

MODIFICACIÓ POUM 11
Maig 2024

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CASTELLAR DEL VALLÈS

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



DOCUMENTACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 11 DEL POUM DE CASTELLAR DEL VALLÈS

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

1. OBJECTE I ANTECEDENTS DE LA MODIFICACIÓ

- 1.1 Objecte de la modificació
- 1.2 Antecedents PAU 03- Cal Sagalés
- 1.3 Antecedents PMU Porta de Castellar

2. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI

- 2.1 Emplaçament i situació
- 2.2 Usos, activitats i edificacions existents
- 2.3 Riscos
- 2.4 Estructura de la propietat del sòl

3. MARC LEGAL DE REFERÈNCIA

- 3.1 Tramitació.
- 3.2 Estructura de la propietat.

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

1. FORMULACIÓ I CONTINGUT DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓ DE POUM

- 1.1. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació
- 1.2. Contingut documental
- 1.3. Innecessarietat de l'Informe ambiental
- 1.4. Innecessarietat de la Memòria social
- 1.5. Innecessarietat de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

2. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

- 2.1 Delimitació Polígon d'Actuació Urbanística Torre Sagalés.
 - 2.1.1 Planejament vigent
 - 2.1.2 Proposta ordenació
 - 2.1.3 Comparativa POUM-PGO-modif. POUM
 - 2.1.4 Canvis en el document del POUM
- 2.2 Adaptació codis POUM a l'àmbit de l'anul·lat PMU13-Porta de Castellar 1.
 - 2.2.1 Planejament vigent
 - 2.2.2 Proposta
 - 2.2.3 Canvis en el document del POUM

III. NORMATIVA POUM

IV. ANNEXES NORMATIUS POUM

V. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ POUM

VI. QUADRES SECTORS POUM

VII AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA POUM

VIII. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA POUM

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



IV. PLÀNOLS

X. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA-FINANCERA PAU-13

ANNEXES

- **Notes simples**
- **Memòria social POUM actualitzada 2020**

Signatura 1 de 1	30/08/2024	Secretària actal.
Carla Galvez Cardus		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ**1. OBJECTE I ANTECEDENTS DE LA MODIFICACIÓ****1.1.- Objecte de la present Modificació.**

El present document es redacta per iniciativa municipal, i té com a objectiu, per un costat, **(i)** delimitar novament el Polígon d'actuació Urbanística PAU-03 Cal Sagalés que va ser anul·lat per la Sentència 1648, de 2 de juny de 2020 dictada en el recurs contenciós administratiu 8/2017 pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya i, per l'altre, **(ii)** la adaptació als codis i normativa vigent del POUM d'un sector anul·lat PMU-13 (Porta de Castellar I) per la Sentència 4174, de 20 d'octubre de 2020 dictada en el recurs contenciós administratiu 22/2017 pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

D'aquesta manera, l'objecte de la modificació és el següent:

- Nous ajustos del polígon d'actuació urbanística PAU03 mantenint els objectius que tenia tant el planejament general de l'any 1999 com el POUM.
- Adaptar als codis i normativa del POUM la qualificació atorgada a l'antic àmbit del PMU13-Porta de Castellar 1.

1.2.- Antecedents PAU 03 Cal Sagalés


El PAU03 Cal Sagalés, que delimitava el POUM, es corresponia amb un Polígon d'actuació situat al nord de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer General Boadella i a la Plaça Mestre Gelonch i tenia per objecte completar i ordenar el desenvolupament dels terrenys destinats a acollir usos residencials i obtenir la cessió d'una peça de sòl destinada a configurar un espai lliure al nord-est de l'àmbit, que comportava l'ampliació de la plaça del Mestre Gelonch.

L'anterior planejament general, és a dir, el Pla general d'ordenació urbanística del 1999 delimitava el PE 5.3 Cal Sagalés i es corresponia amb un Sector de sòl urbà no consolidat a desenvolupar mitjançant un Pla especial de reforma interior. En aquest sentit, és important deixar constància que els usos admesos en aquell moment era el residencial d'acord amb les claus 1.3 *Zona residencial en poble vell* i 2.1 *Zona residencial en eixample*.

Per tant, tot i que per error, a l'article 159 de la normativa urbanística del POUM incloïa el PAU03 Cal Sagalés entre els Polígons d'actuació de "*transformació urbanística*" modalitat "*remodelació urbana, transformació i reurbanització*", el cert és que, com ja s'ha indicat, l'àmbit reconeixia els usos residencials que ja preveia l'anterior Sector previst pel planejament general de l'any 1999, així com l'obligació de cessió d'una peça de sòl destinada a espais lliures.

Efectivament, podem comprovar, com al Sector PE 5.3 Can Sagalés es preveia la cessió de sistemes qualificats d'espais lliures i l'ús admès era el residencial:

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Normativa PG099



-PE5.3 - Sector de Planejament Especial 5.3 - Cal Sagalés

Paràmetres:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Cessions • Profunditat edificable • Alçada reg. màxima • Sistema d'actuació | <ul style="list-style-type: none"> • plaça (clau D3) • 16 m al carrer General Boadella • Franja lliure de 3m respecte propietat carrer General Boadella, 6. • 9,60 m (B+2) • Compensació |
|--|---|

Clau D3. Sistema d'Espais Lliures. Places i Jardins Urbans.

Paràmetres:

- Condicions d'ús
- Ús dominant: lleure
- Usos compatibles: Aquells usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels ciutadans.
- Condicions d'ordenació i edificació

No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries de joc i esbarjo, que no ultrapassin el 5% de la superfície de la plaça o jardí urbà.

Clau 1.3. Zona residencial en poble vell. Subzona d'Ordenació Singular

Paràmetres:

- Segons el que estableixi el Pla Especial de Béns a Protegir .

Clau 2.1. Zona Residencial en eixample. Subzona d'habitatge Plurifamiliar

Paràmetres:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Parcel·la mínima • Façana mínima • Profunditat edificable • Alçada reg. màxima | <ul style="list-style-type: none"> 140 m² 7m 16 m al carrer General Boadella Franja lliure de 3m respecte propietat carrer General Boadella, 6. 10,30 m (B+2) |
|---|---|

És obvi que no ens trobem davant d'un Polígon d'actuació urbanística de transformació ni de reurbanització total de l'àmbit sinó un PAU que simplement tenia per objecte obtenir la cessió de la porció d'una peça de sòl destinada a espais lliures tal com, insistim, ja es prèvia a l'anterior planejament general.

En el PAU 03 recollit en el POUM ja s'estableix l'ordenació detallada el que comporta que la propietat no hagi de redactar i tramitar el corresponent planejament derivat.

Signatura 1 de 1
30/08/2024
Carla Galvez Cardus
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

No obstant tot això, el propietari de la finca va interposar recurs contenciós administratiu contra l'aprovació definitiva del POUM per la seva inclusió dins del PAU03 Cal Sagalés – malgrat com, s'ha exposat, a l'anterior planejament general, es trobava dins del Sector PE 5.3 Can Sagalés – i la Sala del Contenciós-Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en la seva Sentència 1648, de 2 de juny de 2020, núm. de Recurs 14/2017, va estimar parcialment el recurs, declarant nul·la de ple dret la configuració i règim del Polígon d'actuació urbanística 03 que contenia el Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès.

