, remetent-se algun d'ells als plànols d'ordenació detallada del sòl urbà a escala 1/1.000. D'acord amb l'anterior tindran caràcter de bàsic, els paràmetres que tinguin una relació directa amb: condicions de parcel·la mínima, alçada reguladora màxima, ocupacions de parcel·la (sigui amb fondàries edificables o ocupacions màximes en % de patis o parcel·les), edificabilitat de les parcel·les, tipologia de l'edificació respecte als espais públics urbans, alineacions o separacions respecte a carrer, nombre de plantes, composició de façanes (en el cas que es condicioni) i els usos dominants i incompatibles.

La resta de paràmetres i condicions que no es consideren bàsics tenen la condició de complementaris. Els paràmetres bàsics s'hauran de modificar mitjançant la modificació puntual de les Normes d'aquest POUM.

En el desenvolupament del planejament derivat o modificacions puntuals del POUM, l'ordenació urbanística detallada es regularà mitjançant les mateixes zones bàsiques del sòl urbà i amb la possibilitat d'establir noves subzones que seran integrades en aquest POUM en el moment d'elaborar les actualitzacions i refoses del planejament vigent sense necessitat de modificació puntual del POUM.

En el cas que una modificació puntual del POUM introdueixi una nova zona bàsica, la codificació corresponent haurà de ser coherent amb l'ordre i el sistema de codificació establert en aquest POUM i amb els criteris del Mapa urbanístic de Catalunya.

Els sòls qualificats d'habitatge de protecció pública en aquest POUM incorporen el codi "hp" al codi alfanumèric que identifica la zona o subzona. Altrament, el símbol "++", afegit al codi alfanumèric de zona, identifica aquells sòls inclosos en polígons d'actuació en els que el projecte de gestió corresponent haurà de

localitzar el percentatge de sostre destinat a habitatge de protecció pública que estableixi la fitxa normativa del sector.

La identificació dels sòls qualificats d'habitatge de protecció pública en desenvolupament dels sectors delimitats en aquest POUM incorporaran el codi "hp" al codi alfanumèric que identifica la zona o subzona.

La quantificació del sòl delimitat per aquest POUM en cadascuna de les zones, així com el seu sostre potencial, es pot consultar en els quadres inclosos en el punt III d'aquesta Memòria.

LES ZONES DEL SÒL URBÀ

Zona residencial Nucli antic

La zona de Nucli antic comprèn els sòls on s'edificaren les primeres construccions dels nuclis històric de Castellar del Vallès i Sant Feliu del Racó i que encara mantenen algunes de les seves característiques originals. És objectiu d'aquest POUM afavorir el manteniment de les condicions paisatgístiques i ambientals dels àmbits definits i, alhora, millorar les condicions d'habitabilitat, protegir els elements d'interès arquitectònic i regular els usos i compatibilitats.

Als carrers St.Jaume, Francesc Layret i el Passeig, respecte al PGO del 199 es baixen de 3p a 2p, per mantenir el carener actual de les edificacions existents predominants i preservar el caràcter històric d'alguns carrers del nucli antic.

S'elimina la planta golfes com a tal, de manera que moltes barres edificatòries del nucli antic passen de 2p+golfes a 2p, es tracta de fronts que no van consolidar-se amb aquesta planta golfes i vials estrets on aquesta planta podria disminuir la il·luminació natural dels habitatges. (st sebastià, st llorenç, nou, caldes, mina, garrofers, Camí xic, albert).

S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 1.

S'estableixen les següents subzones, en base a les característiques dels seus teixits:

- | | |
|---|----------|
| - Residencial en nucli antic | codi 1a |
| - Residencial en nucli antic, Sant Feliu del Racó | codi 1a1 |
| - Residencial en nucli antic, ordenació singular | codi 1b |

Zona residencial en ordenació tancada

La zona d'edificació en ordenació tancada correspon al tipus de creixement urbà en illa tancada, seguint un model geomètric d'ocupació del sòl en malla d'eixample antic i amb edificació en alineació a vial. Exactament es tracta de tres malles diferenciades, la primera es localitza entre la ctra. de Sentmenat i av. Sant Esteve, la segona entre av. Sant Esteve i C/ Catalunya, i la tercera entre el Passeig i ctra. de Barcelona. Tanmateix s'inclouen 3 illes a la zona dels Pedrissos i 1 illa a la zona del Pla de la Bruguera. S'identifica en els plànols

6327

d'ordenació amb el codi 3. Aquest Pla no estableix subzones de la zona d'edificació en ordenació tancada.

Zona residencial en ordenació oberta

La zona d'edificació amb ordenació oberta, correspon al tipus edificatori residencial de bloc aïllat o alineat a vial de caràcter plurifamiliar sense espais lliures o amb espais lliures privats entre blocs o fent de transició entre l'edifici i la via pública. Es localitzen de manera dispersa dins el nucli urbà. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 4.

S'estableixen les següents subzones en base a l'existència o no d'espais lliures privats entre els blocs i la volumetria de l'edificació:

| | |
|---|---------|
| Residencial en ordenació oberta | codi 4a |
| Residencial en ordenació oberta, amb espais lliures | codi 4b |

Zona residencial en cases agrupades

La zona residencial en cases agrupades regula aquells creixements de la ciutat en base a la tipologia d'habitatges unifamiliars de baixa alçada que, en construcció individual o en conjunts d'una mateixa promoció, defineixen fronts unitaris característics del creixement en filera. Es localitzen majoritàriament agrupats per zones, per una banda els creixements del nou eixample al centre del nucli urbà, els creixements del pla de la bruguera al sud; els creixements de Can Oliver, Can Carner i Can Barba al nord-est i sudoest, i els creixements de la Ronda Llevant i Soleia del Cosidor al nord-est del nucli urbà.

Reducció de plantes sobrants en fileres d'habitatges uniformes on les dimensions de les vivendes no fan necessària aquesta planta i es perdria la uniformitat del conjunt. (cases eixample jaumel, angel guimerà, ali-bey, prat de la riba i cases plaça miranda).

A les vivendes més petites s'introdueixen opcions d'ampliació més simples augmentant les plantes existents (cases can carner).

Es reconeix com a planta baixa les edificacions en soterrani de parcel·les que donen a dos fronts i per pendent es poden edificar soterranis amb característiques de planta baixa. Es consolida el front per permetre aquesta planta a totes les parcel·les. (marià fortune)

S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 5.

S'estableixen les següents subzones en base a la seva ordenació:

| | |
|---|----------|
| - Residencial en cases agrupades, alineació a vial | codi 5a |
| - Residencial en cases agrupades, alineació a vial, unifamiliar zona Bruguera | codi 5a1 |
| - Residencial en cases agrupades, alineació a vial, unifamiliar/plurifamiliar zona Bruguera | codi 5a2 |

- Residencial en cases agrupades, alineació a vial,
unifamiliar amb passatge codi 5a3
- Residencial en cases agrupades, reculada a front de vial codi 5b
- Residencial en cases agrupades, reculada a front de vial,
zona Bruguera codi 5b1
- Residencial en cases agrupades, ordenació singular codi 5c

Zona residencial en cases aïllades

La zona residencial de cases aïllada regula els creixements de baixa densitat a les urbanitzacions realitzats en base a edificis aïllats d'habitatges unifamiliars, envoltats de sòl lliure privat. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 6.

3. S'estableixen les següents subzones, d'acord amb la dimensió i característiques de les parcel·les:

- Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la compacte (200) codi 6a
- Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la petita (400) codi 6b
- Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la petita (400),
plurihabitatges (Airesol a-b) codi 6b1
- Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la mitjana (600) codi 6c
- Subzona residencial en cases aïllades, parcel·la gran (800) codi 6d

S'augmenta la parcel·la mínima de 400 a 800 a parcel·les properes al nucli antic de st feliu, que tenen les característiques topogràfiques de parcel·les més grans. (6b→6c)

Es modifica la parcel·la de 400 a 200m2 i condicions edificatòries a algunes parcel·les del nucli de st feliu per adaptar-les a l'entorn i les edificacions existents. (6b→6a)

Zona d'activitats econòmica industrial

La zona d'activitats industrials inclou els sòls destinades a acollir específicament les activitats econòmiques industrials ja sigui en enaus de dimensió reduïda i amb tipologia entre mitgeres com en enaus de dimensió mitjana o gran i amb tipologia aïllada. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 7.

S'estableixen les següents subzones, en base a la seva tipologia edificatòria:

- Indústria, entre mitgeres codi 7a
- Indústria aïllada codi 7b
- Indústria singular codi 7c
- Indústria singular no edificable codi 7c1

6329

Zona d'activitats econòmica serveis, terciari i comercial

La zona regula aquelles activitats de serveis terciaris i comercials que s'estableixen de nou per crear nous pols d'activitat econòmica relacionada amb els serveis i comerç de grans dimensions, i dinamitzar els polígons d'activitat econòmica industrial existents. Es localitzen en 4 zones diferents, 1 situat dins el nucli urbà confrontant amb la ctra.de Sabadell, 3 situats a la zona d'activitat econòmica industrial, i 1 situat a la llera del riu Ripoll anomenat Molí d'en Busquets.

Respecte els localitzats en la zona d'activitat econòmica industrial, un d'ells es situa limitant amb el nucli urbà a través de la Ronda Tolosa i confrontat amb un altre nova zona a través del C/Osona i C/Urgell. Aquest últim genera un eix transversal terciari i comercial al llarg de tot el polígon industrial confrontat també en un punt amb el nucli urbà. Per últim, es situa una zona central al sud de la zona industrial creant un pol d'activitat en l'intersecció de la crta. de Sabadell i els C/ Bages i C/ Baix Camp, on està previst la futura localització d'una de les estacions de tren.

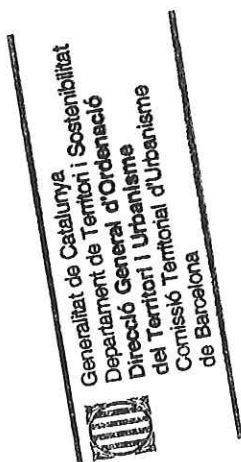
S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 8.

Regulació de la subzona d'activitat econòmica serveis terciaris i comercial, entre mitgeres, codi 8a:

1. La zona de serveis terciaris i comercials entre mitgeres inclou els sòls destinades a acollir específicament les activitats econòmiques en naus agrupades de dimensió reduïda i amb tipologia entre mitgeres i separades dels vial.
2. Es localitzen en 1 illa al nucli urbà limitant amb els c/Portugal, Suïssa i Espanya, 2 illes al polígon de Can Carner limitant amb el c/ d'Urgell, i 2 illes ubicades al polígon del Pla de la Bruguera limitant amb el C/Osona.
3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 8a.

Regulació de la subzona d'activitat econòmica serveis terciaris i comercial, aïllada, codi 8b:

1. La zona de serveis terciaris i comercials en edificació aïllada inclou els sòls destinades a acollir específicament les activitats econòmiques en naus amb tipologia aïllada i separades dels vial i veïns.
2. Es localitzen en 2 illes al nucli urbà formant façana amb la ctra. de Sabadell i limitant amb c/Portugal, Espanya i rda. Tolosa, 1 illa de grans dimensions ubicada al nord del polígon del Pla de la Bruguera a límit entre la zona residencial i la zona d'activitat econòmica a través de la rda. Tolosa i formant façana amb la ctra. de Sabadell, i 3 illes localitzades al polígon del Pla de la Bruguera limitant amb el c/Osona.
3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 8b.



6330

Regulació de la subzona d'activitat econòmica serveis terciaris i comercial, singular, codi 8c:

1. La zona de serveis terciaris i comercials singular inclou el sòl destinat a acollir específicament les activitats econòmiques situades a la llera del riu Ripoll, concretament a l'alçada del Molí d'en Busquets, amb unes característiques edificatòries i d'ús específiques i concretes degut a la seva ubicació aïllada i peculiar respecte la resta d'activitats econòmiques anteriors.
2. Es localitza en una gran parcel·la ubicada al Molí d'en Busquets a límit amb el riu Ripio i del sòl no urbanitzable.
3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 8c.

Zona d'activitat econòmica de reprogramació

Comprèn els sòls en els que aquest POUM en reconeix l'existència actual de diferents activitats econòmiques però que, per la seva posició dins del teixit urbà en una posició de transició entre el sòl industrial i el sòl residencial, en el futur aquest pla en determina la seva potencial reprogramació cap sòls residencials amb una component d'activitats econòmiques compatibles amb la residència. A tots els efectes aquests sòls tenen una singular condició de sòls de reserva de creixement residencial de futur de la ciutat de Castellar del Vallès, tot establint unes condicions temporals que permetin el manteniment de l'activitat existent.

La condició de la reprogramació es materialitzarà mitjançant la tramitació simultània d'una modificació puntual del POUM vigent i el corresponent instrument de planejament derivat que es regula en els articles que segueixen a continuació.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb el codi 10

ELS PARÀMETRES URBANÍSTICS D'ORDENACIÓ I CONDICIONS D'ÚS

L'apartat en el que s'han introduït els majors canvis respecte la regulació anterior ha estat el de les condicions d'ordenació i les definicions paramètriques dintre de la mateixa organització del document normatiu. El règim urbanístic del sòl i del subsòl de cada qualificació urbanística depèn dels paràmetres urbanístics associats i les condicions d'ordenació detallades en els plànols.

Els paràmetres urbanístics tenen dues naturaleses diferents:

- a) Els **paràmetres d'ordenació** són paràmetres de components físiques, formals i de mesura sobre el territori, per l'ordenació urbanística d'àmbits a desenvolupar, o per l'ordenació del sòl, vol i subsòl associats a una qualificació urbanística.
- b) Els **paràmetres d'ús** són paràmetres que regulen i relacionen les funcions de l'home amb els diversos elements i àmbits del territori, i s'associen a un àmbit de planejament o a una qualificació urbanística.



6331

Els paràmetres d'ordenació s'estructuren en quatre grans tipus:

- Paràmetres referits als sectors i polígons. Són els paràmetres determinants per l'elaboració del projecte urbanístic del planejament derivat i per l'elaboració del projecte de gestió corresponent als polígons d'actuació urbanística, siguin delimitats directament en el sòl urbà o a partir de l'elaboració de planejament derivat.
- Paràmetres referits a la parcel·la, de tres tipus:
 - paràmetres propis de la parcel·la, comuns per a totes les zones.
 - paràmetres comuns d'edificació en relació a la parcel·la, comuns per a totes les zones.
 - paràmetres en relació a la parcel·la, per a les zones on l'edificació es situa en relació amb la parcel·la o conjunt de parcel·les, o illa si s'escau.
- Paràmetres referits al carrer, de dos tipus:
 - paràmetres propis del carrer, són els paràmetres del sistema viari que es poden relacionar amb la regulació de l'edificació.
 - paràmetres en relació al carrer, són paràmetres d'ordenació de l'edificació per a les zones on aquesta es situa en relació amb l'alineació del vial.
- Paràmetres referits a l'edifici. Són els paràmetres propis de l'edifici i comuns a tots els tipus d'edificació i zones. La regulació de la situació de la planta baixa i de l'alçària reguladora màxima en relació amb el seu punt d'aplicació, són els únics paràmetres que es regulen diferent atenent a si l'edificació es situa en relació amb el carrer o en relació amb la parcel·la (o illa), i alhora també s'estableixen criteris unitaris.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Els paràmetres d'ús es regulen d'acord amb el següent:

| | | | |
|-------------|---|------------|---|
| CIII | ELS PARÀMETRES D'ÚS. Art. 0: Classificació dels usos*. | 6 | Serveis tècnics i ambientals |
| | | 6.1 | Aigua (abastament i depuració) |
| S1a | ELS USOS SEGONS LA FUNCIÓ: usos generals i usos específics. | 6.2 | Residus |
| | | 6.3 | Energètic (electricitat, gas...) |
| 1 | Residencial | | |
| 1.1 | Habitatge | 7 | Mobilitat (Comunicacions) |
| | a) Unihabitatge | 7.1 | Transport |
| | b) Plurihabitatge | | a) Viari |
| | c) Habitatge rural (familiar i temporer) | | b) Ferroviari |
| | d) Habitatge dotacional | | c) Marítim |
| 1.2 | Residència col·lectiva (gent gran, estudiants...) | | d) Aeroportuari |
| 2 | Terciari i serveis | 7.2 | Aparcaments |
| 2.1 | Oficines i serveis (en general) | 7.3 | Gasolineres i altres serveis |
| 2.2 | Comercial | 8 | Lleure i ambiental (Espais lliures) |
| | a) Petit comerç | 8.1 | Lleure |
| | b) Establiments comercials mitjans | 8.2 | Ambiental (ecològic, paisatgístic, fluvial, marít.) |
| | c) Grans establiments comercials | | |
| 2.3 | Allotjament temporal (turisme) | S2a | ELS USOS SEGONS EL DOMINI |
| | a) Hotel·ler | 9 | Domini públic |
| | b) Turisme rural | 10 | Domini privat |
| | c) Càmping | 10.1 | Particular |
| 2.4 | Restauració | 10.2 | Comunitari |
| 2.5 | Recreatiu i d'espectacles | 10.3 | Col·lectiu |
| 3 | Industrial, logístic i tecnològic | | |
| 3.1 | Industrial | S3a | PERMISSIBILITAT I LIMITACIONS GENERALS DELS USOS |
| | a) Petit taller | 11 | Usos admesos: principals i compatibles |
| | b) Taller i indústria mitjana | 12 | Usos prohibits |
| | c) Gran indústria | 13 | Limitacions segons posicions relatives en l'edificació. |
| | d) Indústria periurbana | | |
| 3.2 | Logístic i magatzem | | |
| 3.3 | Tecnològic (centres productius, d'investigació) | | |
| 4 | Agrari i recursos naturals | S4a | ELS USOS I LES ACTIVITATS AMBIENTALS |
| 4.1 | Agrícola | 14 | La relació entre usos i activitats ambientals |
| 4.2 | Ramader | 15 | (altre articulats a desenvolupar) |
| 4.3 | Forestal | | |
| 4.4 | Extractiu | | |
| 5 | Dotacions públiques | | |
| 5.1 | Sanitarioassistencial | S5a | REGULACIÓ DELS APARCAMENTS |
| | a) Hospital (allotjament) | 16 | Reserves d'espais públics per aparcaments |
| | b) Assistencial | 17 | Reserves d'aparcaments segons usos |
| | c) Tanatori | 18 | Condicions i mesures bàsiques dels aparcaments |
| 5.2 | Educatiu | | |
| 5.3 | Esportiu | | |
| 5.4 | Sociocultural | | |
| 5.5 | Religiós | | |
| 5.6 | Administratiu i prevenció | | |
| 5.7 | Proveïment i abastament | | |



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6333



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
**Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme**
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

9. GESTIÓ DEL PLA

L'atenció a la gestió dels plans és una de les característiques més comunes que identifiquen els treballs de planejament del conjunt del municipi que tenen per finalitat revisar el planejament aprovat en els anys anteriors. Si en aquell moment una de les prioritats dels plans era l'endreçament general de la ciutat, la contenció de les densitats i la dotació mínima d'estàndards d'equipament i zones verdes, en el moment actual, amb la ciutat majoritàriament ja urbanitzada, amb un alt nivell de dotacions i serveis ja assolits i amb una cultura urbanística extensa en tot allò que fa referència a l'ordre i a la normalització reglada del procés constructiu de la ciutat, l'atenció a la gestió esdevé una eina clau en l'avaluació de les capacitats de portar a terme el projecte i la transformació proposada en el nou planejament.

En el cas del POUM de Castellar del Vallès, aquesta atenció pren major significació tota vegada que es realitza en el marc d'un context legal que, fruit de l'experiència acumulada en aquests anys anteriors ha de prendre noves cotes i ha de permetre plantejar noves alternatives en el camp de l'habitatge, en el camp del reequipament de la ciutat i, en definitiva, en la construcció d'un projecte comú més ambiciós i amb majors quotes de qualitat urbana.

Pel que respecta a la construcció de l'estratègia de la gestió, la legislació vigent comporta:

1. L'obligació de la cessió de sòls amb aprofitament urbanístic en els sectors de sòl urbà no consolidat.
2. L'ampliació dels sòls destinats a sistemes urbanístics que, inclosos en un polígon d'actuació, poden ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta.