La Sala del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya arriba a aquesta conclusió al considerar, bàsicament, que com el POUM sotmetia al Polígon d'actuació urbanística 03 a operacions de transformació urbanística, modalitat "reforma" o "renovació" era preceptiu que la Memòria efectués una motivació reforçada de la suposada desconsolidació de l'anterior Sector.

Com a conseqüència de la sentència esmentada l'àmbit objecte de la present modificació, ha recuperat la classificació i qualificació que li atorgava el planejament anterior que recobra la seva vigència, és a dir, es retrotrau la situació jurídica anterior.

Per tant la finca en qüestió té la classificació i qualificació que li atorga el planejament general aprovat el 1999, és a dir, Sector de Planejament Especial 5.3- Cal Sagalés.

A partir d'aquí, és considera adient recuperar el PAU03 Cal Sagalés, que delimitava el POUM, mantenint els seus objectius que, com s'ha indicat, no eren altres, que completar i ordenar el desenvolupament dels terrenys destinats a acollir usos residencials i obtenir la cessió d'una peça de sòl destinada a configurar un espai lliure al nord-est de l'àmbit, que comportava l'ampliació de la plaça del Mestre Gelonch, tal com ja feia l'antic Sector de Planejament Especial 5.3- Cal Sagalés del PGO del 1999.

En aquest sentit, les necessitats d'habitatge derivades de la Memòria Social del POUM i de la seva actualització que s'adjunta com a document fan evident l'oportunitat de recuperar el Polígon d'actuació, aquest cop, amb l'acord de la propietat, reajustant l'àmbit per reactivar la recuperació de l'entorn en el que es situa la finca.

En definitiva, amb la motivació efectuada en el present document es justifica suficientment que en cap cas en trobem davant d'un Polígon d'actuació de transformació o de reurbanització total que comporti una desconsolidació del sòl doncs aquest ja es trobava inclòs en un Sector i, en conseqüència, no hi ha cap impediment jurídic per tornar a delimitar el PAU 03 Cal Sagalés.

Dit això, la nova delimitació del PAU mitjançant la present Modificació comporta una petita ampliació del sistema d'espais verds previst inicialment en la primera delimitació de sector per tal d'ajustar correctament als límits de la propietat i millorar la connexió amb la Plaça Mestre Gelonch que s'incorpora al sistema, donat que ara està qualificada en la seva totalitat de viari.

La qualificació de viari no es correspon a la realitat existent en la totalitat de l'àmbit de la plaça, a banda que la voluntat del planejament és consolidar aquesta petita plaça ampliant-la amb el nou sector i potenciar-ne encara més el seu caràcter d'espai verd.

Amb aquesta delimitació i el desenvolupament del polígon permetem disposar d'una nova zona verda amb vegetació consolidada a incorporar al casc antic del municipi, amb un bon arbrat i una bona zona d'ombra, alhora que millorarem la integració de l'edifici protegit de la Torre Sagalés amb el seu entorn immediat.

Donat que la cessió de la propietat privada per a sistema d'espai verd disminueix respecte la anterior delimitació, també se'n redueix proporcionalment l'aprofitament generat en sostre edificable.

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



1.3.- Antecedents PMU Porta de Castellar.

El POUM va delimitar el Sector corresponent al PMU 13 Porta de Castellar, situat al sud de la població de Castellar del Vallès, en el polígon industrial del Pla de al Bruguera, per sota del carrer Bages, entre la Ctra. B-124 i el carrer Berguedà que preveia la introducció de nous usos terciaris, que junt amb la localització d'una de les dues estacions del futur perllongament de línia del metro del Vallès, possibilitessin articular un nou punt de centralitat de Castellar del Vallès.

En aquest cas, el propietari de la finca va interposar recurs contenciós administratiu contra l'aprovació definitiva del POUM per la inclusió dels seus sòls dins d'un Sector de sòl urbà no consolidat i la Sala del Contenciós-Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en la seva Sentència 4174, de data 20 d'octubre de 2020, núm. de Recurs 22/2017, va estimar parcialment el recurs, declarant nul·la de ple dret la delimitació i ordenació del Sector PMU-13 "Porta Castellà 1" que contenia el Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès.

La Sala del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya arriba a aquesta conclusió al considerar, bàsicament, que com el POUM desconsolidava els sòls dels recurrents al incloure'ls dins d'un Sector que té per objecte operacions de transformació urbanística, modalitat "reforma" o "renovació" era preceptiu que la Memòria efectués una motivació reforçada de la suposada desconsolidació de l'anterior Sector.

Com a conseqüència de la sentència esmentada l'àmbit objecte de la present modificació, ha recuperat la classificació i qualificació que li atorgava el planejament anterior que recobra la seva vigència, és a dir, es retrotrau la situació jurídica anterior.

Per tant la finca en qüestió té la classificació i qualificació que li atorga el planejament general aprovat el 1999, és a dir, Zona industrial i Terciària, Subzona gran indústria, Clau 7.3.

Amb congruència amb la voluntat del POUM de repensar els polígons industrials i flexibilitzar la normativa es fa evident la necessitat d'actualitzar aquestes claus urbanístiques i adaptar-les a la normativa vigent i actual del POUM per tal que el sòl disposi de les mateixes possibilitats que les finques de l'entorn i refundre amb la mateixa normativa tot el polígon en el qual es troba la parcel·la.

2. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI

2.1. Emplaçament i situació

L'àmbit del territori al que es refereix aquest document se situa en un sector situat al nord de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer General Boadella i a la Plaça Mestre Gelonch, i en un altre sector situat al sud del municipi, al Polígon industrial del Pla de la Bruguera. L'entorn dels diferents àmbits compten amb un important grau de consolidació al trobar-se completament urbanitzats i dotats dels serveis urbanístics bàsics.

2.2. Usos, activitats i edificacions existents

Els àmbits concrets de la present modificació abasten diferents finques cadastrals amb les següents referències: 4080001DG2048S (Plaça Mestre Gelonch,2) i 4251001DG2045S0001LE (Carrer Bages,12) i una finca sense referència cadastral donat que es tracta de viari municipal.

A la finca amb referència cadastral 4080001DG2048S (Plaça Mestre Gelonch,2), hi ha edificat un habitatge unifamiliar aïllat construït al 1912.



A la finca amb referència cadastral 4251001DG2045S0001LE (Carrer Bages,12), s'hi estan realitzat les obres de construcció de dues naus industrials.

2.3. Riscos

Segons el mapa de protecció civil de Catalunya, els principals riscos que afecten a l'àmbit són:

- Risc bàsic: Municipi per un cens > 20.000 habitants.
- Risc d'incendis forestals: Tot el municipi està considerat amb perill alt i vulnerabilitat molt alta.
- Risc sísmic: Intensitat d'afectació en l'escala MSK de I = VII.
- Risc per transport de mercaderies perilloses: No afectats pel Pla TRANSCAT.
- Risc químic per establiments industrials: Presència de l'empresa PANREAC que està inclosa al PLASEQCAT com a risc baix.
- Risc radiològic: Presència de l'establiment VELAMEN SA amb font radiològica de categoria IAEA: 4. A més aquest establiment està al costat de la química PANREAC.
- Risc de nevades: alt. Si les nevades són molt abundants podrien provocar col·lapse de xarxa viària, serveis bàsics i afectació a la població.
- Risc d'inundacions: alt, segons l'INUNCAT. Es podem produir emergències provocades per tempestes d'aigua i elevades precipitacions en forma de pluja intensa, que poden provocar desbordaments en el Riu Ripoll i el torrent de Canyelles.
- Risc de ventades: Pel municipi es considera SMR de nivell 1 quan les ratxes màximes siguin superiors a 25 m/s=90Km/h i la SMR de nivell 2 per ratxes màximes superiors a 35m/s= 126Km/h.