3. L'obligació de la reserva de sòl on emplaçar com a mínim el sostre equivalent al 30% de l'oferta del sòl de nova implantació residencial que el Pla determini.

6334

9.1. ELS INSTRUMENTS DEL SÒL URBÀ: PLANS DE MILLORA URBANA, POLÍGONS D'ACTUACIÓ I POLÍGONS D'ACTUACIÓ DE DOTACIÓ

El Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, simplifica en gran manera els instruments aplicables per l'execució i desenvolupament del sòl urbà:

1. Pel que fa a l'execució es defineixen els polígons d'actuació en el sòl urbà no consolidat, que es venen a correspondre i substituir a les antigues unitats d'actuació. Es corresponen amb àmbits en els que establir el corresponent repartiment de beneficis i càrregues derivades del planejament.
2. Pel que fa al desenvolupament, fonamentalment es defineixen plans de millora urbana i que, atenent a les diverses finalitats, es podran classificar en diferents grups.

Altrament, el *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo*, regula entre les anomenades actuacions de transformació urbanística, les actuacions de dotació, considerant com a tals les que tinguin per objecte incrementar les dotacions públiques d'un àmbit de sòl urbanitzat per reajustar la seva proporció amb la major edificabilitat o densitat o amb els nous usos assignats en l'ordenació urbanística a una o més parcel·les de l'àmbit i no requereixin la reforma o renovació integral de la urbanització d'aquest.

El Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, determina que són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions de planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 94.5 de la Llei d'urbanisme.

En aquest sentit, aquest POUM delimita Polígons d'actuació de dotació (PAD) vinculats a actuacions de transformació urbanística de dotació sobre sòls que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte augmentar l'edificabilitat o la densitat de determinades parcel·les, sense comportar una reordenació general de l'àmbit. Els PAD vénen grafats en els plànols d'ordenació i regulats detalladament en les fitxes normatives corresponents.

Respecte les exigències legals de reserva d'espais lliures i equipaments que s'estableixen en l'article 2 del DL 1/2007, s'eximeixen aquests sectors de tal obligació ja que en el marc general del POUM es justifica el compliment de l'estàndard d'espais lliures públics fixat a l'article 58 de la LUC.

Respecte les exigències legals de reserva de sòl per habitatge de protecció pública que s'estableixen en l'article 2 del DL 1/2007, s'eximeixen aquests sectors de tal obligació ja que en el dimensionat total de reserves de sòl per d'habitatges de protecció oficial del POUM, en coherència amb el que estableix la memòria social del mateix, es justifica el compliment de les reserves mínimes establertes en la legislació vigent.

Pel que fa a la seva gestió i execució els polígons d'actuació de dotació delimitats no es consideren àmbits de gestió conjunta en tant que no s'estableix la necessitat de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments. El compliment del deure de cessió del percentatge d'aprofitament urbanístic que estableixi el marc legal vigent, que comporti l'actuació es substituirà pel seu equivalent dinerari i s'efectuarà, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti la major edificabilitat atribuïda per l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

10. LES XARXES D'INFRAESTRUCTURES I SERVEIS TÈCNICS

10.1. L'ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE

El municipi de Castellar del Vallès s'abasteix totalment mitjançant captacions pròpies. Actualment existeixen 9 pous, una mina i un brollador que alimenten a la totalitat de la població.

L'aigua distribuïda a la zona de cota més alta del municipi s'emmagatzema als dipòsits de Mas Olivet I i Mas Olivet II els quals distribueixen l'aigua als dipòsits que abasteixen a les urbanitzacions que es troben a la zona mes alta.

Les captacions que abasteixen la zona alta del municipi son les següents:

Pou Sot del Guix I

Pou Sot del Guix II

Pous 1,2,4 i 5

Cal afegir que a la zona alta del municipi, concretament des del dipòsit del Girbau, existeix una venta en alta a Aigües de Terrassa.

L'aigua de les captacions situades a la zona baixa del municipi s'emmagatzema al dipòsit de Canyelles que distribueix l'aigua als dipòsits de la zona de cota més baixa de Castellar del Vallès.

Les captacions que abasteixen la zona baixa del municipi són les següents:

Pou Font de la Riera I

Pou Font de la Riera II

Mina Turell



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Deu Bullidors

Pou Bullidors

L'aigua extreta dels pous Font de la Riera I i Font de la Riera II es sotmet a tractament de potabilització que combina l'acció física d'un Stripping+Àcid Clorhídric amb l'objecte de regular el nivell de phde d'aigua.

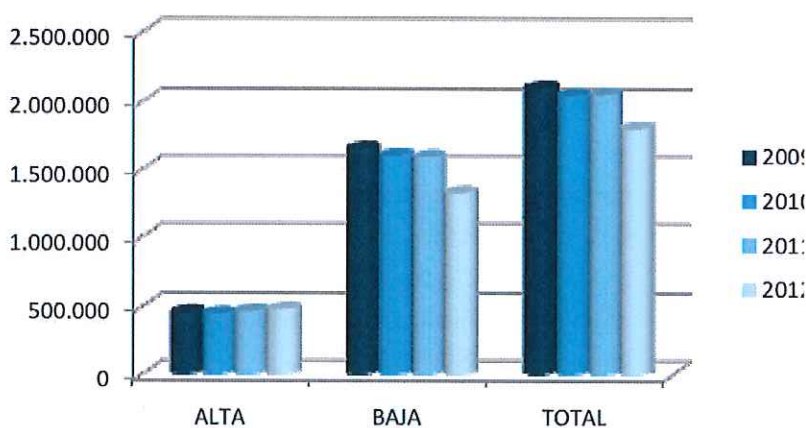
Tot seguit es mostren les dades d'aigua subministrada (Taula1), dotació i demanda diària (Taula 2) al període 2009 a 2012. La dotació representa el volum mig subministrat en litres per cada habitant cada dia mentre que la demanda mitja representa la mitjana d'aigua subministrada en m3 cada dia a tot el municipi.

| Concepte | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ALTA | 454.370 | 444.258 | 461.536 | 476.511 |
| BAJA | 1.651.278 | 1.600.518 | 1.589.726 | 1.324.619 |
| TOTAL | 2.105.648 | 2.044.776 | 2.051.262 | 1.801.130 |

Volum aigua subministrada.

| Concepte | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|
| Demanda (l/hb*dia) | 262 | 254 | 241 | 211 |
| Mitja diària (m3/dia) | 5.602 | 5.620 | 5.620 | 4.935 |

Evolució de la demanda.



Volum aigua subministrada.

Les capacitats dels dipòsits d'acumulació i característiques de les captacions son:



6338

| Denominació | Capacitat (m³) |
|----------------------------|----------------|
| Abastament en baixa | |
| Dipòsit Canyelles | 8.000 |
| Dipòsit Sot d'en Goleres | 4.000 |
| Dipòsit Airesol | 70 |
| Dipòsit Turell | 35 |
| Dipòsit Bonavista | 500 |
| Dipòsit Bonavista II | 750 |
| Dipòsit Font de La Riera | 200 |
| Dipòsit Mas Olivet II | 1.000 |
| Abastament en alta | |
| Dipòsit Mas Olivet | 300 |
| Dipòsit El Racó | 300 |
| Dipòsit El Girbau | 1.000 |
| Dipòsit Airesol | 300 |
| Dipòsit El Balcó | 300 |

Captacions.

| Captacions subterrànies | Profunditat del pou (m) | Potència instal·lada (cv) | Grups d'elevació | Alçada manomètrica d'elevació (mca) |
|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------------------|
| Abastament en baixa | | | | |
| Manantial Bullidors i Mina Turell | - | 10,0 | 1 | 17 |
| Pou Airesol | 100 | 45,0 | 1 | 110 |
| Pou Font de la Riera 1 | 125 | 92,0 | 1 | 111 |
| Pou Font de la Riera 2 | 220 | 88,5 | 1 | 190 |
| Pou Bullidors | 263 | 40,0 | 1 | 60 |
| Pou Era d'en Petasques | 310 | 40,0 | 1 | 150 |
| Abastament en alta | | | | |
| Pou núm. 1- Pla del Moli | 80 | 26,0 | 1 | 80 |
| Pou núm. 2- Pla del Moli | 130 | 26,0 | 1 | 80 |
| Pou Sol del Guix I | 310 | 160,0 | 1 | 210 |
| Pou Sol del Guix II | 307 | 180,0 | 1 | 210 |
| Pou núm. 4 | 204 | 79,0 | 1 | 150 |
| Pou núm. 5 | 200 | 75,0 | 1 | 150 |

A destacar la previsió de connexió a Aigües Ter-Llobregat ATLL com a alternativa al consum de fonts pròpies que s'efectua actualment. Gran part de les instal·lacions per connectar Castellar a la xarxa ATLL es troben realitzades.

Par tant, la disponibilitat i qualitat del servei d'abastament d'aigua al municipi per a la població actual i futura, està garantitzada.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6339

10.2. LA DEPURACIÓ DE LES AIGÜES RESIDUALS

El destí de les aigües residuals del municipi és l'EDAR de Castellar del Vallès, en funcionament des de 1995.

La xarxa de clavegueram està formada principalment per col·lectors, elements de captació (embornals i reixes) i estacions de bombament. Al municipi de Castellar del Vallès disposem de les següents instal·lacions:

| 2013 | |
|---------------------------------|-------|
| Col·lectors xarxa (km) | 86 |
| Col·lectors urbanitzacions (km) | 36 |
| Elements de captació (Ut.) | 3.452 |
| Estacions de bombament (Ut.) | 12 |

Taula 1. Elements de la xarxa de clavegueram.

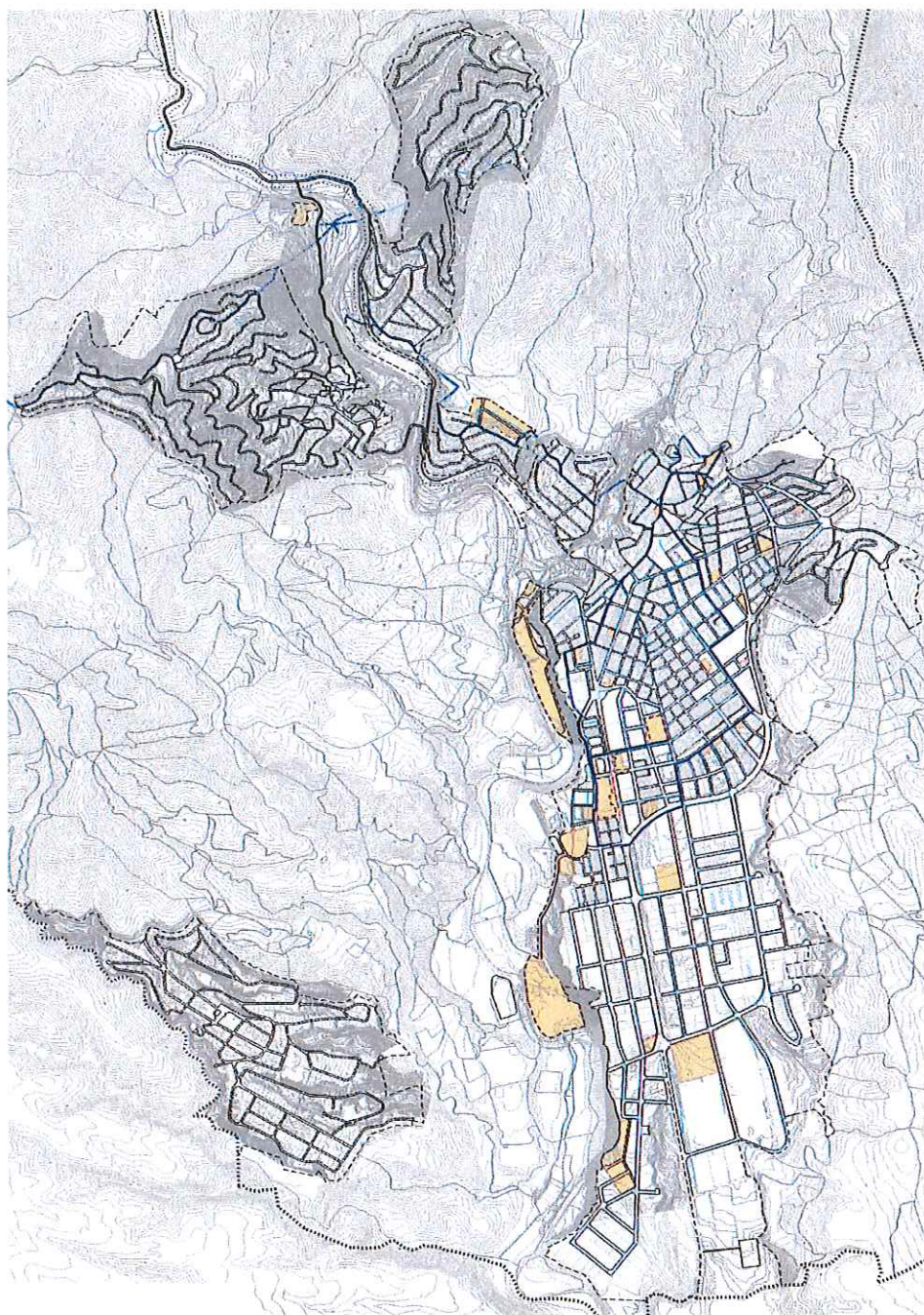
El sistema de sanejament en alta consta de l'EDAR, 3 bombaments en alta i aprox. 12 quilòmetres de col·lectors.

L'EDAR saneja una població aproximada de 24.900 habitants, i està dissenyada per una població de 76.667 habitants equivalents.

El procés de depuració consisteix en un tractament biològic i tractament de fangs amb espessiments per gravetat i deshidratació per centrifugació.

El cabal promig diari tractat és de 4.500 m³/d i està dimensionada per tractar 8.000 m³/d





Plànol d'abastament i distribució d'aigua potable



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

11. DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

11.1. DIRECTRIUS PER AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DELS ARTICLES 3 I 9 DEL DL 1/10

D'acord amb l'article 59.3.b del Decret legislatiu 1/2010 la memòria dels plans d'ordenació urbanística municipal han de contenir la justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, dels articles 3 i 9, consistents en:

Article 3:

3.1 El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjunyar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

3.2 El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

3.3 L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

Article 9:



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6342

9.1 Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.

9.2 És prohibit d'urbanitzar i d'edificar en zones inundables i en altres zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.

9.3 El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.

9.4 El planejament urbanístic ha de preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta creixement dels nuclis existents.

9.5 La pèrdua dels valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi no pot fonamentar la modificació de la seva classificació com a sòl no urbanitzable.

9.6 Si l'avaluació d'impacte ambiental és preceptiva, el planejament urbanístic ha de contenir les determinacions adequades per a fer efectives les mesures que contingui la declaració corresponent.

9.7 Les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

Cal assenyalar que la justificació de l'assoliment de l'objectiu de desenvolupament sostenible estan àmpliament recollits en diferents apartats de la memòria, en els que fa referència tant a les línies estratègiques del nou pla, com a la reorientació del model de creixement així com en l'Informe Ambiental.

No obstant, en aquest apartat es fa una síntesi d'aquells aspectes significatius referits, en concret, al compliment d'aquest requeriment.

A través de les seves directrius estratègiques, el Pla proposa un model que garanteix la utilització racional del territori, conjuminant tant les necessitats de creixement i funcionalitat com la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics:

El Pla reorienta el model de creixement i defineix un projecte urbà de Castellar del Vallès, que permet completar la ciutat existent i complementàriament requalifica l'espai interior de la ciutat en aquells àmbits susceptibles de transformar-se o reordenar-se de manera que es puguin reestructurar els sistema d'espais lliures i vialitat, amb l'objectiu de millorar la qualitat urbana i l'ide la ciutat.

El model residencial del planejament proposat opta per un escenari de creixement moderat, amb un model compacte i densitat raonable que complementi els teixits existents i alhora incorpori, d'una manera coherent, altres tipologies d'edificació que cobreixin la demanda existent. El desenvolupament del Pla ha de possibilitar una nova política d'habitatge protegit.

El Pla proposa un model d'espais lliures que millori la condició actual de fragmentació del municipi, integrant els espais lliures territorials i els verds urbans de la ciutat en un sistema articulat de relacions. En aquest sistema, l'espai lliure fa a la vegada la doble funció de reestructuració interna al municipi i de restabliment de les continuïtats entre les diferents peces territorials.

La incorporació del patrimoni arquitectònic i ambiental com un element de la nova ordenació del Pla. Això comporta una atenció especial a la futura redacció del Catàleg de béns a protegir en el que es reconeixen els edificis i conjunts urbans i rurals de caràcter històric, artístic i ambiental de Castellar del Vallès, que forma part de la documentació d'aquest Pla en forma d'inventari.

11.2. MESURES PER A FACILITAR L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

D'acord amb l'article 59.3.c del DL 1/10, la memòria dels plans d'ordenació urbanística municipal han d'integrar les mesures a adoptar per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi.

Ara bé, al respecte cal indicar, en primer lloc, que el municipi de Castellar del Vallès, amb una població l'any 2013 inferior als 25.000 habitants, no té l'obligació de prestar el servei de transport col·lectiu urbà de viatgers, d'acord amb allò que disposen els articles 26 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local i 67 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, atès que la indicada obligació només afecta als municipis amb una població superior a 50.000 habitants.

En tot cas, és un dels objectius del Pla l'assoliment d'una mobilitat sostenible del municipi i, per aquest motiu, l'ordenació que es preveu en coherència amb l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG) del POUM, garanteix la suficiència de les infraestructures de mobilitat per tal d'absorbir els futurs volums de mobilitat i millorar la qualitat ambiental interior del nucli urbà i dels creixements proposats. En aquest sentit el Pla proposa en l'apartat 4.1. Infraestructures de mobilitat una sèrie d'actuacions, identificades en el conjunt de plànols del document, amb aquestes propostes LEAMG arriba a aquestes conclusions:

En referència a les dades anteriorment exposades es conclou:

6344

1. L'estructura territorial municipal ha esta condicionada per l'orografia, la qual ha sigut determinant a l'hora de definir-ne els diferents usos i modelitzar-ne el paisatge. Així doncs, la presència de la falla del Vallès-Penedès, que travessa el municipi d'est a oest, i el riu Ripoll que travessa el municipi de nord a sud, divideixen el municipi en quatre parts. D'aquesta manera, els creixements urbans i les infraestructures vertebradores del territori, dintre de les quals trobem les infraestructures de mobilitat, s'han hagut d'adaptar al medi. El nucli antic de Castellar del Vallès es troba ubicat en el punt més elevat, al peu del Puig de la creu, deixant la zona més planera, als creixements urbans posteriors, entre els quals hi ha usos residencials i industrials. Les diferents urbanitzacions que acaben de conformar el sòl urbà del municipi es troben disseminades per el terme municipal, adaptant-se a l'abrupte orografia del municipi. De la mateixa manera, les infraestructures viàries s'encaixen en l'orografia per tal de facilitar la comunicació entre zones urbanes del municipi i entre municipis.

2. A nivell demogràfic, en els darrers 20 anys, el municipi ha tingut un creixement sostenible de la població i conseqüentment del desenvolupament territorial, superior a l'experimentat en el conjunt de la comarca del Vallès occidental i de les seves ciutats principals però similar al d'altres municipis amb unes característiques semblants a Castellar del Vallès.

3. A trets generals, Castellar del Vallès disposa de unes bones xarxes de mobilitat per els diferents modes de transport, si bé es detecten mancances pel que fa a la continuïtat dels itineraris.

4. Al 2012 es va elaborar el Pla de Mobilitat Urbana del municipi, en el qual es proposen diferents actuacions per tal de crear una xarxa d'itineraris continua i garantint la seguretat dels seus usuaris per a cada mode de transport.

5. La documentació presentada s'adequa a les necessitats existents actualment i a les disposicions contemplades en el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

A partir de les consideracions extretes de l'annex 1 d'aquest mateix Decret, s'ha obtingut una aproximació dels volums de desplaçaments que generaran els sectors previstos en el nou POUM. Considerant aquests valors es preveu que el volum de desplaçaments generats totals sigui de 98.251 desplaçaments diaris. Tot i així, d'aquests desplaçaments, 11.452 estan associats a les zones verdes. Només aquelles zones verdes considerades com a parcs urbans poden esdevenir punts atractors de mobilitat.