2.4. Estructura de la propietat del sòl

En base a les dades cadastrals, la modificació afecta les finques urbanes indicades amb l'estructura següent:

REFERÈNCIA CADASTRAL	PROPIETARI
4080001DG2048S	Marc Granados Guillen
viari	Ajuntament de Castellar del Vallès
4251001DG2045S0001LE	ELP PROJECT CASTELL S.L.U.

3. MARC LEGAL DE REFERÈNCIA

El marc legal que regula les determinacions, contingut i tramitació de la present modificació del POUM de Castellar del Vallès està format per la legislació següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, modificat pel Decret llei 3/2012, de 22 de febrer. Articles 57 a 59 i 73 a 100.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme. Articles 22, 23, 64 a 76 i 99 a 118.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.
- Decret Llei 17/2019 , de 23 de desembre, de mesures urgent per a millora l'accés a l'habitatge.



- Decret Llei 50/2020, de 9 desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. Article 6.1.d.
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. Article 7.
- Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat. Disposició Addicional 8ª, apartat 6è.
- Pla territorial metropolitana de Barcelona, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el dia 20 d'abril de 2010.
- Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès. Article 12 de les NNUU.

3.1.- Tramitació

La present Modificació puntual del planejament general vigent no comporta l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica, del model d'ordenació preestablerts al Pla d'Ordenació Urbana Municipal, atesa la mínima incidència de les modificacions proposades respecte del conjunt del planejament general del municipi.


Això doncs, en el present supòsit no concorren les circumstàncies que de conformitat amb l'article 95 del TRLU i 116 del RLU farien necessària una revisió del POUM. Efectivament, l'article 95 del TRLU disposa quan procedeix una revisió del planejament general, els quals no es donen en el document urbanístic que estem tramitant:

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal són objecte de revisió en complir-se el termini que s'hi fixa o en produir-se les circumstàncies que a aquest fi s'hi especifiquen.
2. La Comissió de Territori de Catalunya, si les circumstàncies ho exigeixen, pot ordenar motivadament, havent concedit audiència als ens locals afectats, la revisió anticipada d'un pla d'ordenació urbanística municipal d'ofici, autoritzar-la a instància dels ens locals afectats o bé acordar-la a instància de les entitats urbanístiques especials o dels departaments interessats.
3. L'autorització demanada per les entitats locals afectades a què es refereix l'apartat 2 s'entén atorgada si transcorren tres mesos des que es va presentar a tràmit sense que se n'hagi notificat la resolució.
4. Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les disfuncions entre les disposicions del pla d'ordenació urbanística municipal i les necessitats reals de sòl per crear habitatges o per establir activitats econòmiques.
5. En tots els casos, és una revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació del sòl no urbanitzable i que comporta, per si mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directores urbanístics no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal.

I, com no podia ser d'altra manera, en idèntic sentit l'article 116 del RLU:

S'entén per revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

classificació de sòl preestablerts. Cal procedir a la revisió del pla d'ordenació urbanística municipal bé sigui quan s'ha complert el termini fixat en el pla, quan es produeix alguna de les circumstàncies previstes en el pla per a la seva revisió, o quan es produeix alguna de les circumstàncies a les què es refereixen els apartats 2 i 4 de l'article 93 de la Llei d'urbanisme.

Davant dels preceptes transcrits i l'abast del present document resulta evident que ens trobem davant d'una modificació puntual del planejament general d'acord amb el propi article 117 del RLU que estableix que s'entén per modificació del planejament urbanístic general la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació dels sòls i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió.

En aquesta mateixa línia, cal indicar que dins de tota modificació de planejament caldrà tenir en compte les particularitats en la seva tramitació regulades a l'article 96 del TRLU.

En relació a la seva lletra a) no ens trobem davant d'una modificació de planejament plurimunicipal.

No obstant, com hem indicat la delimitació del nou PAU 03 Cal Sagalés comporta una modificació dels límits del sistema de zona verda previst inicialment en la primera delimitació de sector per tal d'ajustar correctament als límits de la propietat. Aquesta modificació del límit de la zona verda queda compensada en excés mitjançant la qualificació d'una part de l'actual Plaça Mestre Gelonch, qualificada actualment en la seva totalitat com a viari.

Continuant amb l'anàlisi dels preceptes que regulen tota modificació de planejament, s'ha de tenir en compte que en el supòsit que la mateixa comporti un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, restaran subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 del TRLUC.

Com exposarem al llarg de la present proposta de Modificació, constatarem que no comporta un increment de sostre, densitat o intensitat ni la transformació d'usos ja establerts.


Aclarits aquests extrems, a continuació procedirem a l'anàlisi de l'íter procedimental legalment previst en tota tramitació d'una modificació de planejament. D'aquesta manera, l'apartat 1 de l'article 96 del TRLUC preveu que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecte a les mateixes disposicions que en regeixen la formació amb les especificitats que corresponguin. En idèntic sentit, l'apartat 3r de l'article 117 del RLU.

Així les coses, aquest precepte ens remet a la tramitació prevista per a la seva formulació, és a dir, a allò regulat a l'article 85 del mateix cos legal, relatiu als plans d'ordenació urbanística general, que resumidament contempla els tràmits següents:

- (i) Acord d'aprovació inicial i obertura del termini d'informació pública d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de 10 dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial. (article 85.1 del TRLU).

Haurà de donar-se compliment al que s'estableix a l'article 8.5 del TRLUC en el sentit de disposar per al període d'informació pública del document comprensiu-resum. En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Primer.- Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments i, concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Segon.- Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que la ordenació proposada altera la vigència i resum de l'abast d'aquesta alteració."

S'ha elaborat a aquests efectes el document comprensiu corresponent a què es refereix aquest article i l'acord de suspensió de tramitacions i llicències s'ha de publicar en el butlletí corresponent i s'ha de referir en qualsevol cas, a àmbits identificats gràficament en un plànol que ha de constar a l'expedient.

- (ii) Simultàniament a l'acord d'aprovació inicial s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llur competències sectorials els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg i s'ha de concedir audiència als ajuntaments limítrofes.
- (iii) Una vegada transcorregut el període d'informació pública correspondrà resoldre les al·legacions en cas que s'hagin formulat i, si s'escau, procedir a al seva aprovació provisional ex article 85.1 del TRLU.
- (iv) Aprovació definitiva per part de la Comissió Territori de Catalunya, previ informe favorable de la Comissió Territorial d'urbanisme competent d'acord amb l'article 98.2 del TRLU. No oblidem que en la tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal si la resolució definitiva no es notifica en el termini de quatre mesos des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan competent per a la seva aprovació definitiva s'entén que el document ha estat aprovat per silenci administratiu positiu.
- (v) La documentació de la Modificació amb caràcter normatiu i l'acord d'aprovació definitiva s'han de publicar en el diari o butlletí oficial corresponent i haurà d'indicar expressament el lloc i els mitjans adequats perquè es puguin exercir correctament els drets de consulta i informació, de conformitat amb l'article 107.1 del TRLU, així com la seva publicació en el Registre de planejament de Catalunya.