6. Pel que fa al gènere, segons dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya de l'any 2012, la població de Castellar del Vallès presenta un 50,4% de dones i un 49,6% d'homes. Així, es preveu que 49.519 desplaçaments dels 98.251 viatges generats estiguin ocasionats pel sexe femení, essent la resta 48.732 els realitzats pel sexe masculí.

7. De les dades exposades en el PMU del municipi, se'n desprèn que la distribució modal per a l'any 2016 es repartirà de la següent manera: 53,14% transport

privat, 41,82% a peu o bicicleta i el 5,04% restant per el transport públic. Pel càlcul de la mobilitat per a l'any 2026, es manté el mateix repartiment modal.

8. Amb la posada en funcionament de les propostes descrites en el PMU per a cada una de les xarxes, es garanteix la connectivitat de totes elles, de manera que a mida que es vagi consolidant el planejament, caldrà incorporar les actuacions necessàries descrites en el PMU per a assolir una adequada connectivitat de cada sector.

9. Per a aquells sectors on les accions del PMU no poden assegurar una correcta connexió de les xarxes d'itineraris, es proposa l'adequació d'aquestes. Així doncs, per els PMU 01 i PMU 09 es proposa l'arranjament d'un itinerari, que permeti als vianants unes bones condicions de seguretat i accessibilitat per la zona verda de Can Barba fins a la zona de la Plaça de la Miranda, i per el PMU 04 es proposa l'adequació del vial d'enllaç amb el teixit urbà actual del municipi i la dotació de voreres de vianants que reuneixi les condicions de seguretat i accessibilitat per a vianants.

10. En la xarxa de transport públic, es preveu la modificació de l'actual línia C4 del bus urbà per tal de donar servei al PMU-09 i al PMU-04. A part de l'ampliació de la línia, es preveu la instal·lació d'una parada en cada un dels sectors.

11. Pel que fa a l'aparcament, a resultes del total de creixements i sectors previstos en el POUM, es preveu un total de 1.486 places d'estacionament per a turismes i 743 places d'estacionament per a motocicletes fora de via pública. El planejament preveu la dotació d'aparcaments en els diferents usos definits en cada sector. Per altra banda, preveu 15 bosses d'estacionament situades fora de via pública.

12. El finançament de les propostes descrites, així com d'aquelles actuacions proposades en el PMU que donen connectivitat de les xarxes d'itineraris dels diferents modes de transport dels sectors previstos, aniran a càrrec dels promotors dels sectors, en els termes fixats per la legislació urbanística.

Per tot plegat, es considera que l'execució POUM de Castellar del Vallès, complirà amb els valors de seguretat, sostenibilitat i integració social del nou model de mobilitat promoguts per la Llei 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6346

III. QUADRES




Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

| Sector | ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE | vialitat | | espais lliures | | equipamen ts | | SÒL PÚBLIC | | SÒL PRIVAT | | SOSTRE TOTAL | | no residencial | residencial | residencial lliure | sostre residencial concertat | sostre residencial HPO general i especial | HBTG TOTALS | hbtg lliures | hbtg concertat | hbtg HPO general i especial | c.ED;bruta | sostre/hab | dns.bruta | edificacions existents | potencial edificabilitat pg099 | DESPESES | REP 0,90 sost | % despeses | VRS | VRS – urb |
|--------|--|------------|----------|--------|-------------------|--------|-----------------|--------|---------------|---------|---------------|--------|-----------------|---------|----------------|-------------|-----------------------|------------------------------------|--|----------------|--------------|-------------------|-----------------------------------|------------|------------|----------------|----------------------------|-----------------------------------|----------|------------------|------------|----------|-----------|
| | | | m² | % | m² | % | m² | % | m² | % | m² | % | m² | % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Plans de millora urbana | 264.386 | 48.337 | 18,28% | 20.434 | 7,73% | 31.731 | 12,00% | 100.502 | 38,01% | 163.884 | 61,99% | 160.786 | 115.320 | 45.467 | 29.660 | 7.232 | 8.575 | 407 | 225 | 81 | 101 | | | | | | 7.672.517 | | | | | |
| 2on | PMU-01 Carretera de Terrassa | 3.311 | 828 | 25,00% | 596 | 18,00% | | | 1.424 | 43,00% | 1.887 | 57,00% | 1.656 | | 1.656 | 1.159 | 166 | 331 | 16 | 10 | 2 | 4 | 0,50 | 103 | 50 | | | 153.962 | 103,33 | 16,17% | 319,55 | 241,10 | |
| | PMU-02 Can Canyer sud | 8.775 | 3.510 | 40,00% | 878 | 10,00% | | | 4.388 | 50,00% | 4.388 | 50,00% | 6.143 | | 6.143 | 4.300 | 614 | 1.229 | 62 | 40 | 7 | 15 | 0,70 | 99 | 95 | | 3949-equip | 570.375 | 103,17 | 16,14% | 593,10 | 447,61 | |
| 1er | PMU-03 Escorxador-Pi Toros | 3.475 | 1.842 | 53,00% | | | | | 1.842 | 53,00% | 1.633 | 47,00% | 1.963 | | 1.963 | 1.374 | 196 | 393 | 21 | 15 | 2 | 4 | 0,57 | 96 | 59 | | 1779-unif filera | 46.044 | 26,06 | 4,08% | 683,82 | 590,34 | |
| 2on | PMU-04 Moll Busquets | 75.695 | 11.354 | 15,00% | 11.354 | 15,00% | 15.139 | 20,00% | 37.848 | 50,00% | 37.848 | 50,00% | 22.709 | 22.709 | | | | | | | | | 0,30 | | | 69477-indust | 2.270.850 | 111,11 | 33,83% | 108,35 | 64,53 | | |
| 2on | PMU-05 Can Bogunyà | 5.892 | 2.062 | 35,00% | | | | | 2.062 | 35,00% | 3.830 | 65,00% | 3.667 | | | | 367 | | 733 | 36 | 24 | 4 | 8 | 0,70 | 102 | 70 | 4272-unif filera | 309.330 | 93,74 | 14,67% | 447,37 | 343,58 | |
| 2on | PMU-07a Turuget | 24.310 | 10.940 | 45,00% | 4.376 | 18,00% | 1.945 | 8,00% | 17.260 | 71,00% | 7.050 | 29,00% | 24.779 | 4.425 | 20.354 | 10.177 | 5.088 | 5.088 | 212 | 95 | 57 | 60 | 1,40 | 96 | 120 | 8471-ind | 2.059.715 | 97,79 | 18,72% | 731,20 | 505,15 | | |
| 2on | PMU-07b Turuget | 3.983 | 1.075 | 27,00% | 558 | 14,00% | | | 1.633 | 41,00% | 2.350 | 59,00% | 3.617 | | 413 | 3.204 | 1.602 | 801 | 801 | 35 | 16 | 9 | 10 | 1,75 | 91 | 170 | 2066-ind | 389.193 | 126,58 | 23,55% | 940,55 | 611,18 | |
| 2on | PMU-09 Can Barba | 53.465 | 10.693 | 20,00% | 2.673 | 5,00% | 1.069 | 2,00% | 14.436 | 27,00% | 39.029 | 73,00% | 24.409 | 24.409 | | | | | | | | | 0,50 | | | 16482 indus | 1.737.613 | 79,10 | 24,08% | 164,22 | 110,75 | | |
| 1er | PMU-11 Les arenes | 31.477 | 4.722 | 15,00% | | | | | 4.722 | 15,00% | 26.755 | 85,00% | 6.295 | | | | | 18 | | 18 | | | 0,20 | 356 | 6 | 4400 unif aill | 11630-unif aillada | 102.650 | 18,12 | 2,61% | 159,50 | 139,80 | |
| 1er | PMU-12 Cal Joan Coix | 8.743 | 1.311 | 15,00% | | | | | 1.311 | 15,00% | 7.432 | 85,00% | 2.186 | | | | | 7 | | 7 | | | 0,25 | 313 | 8 | 1822 unif aill | 2841-unif aillada | 32.786 | 16,67 | 2,09% | 199,38 | 175,69 | |
| 2on | PMU-13 Porta de Castellar 1 | 41.125 | | | | | 12.338 | 30,00% | 12.338 | 30,00% | 28.788 | 70,00% | 57.575 | 57.575 | | | | | | | | | 1,40 | | | 3094-ind | | | | 459,81 | 413,83 | | |
| 2on | PMU-14 Porta de Castellar 2 | 4.135 | | | | | 1.241 | 30,00% | 1.241 | 30,00% | 2.895 | 70,00% | 5.789 | 5.789 | | | | | | | | | 1,40 | | | 3806-ind | | | | 459,81 | 413,83 | | |
| | Polígons d'actuació urbanística | 111.543 | 20.311 | 18,21% | 6.498 | 5,83% | 15.807 | 13,99% | 42.417 | 38,03% | 69.126 | 61,97% | 88.098 | 50.697 | 37.401 | 21.988 | 8.746 | 6.652 | 371 | 195 | 97 | 79 | | | | | | 3.059.220 | | | | | |
| 1er | PAU-01 Can Bages (vials) | 30.365 | 6.170 | 20,32% | | | | | 6.170 | 20,32% | 24.195 | 79,68% | 24.200 | 24.200 | | | | | | | | | 0,80 | | | | | 925.500 | 42,49 | 12,94% | 261,76 | 205,10 | |
| 2on | PAU-02 Sot d'en Goleres | 2.600 | 359 | 13,81% | 1.007 | 38,73% | | | 1.366 | 52,54% | 1.234 | 47,46% | 1.137 | | 1.137 | | 796 | 114 | 227 | 12 | 8 | 1 | 3 | 0,44 | 95 | 46 | 6.578 | 105.550 | 103,15 | 16,14% | 324,26 | 244,73 | |
| 2on | PAU-03 Cal Sagalés | 1.389 | | | 827 | 59,54% | | | 827 | 59,54% | 562 | 40,46% | 1.452 | | 1.452 | | 1.016 | 145 | 275 | 16 | 10 | 2 | 4 | 1,05 | 91 | 115 | | 82.700 | 63,28 | 9,90% | 668,09 | 541,74 | |
| 1er | PAU-04 Passeig | 1.483 | | | | | 459 | 30,95% | 459 | 30,95% | 1.024 | 69,05% | 1.260 | | 1.260 | | 882 | 126 | 252 | 13 | 9 | 1 | 3 | 0,85 | 97 | 88 | | | | | 543,00 | 488,70 | |
| 1er | PAU-05 Pedrissos | 882 | | | | | | | 882 | 100,00% | | | 2.427 | | 2.427 | | 1.699 | 243 | 485 | 25 | 17 | 3 | 5 | 2,75 | 97 | 283 | | | | | 1.758,63 | 1.582,76 | |
| 1er | PAU-06 Nou Eixample | 35.362 | 4.148 | 11,73% | 4.138 | 11,70% | 15.148 | 42,84% | 23.435 | 66,27% | 11.927 | 33,73% | 30.751 | 3.690 | 27.061 | 13.531 | 8.118 | 5.412 | 289 | 135 | 90 | 64 | 0,87 | 94 | 138 | | 829.170 | 29,96 | 5,76% | 804,88 | 644,71 | | |
| 1er | PAU-07 Can Bernabé (vials) | 30.249 | 7.442 | 24,60% | | | | | 7.442 | 24,60% | 22.807 | 75,40% | 22.807 | 22.807 | | | | | | | | | 0,75 | | | | 1.116.300 | 54,38 | 16,56% | 247,63 | 185,97 | | |
| 2on | PAU-08 El Serrat | 9.213 | 2.192 | 23,79% | 526 | 5,71% | | | 2.718 | 29,50% | 6.495 | 70,50% | 4.064 | | 4.064 | | | | | 16 | 16 | | | 0,44 | | 17 | | 355.100 | 97,09 | 12,17% | 351,80 | 278,08 | |
| | Polígons d'actuació urbanística de dotació | 12.519 | | | | | | | 12.519 | 100,00% | 15.302 | | 15.302 | | | | 115 | 115 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1er | PAD-01 arbreda | 4.264 | | | | | | | 4.264 | 100,00% | 6.499 | | 6.499 | | | | 54 | 54 | | | | | 1,52 | 120 | 127 | | 6499-23 hab/unif filera | | | | 1.215,54 | 1.093,99 | |
| 1er | PAD-04 Llagostes | 1946 | | | | | | | 1.946 | 100,00% | 2.860 | | 2.860 | | | | 24 | 24 | | | | | 1,47 | 119 | 123 | | 2070-14 hab/unif filera | | | | 1.172,10 | 1.054,89 | |
| 1er | PAD-06 Verd privat Soleia | 2.206 | | | | | | | 2.206 | 100,00% | 1.098 | | 1.098 | | | | 3 | 3 | | | | | 0,50 | 366 | 14 | | NE | | | | 396,95 | 357,26 | |
| 1er | PAD-07 Rda Tramuntana-Catalunya | 231 | | | | | | | 231 | 100,00% | 290 | | 290 | | | | 2 | 2 | | | | | 1,26 | 145 | 87 | | NE | | | | 1.001,22 | 901,09 | |
| 2on | PAD-08 Onze de Setembre | 1.472 | | | | | | | 1.472 | 100,00% | 1.472 | | 1.472 | | | | 10 | 10 | | | | | 1,00 | 147 | 68 | | 2205-5 aill o 6 aparell | | | | 797,51 | 717,76 | |
| 1er | PAD-09 Ronda-c/Alguer | 287 | | | | | | | 287 | 100,00% | 347 | | 347 | | | | 2 | 2 | | | | | 1,21 | 174 | 70 | | NE | | | | 964,25 | 867,82 | |
| 2on | PAD-10 c/Ripolllet | 1.696 | | | | | | | 1.696 | 100,00% | 1.372 | | 1.372 | | | | 9 | 9 | | | | | 0,81 | 152 | 53 | | 1696-4 unif aill o aparell | | | | 645,16 | 580,65 | |
| 1er | PAD-11 Pedrissos/Passeig | 417 | | | | | | | 417 | 100,00% | 1.364 | | 1.364 | | | | 11 | 11 | | | | | 3,27 | 124 | 264 | | NE | | | | 2.608,67 | 2.347,81 | |
| | Plans Parcel·lals amb planejament aprovat | 578.668 | 73.897 | 12,77% | 215.578 | 37,25% | 46.118 | 7,97% | 354.575 | 61,27% | 224.093 | 38,73% | 263.694 | 239.596 | 24.098 | 24.098 | | 80 | 80 | | | | | | | | | 21.967.421 | | | | | |
| 2on | PP-01 amp. Els Fruïters | 81.316 | 11.348 | 13,96% | 35.870 | 44,11% | 3.458 | 4,25% | 53.576 | 65,89% | 27.740 | 34,11% | 24.098 | | | | 80 | 80 | | | | | 0,30 | 301 | 10 | | | 3.503.197 | 161,52 | 20,25% | 236,35 | 169,63 | |
| 1er | PP-02 Can Bages | 497.352 | 62.549 | 12,58% | 179.708 | 36,13% | 42.660 | 8,58% | 300.999 | 60,52% | 196.353 | 39,48% | 239.596 | 239.596 | | | | | | | | | 0,48 | #DIV/0! | | | | 18.464.225 | 85,63 | 26,07% | 158,22 | 105,28 | |
| | Totals | 967.116 | 142.546 | 14,74% | 242.511 | 25,03% | 93.456 | 9,66% | 497.494 | 51,44% | 469.622 | 48,56% | 527.881 | 405.613 | 122.268 | 91.047 | 15.978 | 15.227 | 973 | 615 | 178 | 180 | | | | | | 32.699.158 | | | | | |

158
369
0,1624

| Class | Sexenni | AMBIT O SECTOR | HBTG TOTALS | ús | sexenni | Iniciativa |
|---|---------|---------------------------------|----------------|-------------|-------------|------------|
| Actuacions residencials primer sexenni | | | 530 | | | |
| SUNC | 1er | PMU-02 Can Carner sud | 62 | residencial | 1er sexenni | privada |
| SUNC | 1er | PMU-03 Escorxador-PI Toros | 21 | residencial | 1er sexenni | privada |
| SUNC | 1er | PAU-04 Passeig | 13 | residencial | 1er sexenni | privada |
| SUNC | 1er | PAU-05 Pedrissos | 25 | residencial | 1er sexenni | privada |
| SUNC | 1er | PAU-06 Nou Eixample | 289 | residencial | 1er sexenni | privada |
| SUC | 1er | PMU-11 Les arenes | 18 | residencial | 1er sexenni | privada |
| SUC | 1er | PMU-12 Cal Joan Coix | 7 | residencial | 1er sexenni | privada |
| SUNC | 1er | PAD-01 arbreda | 54 | residencial | 1er sexenni | privada |
| SUNC | 1er | PAD-04 Llagostes | 24 | residencial | 1er sexenni | privada |
| SUNC | 1er | PAD-06 Verd privat Soleia | 3 | residencial | 1er sexenni | privada |
| SUNC | 1er | PAD-07 Rda Tramuntana-Catalunya | 2 | residencial | 1er sexenni | privada |
| SUNC | 1er | PAD-09 Ronda-c/Alguer | 2 | residencial | 1er sexenni | privada |
| SUNC | 1er | PAD-11 Pedrissos/Passeig | 11 | residencial | 1er sexenni | privada |
| Actuacions residencials segon sexenni | | | 363 | | | |
| SUNC | 2on | PMU-01 Carretera de Terrassa | 16 | residencial | 2on sexenni | privada |
| SUNC | 2on | PMU-05 Can Bogunyà | 36 | residencial | 2on sexenni | privada |
| SUNC | 2on | PMU-07a Turuguet | 212 | residencial | 2on sexenni | privada |
| SUNC | 2on | PMU-07b Turuguet | 35 | residencial | 2on sexenni | privada |
| SUNC | 2on | PAU-02 Sot d'en Golerés | 12 | residencial | 2on sexenni | privada |
| SUNC | 2on | PAU-03 Cal Sagalés | 16 | residencial | 2on sexenni | privada |
| SUC | 2on | PAU-08 El Serrat | 16 | residencial | 2on sexenni | privada |
| SUNC | 2on | PAD-08 Onze de Setembre | 10 | residencial | 2on sexenni | privada |
| SUNC | 2on | PAD-10 c/Ripollet | 9 | residencial | 2on sexenni | privada |
| PMU's i PAU's d'activitat econòmica | | | | | | |
| SUNC | 2on | PMU-04 Molí Busquets | | activitat | 2on sexenni | privada |
| SUNC | 2on | PMU-09 Can Barba | | activitat | 2on sexenni | privada |
| SUNC | 2on | PMU-13 Porta de Castellar 1 | | activitat | 2on sexenni | privada |
| SUNC | 2on | PMU-14 Porta de Castellar 2 | | activitat | 2on sexenni | privada |
| SUC | 1er | PAU-01 Can Bages (vials) | | activitat | 1er sexenni | privada |
| SUC | 1er | PAU-07 Can Bernabé (vials) | | activitat | 1er sexenni | privada |
| Plans parcials amb planejament aprovat | | | 80 | | | |
| 2on | | PP-01 amp. Els Fruiters | 80 | residencial | 2on sexenni | privada |
| 1er | | PP-02 Can Bages | | residencial | 1er sexenni | privada |
| Totals | | | 973 | | | |


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

6348

Classificació de sòl

Nucli urbà

ha

| | |
|--|--------|
| Sòl urbà consolidat | 389,48 |
| Sòl urbà no consolidat | 12,61 |
| Sòl urbanitzable amb planejament aprovat | 58,72 |

6349

Sant Feliu del Racó

ha

| | |
|---------------------|--------|
| Sòl urbà consolidat | 112,42 |
|---------------------|--------|

Airesol A-B-C

ha

| | |
|---------------------|-------|
| Sòl urbà consolidat | 30,64 |
|---------------------|-------|

Airesol D - El Balcó

ha

| | |
|------------------------|-------|
| Sòl urbà consolidat | 81,47 |
| Sòl urbà no consolidat | 0,49 |

Can Font - Ca N'Avellaneda

ha

| | |
|---------------------|--------|
| Sòl urbà consolidat | 103,86 |
|---------------------|--------|

Cal Joan Coix

ha

| | |
|---------------------|------|
| Sòl urbà consolidat | 0,87 |
|---------------------|------|

Les Arenes

ha

| | |
|---------------------|------|
| Sòl urbà consolidat | 3,14 |
|---------------------|------|



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Totals

ha

%

| | | |
|--|--------|--------|
| Sòl urbà | 734,98 | 17,04% |
| Sòl urbà consolidat | 721,88 | 16,74% |
| Sòl urbà no consolidat | 13,1 | 0,30% |
| Sòl urbanitzable | 58,72 | 1,36% |
| Sòl urbanitzable amb planejament aprovat | 58,72 | 1,36% |

| | | |
|---------------------|---------|--------|
| Sòl no urbanitzable | 3519,49 | 81,60% |
|---------------------|---------|--------|

Terme municipal

4313,19

100%

| Codi POUM | | Les Arenes | El Balco de St Llorenç | Alresol D | Alresol AB | Alresol C | St Feliu del Racó | Font-Avellaneda | Nuclí |
|---|------------------------------------|------------|------------------------|-----------|------------|-----------|-------------------|-----------------|-----------|
| Superfície en m2 | | | | | | | | | |
| SISTEMES | | 23.503 | 142.025 | 32.020 | 10.658 | 11.315 | 254.177 | 348.292 | 1.436.910 |
| Codi X / F: Sistemes Mobilitat | X / F | | | | | | | 1.163 | 10.272 |
| Codi X: Sistema Viari | X | | | | | | | | 9.934 |
| Codi Xt: Xarxa territorial | Xt | | | | | | | | |
| Codi Xu: Xarxa urbana | Xu | | | | | | | | |
| Codi Xuc: Xarxa urbana cívica | Xuc | | | | | | | | 338 |
| Codi Xcv: Xarxa urbana complement viari | Xcv | | | | | | | | |
| Codi Xa: Xarxa Aparcament | Xa | | | | | | | 1.163 | |
| Codi Xr: Xarxa rural | Xr1 (primària) | | | | | | | | |
| | Xr2 (secundària) | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Codi F: Sistema Ferroviari | F | | | | | | | | |
| Codi F | F | | | | | | | | |
| Codi V / H: Sistema Espais Lliures | V / H | | 114.445 | 20.988 | 861 | 11.315 | 206.139 | 284.056 | 895.191 |
| Codi V: Espais Verds | V | | 509 | | 861 | | | 3.315 | |
| Codi Vpl: Places i Jardins urbans | Vpl | | 143 | 1.533 | | | 1.234 | 574 | 123.629 |
| Codi Vpu: Parcs urbans | Vpu | | 7.581 | 19.456 | | | | | 235.554 |
| Codi Vpt: Parcs de transició | Vpt | | 106.213 | | | 11.315 | 204.905 | 280.167 | 523.055 |
| Codi H: Hidrològic | H | | | | | | | | 12.954 |
| Codi H: Cursos fluvials (Riu Ripoll i Torrents) | H | | | | | | | | |
| Codi E / T: Sistema Equipaments i | E / T | | 27.580 | 11.032 | 9.796 | | 48.038 | 63.073 | 527.635 |
| Codi E: Equipaments | E | | | | | | | | |
| Codi E: Equipaments | Es (sanitari - assistencial) | | | | | | | | 4.399 |
| | Ed (docent) | | | | | | | | 88.813 |
| | Ee (esportiu) | | 17.753 | 10.828 | | | 9.094 | 48.331 | 68.028 |
| | Ec (sociocultural) | | | | | | 4.942 | | 6.844 |
| | Ea (administratiu i serveis) | | | | | | 1.887 | | 92.873 |
| | Ex (altres) | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Codi Eu: Espai Tolrà | Eu | | | | | | | | 9.320 |
| Codi Ed: Dotacions d'àmbit supramunicipal | Et | | | | | | | | 175.728 |
| Codi Er: Reserva d'equipaments | Er | | | | 9.796 | | 24.091 | 14.742 | 75.712 |
| Codi T: Serveis Tècnics i Ambientals | T | | 9.827 | 204 | | | 8.023 | | 5.917 |
| Codi T | T | | | | | | | | |
| Codi D: Sistema Habitatge dotacional | D | | | | | | | | 3.813 |
| Codi D | D | | | | | | | | 3.813 |
| ZONES | | 23.503 | 354.504 | 162.451 | 110.874 | 108.163 | 714.923 | 596.760 | 2.471.657 |
| Codi 1: Zona Residencial en Nuclí | 1 | | | | | | | | |
| Codi 1a: Residencial en nuclí antic | 1a | | | | | | 29.148 | 3.585 | 259.951 |
| Codi 1a1: Residencial en nuclí antic, Sant Feliu | 1a1 | | | | | | 8.900 | | 233.232 |
| Codi 1b: Residencial en nuclí antic, ordenació | 1b | | | | | | 20.248 | 3.585 | 559 |
| Codi 3: Zona Residencial en | 3 | | | | | | | | 26.160 |
| Codi 3: Residencial en ordenació tancada | 3 | | | | | | | | 191.960 |
| Codi 4: Zona Residencial en | 4 | | | | | | | | 191.960 |
| Codi 4a: Residencial en ordenació oberta | 4a | | | | | | | | 75.579 |
| Codi 4b: Residencial en ordenació oberta, amb | 4b | | | | | | | | 18.197 |
| Codi 5: Zona Residencial en Cases | 5 | | | | | | | | 57.382 |
| Codi 5a: Residencial en cases agrupades, | 5a | | | | | | | | 384.430 |
| Codi 5a1: Residencial en cases agrupades, | 5a1 | | | | | | | | 147.021 |
| Codi 5a2: Residencial en cases agrupades, | 5a2 | | | | | | | | 10.292 |
| Codi 5a3: Residencial en cases agrupades, | 5a3 | | | | | | | | 8.840 |
| Codi 5b: Residencial en cases agrupades, | 5b | | | | | | | | 24.480 |
| Codi 5b1: Residencial en cases agrupades, | 5b1 | | | | | | | | 79.109 |
| Codi 5c: Residencial en cases agrupades, | 5c | | | | | | | | 72.689 |
| Codi 6: Zona Residencial en Cases | 6 | | | | | | | | 42.001 |
| Codi 6a: Residencial en cases aïllades, parcel·la | 6a | 23.503 | 354.504 | 162.451 | 110.874 | 108.163 | 725.774 | 593.175 | 144.333 |
| Codi 6b: Residencial en cases aïllades, parcel·la | 6b | 23.503 | | | | | 10.313 | | 51.569 |
| Codi 6b: Residencial en cases aïllades, parcel·la | 6b1 | | 354.504 | 162.451 | 81.329 | 108.163 | 77.892 | | 50.753 |
| Codi 6c: Residencial en cases aïllades, parcel·la | 6c | | | | 29.545 | | | | |
| Codi 6d: Residencial en cases aïllades, parcel·la | 6d | | | | | | 637.569 | 593.175 | 38.089 |
| Codi 7: Zona d'Activitat Econòmica (| 7 | | | | | | | | 3.921 |
| Codi 7a: Indústria, entre mitgeres | 7a | | | | | | | | 1.180.496 |
| Codi 7b: Indústria, aïllada | 7b | | | | | | | | 475.977 |
| Codi 7c: Indústria, singulars | 7c | | | | | | | | 296.328 |
| Codi 7c1: Indústria, singulars no edificable | 7c1 | | | | | | | | 258.192 |
| Codi 8: Zona d'Activitat Econòmica (| 8 | | | | | | | | 150.000 |
| Codi 8a: Serveis terciaris i comercials, entre | 8a | | | | | | | | 154.150 |
| Codi 8b: Serveis terciaris i comercials, aïllada | 8b | | | | | | | | 15.270 |
| Codi 8c: Serveis terciaris i comercials, singular | 8c | | | | | | | | 95.931 |
| Codi 10: Zona de Reprogramació i | 10 | | | | | | | | 42.949 |
| Codi 10: Usos i Activitat de Reprogramació | 10 | | | | | | | | 80.757 |

6350



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

IV. LLISTAT DE PLÀNOLS

ATLES DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLAR DEL VALLÈS. AVANÇ 2012

| 1 | ENCAIX TERRITORIAL | escala Din-A3 |
|------------|--|----------------------|
| 1.1 | Castellar del Vallès en el Vallès Occidental. Ortofoto 1:25.000 | 100.000 |
| 1.2 | Castellar del Vallès en el Vallès Occidental. Base topogràfica 1:50.000 | 100.000 |
| 1.3 | Estructura territorial. Xarxes de la mobilitat | 100.000 |
| 1.4 | Estructura territorial. Espais naturals protegits | 100.000 |
| 1.5 | Estructura territorial. Unitats de paisatge | 100.000 |
| 2 | TERME MUNICIPAL DE CASTELLAR DEL VALLÈS | |
| 2.1 | Ortofotomapa 1:2.500 | 30.000 |
| 2.2 | Base topogràfica 1:5.000 | 30.000 |
| 2.3.1 | Evolució física del municipi. Mapa planimètric 1914 | 30.000 |
| 2.3.2 | Evolució física del municipi. Mapa topogràfic 1914 | 30.000 |
| 2.3.3 | Evolució física del municipi. Fotografies aèries 1956-1957 (vol americà) | 30.000 |
| 2.3.4 | Evolució física del municipi. Castellar del Vallès 1970 | 10.000 |
| 2.3.5 | Evolució física del municipi. Castellar del Vallès 1980 | 10.000 |
| 3 | MEDI FÍSIC. MEDI NATURAL | |
| 3.1.1 | Hidrologia. Hidrologia superficial | 30.000 |
| 3.1.2 | Hidrologia. Hidrologia subterrània | 30.000 |
| 3.2.1 | Geomorfologia. Relleu | 30.000 |
| 3.2.2 | Geomorfologia. Pendents | 30.000 |
| 3.2.3 | Geomorfologia. Orientacions | 30.000 |
| 3.3 | Geologia | 30.000 |
| 3.4 | Qualitat atmosfèrica | 30.000 |
| 3.5 | Estructura territorial | 30.000 |
| 3.6 | Cobertes del sòl | 30.000 |
| 3.7 | Hàbitats d'interès comunitari | 30.000 |
| 3.8 | Espais naturals | 30.000 |
| 4 | PLANEJAMENT URBANÍSTIC | |
| 4.1 | PLANEJAMENT TERRITORIAL GENERAL | |
| | Pla territorial general de Catalunya 1992 | 1.000.000 |



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

6352

| | | |
|------------|--|---------|
| 4.2 | PLANEJAMENT TERRITORIAL PARCIAL | |
| 4.2.1 | Pla territorial metropolita de Barcelona 2010. Estratègies urbanes | 50.000 |
| 4.2.2 | Pla territorial metropolita de Barcelona 2010. Espais oberts. Proposta | 50.000 |
| 4.2.3 | Pla territorial metropolita de Barcelona 2010. Estructura nodal. Proposta | 50.000 |
| 4.2.4 | Pla territorial metropolita de Barcelona 2010. Infraestructures viàries | 50.000 |
| 4.2.5 | Pla territorial metropolita de Barcelona 2010. Infraestructures ferroviàries | 50.000 |
| 4.3 | PLANEJAMENT URBANÍSTIC | |
| 4.3.1 | Pla director urbanístic de les àrees estratègiques del Vallès Occidental | 125.000 |
| 4.3.2 | Àrea residencial estratègica Nou Eixample | 6.000 |
| 4.3.3 | Àrea residencial estratègica Turuguet | 6.000 |
| 4.3.4 | Mapa urbanístic de Catalunya. Planejament vigent a Castellar del Vallès | 50.000 |
| 4.3.5 | Mapa de sòls de pendent superior al 20% | 30.000 |
| 4.4 | PLANEJAMENT HISTÒRIC | |
| 4.4.1 | PGO de la comarca de Sabadell 1978. Classificació del sòl (10.000) | 10.000 |
| 4.4.2 | PGO de la comarca de Sabadell 1978. Qualificació del sòl (5.000) | 10.000 |
| 4.4.3 | PGO de la comarca de Sabadell 1978. Qualificació del sòl (2.000) | 5.000 |
| 4.5 | PLANEJAMENT MUNICIPAL VIGENT | |
| 4.5.1 | La classificació del sòl, PGOU 1999 | 30.000 |
| 4.5.2 | La classificació del sòl, PGOU 2012 | 30.000 |
| 4.5.3 | L'estructura general i orgànica, PGOU 1999 | 30.000 |
| 4.5.4 | L'estructura general i orgànica, PGOU 2012 | 30.000 |
| 4.5.5 | Sectors de desenvolupament, PGOU 1999 | 18.000 |
| 4.5.6 | La qualificació i gestió del sòl, PGOU 2012 | 12.000 |
| 4.5.7 | Usos globals del sòl, PGOU 1999 | 5.000 |
| 4.5.8 | Usos del sòl, PGOU 2012 | 18.000 |
| 4.5.9 | Ordenació detallada del sòl urbà, PGOU 1999 | 5.000 |
| 4.5.10 | Ordenació detallada del sòl urbà, PGOU 2012 | 6.000 |
| 4.6 | DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT | |
| 4.6.1 | El planejament tramitat. Modificacions puntuals | 12.000 |
| 4.6.2 | El planejament tramitat. Plans parcials | 12.000 |
| 4.6.3 | El planejament tramitat. Plans especials i Programes d'actuació | 12.000 |

5 SISTEMES GENERALS

| | | |
|------------|--|--------|
| 5.1 | SISTEMES PER A LA MOBILITAT | |
| 5.1.1 | Xarxa general viària i de ferrocarrils. Accessibilitat territorial | 30.000 |
| 5.1.2 | Estructura de la xarxa viària urbana | 18.000 |
| 5.1.3 | Amplades dels carrers | 12.000 |
| 5.1.4 | Eixos cívics. Carrers arbrats i espais per a vianants | 12.000 |
| 5.1.5 | Afectacions no executades i urbanitzacions pendents | 12.000 |
| 5.1.6 | Aparcament i xarxa viària | 12.000 |
| 5.1.7 | Xarxa del transport públic | 18.000 |
| 5.2 | SISTEMA D'ESP AIS LLIURES | |
| 5.2.1 | Enclaus territorials i elements del paisatge | 30.000 |
| 5.2.2 | La xarxa d'espais lliures urbans. Catalogació segons qualificació | 18.000 |
| 5.2.3 | La xarxa d'espais lliures urbans. Catalogació segons tipus | 18.000 |
| 5.2.4 | La xarxa d'espais lliures urbans. Catalogació segons propietat | 18.000 |
| 5.3 | SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS | |
| 5.3.1 | Estructura del sistema d'equipaments. Catalogació qualificació | 18.000 |
| 5.3.2 | Estructura del sistema d'equipaments. Catalogació tipus | 18.000 |
| 5.3.3 | Estructura del sistema d'equipaments. Catalogació propietat | 18.000 |



6 POBLACIÓ, ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL 6353**6.1 L'ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL**

| | | |
|-------|-------------------------------|--------|
| 6.1.1 | Cadastre de rústega | 30.000 |
| 6.1.2 | Cadastre d'urbana | 30.000 |
| 6.1.3 | Superfícies de les parcel·les | 18.000 |

7 USOS DEL SÒL I TEIXITS URBANS**7.1 SÒL RESIDENCIAL**

| | | |
|-------|---|--------|
| 7.1.1 | Tipologies edificatòries segons planejament | 12.000 |
| 7.1.2 | Edificacions unifamiliars i plurifamiliars | 12.000 |
| 7.1.3 | Habitatges lliures, habitatges protegits | 12.000 |

7.2 SÒL INDUSTRIAL

| | | |
|-------|---|--------|
| 7.2.1 | Nivell d'ocupació segons estructura de la propietat | 12.000 |
| 7.2.2 | Nivell d'ocupació segons edificacions | 12.000 |
| 7.2.3 | Activitats econòmiques | 12.000 |

7.3 CONDICIÓ EDIFICATÒRIA DE LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS

| | | |
|-------|--|-------|
| 7.3.1 | Alçades d'edificació existents segons cadastre | 6.000 |
| 7.3.2 | Alçades segons planejament vigent | 6.000 |
| 7.3.3 | Disconformitats volumètriques. Alçada màxima | 6.000 |
| 7.3.4 | Disconformitats volumètriques. Fondària edificable | 6.000 |
| 7.3.5 | Solars vacants en sòl urbà | 6.000 |

8 PATRIMONI

| | | |
|-----|--|--------|
| 8.1 | Edificis i elements arquitectònics d'interès històric-artístic | 12.000 |
| 8.2 | Restes arqueològiques | 12.000 |

9 SENSIBILITAT AMBIENTAL

| | | |
|-----|---|--------|
| 9.1 | Sensibilitat total | 12.000 |
| 9.2 | Sensibilitat. Medi físic | 12.000 |
| 9.3 | Sensibilitat. Medi natural | 12.000 |
| 9.4 | Sensibilitat. Medi cultural i territorial | 12.000 |
| 9.5 | Sensibilitat. Riscos | 12.000 |

10 PROPOSTES

| | | |
|------|---|--------|
| 10.1 | Terme Municipal- Propostes Sòl no Urbanitzable. | 30.000 |
| 10.2 | Nucli i Entorn immediat- Propostes | 12.000 |



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

6354

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA. APROVACIÓ INICIAL

| | |
|---|--------------------|
| 1. Classificació del sòl | 1 plànol 1:15.000 |
| 2. Estructura general del territori | 1 plànol 1:15.000 |
| 3. Regulació i ordenació del sòl no urbanitzable: | |
| 3a. Compliment de les determinacions del PTP CT | 1 plànol 1:15.000 |
| 3b. Qualificació del SNU | 4 plànols 1:7.500 |
| 3c. Components de qualificació del SNU | 4 plànols 1:7.500 |
| 4. Qualificació i gestió del sòl | 12 plànols 1:2.000 |
| 5. Ordenació detallada del sòl urbà | 38 plànols 1:1.000 |
| 6. Identificació dels sectors i àmbits del POUM | 1 plànol 1:15.000 |
| 7. Protecció dels sistemes | 4 plànols 1:7.500 |
| 8. Xarxes generals de serveis | 4 plànols 1:15.000 |
| 9. Identificació dels sectors i àmbits del POUM | 1 plànol 1:15.000 |



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

6355

V. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

1. MARC DE REFERÈNCIA DE L'AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

La disposició urbanística que emmarca el contingut de l'Agenda i avaluació econòmica i financera és l'establerta per l'article 59 de la vigent Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, per la Llei 2/2014, de 27 de febrer, i per la Llei 3/2015, del 11 de març, d'ara endavant **TRLUC**), en el que s'especifica la necessitat de disposar d'un document que permeti avaluar temporalment i econòmicament les actuacions del Pla d'ordenació urbanística municipal.

El contingut i la importància d'aquest document serà més o menys significativa en la mesura en què el nou Pla incorpori el Programa d'actuació urbanística municipal que, en el redactat legislatiu, es contempla com a potestatiu i com a document independent del mateix Pla d'ordenació urbanística municipal.

L'article 76 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant **RLU**), estableix respecte la documentació de l'agenda i l'avaluació econòmica de les actuacions a desenvolupar que ha de contenir el POUM el següent:

76.1 El pla d'ordenació urbanística municipal pot incorporar en la seva documentació el programa d'actuació urbanística municipal, al qual li correspon:

a) Establir les previsions temporals d'execució de les determinacions del pla d'ordenació urbanística municipal i, concretament, regular els terminis d'inici o de finalització per al desenvolupament dels sectors de planejament derivat, determinant la graduació temporal i espacial del seu desenvolupament en sòl urbanitzable, d'acord amb el què estableix l'article 65.1.c) d'aquest Reglament; i establir les previsions temporals per a l'execució dels sistemes urbanístics no inclosos en sectors, l'execució dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i l'execució de les altres actuacions urbanístiques definides pel pla.

b) Establir els terminis per a l'edificació d'acord amb l'article 68.2.h) d'aquest Reglament.

c) Determinar quina iniciativa, la pública o la privada, és preferent per a la promoció del planejament urbanístic derivat, i establir, si escau, una reserva per a la iniciativa pública al llarg d'un termini concret, que no pot superar els sis anys.