Així doncs, la present Modificació, serà executiva a partir de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en el Registre de planejament de Catalunya, segons l'article 106.1 del TRLU


Tant l'aprovació inicial com la provisional – es corresponen a la fase de formulació i són competència del Ple de l'Ajuntament de Castellar del Vallès i s'han d'aprovar per majoria absoluta dels membres que el componen ex articles 22.2.c i 47.2.II de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de règim local, en endavant LBRL i els articles 50.2.c) i 114.3.k) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 de abril, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya i la definitiva – relativa al seu control supramunicipal i de legalitat – correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme.

3.2.- Estructura de la propietat.

D'acord amb el que estableix l'art.99.1 del TRLUC les modificacions de planejament general que comportin una transformació d'usos anteriorment establerts, han d'incloure la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades durant els 5 anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. S'adjunta certificat registral de les propietats (notes simples informatives). Malgrat la present modificació no suposa una transformació d'usos es considera adequat incorporar aquesta documentació.

3.2.1.- Pel que fa al PAU 03 l'estructura de la propietat està formada per:

Parcel·la 1 (Torre Sagalés)

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Titular: Marc Granados Guillen

Localització: Plaça mestre Gelonch, 2.

Ref. Cadastral: 4080001DG2048S

Superfície: 2.321 m2.

Dades Registrals: finca 1265 inscrita en el Registre de la Propietat de Sabadell núm. 4 al volum 4.410, llibre 638, foli 186, inscripció 22ª.

Superfície: 2.316,64m2. (1.155m2 dins àmbit PAU)

Parcel.la 2 (Finca Plaça Mestre Gelonch)

Titular: Ajuntament de Castellar del Vallès

Localització: Plaça Mestre Gelonch

Superfície: 350,00 m2.

3.2.2.- Pel que fa a l'adaptació als codis i normativa del POUM la qualificació atorgada a l'antic àmbit del PMU13-Porta de Castellar 1 l'estructura de la propietat:

Parcel.la 3 (Finca c/ Bages 12)

Titular: ELP PROJECT CASTELL, S.L.U.

Localització: Carrer Bages, 12.

Ref. Cadastral: 4251001DG2045S0001LE

Superfície: 41.173 m2.

Dades Registrals: finca 10832 inscrita en el Registre de la Propietat de Sabadell núm. 4 al volum 4.276, llibre 585, foli 192, inscripció 9ª.

Superfície: 41.202,12m2.

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

1. FORMULACIÓ I CONTINGUT DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓ DE POUM


1.1 Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació

L'article 97 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Com ja ha tingut oportunitat d'exposar la present modificació del POUM la conveniència i oportunitat venen determinades:

- (i) Per la voluntat municipal de recuperar l'àmbit del PAU 03 per tal d'obtenir la cessió del sòl destinat a espais lliures i completar i ordenar el desenvolupament dels terrenys destinats a acollir usos residencials per tal de satisfer les necessitats d'habitatge actuals del municipi.
- (ii) La voluntat de mantenir el còmput de zones verdes del municipi i actualitzar les existències i usos actuals.
- (iii) En congruència amb la voluntat del POUM de repensar els polígons industrials i flexibilitzar la normativa es fa evident la necessitat d'actualitzar aquestes claus urbanístiques i adaptar-les a la normativa vigent i actual del POUM per tal que el sòl disposi de les mateixes possibilitats que les finques de l'entorn i refondre amb la mateixa normativa tot el polígon en el quan es troba la parcel.la.

1.2 Contingut documental

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

L'article 99 del TRLU estableix que la modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús o la transformació dels usos, han d'incloure en la documentació específica que es fa constar en el mateix.

En el present cas la modificació que ara es tramita no comporta ni increment de sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús o la transformació dels usos, per la qual cosa no és preceptiu adjuntar els documents específics que regula l'article 99 del TRLU.

D'altra banda, l'article 98 del TRLU estableix que les modificacions de figures de planejament que alteren la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o els equipaments esportius, han de justificar el manteniment de la superfície i la qualitat d'aquests sistemes. En el present cas la modificació que ara es tramita tampoc altera ni la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o els equipaments esportius.

L'ajust que es proposa de la superfície d'espai lliure no comporta una minoració de la superfície destinada a espais lliures donat que es veu ampliada en 151 m², i no hi ha pèrdua de la seva funcionalitat al trobar-se en contacte total amb la delimitació inicial i, per tant, no serà preceptiva la sol·licitud del corresponent informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent que exigeix l'article 98.2 del TRLU.

Per tant, conformitat amb l'article 59 del TRLU en relació amb el 69 del RLU, la present Modificació del planejament incorpora la documentació següent:

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ
3. NORMATIVA URBANÍSTICA
4. PLÀNOLS
5. ANNEXES

1.3 Innecessarietat de l'Informe ambiental


La Disposició final 11^a de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, és normativa que en molts aspectes constitueix legislació bàsica i fixa que les comunitats autònomes que disposin de legislació pròpia en matèria d'avaluació ambiental hauran d'adaptar-la a allò disposat a la Llei en el termini d'un any des de la seva entrada en vigor.

En aquest sentit la Disposició Addicional 8^a de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa determina que seran objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària les modificacions de planejament que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Seràn objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada, les modificacions de plans urbanístics que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes o de la cronologia del pla, que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Ho seràn també les modificacions de plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

L'apartat cinquè de l'esmentada disposició fixa que en relació a l'avaluació ambiental estratègica simplificada, en el cas que el promotor de la modificació d'un pla subjecte a

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

avaluació ambiental estratègica simplificada consideri, sense necessitat de cap estudi o treball addicional, que no té efectes significatius sobre el medi ambient, la informació del document ambiental estratègic ha de consistir en la justificació d'aquesta circumstància. En aquest cas, si l'òrgan ambiental constata que la modificació no té efectes significatius sobre el medi ambient ni hi ha cap administració pública afectada, pot determinar directament en l'informe ambiental estratègic que la modificació del pla no té efectes significatius sobre el medi ambient, sense necessitat de fer cap consulta prèvia.

La MPPPOUM no altera els paràmetres urbanístics de conjunt, ni la classificació ni la qualificació urbanística del sòl no urbanitzable, i tampoc implica un canvi en els usos de les tipologies del sòl, no modificant finalment les estratègies, directrius i propostes del POUM.

Conseqüentment tenint en compte la naturalesa i finalitat d'aquesta modificació puntual, i atès que no es dóna cap dels supòsits prevists en la normativa relacionada, s'estima innecessari que la modificació es sotmeti al tràmit d'avaluació ambiental.

1.4 Memòria social

La memòria social fa referència als objectius de producció d'habitatge de protecció pública de diverses modalitats, i a les reserves d'equipament comunitari d'allotjament dotacional previstes al planejament.

La present modificació no modifica les condicions del planejament vigent al municipi en nombre d'habitatges, donat que el PAU anul·lat ja disposava d'aquests habitatges que es proposen amb la modificació; conseqüentment, s'estima innecessària la inclusió d'una memòria social específica al document, essent suficient l'actualització de la memòria social del POUM. S'adjunta l'actualització realitzada de la mateixa per tal de justificar l'increment del percentatge de Habitatge de protecció pública que es duu a terme a la present modificació i a continuació se'n reproduïxen les conclusions de l'actualització de la memòria social que se'n deriven:

"4. CONCLUSIONS

El municipi de Castellar del Vallès s'ha vist afectat per un increment dels preus del lloguer i una manca d'oferta d'aquest règim a la ciutat, doncs aquesta es caracteritza per un teixit residencial format principalment per casa unifamiliar amb una baixa presència de blocs d'habitatge.

Malgrat les polítiques públiques endegades per l'ajuntament en matèria d'habitatge, el nombre de llars vulnerables no disminueix sinó que, des de l'aprovació del POUM l'any 2016, es manté la necessitat d'habitatge assequible i les persones inscrites al registre de sol·licitants d'habitatge protegit es manté any rere any, amb un total actual de 425 llars. La població més afectada és aquella amb menors recursos i per tant amb una baixa capacitat d'estalvi per fer front a la compra o bé als mesos i avals de lloguer, doncs la meitat de les llars registrades disposen d'una renda mitja anual inferior als 10.000€.

Pel que fa el planejament vigent preveu en el seu conjunt un volum de reserva suficient d'habitatge de protecció oficial per donar resposta a la demanda observada, i per tant els 495 futurs habitatges protegits previstos es corresponen amb la demanda de 466 llars excloses del mercat lliure que cercaran habitatge en els propers deu anys (fins el 2030), sense tenir en consideració que les reserves de protecció oficial depenen del desenvolupament dels diferents sectors i polígons. Tot i així, si hi afegim la demanda latent actual estimada en unes 111 llars, les reserves previstes pel planejament cobririen fins el 86% de la demanda.

A més a més, s'observa que les tipologies previstes en l'habitatge de protecció oficial no s'adeqüen a les necessitats reals i conseqüentment no són suficients per donar allotjament als col·lectius més vulnerables i satisfer els seus requeriments temporals en matèria d'habitatge. En aquest sentit, el POUM preveu una reserva de fins a 103 habitatges dotacionals mentre que del present estudi se'n deriva que mancarien al voltant de 60 habitatges més d'aquesta tipologia o bé de preu més assequible que l'habitatge protegit de règim general i especial. La borsa de mediació per al lloguer social també resulta una opció favorable per donar accés al col·lectiu més vulnerables ja que el cost mig mensual del lloguer es troba actualment un cinquanta per cent per sota el mercat lliure (461€/mes), si bé aquest habitatge no forma part del parc públic i per tant pot sortir del mercat en qualsevol moment.

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Caldria valorar, per tant, la possibilitat de revisar el planejament per incrementar les reserves de sòl per a habitatge dotacional i/o de preu més assequible que els mòduls màxims d'habitatge protegit per tal de garantir el dret a l'habitatge al conjunt de la ciutadania.”

1.5 Innecessarietat de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada en una modificació puntual d'un instrument de planejament general avalua l'increment potencial de desplaçaments que pot generar una nova planificació del sòl urbà i urbanitzable i la capacitat de les infraestructures existents per absorbir-los, amb l'objectiu de definir les mesures i actuacions necessàries tendint a afavorir els mitjans de transport més sostenibles.

L'article 3.1.b del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, determina que l'estudi s'haurà d'elaborar quan la modificació d'un pla general fixi una nova classificació del sòl urbà o urbanitzable.

La modificació que ens ocupa no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, per la qual cosa s'estima innecessària la inclusió d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

2. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

La 11a Modificació del POUM de Castellar del Vallès consta de dues modificacions dirigides a millorar i corregir les disfuncions detectades en l'aplicació de les sentències dictades en recursos contenciosos administratius pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya contra el POUM aprovat definitivament.

2.1. Delimitació de polígon d'actuació urbanística a l'àmbit de la Torre Sagalés.

La proposta consta de la redefinició i ajustos d'un Polígon d'Actuació Urbanística anul·lat, que retrotrau la finca a la clau del planejament anterior que també delimitava un sector de Planejament Especial, amb una proposta consensuada amb la propietat i així mantenir els habitatges que es creaven en el POUM aprovat definitivament d'acord amb la memòria social revisada recentment i conservar elements importants per la propietat privada dins la finca i incorporar espai públic existent al seu entorn i millorar-ne la seva qualitat i cohesió.


Concretament suposa ajustar els límits de l'àmbit de sol urbà per permetre donar continuïtat a la trama urbana i definir una volumetria que generi façanes al nou espai verd i als vials existents de l'entorn, així com uns espais lliures de dimensions òptimes per tal de poder completar el teixit urbà i mantenir les qualitats exteriors de la finca privada, creant habitatge plurifamiliar per tal de compensar el dèficit actual i la problemàtica existent al municipi, fet que queda justificat amb l'actualització de la memòria social que s'adjunta.

La proposta suposa un sostre edificable considerable que genera un increment de valor de la finca que permetrà generar el valor econòmic suficient pel qual es determina la obligació de la cessió i urbanització lleugera de les noves zones verdes a incorporar i la reforma de la urbanització del viari que passa a qualificar-se com a zona verda amb la proposta i del qual caldrà millorar-ne les seves característiques com a tal.

Respecte a la proposta inicial del PGO99 i el POUM 2016 es produeix una reducció de l'àmbit de cessió de zona verda, passant d'una cessió de 827m² a 619m², per tant, també cal ajustar el sostre generat en proporció i alhora millorar les visuals del Bé Protegit de la Torre Sagalés des del Passeig Tolrà.

Aquesta reducció de la cessió de zona verda de 208m² es compensa, per un costat, amb la reducció del sostre generat de 1452m² a 1242m² i, per l'altre costat amb la qualificació de més zona verda just al costat de l'àmbit inicial.

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Les diferències dels valors entre la ordenació vigent i la proposada es justifiquen a l'apartat de valoració econòmica de la present modificació.

2.1.1 Planejament vigent

Normativa PGO99



-PE5.3 - Sector de Planejament Especial 5.3 – Cal Sagalés

Paràmetres:

- | | |
|--------------------------|---|
| • Cessions | plaça (clau D3) |
| • Profunditat edificable | 16 m al carrer General Boadella
Franja lliure de 3m respecte propietat carrer General Boadella, 6. |
| • Alçada reg. màxima | 9,60 m (B+2) |
| • Sistema d'actuació | Compensació |

Clau D3. Sistema d'Espais Lliures. Places i Jardins Urbans.

Paràmetres:

- Condicions d'ús
Ús dominant: lleure
Usos compatibles: Aquells usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels ciutadans.
- Condicions d'ordenació i edificació

No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries de joc i esbarjo, que no ultrapassin el 5% de la superfície de la plaça o jardí urbà.