76.2 Si el pla d'ordenació urbanística municipal no incorpora el programa d'actuació urbanística municipal en la seva documentació, correspon a l'agenda establir les previsions temporals a què fa referència l'apartat anterior. L'agenda, si no es formula un programa d'actuació urbanística municipal, s'actualitza cada sis anys d'acord amb el què estableix l'article 59.4 de la Llei d'urbanisme.



6357

76.3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès no incorpora el Programa d'actuació urbanística municipal dintre de la seva documentació. Així doncs, d'acord amb l'article 76.2 del RLU li correspon a l'Agenda establir les previsions temporals d'execució del Pla. Concretament, l'Agenda del Pla haurà de:

- regular els terminis d'inici o finalització per als sectors de planejament derivat;
- establir les previsions temporals per a l'execució dels sistemes urbanístics no inclosos en sectors;
- establir les previsions temporals per a l'execució dels polígons d'actuació en sòl urbà; i
- establir les previsions temporals per a l'execució de les altres actuacions urbanístiques definides pel Pla.

D'acord amb l'article 59.4 del TRLU, l'Agenda del Pla haurà de ser actualitzada cada sis anys per acord de l'Ajuntament, després d'un mes d'informació pública. Aquest acord haurà de ser publicat en el Butlletí Oficial i haurà de ser comunicat a la Comissió territorial d'urbanisme pertinent.

L'article 76.3 del RLU estableix els continguts de l'Avaluació econòmica i financera del Pla. En concret, contindrà:

- l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes;
- la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del Pla;
- les previsions de finançament públic; i
- l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del Pla.

2. OBJECTIUS, DIRECTRIUS I ESTRATÈGIA DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA

Els objectius de desenvolupament del Pla queden reflectits en la mateixa Memòria d'ordenació i s'engloben dintre de quatre directrius estratègiques:

1. La potenciació dels espais lliures i del sòl no urbanitzat de l'entorn

El 81,60% del sòl del terme municipal és sòl no urbanitzable. Castellar és un municipi amb molts espais lliures, fet que s'ha aprofitar com a element connector i de transició entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, a més de

servir com a base d'esponjament i ciutat oberta d'alta qualitat ambiental i directament relacionat amb el entorn natural.

2. L'aposta pel creixement interior i la requalificació urbana, això és fer més poble dins del poble. No incrementar els límits del sòl urbà mantenint l'orografia actual del sòl no urbanitzable, apostant per una ciutat compacta i no difusa. Donades les característiques de Castellar del Vallès respecte els límits de sòl urbà i respecte els sòls que d'aquest resten lliures, el nou projecte de ciutat ha d'avaluar l'estat actual i les potencialitats dels teixits urbans existents, residencials i industrials, no només des d'una perspectiva quantitativa o de capacitat de creixement sinó també des de la possibilitat d'identificar àmbits de reordenació o transformació que esdevinguin elements clau en els procés de reestructuració urbana.

3. El manteniment i la millora de la quantitat i qualitat de l'oferta d'equipament i espais lliures del municipi. Mantenir un àmbit urbà saludable i d'alta qualitat ambiental i directament relacionat amb l'entorn natural. Mantenir la reserva de l'oferta disponible de terrenys lliures destinats a equipaments.

4. La integració del patrimoni en el projecte de ciutat. El patrimoni arquitectònic de la ciutat és un dels referents que defineixen els trets més característics del municipi. La preservació i conservació del conjunt patrimonial de la ciutat ha de passar a tenir un protagonisme singular en l'ordenació que emani del nou planejament general. Això comporta una atenció especial a la revisió del catàleg d'edificis, els elements patrimonials i conjunts urbans i rurals de caràcter històric, artístic i ambiental de la ciutat de Castellar del Vallès.

5. La diversificació de l'oferta residencial i de les activitats econòmiques, amb una atenció especial a l'habitatge protegit, prioritzant el lloguer, i als llocs de treball actualment existents en el municipi. L'alta presència de teixit productiu ha de ser la base d'un projecte que potencii les capacitats econòmiques del territori, diversificant les activitats i millorant la seva competitivitat.

Les actuacions concretes del Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès també estan reflectides en la Memòria citada, en les Normes urbanístiques i en els plànols d'ordenació que les concreten.

Respecte les actuacions del POUM poden establir-se els següents grans grups:



1. Execució dels sistemes generals

Correspon a les actuacions incardinades a aconseguir l'estructura general i orgànica definida pel Pla, mitjançant els sistemes urbanístics no inclosos en cap àmbit de gestió. Es contemplen, tant les actuacions d'adquisició de

6359

sòl, com les d'urbanització dels sistemes generals de vialitat i d'espais lliures.

Les actuacions que conté l'Agenda i avaluació econòmica i financera es refereixen a l'adquisició de sòl d'aquelles actuacions considerades extraordinàries i noves en el present planejament, així com les obres d'urbanització i implantació de serveis dels sistemes generals que es considerin d'especial significació, mentre que aquelles actuacions que no tenen una especial rellevància no s'han tingut en consideració, ja que formen part de l'obra ordinària i quotidiana de l'Ajuntament.

2. Desenvolupament dels sectors de planejament derivat i dels polígons d'actuació

El POUM de Castellar del Vallès delimita un mosaic de diferents sectors i polígons d'actuació d'una dimensió molt inferior als que eren vigents actualment, a fi i efecte de facilitar la seva gestió i execució.

El conjunt dels sòls subjectes a actuacions integrades de gestió té una dimensió entorn a les 98 hes de sòl. D'aquest dimensionat, prop d'un 60% (quasi 58 hes de sòl) correspon a sectors de plans parcials aprovats.

El conjunt del dimensionat del POUM, pel que fa a l'oferta residencial és situa a l'entorn dels 1.200 habitatges nous, dels que poc més del 50% (672 habitatges que equivalen a un 56,39% del total de l'oferta residencial del POUM) es corresponen a sectors ja aprovats definitivament, ja siguin les dues àrees residencials estratègiques o al pla parcial urbanístic dels Fruiters.

Altrament, el POUM preveu en la zona de reprogramació una potencial reserva de l'oferta a llarg termini del Pla que, en el cas que es desenvolupessin tots els sòls, comportaria una dotació màxima de 1.200 habitatges que s'han de considerar, a tots els efectes, com un veritable sòl de reserva de futur, ja que l'aposta residencial del Pla es centra en la ciutat existent.

D'acord amb l'anterior es pot afirmar que el Pla es centra en la seva planificació sobre el conjunt de la ciutat existent amb una previsió de creixement en extensió molt limitada o quasi nul·la, ja que dels 1.191 habitatges que el Pla determina sobre els diferents sectors i polígons d'actuació, menys del 15%, que equivalen a un total de 184 habitatges, es corresponen als inclosos dins de sectors que es poden considerar que estenen l'actual taca de sòl ja urbanitzat (PMU 01 ctra de Terrassa, PMU 02 Can Carner nord, PMU 06 Can Carner sud i el PP del sector dels fruiters, urbana).

Les actuacions integrades previstes en el POUM, tant residencials com d'activitat econòmica, es poden classificar en els següents grans grups:

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



- 2.1. Els plans de millora urbana i polígons d'actuació urbanística plurifamiliars
- 2.2. Els plans de millora urbana i polígons d'actuació urbanística unifamiliars
- 2.3. Els polígons d'actuació de dotació
- 2.4. Els plans de millora urbana i polígons d'actuació urbanística d'activitat econòmica
- 2.5. Els sectors en sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat

2.1. Els plans de millora urbana i polígons d'actuació urbanística plurifamiliars

Aquest grup inclou un total de 11 sectors subjectes a plans de millora urbana (PMU) i/o polígons d'actuació urbanística, amb una extensió total aproximada de 10 hes, que ordenen, regulen i concentren la major part de l'oferta plurifamiliar del Pla en la ciutat existent, ja que sobre els mateixos està prevista la construcció d'uns 825 habitatges localitzats, majoritàriament, dins del mosaic residencial de la ciutat existent.

Els PMU i els PAU plurifamiliars constitueixen un conjunt de sectors de naturalesa molt diversa, on es mesclen accions sobre el nucli antic i l'eixample de Castellar del Vallès, i també en menor mesura amb accions de naturalesa diferent segons es detalla en les corresponents fitxes normatives del Pla.

El nou POUM delimita nous sectors de menor dimensió i més homogenis respecte les propietats que s'inclouen en cada àmbit de planejament. En aquest cas haurà de ser la gestió la que desencalli el procés d'aquest sectors, ja que la viabilitat econòmica està garantida en tractar-se de sectors amb uns aprofitaments ajustats o similars als vigents en el Pla General de Castellar del Vallès però que, sobretot, s'han redimensionat a fi i efecte de facilitar la seva gestió i execució.

Les cessions i càrregues que el Pla determina són perfectament compatibles amb la viabilitat econòmica dels mateixos tota vegada que, en general, suposen una millora de la situació actual. No obstant, aquestes condicions generals, en l'apartat de la justificació de l'avaluació econòmica d'aquest document del POUM, es comprova i detalla aquesta viabilitat econòmica.

2.2. Els plans de millora urbana i polígons d'actuació urbanística unifamiliars

En aquest grup s'inclouen els plans de millora urbana (PMU) i els polígons d'actuació urbanística (PAU) que tenen per objecte aquest tipus de producte residencial unifamiliar. Són en total 3 actuacions amb una oferta

6361

de 30 habitatges nous amb una extensió total de 4,10 hes. En cap cas es tracta d'actuacions de nova planta, sinó que el POUM el que fa es recollir les situacions existents en el planejament vigent, delimitant aquestes figures a i efecte de garantir diferents objectius ja sigui la urbanització o la obtenció dels sòls de sistema delimitat en el mateix POUM.

Es tracta d'actuacions de menor entitat i dimensionat, més petites en general inclús que els mateixos PMU's detallats anteriorment. En general són ordenacions de baixa complexitat que, amb la delimitació d'un instrument de planejament derivat, haurà de concretar i precisar l'ordenació indicativa assenyalada per aquest POUM.

2.3. Els polígons d'actuació de dotació

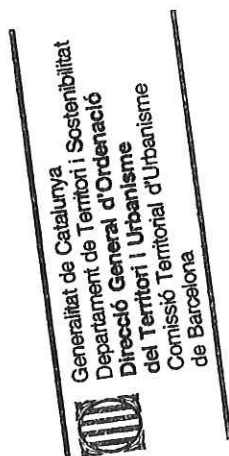
En aquest grup s'inclouen un total d'11 actuacions amb una oferta de 255 habitatges nous. En cap cas es tracta d'actuacions de nova planta; el que fa el Pla és recollir, en la major part dels casos, les condicions d'edificació actualment vigents i establir un marge superior de la seva potencial densificació permetent que, amb el mateix sostre, puguin sorgir un major nombre d'habitatges, optimitzant d'aquesta manera el sòl ja existent dins de la ciutat de Castellar i millorant l'equilibri entre l'oferta de sòl d'habitatges unifamiliars i el sòl d'habitatges plurifamiliars.

2.4. Els plans de millora urbana i polígons d'actuació urbanística d'activitat econòmica

Les diferents figures que contenen sòl d'activitat econòmica sumen en total una superfície de 20,47 hes de sòl en un total de 5 figures de planejament i/o gestió de diferent naturalesa que inclou actuacions de dimensió variades, en cap cas superior a les 8 hes de sòl, i que han de complementar i diversificar l'oferta actual del sòl productiu de la ciutat de Castellar del Vallès.

2.5. Els sectors en sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat

Es corresponen amb sòls urbanitzables amb els corresponents plans parcials urbanístics ja aprovats definitivament, amb una extensió total aproximada de 57,86 hes, i inclou 2 sectors de naturalesa molt diferent. Per una part, el sector residencial dels Fruïters, amb una extensió de 8,1 hes i una oferta de 81 habitatges i, per l'altra, el sector d'activitat econòmica de Can Bages, el més gran dels sectors d'aquest POUM amb una extensió propera a les 50 hes i una oferta en termes de sòl extensiu d'activitats industrials de més de 220.000 m² de sòl que vindrà a ser la reserva de sòl més significativa pel futur de Castellar en termes de sòl industrial.



6362

La viabilitat econòmica de les diferents actuacions ve garantida per un dimensionat de les densitats i de les edificabilitats d'acord amb els valors de posició dels mateixos terrenys, amb uns aprofitament similars als que fins l'actualitat eren vigents. Els sectors tenen una densitat i coeficient d'edificabilitat que, en conjunt, han de facilitar la gestionabilitat del mateix Pla. No obstant aquestes condicions normals d'aquests sectors, en l'apartat de la justificació de l'avaluació econòmica d'aquest document del POUM, es comprova i detalla aquesta viabilitat econòmica.

3. CONTINGUT DE L'AGENDA

El RLU estableix sobre el contingut de l'agenda que aquesta ha d'establir el següent:

- a) Establir les previsions temporals d'execució de les determinacions del pla d'ordenació urbanística municipal i, concretament, regular els terminis d'inici o de finalització per al desenvolupament dels sectors de planejament derivat.
- b) Establir les previsions temporals per a l'execució dels sistemes urbanístics no inclosos en sectors.
- c) Establir les previsions temporals per l'execució dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i l'execució de les altres actuacions urbanístiques definides pel Pla.
- d) Establir els terminis per a l'edificació d'acord amb l'article 68.2.h) d'aquest Reglament.
- e) Determinar quina iniciativa, la pública o la privada, és preferent per a la promoció del planejament urbanístic derivat.

Les actuacions que conté l'Agenda econòmica, es refereixen a l'adquisició de sòl d'aquelles actuacions considerades extraordinàries i noves en la revisió del vigent document de planejament, així com les obres d'urbanització i implantació de serveis dels sistemes generals que es considerin d'especial significació, mentre que aquelles actuacions ja vigents en l'anterior Pla o que no tenen una especial rellevància no s'han tingut en consideració, ja que formen part de l'obra ordinària i quotidiana de l'Ajuntament i la seva execució, en cap cas, no pot ser considerada inviable econòmicament, ni per l'import ni per la importància de la mateixa actuació.

Les valoracions de l'adquisició de sòl per part dels organismes públics, les despeses d'urbanització i instal·lació d'equipaments i serveis, així com l'atribució del finançament als diferents organismes públics i privats, formen part del contingut de la mateixa Agenda econòmica i financera.

Pel que fa a l'establiment dels terminis per a l'edificació d'acord amb l'article 68.2.h) del RLU, aquests es fixen de forma concreta en les fitxes normatives que

acompanyen la documentació d'aquest POUM, d'acord amb el que s'estableix a la vigent legislació urbanística.

La previsió, en termes d'agenda o temporalització, en què es preveu es desenvolupin els sectors i polígons d'actuació del POUM de Castellar del Vallès, es divideix en sexennis, a fi i efecte d'establir una lògica seqüencial en la construcció del Pla.

La seqüència de les actuacions dels sectors i polígons d'actuació que incorpora aquest Pla i l'horitzó del seu desplegament, així com la identificació respecte la iniciativa que li correspon el desenvolupament del planejament, és el que segueix a continuació, en els quadres adjunts.

3.1. PREVISIONS TEMPORALS PER A L'EXECUCIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS GENERALS

Respecte les previsions específiques concernents a la realització dels sistemes generals no inclosos dintre d'àmbits de desenvolupament o gestió del Pla, caldria diferenciar les següents:

- les actuacions d'adquisició de sòl; i
- les actuacions d'urbanització.

a. Les actuacions referents a l'adquisició de sòl respecte els sistemes generals són les que es relacionen en el quadre adjunt:

Adquisició de sòl per a sistemes

| Codi | Contingut | Agenda | Finançament |
|------|--|-------------|---|
| 001 | Adquisició de sòl al Pla especial del Ripoll | 1er sexenni | Ajuntament de Castellar del Vallès |
| 002 | Adquisició de sòl al Pla especial del Ripoll | 2on sexenni | Ajuntament de Castellar del Vallès |
| 003 | Desdoblament de la carretera de Sabadell B-124 | 1er sexenni | Departament de Territori i Sostenibilitat |
| 004 | Millora de la carretera de Sentmenat C-1415 | 2on sexenni | Departament de Territori i Sostenibilitat |

Les actuacions anteriors incorporen aquelles accions ja previstes en el planejament sectorial i que han de portar una millora substancial a la mobilitat a la ciutat de Castellar del Vallès, com el desdoblament de la carretera de Sabadell B-124. Pel que fa a l'administració local l'actuació més significativa és la potencial adquisició del sòl no urbanitzables dins del Pla especial del riu Ripoll. La dimensió, la complexitat i la situació actual del riu Ripoll i l'aposta que fa el POUM per integra-lo millor a la ciutat, fan del tot recomanable que aquesta sigui una adquisició executada al llarg de la vigència del Pla (durant els dos

sexennis) i que la seva potencial adquisició estigui, en part, en funció del necessari diàleg a mantenir amb els titulars dels terrenys i d'acord amb el que s'estableixi a l'esmentat Pla especial.

b. Les actuacions referents a les actuacions d'urbanització de sòl respecte els sistemes generals són les que es relacionen en el quadre adjunt:

Urbanització espais públics (espais lliure i infraestructures)

| Codi | Contingut | Agenda | Finançament |
|------|---|-------------|---|
| 001 | Gestió i urbanització de sòl al Pla especial del Ripoll | 1er sexenni | Ajuntament de Castellar del Vallès |
| 002 | Gestió i urbanització de sòl al Pla especial del Ripoll | 2on sexenni | Ajuntament de Castellar del Vallès |
| 003 | Millorament d'encreuaments (execució de rotondes viàries) | 1er sexenni | Ajuntament de Castellar del Vallès |
| 004 | Desdoblament de la carretera de Sabadell B-124 | 1er sexenni | Departament de Territori i Sostenibilitat |
| 005 | Millora de la carretera de Sentmenat C-1415 | 2on sexenni | Departament de Territori i Sostenibilitat |
| 006 | Perllongament de la línia de metro del Vallès (FFCC) | 2on sexenni | Departament de Territori i Sostenibilitat |

La gestió i urbanització amb el desplegament del Pla especial del riu Ripoll és l'actuació més significativa del POUM pel que fa a les inversions municipals derivades d'aquest POUM i es correspondrà amb la millora de l'accessibilitat i les actuacions necessàries per una millor integració del riu amb la ciutat. Les actuacions seran concretades en el document de redacció de l'esmentat Pla especial. Altrament, en aquest POUM es preveu l'execució d'algunes millores viàries vinculades a la urbanització de rotondes ja previstes actualment i que el Pla integra dins d'aquest document.

La resta de les actuacions sectorials de les carreteres i el ferrocarril s'executaran dins de les disponibilitats pressupostàries de les corresponents administracions actants identificades en el quadre anterior.

3.2. PREVISIÓ TEMPORAL PER AL DESENVOLUPAMENT DELS PLANS DE MILLORA URBANA I POLÍGONS D'ACTUACIÓ PLURIFAMILIARS

La seqüència de les actuacions vinculades als plans de millora de i els polígons d'actuació plurifamiliars i l'horitzó del seu desplegament és el que segueix a continuació:



| | | | |
|-------------------------|-------------|-------------|---------|
| PMU-05 can bogunyà | residencial | 2on sexenni | privada |
| PMU-06 can carner nord | residencial | 2on sexenni | privada |
| PMU-07 ARE Turuguet | residencial | 2on sexenni | privada |
| PMU-08 ARE Nou Barris | residencial | 1er sexenni | privada |
| PAU-02 Sot d'en Golerès | residencial | 2on sexenni | privada |
| PAU-03 Cal Sagalés | residencial | 2on sexenni | privada |
| PAU-04 Passeig | residencial | 1er sexenni | privada |
| PAU-05 Pedrissos | residencial | 1er sexenni | privada |

6365

3.3. PREVISIÓ TEMPORAL PER AL DESENVOLUPAMENT DELS PLANS DE MILLOPRA URBANA I POLÍGONS D'ACTUACIÓ UNIFAMILIARS

La seqüència de les actuacions vinculades als plans de millora de i els polígons d'actuació unifamiliars i l'horitzó del seu desplegament és el que segueix a continuació:

| ÀMBIT O SECTOR | ús | sexenni | iniciativa |
|-----------------------------------|-------------|-------------|------------|
| PMU's i PAU's unifamiliars | | | |
| PMU-10 c/del cim-st.roc | residencial | 2on sexenni | privada |
| PMU-11 Les arenes | residencial | 1er sexenni | privada |
| PMU-12 cal Joan Coix | residencial | 1er sexenni | privada |

3.4. PREVISIÓ TEMPORAL PER L'EXECUCIÓ DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ DE DOTACIÓ

La seqüència de les actuacions vinculades als polígons d'actuació de dotació i l'horitzó del seu desplegament és el que segueix a continuació:

| ÀMBIT O SECTOR | ús | sexenni | iniciativa |
|---|-------------|-------------|------------|
| Polígons d'actuació urbanística de dotació | | | |
| PAD-01 arbreda | residencial | 1er sexenni | privada |
| PAD-02 Ca n'Oliver | residencial | 2on sexenni | privada |
| PAD-03 Airesol a-b | residencial | 1er sexenni | privada |
| PAD-04 Llagostes | residencial | 1er sexenni | privada |
| PAD-05 C/Cadafalch-Sot d'en Golerès | residencial | 2on sexenni | privada |
| PAD-06 Verd privat Soleia | residencial | 1er sexenni | privada |
| PAD-07 Rda Tramuntana-Catalunya | residencial | 1er sexenni | privada |
| PAD-08 Onze de Setembre | residencial | 2on sexenni | privada |
| PAD-09 Ronda-c/Alguer | residencial | 1er sexenni | privada |
| PAD-10 c/Ripollet | residencial | 2on sexenni | privada |
| PAD-11 Pedrissos/Passeig | residencial | 1er sexenni | privada |



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

3.5. PREVISIÓ TEMPORAL PER AL DESENVOLUPAMENT DELS PLANS DE MILLORA URBANA I POLÍGONS D'ACTUACIÓ D'ACTIVITAT ECONÒMICA

La seqüència de les actuacions vinculades als plans de millora de i els polígons d'actuació d'activitat econòmica i l'horitzó del seu desplegament és el que segueix a continuació:

| ÀMBIT O SECTOR | ús | sexenni | iniciativa |
|--|-----------|-------------|------------|
| PMU's i PAU's d'activitat econòmica | | | |
| PMU-04 molí busquets | activitat | 2on sexenni | privada |
| PMU-09 can barba | activitat | 2on sexenni | privada |
| PMU-13 porta de castellar 1 | activitat | 2on sexenni | privada |
| PMU-14 porta de castellar 2 | activitat | 2on sexenni | privada |
| PAU-01 can bages (vials) | activitat | 1er sexenni | privada |

3.6. PREVISIÓ TEMPORAL PER A L'EXECUCIÓ DELS SECTORS EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT AMB PLANEJAMENT APROVAT

La seqüència de les actuacions vinculades als plans parcials urbanístics en sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat i l'horitzó del seu desplegament és el que segueix a continuació:

| ÀMBIT O SECTOR | ús | sexenni | iniciativa |
|---|-------------|-------------|------------|
| Plans Parciais amb planejament aprovat | | | |
| PP-01 amp. Els Fruiters | residencial | 2on sexenni | privada |
| PP-02 Can Bages | residencial | 1er sexenni | privada |



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

3.7. PREVISIÓ TEMPORAL PER A L'EXECUCIÓ DEL POUM EN SEXENNIS

Els criteris que s'han fet seguir per la programació en dos sexennis responen al criteri de mantenir un cert equilibri quantitatiu entre el primer i el segon sexenni del Pla, de forma que pel que respecta a la programació prevista en el POUM i més concretament dins dels dos sexennis establerts en el POUM, aquest equilibri és manté amb una lleugera menor previsió en el primer sexenni per l'efecte actual de la profunda crisi immobiliària existent (48,49% que comportaran un

6367

total de 570 habitatges) respecte al segon sexenni (51,51% que comportaran un total de 605 habitatges),

En la fitxa normativa dels diferents sectors de planejament residencial, ja siguin plans parcials o plans de millora urbana, així com en els polígons d'actuació, es determina el termini previst per l'inici dels habitatges protegits continguts en cada àmbit. Per la seva, part el planejament derivat que desenvolupi els sectors establirà amb més precisió la data de l'inici i l'acabament determinat pels habitatges protegits.

Respecte al sòl d'activitat econòmica del Pla la major part dels sectors es preveuen en el segon sexenni, en part l'actual crisi econòmica i en part perquè el sector de Can Bages està a punt d'acabar el seu procés de gestió i incorporar la seva oferta al conjunt de l'oferta industrial de Castellar.

Agenda. Sectors i polígons d'actuació residencials del primer sexenni

| ÀMBIT O SECTOR | HBTG TOTALS | ús | sexenni | iniciativa |
|---|------------------------|-------------|----------------|-------------------|
| Actuacions residencials primer sexenni | 570 | | | |
| PMU-02 can carner sud | 49 | residencial | 1er sexenni | privada |
| PMU-03 Escorxador-Pi Toros | 25 | residencial | 1er sexenni | privada |
| PMU-08 ARE Nou Eixample | 288 | residencial | 1er sexenni | privada |
| PAU-04 Passeig | 13 | residencial | 1er sexenni | privada |
| ÀMBIT O SECTOR | HBTG TOTALS | ús | sexenni | iniciativa |
| PAD-03 Airesol a-b | 49 | residencial | 1er sexenni | privada |
| Actuacions residencials segon sexenni | 524 | | | |
| PMU-06 Verdor i Sol | 16 | residencial | 2on sexenni | privada |
| PMU-07 Pla Jaume I - Catalunya | 36 | residencial | 2on sexenni | privada |
| PMU-08 Can Carner Nord | 38 | residencial | 2on sexenni | privada |
| PMU-07 ARE Torregueta | 303 | residencial | 2on sexenni | privada |
| PMU-10 c/del cim-st.roc | 6 | residencial | 2on sexenni | privada |
| PAU-02 Sot d'en Golerès | 16 | residencial | 2on sexenni | privada |
| PAU-03 Cal Sagalés | 16 | residencial | 2on sexenni | privada |
| PAD-02 Can Oliver | 17 | residencial | 2on sexenni | privada |
| PAD-05 C/Cadafalch-Sot d'en Golerès | 11 | residencial | 2on sexenni | privada |
| PAD-08 Onze de Setembre | 43 | residencial | 2on sexenni | privada |
| PAD-10 c/Ripollat | 9 | residencial | 2on sexenni | privada |

La reduïda dimensió de molts dels sectors i polígons d'actuació (aquells inferiors a 60 habitatges en total) ha de permetre que malgrat estiguin el segon sexenni del POUM, aquests sectors puguin avançar la seva programació sense que això comporti cap distorsió significativa de la temporalització de l'execució del Pla.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Agenda. Sectors i polígons d'actuació d'activitat econòmica

| ÀMBIT O SECTOR | HBTG TOTALS | ús | sexenni | iniciativa |
|--|----------------|-----------|-------------|------------|
| PMU's i PAU's d'activitat econòmica | | | | |
| PMU-04 molí busquets | | activitat | 2on sexenni | privada |
| PMU-09 can barba | | activitat | 2on sexenni | privada |
| PMU-13 porta de castellar 1 | | activitat | 2on sexenni | privada |
| PMU-14 porta de castellar 2 | | activitat | 2on sexenni | privada |
| PAU-01 can bages (vials) | | activitat | 1er sexenni | privada |

Agenda. Sectors amb planejament aprovat

| ÀMBIT O SECTOR | HBTG TOTALS | ús | sexenni | iniciativa |
|---|----------------|-------------|-------------|------------|
| Plans Parcials amb planejament aprovat | 81 | | | |
| PP-01 amp. Els Fruiters | 81 | residencial | 2on sexenni | privada |
| PP-02 Can Bages | | residencial | 1er sexenni | privada |

4. CONTINGUT DE L'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L'avaluació econòmica és el document que ha d'avaluar econòmicament la implantació dels serveis i l'execució de les obres d'urbanització, tal i com especifica en el TRLU.

El contingut de l'avaluació econòmica i financera, pel que fa a la quantificació econòmica, respon als determinis d'aquest marc normatiu, tot i estimant la capacitat d'inversió de la Hisenda municipal; definint els criteris de valoració segons la vigent *Ley de suelo*, per a les adquisicions de sòl que corresponen a les diferents administracions, la valoració de les obres d'urbanització i instal·lació d'equipaments, infraestructures i serveis i, en darrer lloc, l'avaluació econòmica de les inversions, el finançament previst i la viabilitat econòmica del Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès.

La finalitat de l'avaluació econòmica del Pla ha de ser conèixer el grau d'implicació econòmica que es preveu per l'administració pública i, en primera instància, respecte el propi l'Ajuntament de tal manera que les determinacions incloses en aquest Pla puguin ser assumides per l'administració que el promou.

En aquest sentit, caldrà calcular aquelles inversions previstes en el Pla que no tinguin autofinançament, entenent per autofinançades aquelles que ja estan



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

incloses en un sector de gestió que garanteix la seva execució per ser viables tal i com ja s'ha esmentat anteriorment en aquest mateix document.

Es tracta, en definitiva, de no fer un pla comptable del Pla i de la seva avaluació econòmica i financera, sinó de posar l'accent en aquella part més estratègica respecte els elements considerats estructurants del model de Pla que es proposa desenvolupar.

4.1. LES INVERSIONS MUNICIPALS REALITZADES EN ELS DARRERS ANYS

L'anàlisi dels diferents programes d'inversió i dels pressupostos dels darrers anys, es poden desglossar en diferents inversions realitzades i repartides en els següents conceptes:

- adquisició de terrenys;
- urbanització de carrers;
- urbanització d'espais lliures; i
- construcció d'equipaments.

El conjunt de les actuacions pels diferents conceptes ve a donar una inversió aproximada en adquisició de terrenys, urbanització de zones verdes i vialitat, construcció d'equipaments i altres despeses, a l'entorn del 2 milions d'euros anuals durant els anys 2008 i 2014 i que, en els darrers anys, han tingut l'ajust lògic de la situació de la crisi econòmica (veure a continuació fitxa municipal elaborada per Caja España):

PRESUPUESTOS DE LAS ENTIDADES LOCALES (euros)

| | Presupuestos 2008 | Presupuestos 2009 | Presupuestos 2010 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| TOTAL INGRESOS | 33.846.200,0 | 28.265.148,7 | 26.895.019,0 |
| Impuestos directos | 9.905.000,0 | 10.461.100,0 | 10.530.300,0 |
| Impuestos indirectos | 1.300.000,0 | 600.000,0 | 350.000,0 |
| Tasas y otros ingresos | 5.525.500,0 | 5.125.719,9 | 5.263.300,0 |
| Transferencias corrientes | 7.804.500,0 | 7.891.215,0 | 7.968.116,8 |
| Ingresos patrimoniales | 335.000,0 | 424.000,0 | 433.000,0 |
| Enajenación inversiones reales | 180.000,0 | 0,0 | 0,0 |
| Transferencias de capital | 6.776.000,0 | 1.570.113,8 | 550.303,2 |
| Activos financieros | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Pasivos financieros | 2.020.200,0 | 2.193.000,0 | 1.800.000,0 |
| TOTAL GASTOS | 33.846.200,0 | 28.265.148,7 | 26.895.019,0 |
| Gastos de personal | 9.052.550,0 | 9.346.365,9 | 9.379.380,6 |
| Gastos en bienes corrientes y servicios | 11.417.050,0 | 10.882.626,9 | 10.639.793,8 |
| Gastos financieros | 859.790,0 | 858.990,6 | 689.000,0 |
| Transferencias corrientes | 1.220.400,0 | 1.219.501,7 | 1.075.320,0 |
| Inversiones reales | 9.156.200,0 | 3.639.644,8 | 2.231.024,6 |
| Transferencias de capital | 120.000,0 | 124.243,9 | 120.000,0 |
| Activos financieros | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Pasivos financieros | 2.020.210,0 | 2.193.774,9 | 2.760.500,0 |



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6370

LIQUIDACIÓN DE PRESUPUESTOS DE LAS ENTIDADES LOCALES (euros)

| | Liquidación 2007 | Liquidación 2008 | Liquidación 2009 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| TOTAL INGRESOS | 35.259.010,0 | 27.710.308,4 | 43.793.503,2 |
| Impuestos directos | 8.887.302,1 | 9.442.423,3 | 9.977.133,1 |
| Impuestos indirectos | 1.023.895,2 | 638.040,0 | 304.401,3 |
| Tasas y otros ingresos | 4.105.683,5 | 4.221.095,6 | 6.062.121,5 |
| Transferencias corrientes | 6.880.781,9 | 9.016.862,0 | 7.108.759,0 |
| Ingresos patrimoniales | 272.860,5 | 336.797,4 | 680.969,8 |
| Enajenación inversiones reales | 9.029.573,1 | 373.500,0 | 2.633.516,4 |
| Transferencias de capital | 1.598.413,8 | 1.615.395,0 | 7.053.776,9 |
| Activos financieros | 0,0 | 45.995,0 | 0,0 |
| Pasivos financieros | 3.460.500,0 | 2.020.200,0 | 9.972.825,2 |
| TOTAL GASTOS | 31.141.470,2 | 33.253.977,6 | 35.473.650,5 |
| Gastos de personal | 8.138.730,7 | 8.666.726,1 | 8.883.426,0 |
| Gastos en bienes corrientes y servicios | 10.757.470,0 | 11.678.271,7 | 11.848.144,3 |
| Gastos financieros | 825.361,7 | 896.458,6 | 697.555,0 |
| Transferencias corrientes | 957.457,1 | 1.214.690,4 | 1.290.842,5 |
| Inversiones reales | 8.494.113,1 | 8.608.626,4 | 10.189.430,3 |
| Transferencias de capital | 120.000,0 | 120.000,0 | 124.243,9 |
| Activos financieros | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Pasivos financieros | 1.848.337,7 | 2.069.204,4 | 2.440.008,6 |

El resum concret del pressupost d'inversions dels darrers 6 anys de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, segons consta a la seva plana web i la pàgina web de la Diputació de Barcelona, és el que s'adjunta a continuació:

| Pressupost inversions Ajuntament de Castellar del Vallès | |
|--|--------------|
| Exercici 2009 | 3.639.644,00 |
| Exercici 2010 | 2.231.024,00 |
| Exercici 2011 | 1.470.010,00 |
| Exercici 2012 | 1.169.000,00 |
| Exercici 2013 | 2.020.905,00 |
| Exercici 2014 | 1.206.780,00 |
| mitjana | 1.956.227,17 |

L'actual situació de la crisi econòmica, de la que res fa pensar en un canvi a curt termini, fa del tot necessari que les actuacions del nou POUM es dimensionin amb un significat realisme tant pel que fa a les previsions de la inversió municipal, com pel que fa referència a la capacitat per part del sector privat de desenvolupar les actuacions que el nou Pla determina.

En aquest sentit el Pla es redacta, pel que fa a la seva viabilitat econòmica, sota tres grans principis:

- Minimitzar les inversions municipals extraordinàries derivades del desenvolupament del Pla i que afecten principalment a l'adquisició de sòl i a la urbanització no subjecta a sector de planejament.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6371

- Minimitzar la despesa que han de suportar els nous sectors i polígons d'actuació temperant la càrrega dins una franja raonable
- Esmicolar al màxim les actuacions de la delimitació dels sectors i polígons d'actuació que el Pla en determina a fi i efecte de que l'esforç inversor sigui el més ajustat possible.

4.2. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE L'EXECUCIÓ DELS SISTEMES GENERALS

Respecte les previsions específiques concernents a l'execució dels sistemes generals, no inclosos dintre d'àmbits de desenvolupament o gestió del Pla, caldria diferenciar les següents:

- les actuacions d'adquisició de sòl;
- les actuacions d'urbanització.

Les actuacions d'adquisició en el POUM que correspon a l'administració municipal de Castellar del Vallès es concentra bàsicament en l'adquisició del sòl classificats de sòl no urbanitzable i vinculats al riu Ripoll. En tractar-se d'adquisicions en sòl no urbanitzable no els serà d'aplicació l'expropiació del sòl per ministeri de la llei, regulada a l'article 114 del TRLU, essent l'administració local qui, dintre de les seves disponibilitats pressupostàries, adquirirà aquests terrenys quan les finances municipals ho permetin.

Aquestes peces no estan incloses en cap sector de planejament, i es concretaran en el moment de la redacció del corresponent Pla especial del riu Ripoll: la previsió que en aquest POUM se'n fa respecte als sòls necessaris està entorn a les 2 hes de sòl.

La previsió del finançament per l'adquisició d'aquest sòl està relacionada amb el destí d'una part de l'aprofitament urbanístic que l'Ajuntament obtindrà de les actuacions a desenvolupar dels diferents sectors i polígons d'actuació que el POUM delimita, de tal manera que aquests sòls seran incorporades al patrimoni de sòl en la mesura que la hisenda municipal en permeti disposar de nous recursos econòmics per fer front a aquesta adquisició de sòl no urbanitzable.

El valor de l'expropiació dels mateixos s'haurà de realitzar d'acord amb la legislació vigent en el moment d'executar l'adquisició de sòl. En el moment actual de redacció del present POUM la legislació estableix que els mateixos hauran de ser valorats d'acord amb la naturalesa de sòl rural al que pertanyen i per tant, en funció del seva rendibilitat agrària, multiplicant aquest valor per un coeficient en funció de la seva proximitat al sòl urbà. Per les diferents raons esmentades anteriorment és pot considerar que el valor d'expropiació estarà al voltant dels 6 €/m² de sòl i per tant aquesta adquisició en el seu conjunt pot comportar un import total de 120.000 € que, si es repartissin entre els 2 sexennis del Pla, comportarien una inversió captiva de 10.000 € anuals en l'adquisició del

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

sòl esmentat, perfectament assumibles per la hisenda un cop passi la situació de crisi extrema que actualment té immers al conjunt del país.

Les actuacions referents a les actuacions d'urbanització de sòl respecte els sistemes generals que corresponen, principalment, a l'Ajuntament de Castellar del Vallès es concentren estratègicament en la gestió i urbanització amb el desplegament del Pla especial del riu Ripoll i l'execució d'algunes millores viàries vinculades a la urbanització de rotondes ja previstes actualment i que el POUM integra dins d'aquest document, ja que la resta d'actuacions previstes (el desdoblament de la carretera de Sabadell B-124,; la millora de la carretera de Sentmenat C-1415 ; i el perllongament de la línia de metro del Vallès) corresponen a altres administracions diferents de l'administració municipal, i el seu desplegament no comporta condicionants a l'estructura general i bàsica definida en el Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès.

Les inversions en la gestió i urbanització amb el desplegament del Pla especial del riu Ripoll es valoren en un import de 300.000 € que hauran de ser concretats en el document del Pla especial del riu Ripoll i l'actuació de l'execució d'algunes millores viàries vinculades a la urbanització de rotondes es valora en un import de 300.000 €.

Pel finançament d'aquestes actuacions, amb el conjunt d'operacions urbanístiques en tràmit i determinades pel POUM, l'Ajuntament de Castellar del Vallès es dotarà d'uns recursos extraordinaris que li han de garantir la urbanització de les peces de sòl esmentades en aquest document de forma que, ja sigui mitjançant la permuta de sòls o la venda d'aquest actiu, quedi garantida la viabilitat econòmica d'aquestes actuacions.

4.3. AVALUACIÓ ECONÒMICA DELS SECTORS I POLÍGONS D'ACTUACIÓ ECONÒMICA

El que estableix l'apartat 3 de l'article 76 del RLU és el següent:

76.3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

Amb l'actual situació econòmica en general, i la immobiliària en particular, fa que resulti més complex, la justificació de la viabilitat econòmica de les actuacions, és per aquesta raó que en el present POUM es creu necessari i oportú analitzar la viabilitat econòmica de les diferents actuacions i dins dels diferents escenaris possibles a analitzar, fer-ho a partir del càlcul de la repercussió de la despesa d'urbanització sobre el percentatge de sostre del sector que, una vegada descomptat l'aprofitament urbanístic de cessió a l'administració que exigeix la legislació vigent, haurà de suportar el sector o polígon d'actuació i comparant

6373

aquesta despesa respecte el valor en venda dels diferents productes immobiliaris que es reparteixen en el sectors i polígons del planejament delimitats de forma que del resultat se'n pugui concloure la viabilitat o no de les actuacions que es proposen, així com aquelles mesures, que dins del marge que permet la gestió i execució d'aquestes actuacions, es pugui millorar el balanç entre despeses i ingressos.