Clau 1.3. Zona residencial en poble vell. Subzona d'Ordenació Singular

Paràmetres:

- Segons el que estableixi el Pla Especial de Béns a Protegir .

Clau 2.1. Zona Residencial en eixample. Subzona d'habitatge Plurifamiliar

Paràmetres:

- | | |
|--------------------------|---|
| • Parcel·la mínima | 140 m ² |
| • Façana mínima | 7m |
| • Profunditat edificable | 16 m al carrer General Boadella
Franja lliure de 3m respecte propietat carrer General Boadella, 6. |
| • Alçada reg. màxima | 10,30 m (B+2) |



2.1.2 Proposta ordenació nou PAU-03 Cal Sagalés:L'àmbit:

- Inclou el sòl situat al nord de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer del General Boadella i a la plaça del Mestre Gelonch. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.
- La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 1.505 m².

Objectius:

- Reordenar el desenvolupament dels terrenys destinats a acollir usos residencials.
- Ajustar els límits i 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 i la consolidació de la plaça com a espai verd, alhora que se'n millora les seves característiques paisatgístiques.

Paràmetres d'ordenació, edificació i ús

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

Sol públic:	978 m ²	65,00%
Sistema d'espais verds, places i jardins urbans, codi Vpl	978 m ²	65,00%
Sòl privat:	524 m ²	35,00%
Zona residencial en nucli antic, codi 1a	524m ²	35,00%

Reserves de sòl per habitatges de protecció pública:

D'acord amb el que estableix la Memòria social del POUM, a aquest polígon d'actuació urbanística li correspon reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial genèrica, i un 10% serà de protecció oficial específica.

El projecte de reparcel·lació haurà de concretar la localització del sòl que ha d'acollir aquests percentatges del sostre residencial destinat a habitatge protegit.

Sostre edificable màxim:

El sostre màxim que es pot realitzar en aquest polígon d'actuació és de 1.242 m², el 100,00% del qual està destinat a sostre per habitatge.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

De la mateixa manera, les càrregues de reurbanització dels terrenys qualificats com zona verda seran a càrrec de la propietat amb aprofitament inclòs dins del Polígon d'actuació urbanística, sense que la mateixa atorgui aprofitament urbanístic a aquest ajuntament al ser adquirits en el seu dia gratuïtament.

El repartiment del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix de la manera següent:



Sostre edificable principal màxim	1.242	m²st		superfície habitatges:	habitatges:
residencial lliure	869	m²st	70,00%	100	9
habitatge protecció específica	124	m²st	10,00%	85	1
habitatge protecció genèrica	249	m²st	20,00%	85	3
Total habitatges					13

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- zona residencial en nucli antic, codi 1a.

Condicions de gestió i 'execució:

- El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU, ja sigui per compensació o concertació.
- Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:
 - fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema d'espais lliures;
 - internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament;
 - internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).
- Es manté l'Agenda del POUM prevista pel PAU anul·lat de manera que l'execució d'aquest polígon d'actuació es preveu dins del segon sexenni. El termini per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial serà de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, d'acord amb l'article 68.2.h del RLU.

2.1.3 Comparativa POUM 2016- PGO99- Modificació XI POUM

PAU-03 Cal Sagalès POUM 2016



Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Plànol Qual-d2 .Text Refós POUM 2016

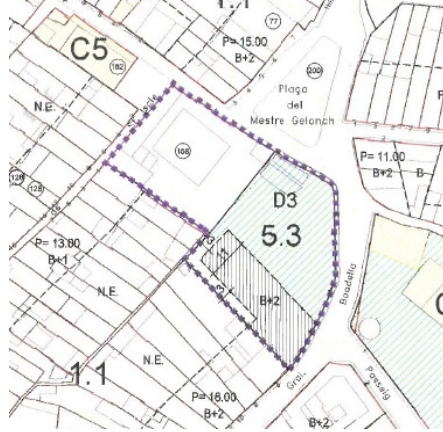
Àmbit: 1.389 m2

Sòl públic: sistema espais verds, places i jardins urbans, codi Vpl 827m2

Sòl privat: Zona residencial en nucli antic, codi 1a 562m2

Sostre edificable màxim: 1.452m2

PE 5.3 Cal Sagalès PGO 99



Plànol Annex Sectors .PGO99

Àmbit: 2.350 m2

Sòl públic: sistema espais verds, places i jardins urbans, codi Vpl 827m2

Sòl privat: Zona residencial en nucli antic, codi 1a 1.523m2

Sostre edificable màxim: 1.452m2

PAU-03 Cal Sagalès Mod XI POUM



Mod. XI POUM. Plànol Qual-d2.

Àmbit: 1.505 m2

Sòl públic: sistema espais verds, places i jardins urbans, codi Vpl 978m2

Sòl privat: Zona residencial en nucli antic, codi 1a 527m2

Sostre edificable màxim: 1.242m2

2.1.4 Canvis en els documents del POUM

Amb la delimitació d'aquest nou Polígon d'actuació Urbanística cal modificar doncs el plànol d'ordenació d2 i el de qualificació c1, els Annexes Normatius per introduir la nova fitxa del PAU-03 Cal Sagalés , l'article 160 de la normativa urbanística, així com la memòria de l'ordenació, l'agenda econòmica i l'informe de sostenibilitat del POUM.

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



2.2. Adaptar als codis del POUM la qualificació atorgada al antic àmbit del PMU13-Porta de Castellar 1.

La proposta de modificació suposa la adaptació als codis del vigent POUM a les finques amb qualificació atorgada per una sentència anul·lant d'antic PMU-13 Porta de Castellar 1.

2.2.1 Planejament vigent

Normativa PGO99

-Clau 7.3. Zona industrial i Terciària . Subzona gran Indústria gran.

Paràmetres:

- Parcel·la mínima 5000 m²
- Edificabilitat 1 m²st/m²sòl
- Ocupació màxima 70 %
- Alçada reg. màxima 16 m
- Separacions a vial 13 m
- Separacions a altres parcel·les 5 m

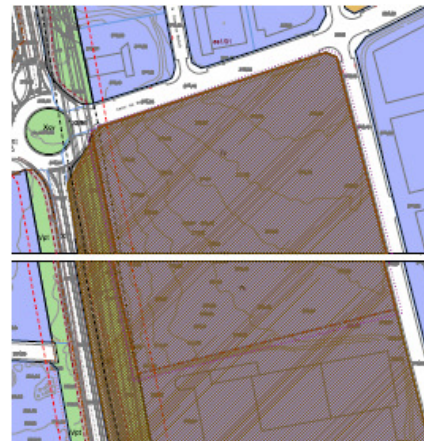
2.2.2 Proposta de canvi de codi de la finca qualificada com a Zona industrial i Terciària, codi 7.3 (PGO99) ,del Polígon industrial del Pla de la Bruguera per qualificar-la com a zona d'activitat econòmica industrial, indústria singular, codi 7c.