En aquest escenari, el càlcul de la repercussió de la despesa d'urbanització sobre el percentatge del sostre del sector delimitat que suporta la càrrega d'urbanització, és l'escenari més habitual per avaluar la viabilitat econòmica d'una actuació, i consisteix en valorar la càrrega urbanística sobre el sostre que l'ha de suportar, que en el cas les diferents actuacions que en el POUM es proposen, es correspon amb el 90% del sostre total ja que el 10% restant, és l'aprofitament objecte de cessió lliure de despeses d'urbanització.

El valor de la despesa sobre el sostre dona sempre una referència de la càrrega urbanística, que en els instruments de gestió haurà de ser avaluada en termes de càrrega sobre l'aprofitament urbanístic, ponderant per cada tipus de sostre la despesa que haurà de suportar.

Les dades econòmiques respecte el valor de repercussió de sòl o sostre de la venda dels diferents productes immobiliaris que han de suportar aquesta càrrega, es calculen en base a un percentatge màxim del valor de venda del producte immobiliari. Donades les condicions actuals del mercat i d'acord amb això es poden establir 3 escenaris:

1. Escenari de càrrega urbanística baixa: 6% del valor de venda
2. Escenari de càrrega urbanística mitja: 8% del valor de venda
3. Escenari de càrrega urbanística alta: 10% del valor de venda

Si prenem com a preu de referència el valor de venda de l'habitatge lliure de 2.561,23 €/m² construït de Castellar del Vallès i, a partir de l'experiència professional de les actuacions residencials que es poden considerar viable en el futur, podem considerar que els valor d'aquests escenaris de viabilitat econòmica són els que s'assenyalen en el quadre que segueix a continuació:

| | valor venda m2 const | repercussió màxima urbanització per m2 st |
|---------------------------------------|----------------------|---|
| | €/m2 st | €/m2 st |
| Valor de venda habitatges | 2.561,23 | |
| Escenari de càrrega urbanística baixa | 6,00% | 153,67 |
| Escenari de càrrega urbanística mitja | 8,00% | 204,90 |
| Escenari de càrrega urbanística alta | 10,00% | 256,12 |



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

A partir d'aquest valors es poden considerar que, pel que fa a la viabilitat econòmica, els sectors i polígons d'actuació es poden considerar segons les següents categories:

- Categoria 1: Sectors i polígons d'actuació amb viabilitat garantida. Es corresponen amb els sectors en els que la càrrega de la despesa d'urbanització pel percentatge de sostre que l'ha de suportar es inferior a 160 €/m² de sostre
- Categoria 2: Sectors i polígons d'actuació amb viabilitat moderada. Es corresponen amb els sectors en els que la càrrega de la despesa d'urbanització pel percentatge de sostre que l'ha de suportar està en la franja entre 160 i 240 €/m² de sostre.
- Categoria 3: Sectors i polígons d'actuació amb viabilitat en risc. Es corresponen amb els sectors en els que la càrrega de la despesa d'urbanització pel percentatge de sostre que l'ha de suportar és superior a 240 €/m² de sostre. En aquests casos caldrà justificar la procedència de la delimitació i, en el seu cas establir les mesures i justificacions adequades que en garanteixen la viabilitat del sector o polígon esmentat

En el cas dels sectors d'activitat econòmica caldria considerar aquest valors límits quan sobrepassessin valors superiors al 70% dels assenyalats en el quadre anterior.

Pel que fa a les despeses d'urbanització i per tant pel càlcul de la despesa total d'urbanització dels diferents sectors, s'han emprat els valors habituals en aquest tipus d'actuacions, amb un valor unitari de 150 €/m² de sòl per la despesa d'urbanització dels vials i un valor de 6 €/m² de sòl per la urbanització dels espais lliures de tipus forestals i de 50 €/m² de sòl per la urbanització de les zones verdes i els espais lliures de caràcter més urbà.

D'acord amb aquestes dades i les reserves de sòl per cada tipus de sistema que comporten despesa d'urbanització, la vialitat i els espais lliures, l'import total de les despeses de l'obra urbanitzadora, per cadascun dels sectors i polígons d'actuació agrupats per tipologies és el que resulta a continuació:



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6375

4.4. AVALUACIÓ ECONÒMICA DELS PLANS DE MILLORA URBANA I POLÍGONS D'ACTUACIÓ PLURIFAMILIARS

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE m ² | SOSTRE TOTAL m ² | HBTG TOTALS | DESPESES |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------|------------------|
| PMU's i PAU's plurifamiliars | 105.725 | 87.244 | 825 | 4.018.670 |
| PMU-01 ctra terrassa | 3.311 | 1.656 | 16 | 153.962 |
| PMU-02 can carner sud | 8.775 | 6.581 | 49 | 636.188 |
| PMU-03 Escorxador-Pi Toros | 3.939 | 1.970 | 25 | 54.161 |
| PMU-05 can bogunyà | 5.892 | 3.667 | 36 | 309.330 |
| PMU-06 can carner nord | 15.749 | 3.937 | 38 | 393.725 |
| PMU-07 ARE Turuguet | 26.343 | 32.059 | 303 | 1.435.717 |
| PMU-08 ARE Nou Exemple | 35.362 | 30.751 | 288 | 848.688 |
| PAU-02 Sot d'en Golerès | 2.600 | 1.485 | 16 | 104.200 |
| PAU-03 Cal Sagalés | 1.389 | 1.452 | 16 | 82.700 |
| PAU-04 Passeig | 1.483 | 1.260 | 13 | |
| PAU-05 Pedrissos | 882 | 2.427 | 25 | |

S'avalua a continuació la repercussió que comporta aquesta despesa d'urbanització sobre el sostre dels diferents plans de millora urbana i polígons d'actuació d'habitatges plurifamiliars, un cop descomptat el que correspon de cessió gratuïta segons la legislació vigent:

Repercussió per plans de millora urbana i polígons d'actuació d'habitatges plurifamiliars

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE m ² | SOSTRE TOTAL m ² | HBTG TOTALS | repercussió sobre sostre |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------|-----------------------------|
| PMU's i PAU's plurifamiliars | 105.725 | 87.244 | 825 | |
| PMU-01 ctra terrassa | 3.311 | 1.656 | 16 | 103,33 |
| PMU-02 can carner sud | 8.775 | 6.581 | 49 | 107,41 |
| PMU-03 Escorxador-Pi Toros | 3.939 | 1.970 | 25 | 30,56 |
| PMU-05 can bogunyà | 5.892 | 3.667 | 36 | 93,74 |
| PMU-06 can carner nord | 15.749 | 3.937 | 38 | 111,11 |
| PMU-07 ARE Turuguet | 26.343 | 32.059 | 303 | 52,69 |
| PMU-08 ARE Nou Exemple | 35.362 | 30.751 | 288 | 32,47 |
| PAU-02 Sot d'en Golerès | 2.600 | 1.485 | 16 | 77,96 |
| PAU-03 Cal Sagalés | 1.389 | 1.452 | 16 | 63,28 |
| PAU-04 Passeig | 1.483 | 1.260 | 13 | |
| PAU-05 Pedrissos | 882 | 2.427 | 25 | |

De a lectura del quadre anterior se'n desprèn que tots plans de millora urbana i polígons d'actuació plurifamiliars es situen dins de la franja inferior als 160€/m² sostre i per tant es poden considerar dins de la categoria 1, com a sectors i polígons d'actuació de viabilitat garantida.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6376

4.5. AVALUACIÓ ECONÒMICA DELS PLANS DE MILLORA URBANA I POLÍGONS D'ACTUACIÓ UNIFAMILIARS

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE m ² | SOSTRE TOTAL m ² | HBTG TOTALS | DESPESES |
|----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------|----------|
| PMU's i PAU's unifamiliars | 41.049 | 8.697 | 30 | 197.274 |
| PMU-10 c/del cim-st.roc | 4.931 | 1.212 | 6 | 61.638 |
| PMU-11 Les arenes | 27.375 | 5.300 | 18 | 102.850 |
| PMU-12 cal Joan Coix | 8.743 | 2.186 | 7 | 32.786 |

S'avalua a continuació la repercussió que comporta aquesta despesa d'urbanització sobre el sostre dels diferents plans de millora urbana i polígons d'actuació d'habitatges unifamiliars, un cop descomptat el que correspon de cessió gratuïta segons la legislació vigent:

Repercussió per plans de millora urbana i polígons d'actuació d'habitatges unifamiliars

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE m ² | SOSTRE TOTAL m ² | HBTG TOTALS | repercussió sobre sostre |
|----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------|-----------------------------|
| PMU's i PAU's unifamiliars | 41.049 | 8.697 | 30 | |
| PMU-10 c/del cim-st.roc | 4.931 | 1.212 | 6 | 56,52 |
| PMU-11 Les arenes | 27.375 | 5.300 | 18 | 21,56 |
| PMU-12 cal Joan Coix | 8.743 | 2.186 | 7 | 16,67 |

De a lectura del quadre anterior se'n desprèn que tots plans de millora urbana i polígons d'actuació unifamiliars es situen dins de la franja inferior als 160€/m² sostre i per tant es poden considerar dins de la categoria 1, com a sectors i polígons d'actuació de viabilitat garantida.


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

6377

4.6. AVALUACIÓ ECONÒMICA DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ DE DOTACIÓ

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE | SOSTRE TOTAL | HBTG TOTALS | DESPESES |
|---|----------------|----------------|-------------|----------------|
| | m ² | m ² | | |
| Polígons d'actuació urbanística de dotació | 51.310 | 36.742 | 255 | 370.800 |
| PAD-01 arbreda | 4.264 | 6.499 | 54 | |
| PAD-02 Ca n'Oliver | 3.686 | 5.669 | 47 | 66.450 |
| PAD-03 Airesol a-b | 33.606 | 11.800 | 49 | 304.350 |
| PAD-04 Llagostes | 1946 | 2.860 | 24 | |
| PAD-05 C/Cadafalch-Sot d'en Goleres | 766 | 1.263 | 11 | |
| PAD-06 Verd privat Soleia | 2.206 | 1.098 | 3 | |
| PAD-07 Rda Tramuntana-Catalunya | 231 | 290 | 2 | |
| PAD-08 Onze de Setembre | 2.205 | 4.180 | 43 | |
| PAD-09 Ronda-c/Alguer | 287 | 347 | 2 | |
| PAD-10 c/Ripollet | 1.696 | 1.372 | 9 | |
| PAD-11 Pedrissos/Passeig | 417 | 1.364 | 11 | |

S'avalua a continuació la repercussió que comporta aquesta despesa d'urbanització sobre el sostre dels polígons d'actuació de dotació, un cop descomptat el que correspon de cessió gratuïta segons la legislació vigent:

Repercussió dels polígons d'actuació de dotació

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE | SOSTRE TOTAL | HBTG TOTALS | repercussió sobre sostre |
|---|----------------|----------------|-------------|--------------------------|
| | m ² | m ² | | |
| Polígons d'actuació urbanística de dotació | 51.310 | 36.742 | 255 | |
| PAD-01 arbreda | 4.264 | 6.499 | 54 | |
| PAD-02 Ca n'Oliver | 3.686 | 5.669 | 47 | 13,02 |
| PAD-03 Airesol a-b | 33.606 | 11.800 | 49 | 28,66 |
| PAD-04 Llagostes | 1946 | 2.860 | 24 | |
| PAD-05 C/Cadafalch-Sot d'en Goleres | 766 | 1.263 | 11 | |
| PAD-06 Verd privat Soleia | 2.206 | 1.098 | 3 | |
| PAD-07 Rda Tramuntana-Catalunya | 231 | 290 | 2 | |
| PAD-08 Onze de Setembre | 2.205 | 4.180 | 43 | |
| PAD-09 Ronda-c/Alguer | 287 | 347 | 2 | |
| PAD-10 c/Ripollet | 1.696 | 1.372 | 9 | |
| PAD-11 Pedrissos/Passeig | 417 | 1.364 | 11 | |

De a lectura del quadre anterior se'n desprèn que tots polígons d'actuació de dotació es situen dins de la franja inferior als 160€/m² sostre i per tant es poden considerar dins de la categoria 1, com a sectors i polígons d'actuació de viabilitat garantida.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6378

4.7. AVALUACIÓ ECONÒMICA DELS SECTORS I POLÍGONS D'ACTUACIÓ D'ACTIVITAT ECONÒMICA

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE m ² | SOSTRE TOTAL m ² | HBTG TOTALS | DESPESES |
|--|------------------------------|-----------------------------------|----------------|------------------|
| PMU's i PAU's d'activitat econòmica | 204.785 | 161.838 | | 4.744.725 |
| PMU-04 molí busquets | 75.695 | 22.709 | | 2.081.613 |
| PMU-09 can barba | 53.465 | 24.409 | | 1.737.613 |
| PMU-13 porta de castellar 1 | 41.125 | 82.250 | | |
| PMU-14 porta de castellar 2 | 4.135 | 8.270 | | |
| PAU-01 can bages (vials) | 30.365 | 24.200 | | 925.500 |

S'avalua a continuació la repercussió que comporta aquesta despesa d'urbanització sobre el sostre dels diferents sectors i polígons d'actuació d'activitat econòmica, un cop descomptat el que correspon de cessió gratuïta segons la legislació vigent:

Repercussió sectors i polígons d'actuació d'activitat econòmica

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE m ² | SOSTRE TOTAL m ² | HBTG TOTALS | repercussió sobre sostre |
|--|------------------------------|-----------------------------------|----------------|-----------------------------|
| PMU's i PAU's d'activitat econòmica | 204.785 | 161.838 | | |
| PMU-04 molí busquets | 75.695 | 22.709 | | 101,85 |
| PMU-09 can barba | 53.465 | 24.409 | | 79,10 |
| PMU-13 porta de castellar 1 | 41.125 | 82.250 | | |
| PMU-14 porta de castellar 2 | 4.135 | 8.270 | | |
| PAU-01 can bages (vials) | 30.365 | 24.200 | | 42,49 |

De a lectura del quadre anterior se'n desprèn que tots sectors estan entorn o per sota de la franja inferior als 112€/m² sostre, que es correspon al 70% de la càrrega dels sectors i polígons d'activitat econòmica i per tant es consideren amb viabilitat garantida.

4.8. AVALUACIÓ ECONÒMICA DELS SECTORS EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT AMB PLANEJAMENT APROVAT

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE m ² | SOSTRE TOTAL m ² | HBTG TOTALS | DESPESES |
|---|------------------------------|-----------------------------------|----------------|-------------------|
| Plans Parcials amb planejament aprovat | 578.668 | 263.952 | 81 | 21.461.092 |
| PP-01 amp. Els Fruiters | 81.316 | 24.356 | 81 | 3.596.450 |
| PP-02 Can Bages | 497.352 | 239.596 | | 17.864.642 |



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6379

S'avalua a continuació la repercussió que comporta aquesta despesa d'urbanització sobre el sostre dels diferents sectors en sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat, un cop descomptat el que correspon de cessió gratuïta segons la legislació vigent:

Repercussió per sectors en sòl urbanitzable amb planejament aprovat

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE m ² | SOSTRE TOTAL m ² | HBTG TOTALS | repercussió sobre sostre |
|--|------------------------------|-----------------------------------|----------------|-----------------------------|
| Plans Parciais amb planejament aprovat | 578.668 | 263.952 | 81 | |
| PP-01 amp. Els Fruiters | 81.316 | 24.356 | 81 | 164,07 |
| PP-02 Can Bages | 497.352 | 239.596 | | 82,85 |

De a lectura del quadre anterior se'n desprèn que tots els sectors amb planejament aprovats es situen dins de la franja inferior als 160€/m² sostre i per tant es poden considerar dins de la categoria 1, com a sectors i polígons d'actuació de viabilitat garantida.

Els dos sectors ja estan aprovats definitivament, per al qual cosa el POUM es limita incorporar-los tal i com s'han tramitat. Per una altra part la seva possible modificació comportaria la potencial indemnització patrimonial per tractar-se de sectors relativament recents i també per aquesta raó els sectors són incorporats sense cap modificació.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

VI. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6381

1. MARC LEGAL DE REFERÈNCIA. CONTINGUT

El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de Mesures urgents en matèria urbanística, en el seu article 12, va afegir una nova lletra d) a l'article 59.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que comporta l'obligatorietat d'incorporar a la documentació de la memòria dels plans d'ordenació urbanística municipal l'informe de sostenibilitat econòmica.

Atenent al contingut del referit article 59.3.d) del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- La ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'anterior determinació, emana de l'adaptació catalana al que establia l'article 15 "evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano", dins del Títol II sobre bases de règim del sòl, de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, avui Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo. Aquest text legal en la seva part d'exposició de motius manifesta el següent:

Correlativos de los derechos de las personas son los deberes básicos de las Administraciones con que la Ley abre su Título II.

Los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida. Por ello, la Ley asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente.

La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura de impacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo ejercicio pleno de potestad de ordenación. Además, la Ley hace un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes.

Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.

D'acord amb l'anterior caldrà, de forma particular, realitzar la sostenibilitat econòmica, sobretot, de les actuacions en aquells casos d'actuacions de "mayor envergadura" que produeixin una mutació radical del model territorial, que no és



el cas que ens ocupa ja que les actuacions en el conjunt de les actuacions establertes en el POUM de Castellar del Vallès comportaran un creixement mesurat respecte l'actual municipi, no plantejant-se en aquest cas una transformació radical del model actual, sinó més aviat una reorientació i equilibri de la nova ciutat que ve recollida en els objectius principals del POUM detallats a la memòria del mateix.

I en referir-nos al nivell acotat de les actuacions que es proposen en aquest POUM, cal fer esment dels principals indicadors bàsics que en aquest document s'estableixen i el seu potencial impacte respecte les finances públiques de l'Administració responsable del seu posterior manteniment, que en aquest cas serà pel conjunt del sòls públics destinats a sistemes d'espais lliures i vialitat:

- En primer lloc, es tracta d'un nombre de nous habitatges en base a unes densitats racionals pel que fa al consum de sòl i la seva optimització, ja que la major part de les actuacions en extensió estan dins del que es podria considerar densitats mitjanes al voltant de 50 habitatges per hectàrea o superiors i les actuacions de renovació urbana estan, en densitats superiors a les de la extensió urbana
- En segon lloc i pel que fa les despeses de manteniment de l'espai públic (no cal considerar la despesa de l'obra d'urbanització, per rebre l'Ajuntament els sòls ja urbanitzats després de les actuacions urbanístiques que es proposen) la present actuació urbanística no comportarà cap increment de la despesa pública en el manteniment dels carrers i els espais lliures, ja que la mateixa vindrà compensada per d'ingrés en termes de IBI i altres ingressos que generaran els nous assentaments residencials.

En aplicació del que s'estableix en els textos legals vigents, s'avalua el següent:

1. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

El POUM, pels seus propis objectius, comporta la delimitació de diferents sectors i polígons de desenvolupament residencial amb la finalitat principal de generar habitatge assequible, modulant així l'oferta residencial existent a l'inici dels treballs del POUM. No obstant l'anterior, i essent els usos a desenvolupar principalment de tipus residencial, s'estableix en els principals sectors d'habitatge plurifamiliar, un sostre complementari significatiu, pel que fa a l'activitat i vinculada a al comerç de proximitat del barri.

Els nous habitatges i les noves activitats milloraran el comportament de la hisenda municipal del municipi, ja que es tracta en conjunt d'una actuació urbanística de transformació amb uns coeficients d'edificabilitat i densitat, en els principals sectors residencials, que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl i el reciclatge urbà.

2. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes

La ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de d'implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris.

6383

2. EQUILIBRI ENTRE SÒL DE RESIDENCIAL I SÒL PRODUCTIU EN LES PROPOSTES DEL PLA

El present POUM fa una aposta per definir un model equilibrat de ciutat pel que fa a l'oferta del nous habitatges i dels nous llocs de treballs i en coherència amb aquesta afirmació, en determina les hectàrees de sòl necessàries perquè això sigui possible, tot tenint en compte que en els solars industrials existents i ja urbanitzats de la ciutat actual, a diferencia dels solars de la ciutat residencial, el desplegament i l'execució del planejament urbanístic en els darrers anys, ha comportant un gran nombre de superfície de sòl en disponibilitat per acollir, en el moment en que la crisi ja no sigui l'actualitat del país, nous llocs de treball.

La quantificació total d'aquesta superfície, en forma de solars industrials, sumen una extensió total de 22,44 hectàrees de sòl de disponibilitat immediata, només comptant amb l'oferta del sector de Can Bages. Aquesta superfície ja existent i molt significativa, ve complementada per una estratègia que el que preveu es optimitzar i diversificar els sòls d'activitat econòmica actuals i no executats. Amb aquest sòls i els solars existents relacionats anteriorment es considera que es determina un Pla amb garanties pel creixement dels propers anys, harmònic entre el creixement residencial i el creixement d'activitat econòmica.

Pel que fa al projecte de creixement residencial, el dimensionat quantitatiu que es preveu en aquest Pla i que es reflexa en els plànols i quadres que acompanyen aquest document inclou el conjunt de sòls de nou creixement residencial, tant en sectors com en polígons d'actuació, així com en les diferents classes de sòl, ja siguin sòls urbans no consolidats o sòls urbanitzables, i que inclouen el sectors actuals així com els nous sectors residencial que es proposen en aquest POUM, s'estableix en una oferta en l'entorn d'uns 1.200 habitatges, que quasi en la seva totalitat estan en sòl classificats d'urbans pel POUM.

D'acord amb l'anterior es considera que l'oferta residencial i d'activitat econòmica d'aquest POUM està plenament equilibrada tant quantitativament, pel que fa a l'oferta entre habitatges i llocs de treball, com qualitativament, pel que fa als diferents tipus de producte immobiliari que ha de donar cobertura tant a les demandes unifamiliars, com plurifamiliars i a l'oferta de sòl per activitat econòmica diversificada dins del conjunt del Pla que ara es tramita.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

3. PONDERACIÓ DE L'IMPACTE DE LES ACTUACIONS PREVISTES EN LES FINANCES DE LES ADMINISTRACIONS RESPONSABLES D'IMPLANTACIÓ I MANTENIMENT DE LES INFRAESTRUCTURES I DELS SERVEIS NECESSARIS

La ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de d'implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris, es realitza avaluant, en aquest cas, l'import de les despeses de manteniment del sistema viari i dels espais lliures i els ingressos que en termes de IBI pot reportar per l'Administració local l'actuació que s'executarà. Tot seguit s'avalua l'import de les despeses de manteniment del sistema viari i dels espais lliures i els ingressos que en termes de l'Impost de Béns Immobles (D'ara endavant, IBI) pot reportar per a l'Ajuntament de Castellar del Vallès el total de les actuacions previstes.

L'execució del conjunt de les actuacions previstes pel POUM de Castellar del Vallès comportarà l'obtenció de 229.041 m² de sòl destinat a parcs i jardins i de 136.366 m² de sòl destinat a nova vialitat.

Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment al voltant de 1,20 € /m² i any pels espais lliures (considerant aquest valor ponderat entre els espais lliures de caràcter urbà i el sòl no urbanitzable dels torrents) i al voltant de 1,80 € /m² i any per la vialitat (ponderant igualment els diferents tipus de vialitat que el POUM incorpora).

El cost del manteniment dels nous espais lliures i vialitat que es generaran en el conjunt del POUM i en els nous sectors i polígons delimitats tindran un manteniment, que entre d'altres fons d'ingressos procediran de la recaptació en concepte de Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

En termes generals al municipi de Castellar del Vallès, s'ha considerat que la mitjana per recaptació per IBI dels nous habitatges es situarà entorn a 3,26 euros/m² de mitjana, resultat de dividir l'import total que ha ingressat l'Ajuntament de Castellar durant el 2013, pel total de metres quadrats de sostre pels quals es recapta l'Impost de Béns Immobles el mateix Ajuntament.

En total, i tal com s'ha explicat anteriorment, les despeses de manteniment dels diferents sectors i polígons de planejament actuacions, així com el conjunt dels vials i els espais lliures no inclosos en cap sector de planejament del POUM, vindrà a comportar, pel conjunt de les actuacions, una necessitat d'inversió en termes de manteniment que les podem desglossar en els següents grups:



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6385

1. Despesa manteniment dels plans de millora urbana i polígons d'actuació plurifamiliars

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE | vialitat | espais lliures | despesa manteniment anual |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------------------|
| | m ² | m ² | m ² | € |
| PMU's i PAU's plurifamiliars | 105.725 | 22.559 | 17.287 | 61.349 |
| PMU-01 ctra terrassa | 3.311 | 828 | 596 | 2.205 |
| PMU-02 can carner sud | 8.775 | 3.949 | 878 | 8.161 |
| PMU-03 Escorxador-FI Toros | 3.939 | 2.166 | | 3.900 |
| PMU-05 can bogunyà | 5.892 | 2.062 | | 3.712 |
| PMU-06 can carner nord | 15.749 | 1.575 | 3.150 | 6.615 |
| PMU-07 ARE Turuguet | 26.343 | 7.376 | 6.586 | 21.180 |
| PMU-08 ARE Nou Eixample | 35.362 | 4.243 | 4.243 | 12.730 |
| PAU-02 Sot d'en Golerès | 2.600 | 359 | 1.007 | 1.855 |
| PAU-03 Cal Sagalés | 1.389 | | 827 | 992 |
| PAU-04 Passeig | 1.483 | | | |
| PAU-05 Pedrissos | 882 | | | |

2. Despesa manteniment dels plans de millora urbana i polígons d'actuació unifamiliars

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE | vialitat | espais lliures | despesa manteniment anual |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------------------|
| | m ² | m ² | m ² | € |
| PMU's i PAU's unifamiliars | 41.049 | 5.418 | 1.233 | 11.231 |
| PMU-10 c/del cim-st.roc | 4.931 | | 1.233 | 1.479 |
| PMU-11 Les arenes | 27.375 | 4.106 | | 7.391 |
| PMU-12 cal Joan Coix | 8.743 | 1.311 | | 2.361 |

3. Despesa manteniment dels polígons d'actuació de dotació

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE | vialitat | espais lliures | despesa manteniment anual |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------------------|
| | m ² | m ² | m ² | € |
| Polígons d'actuació urbanística de dotació | 51.310 | 4.501 | | 8.102 |
| PAD-01 arbreda | 4.264 | | | |
| PAD-02 Ca n'Oliver | 3.686 | 443 | | 797 |
| PAD-03 Airesol a-b | 33.606 | 4.058 | | 7.304 |
| PAD-04 Llagostes | 1946 | | | |
| PAD-05 C/Cadafalch-Sot d'en Golerès | 766 | | | |
| PAD-06 Verd privat Soleia | 2.206 | | | |
| PAD-07 Rda Tramuntana-Catalunya | 231 | | | |
| PAD-08 Onze de Setembre | 2.205 | | | |
| PAD-09 Ronda-c/Alguer | 287 | | | |
| PAD-10 c/Ripollet | 1.696 | | | |
| PAD-11 Pedrissos/Passeig | 417 | | | |



4. Despesa manteniment dels plans de millora urbana i polígons d'actuació d'activitat econòmica

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE | vialitat | espais lliures | despesa manteniment anual |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------------------|
| | m² | m² | m² | € |
| PMU's i PAU's d'activitat econòmica | 204.785 | 28.217 | 10.243 | 63.082 |
| PMU-04 molí busquets | 75.695 | 11.354 | 7.570 | 29.521 |
| PMU-09 can barba | 53.465 | 10.693 | 2.673 | 22.455 |
| PMU-13 porta de castellar 1 | 41.125 | | | |
| PMU-14 porta de castellar 2 | 4.135 | | | |
| PAU-01 can bages (vials) | 30.365 | 6.170 | | 11.106 |

5. Despesa manteniment dels sectors en sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE | vialitat | espais lliures | despesa manteniment anual |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------------------|
| | m² | m² | m² | € |
| Plans Parciais amb planejament aprovat | 578.668 | 75.671 | 200.279 | 376.543 |
| PP-01 amp. Els Fruiters | 81.316 | 13.122 | 32.563 | 62.695 |
| PP-02 Can Bages | 497.352 | 62.549 | 167.716 | 313.847 |

Pel que fa referència a la cobertura de les despeses de manteniment, a partir de l'ingrés que generarà en termes de IBI per l'Ajuntament de Castellar del Vallès, el balanç es el següent:

1. Balanç de d'ingrés per IBI menys la despesa de manteniment dels plans de millora urbana i polígons d'actuació plurifamiliars

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE | despesa manteniment anual | SOSTRE TOTAL | IBI | Balanç IBI menys manteniment |
|-------------------------------------|----------------|---------------------------|---------------|----------------|------------------------------|
| | m² | € | m² | € | |
| PMU's i PAU's plurifamiliars | 105.725 | 61.349 | 87.244 | 284.201 | 196.957 |
| PMU-01 ctra terrassa | 3.311 | 2.205 | 1.656 | 5.393 | 3.737 |
| PMU-02 can carner sud | 8.775 | 8.161 | 6.581 | 21.439 | 14.857 |
| PMU-03 Escorxador-Pi Toros | 3.939 | 3.900 | 1.970 | 6.416 | 4.446 |
| PMU-05 can bogunyà | 5.892 | 3.712 | 3.667 | 11.944 | 8.277 |
| PMU-06 can carner nord | 15.749 | 6.615 | 3.937 | 12.826 | 8.888 |
| PMU-07 ARE Turuguet | 26.343 | 21.180 | 32.059 | 104.434 | 72.375 |
| PMU-08 ARE Nou Exemple | 35.362 | 12.730 | 30.751 | 100.172 | 69.421 |
| PAU-02 Sot d'en Goleres | 2.600 | 1.855 | 1.485 | 4.837 | 3.352 |
| PAU-03 Cal Sagalés | 1.389 | 992 | 1.452 | 4.730 | 3.278 |
| PAU-04 Passeig | 1.483 | | 1.260 | 4.104 | 2.844 |
| PAU-05 Pedrissos | 882 | | 2.427 | 7.906 | 5.479 |

Tots els sectors de planejament detallats en el quadre anterior presenten un balanç positiu pel que fa a l'equilibri entre despeses de manteniment i els ingressos que en concepte de IBI rebrà l'Ajuntament de Castellar del Vallès.



6387

2. Balanç de d'ingrés per IBI menys la despesa de manteniment dels plans de millora urbana i polígons d'actuació unifamiliars

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE | despesa manteniment anual | SOSTRE TOTAL | IBI | Balanç IBI menys manteniment |
|-----------------------------------|----------------|---------------------------------|-----------------|---------------|------------------------------------|
| | m ² | € | m ² | € | |
| PMU's i PAU's unifamiliars | 41.049 | 11.231 | 8.697 | 28.332 | 19.635 |
| PMU-10 c/del cim-st.roc | 4.931 | 1.479 | 1.212 | 3.947 | 2.735 |
| PMU-11 Les arenes | 27.375 | 7.391 | 5.300 | 17.265 | 11.965 |
| PMU-12 cal Joan Coix | 8.743 | 2.361 | 2.186 | 7.120 | 4.934 |

Tots els plans de millora urbana i polígons d'actuació unifamiliars detallats en el quadre anterior presenten un balanç positiu pel que fa a l'equilibri entre despeses de manteniment i els ingressos que en concepte de IBI rebrà l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

3. Balanç de d'ingrés per IBI menys la despesa de manteniment dels polígons d'actuació de dotació

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE | despesa manteniment anual | SOSTRE TOTAL | IBI | Balanç IBI menys manteniment |
|---|----------------|---------------------------------|-----------------|----------------|------------------------------------|
| | m ² | € | m ² | € | |
| Polígons d'actuació urbanística de dotació | 51.310 | 8.102 | 36.742 | 119.688 | 82.946 |
| PAD-01 arbreda | 4.264 | | 6.499 | 21.171 | 14.672 |
| PAD-02 Ca n'Oliver | 3.686 | 797 | 5.669 | 18.467 | 12.798 |
| PAD-03 Airesol a-b | 33.606 | 7.304 | 11.800 | 38.439 | 26.639 |
| PAD-04 Llagostes | 1946 | | 2.860 | 9.317 | 6.457 |
| PAD-05 C/Cadafalch-Sot d'en Golerés | 766 | | 1.263 | 4.114 | 2.851 |
| PAD-06 Verd privat Soleia | 2.206 | | 1.098 | 3.577 | 2.479 |
| PAD-07 Rda Tramuntana-Catalunya | 231 | | 290 | 945 | 655 |
| PAD-08 Onze de Setembre | 2.205 | | 4.180 | 13.616 | 9.436 |
| PAD-09 Ronda-c/Alguer | 287 | | 347 | 1.130 | 783 |
| PAD-10 c/Ripollet | 1.696 | | 1.372 | 4.469 | 3.097 |
| PAD-11 Pedrissos/Passeig | 417 | | 1.364 | 4.443 | 3.079 |

Tots els polígons d'actuació de dotació detallats en el quadre anterior presenten un balanç positiu pel que fa a l'equilibri entre despeses de manteniment i els

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE | despesa manteniment anual | SOSTRE TOTAL | IBI | Balanç IBI menys manteniment |
|--|----------------|---------------------------------|-----------------|----------------|------------------------------------|
| | m ² | € | m ² | € | |
| PMU's i PAU's d'activitat econòmica | 204.785 | 63.082 | 161.838 | 527.191 | 365.353 |
| PMU-04 ind. busquets | 85.695 | | 22.709 | 73.974 | 51.265 |
| PMU-09 can barba | 53.465 | 22.455 | 24.409 | 79.513 | 55.104 |
| PMU-13 porta de castellar 1 | 41.125 | | 82.250 | 267.932 | 185.682 |
| PMU-14 porta de castellar 2 | 4.135 | | 8.270 | 26.940 | 18.670 |
| PAU-01 can bages (vials) | 30.365 | 11.106 | 24.200 | 78.832 | 54.632 |

Tots els plans de millora urbana i els polígons d'actuació detallats en el quadre anterior presenten un balanç positiu pel que fa a l'equilibri entre despeses de



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6388

manteniment i els ingressos que en concepte de IBI rebrà l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

5. Balanç de d'ingrés per IBI menys la despesa de manteniment dels sectors en sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE m ² | despesa manteniment anual € | SOSTRE TOTAL m ² | IBI € | Balanç IBI menys manteniment |
|---|------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------|------------------------------------|
| Plans Parciais amb planejament aprovat | 578.668 | 376.543 | 263.952 | 859.832 | 595.880 |
| PP-01 amp. Bs Fruiters | 81.316 | 62.695 | 24.356 | 79.340 | 54.984 |
| PP-02 Can Bages | 497.352 | 313.847 | 239.596 | 780.492 | 540.896 |

Tots els sectors en sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat detallats en el quadre anterior presenten un balanç positiu pel que fa a l'equilibri entre despeses de manteniment i els ingressos que en concepte de IBI rebrà l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

En tots els grups d'actuacions anteriors el balanç de l'ingrés per IBI menys les despeses de manteniment del sector presenten un balanç positiu i per tant es pot afirmar que la seva sostenibilitat econòmica n'està garantida

Finalment, amb independència de la potencial constitució de les corresponents entitats de conservació de les obres d'urbanització per cada actuació que presentin saldos favorables més minsos, el balanç del conjunt de la totalitat del POUM presenta també un saldo favorable anual, en el que els diferents IBI's a recaptar cobreixen amb escreix les despeses de manteniment dels espais lliures i els carrers.

Quadre general de la sostenibilitat econòmica del POUM

| ÀMBIT O SECTOR | SUPERFÍCIE m ² | despesa manteniment anual € | SOSTRE TOTAL m ² | IBI € | Balanç IBI menys manteniment |
|----------------|------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------------------|
| Totals | 981.537 | 520.307 | 558.473 | 1.819.245 | 1.260.771 |

Dels diferents valors anteriors, la mitjana del cost del manteniment anual del sistema d'espais lliure i la nova vialitat es situa en la quantitat de 520.307 €/any.

El cost del manteniment dels nous espais lliures i vialitat que es generen en la nova actuació tindran un manteniment que, entre d'altres fons d'ingressos, procediran de la recaptació en concepte d'IBI que l'Ajuntament de Castellar del Vallès recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni



6389

altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'administració municipal).

Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre de les noves actuacions proposades pel POUM, amb el valor de 3.26 €/m² i any, s'obtenen uns ingressos de 1.819.245 €/anuals que cobreixen, de manera suficient, l'import de la despesa de 520.307 €/any.

Així doncs, podem confirmar que l'import de les despeses de manteniment del sistema viari i dels espais lliures de les actuacions previstes pel POUM serà inferior als ingressos que reportaran a l'Ajuntament de Castellar del Vallès en termes de recaptació de IBI garantint, per tant, la seva sostenibilitat econòmica.

Sebastià Jornet i Forner

En nom i representació de JORNETLLOPPASTOR, arquitectes

Gener de 2016



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

CRÈDITS

COMPOSICIÓ DEL PLE EN L'ELABORACIÓ DEL POUM

ETAPA GENER 2013 - GENER -2014

GRUP MUNICIPAL PSC:

Ignasi Giménez Renom
Glòria Massagué Casals
Óscar Lomas Cortés
Ma. Antònia Puig Mayor
Pepe González Navas
Aleix Canalís Alsina
Pepa Martínez Romero
Joan Creus Oliveras
Anna Màrmol Martínez
Daniel Pérez Morejón
Soraya Rodríguez Castillo
José Leiva Reyes
Ramon Fernández Barragán

GRUP MUNICIPAL CIU:

Josep Carreras Pecanins
Agustí Sampere Valero
Lluís Bacardit Botifoll
Beatriz Garcia Fandino

GRUP MUNICIPAL ALTRAVEU:

Marc Serrà Arderius
Dani Sagrera Rius

GRUP MUNICIPAL PP:

Antonio M. Carpio López
Victor Martos Martínez



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6391

COMISSIÓ MUNICIPAL DEL POUM**ETAPA FASE INICIAL****PRESIDENT:** Ignasi Giménez Renom - Alcalde**REPRESENTANTS GRUP MUNICIPAL PSC:** Pepe González Navas i Aleix Canalís Alsina**REPRESENTANTS GRUP MUNICIPAL CiU:** Josep Carreras Pecanins**REPRESENTANT GRUP MUNICIPAL L'ALTRAVEU:** Marc Serrà Arderius**Director de l'Àrea de Territori:** Jordi Domingo Queralt**Arquitecte municipal responsable de Planejament:** Imma Brualla Ortíz**Assessora jurídica d'Urbanisme:** Mercè Torras Junoy**Secretari:** Juli Boadella Vergés**EQUIP REDACTOR****DIRECCIÓ I COORDINACIÓ****JORNET - LLOP - PASTOR S.L.P ARQUITECTES**

Sebastià Jornet i Forner,

arquitecte director del Pla

Gabriel Jubete i Andreu

arquitecte coordinador del Pla

Albert Mampel i Cava

estudiant d'arquitectura

EXECUCIÓ I REDACCIÓ**SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS**

Jordi Domingo Queralt Coordinador de l'Àrea de Planificació Urbanística i Territori

Imma Brualla Ortiz

Arquitecta responsable de Planejament

Neus Figueras Sans

Arquitecta

Jaume Ávalos Tomás

Arquitecte tècnic

Mercè Torras Junoy

Assessora jurídica

Ramona Vargas Nieto

Delineant

Gemma Perich Vidal

Administrativa



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

ESTUDI DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL PRELIMINAR

IGREMAP, S.L.

Ignasi Grau Roca

Enginyer agrònom

José L. Gordón

Llicenciat Ciències ambientals

MEMÒRIA SOCIAL

GMG Plans i Projectes S.L.P.

Joan Badia Font

arquitecte

Maria Bonet Esteve

geògrafa

ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

GRECCAT S.L.

Xavier Irigoyen Morán

Enginyer de Camins, Canals i Ports.

Eduard Casan Vendrell

Diplomat en Ciències Ambientals.

Joana Rodriguez Bergadà

Llicenciada en Ciències Ambientals

Jennifer Pérez Romero

Delineant projectista.

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Jornet - Llop - Pastor S.L.P. Arquitectes

Direcció i coordinació

Serveis Tècnics Municipals

Execució i redacció

Castellar del Vallès, JUNY 2016

Sebastià Jornet i Forner

En nom i representació de JORNETLLOPPASTOR, arquitectes

Juny 2016