Es proposa modificar el codi fixat per la parcel·la del c/ Bages,12 atès que en aplicació de la sentència 4174 recupera la qualificació que li atorgava el planejament anterior, concretament la clau 7.3 , la normativa de la qual no permetia la divisió horitzontal de la edificació resultant. Si s'aplica el codi vigent al POUM , es mantenen els paràmetres d'ordenació però es flexibilitza les possibilitats de desenvolupament de les edificacions donades les disfuncions detectades durant la vigència del antic planejament i amb la nova normativa es permet la divisió de les edificacions per sobre de la parcel.la mínima que determina el planejament per aquest codi.

Amb la proposta s'unificarien els codis i la normativa d'aplicació a la parcel.la amb la de l'entorn en el que es troba.



Plànol Qual-d2 .Text Refós



Mod. XI POUM. Plànol Qual-c3,c4.

2.2.3 Canvis en els documents del POUM

Cal modificar doncs el plànol d'ordenació e6, e7 i el de qualificació c3 i c4, per tal d'assignar el codi 7c a la finca senyalada, els Annexes Normatius per eliminar la fitxa del PMU-13 Porta de Castellar 1, l'article 163 i 164 de la normativa urbanística, així com la memòria de l'ordenació, l'agenda econòmica i l'informe de sostenibilitat del POUM.

Signatura 1 de 1
30/08/2024
Carla Galvez Cardus
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



III. NORMATIVA

Els articles de la normativa del POUM modificats per la Modificació puntual XI són els següents:

- Article 160.1 Polígons d'actuació urbanística d'aquest POUM.
- Article 163.1b) Tipus, objecte i naturalesa dels diferents plans de millora urbana.
- Article 164.1 Plans de millora urbana d'aquest POUM.

Article 160.1 Polígons d'actuació urbanística d'aquest POUM.

Text modificat:

1. *Aquest POUM delimita els polígons d'actuació urbanística següents:*

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	equipaments	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	662.851	90.280	194.561	50.547	351.470	311.381	360.797	611
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	1.137	12
PAU-03 Cal Sagalés	1.505		978		978	527	1.242	13
PAU-04 Passeig	1.483			459	459	1.024	1.260	13
PAU-05 Pedrissos	882					882	2.427	25
PAU-06 Nou Eixample	35.362	4.138	4.148	15.148	23.427	11.935	30.751	289
PAU-07 Can Bernabé (vials)	30.249	7.442			7.442	28.807	22.807	
PAU-08 El Serrat	9.213	2.192	526		2.718	6.495	4.064	16
PAU-09 Camamilla	4.846	834			834	4.012	2.607	9
PAU-10 aïresol a-b	32.111	4.330			4.330	27.781	11.112	20
PAU-11 Can Bages (vials-serveis)	497.352	60.959	181.684	33.331	292.055	205.297	239.596	
PAU-12 Antiga Playtex	497.852	60.959	181.684	33.331	292.055	205.297	239.596	214

Polígons d'actuació urbanística dotació	12.519					12.519	15.302	115
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	2.206					2.206	1.098	3
PAD-07 Rda. Tramuntana - Catalunya	231					231	290	2
PAD-08 Onze de Setembre	1.472					1.472	1.472	10
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

Article 163. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents plans de millora urbana.

Text modificat:

b) *En sòl urbà no consolidat:*

- *Plans de millora urbana de transformació urbana. El seu objectiu és possibilitar una remodelació urbana, de transformació d'usos o de reurbanització:*



- PMU-01: Pla de millora urbana crta Terrassa.
- PMU-02: Pla de millora urbana Can Carner sud.
- PMU-03: Pla de millora urbana Escorxadador-PI Toros.
- PMU-04: Pla de millora urbana Molí Busquets.
- PMU-05: Pla de millora urbana Can Bogunyà.
- PMU-07a: Pla de millora urbana Can Turuguet Nord.
- PMU-07b: Pla de millora urbana Can Turuguet Sud.
- PMU-09: Pla de millora urbana Can Barba.
- PMU-14: Pla de millora urbana Porta de Castellar 2.

- Plans de millora urbana de transformació urbana addicionals.

- PMU-07b: Pla de millora urbana Can Turuguet sud.

Article 164.1 Plans de millora urbana d'aquest POUM.

Text modificat:

1. Aquest POUM delimita els plans de millora urbana següents:

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	equipa ments	SÒL PÚBLI C	SÒL PRIVAT	c.ED/bruta	Dns.bruta
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²/m²	Hbtg/Ha
Plans de millora urbana	198.951	17%	8%	9%	34%	66%		
PMU-01 Ctra. Terrassa	3.311	25%	18%		43%	57%	0.50	50
PMU-02 Can Carner Sud	8.775	40%	10%		50%	50%	0.70	95
PMU-03 Escorxadador-PI.Toros	3.475	53%			53%	47%	0.57	59
PMU-04 Molí Busquets	75.695	10%	15%	20%	45%	55%	0.30	
PMU-05 Can Bogunyà	5.892	35%			35%	65%	0.70	70
PMU-07b Can Turuguet Sud	3.983	27%	14%		41%	59%	1.75	170
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-14 Porta Castellar 2	4.135			30%	30%	70%	1.40	

IV. ANNEXES NORMATIUS

Els annexes normatius del POUM modificats per la Modificació puntual XI són els següents:

- Annex 2. Fitxa Codi PMU-13 Porta de Castellar 1.
- Annex 3. Fitxa Codi PAU-03 Cal Sagalés.

5.1. Annex 2. Fitxa Codi PMU-13 Porta de Castellar 1

S'elimina.

5.2. Annex 3. Fitxa Codi PAU-3 Polígon d'actuació urbanística Cal Sagalés

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Text modificat:

1. Àmbit:

- a) Inclou el sòl situat al nord de la població de Castellar del Vallès, amb front al carrer del General Boadella i a la plaça del Mestre Gelonch. La seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.
- b) La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 1.505 m².

2. Objectius:

- 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 i la consolidació i millora de la plaça existent com a espai verd.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

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

Sol públic:	978 m ²	65,00%	
Sistema d'espais verds, places i jardins urbans, codi Vpl	978 m ²	65,00%	
Sòl privat:	527 m ²	35,00%	
Zona residencial en nucli antic, codi 1a.	527 m ²	35,00%	10,15

b) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública:

D'acord amb el que estableix la Memòria social del POUM, a aquest polígon d'actuació urbanística li correspon reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre residencial, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial genèrica, i un 10% serà de protecció oficial específica.

El projecte de reparcel·lació haurà de concretar la localització del sòl que ha d'acollir aquests percentatges del sostre residencial destinat a habitatge protegit.

c) Sostre edificable màxim: 1.242m²st.

Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.


d) Nombre màxim d'habitatges:

El repartiment del nombre d'habitatges segons els diferents tipus d'aprofitament s'estableix de la manera següent:

Sostre edificable principal màxim	1.242 m ² st	superfície habitatges:	habitatges:
residencial lliure	869 m ² st	70,00%	100
habitatge protecció específica	124 m ² st	10,00%	85
habitatge protecció genèrica	249 m ² st	20,00%	85
Total habitatges			13

e) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

- zona residencial en nucli antic, codi 1a.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals es determinen en el títol cinquè de les Normes urbanístiques d'aquest POUM. El símbol "hp*", afegit a la clau numèrica de zona, identifica aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació urbanística en els que el projecte de gestió corresponent haurà de localitzar el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit establert en el punt 3.b) d'aquesta fitxa normativa.

Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió i 'execució:

a) El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU, ja sigui per compensació o concertació.

b) Els propietaris o propietàries inclosos dins d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en els articles 44 i 120 del TRLU i en l'article 40 del RLU, o aquells altres que els substitueixin. En concret, hauran de:

- fer-se càrrec dels costos d'urbanització del sistema d'espais lliures;

- internalitzar el cost global de la disposició, distribució i garantia de la nova demanda d'aigua derivada del seu desenvolupament;

- internalitzar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o ampliacions de les ja existents (col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre).c) L'Agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del segon sexenni. El termini per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial serà de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, d'acord amb l'article 68.2.h del RLU.

c) L'Agenda del POUM preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del segon sexenni. El termini per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial serà de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, d'acord amb l'article 68.2.h del RLU.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i usos existents dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística estaran a les disposicions generals establertes en l'article 57 de les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

V. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

Els apartats de la Memòria de l'Ordenació del POUM modificats per la Modificació puntual XI són els següents:

- 5.3 Dimensionat general del Pla. Q1
- 5.3 Dimensionat general del Pla. Q2

6.1 5.3 Dimensionat general del Pla. Q1

Text modificat:

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

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	equipaments	SÒL PÚBLIC	SÒL PRIVAT	SOSTRE TOTAL	HBTG TOTAL
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
<i>Polígons d'actuació urbanística</i>	662.851	90.280	194.561	50.547	351.470	311.381	360.797	611
PAU-01 Can Bages (vials)	30.365	6.170			6.170	24.195	24.200	
PAU-02 Sot d'en Golerés	2.600	359	1.007		1.366	1.234	1.137	12

24

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001

Url de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



PAU-03 Cal Sagalés	1.505		978		978	527	1.242	13
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-09 Camamilla (vials)	4.846	834			834	4.012	2.607	9
PAU-10 airesol a-b (vials)	32.111	4.330			4.330	27.781	11.112	20
PAU-11 Can Bages2 (vials i serv.)	497.352	60.959	181.683	33.331	292.055	205.297	239.596	
PAU-12 Antiga Playtex	16.883	3.846	6.229	1.609	11.684	5.199	19.594	214

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 seva ubicació exacta s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 1.505 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 configurar un espai lliure al nord-est de l'àmbit, que comporti l'ampliació de la plaça del Mestre Gelonch i la consolidació i millora de la plaça existent com a espai verd.


6.2 5.3 Dimensionat general del Pla. Q2

Text modificat:

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


ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	equipaments	SÒL PÚBLIC	SÒL PRIVAT	c.ED/bruta	dns.bruta
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²/m²	hbtg/Ha
Plans de millora urbana	198.951	33.613	16.059	17.449	67.120	131.831		
PMU-01 Carretera de Terrassa	3.311	828	596		1.424	1.887	0,50	50
PMU-02 Can Carner sud	8.775	3.510	878		4.388	4.388	0,70	95
PMU-03 Escorxadó-Pi Toros	3.475	1.842			1.842	1.633	0,57	59
PMU-04 Moli Busquets	75.695	7.570	11.354	15.139	34.063	41.632	0,30	
PMU-05 Can Bogunyà	5.892	2.062			2.062	3.830	0,70	70
PMU-07b Turuguet	3.983	1.075	558		1.633	2.350	1,75	170
PMU-09 Can Barba	53.465	10.693	2.673	1.069	14.436	39.029	0,50	
PMU-11 Les arenes	31.477	4.722			4.722	26.755	0,20	7
PMU-12 Cal Joan Coix	8.743	1.311			1.311	7.432	0,25	8
PMU-14 Porta de Castellar 2	4.135			1.241	1.241	2.895	1,40	

Signatura 1 de 1
 30/08/2024
 Secretària actal.
 Carla Galvez Cardus

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

VI. QUADRES

Signatura 1 de 1
 Carla Galvez Cardus
 30/08/2024
 Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Class	Sexenni	ÀMBIT O SECTOR	HBTG TOTALS	ús	sexenni	iniciativa
Actuacions residencials primer sexenni			559			
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	PAU-09 camamilla	9	residencial	1er sexenni	privada
SUC	1er	PAU-10 airesol a-b	20	residencial	1er sexenni	privada
SUC	1er	PMU-11 Les arenas	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			361			
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	PAU-12 Antiga Playtex	214	residencial	2on sexenni	cooperació
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	13	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-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
SUC	1er	PAU-11 Can Bages2		activitat	1er sexenni	privada
Plans parcials amb planejament aprovat			80			
	2on	PP-01 amp. Els Fruiters	80	residencial	2on sexenni	privada
Totals			1.001			



VII. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Els apartats de l'Agenda i Avaluació econòmica i financera del POUM modificats per la Modificació puntual XI són els següents:

- 2 . Objectius, Directrius i Estratègia del desenvolupament del Pla.
- 3.7 Previsió temporal per a l'execució del POUM en sexennis
- 4.4 Avaluació econòmica dels plans de millora urbana i polígons d'actuació plurifamiliars

2. Objectius, directrius i estratègia del desenvolupament del Pla.

Text modificat:

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 aprofitat 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

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

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 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 del sòls subjectes a actuacions integrades de gestió té una dimensió

entorn a les 98 hcs de sòl. D'aquest dimensionat, prop d'un 60% (quasi 58 hcs 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 **1.000** habitatges nous.

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 **1.001** habitatges que el Pla determina sobre els diferents sectors i polígons d'actuació, menys del 15%, que equivalen a un total de 158 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 06 Can Carner sud i el PP del sector dels fruiters).


Les actuacions integrades previstes en el POUM, tant residencials com d'activitat econòmica, es poden classificar en els següents grans grups:

- 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 **10** sectors subjectes a plans de millora urbana (PMU) i/o polígons d'actuació urbanística (PAU), amb una extensió total aproximada de 8,4 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 **736** 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.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

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 son perfectament compatibles amb la viabilitat econòmica dels mateixos tota vegada que, en general, suposen un 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.

3.7 Previsió temporal per a l'execució del POUM en sexennis

Text modificat:

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 (61% que comportaran un total de 559 habitatges) respecte al segon sexenni (39% que comportaran un total de 361 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	559			
PMU-02 Can Carner sud	62	residencial	1er sexenni	privada
PMU-03 Escorxadador-Pl Toros	21	residencial	1er sexenni	privada
PAU-04 Passeig	13	residencial	1er sexenni	privada
PAU-05 Pedrissos	25	residencial	1er sexenni	privada
PAU-06 Nou Eixample	289	residencial	1er sexenni	privada
PAU-09 camamilla	9	residencial	1er sexenni	privada
PAU-10 airesol a-b	20	residencial	1er sexenni	privada
PMU-11 Les arenes	18	residencial	1er sexenni	privada
PMU-12 Cal Joan Coix	7	residencial	1er sexenni	privada
PAD-01 arbreda	54	residencial	1er sexenni	privada
PAD-04 Llagostes	24	residencial	1er sexenni	privada
PAD-06 Verd privat Soleia	3	residencial	1er sexenni	privada
PAD-07 Rda Tramuntana-Catalunya	2	residencial	1er sexenni	privada
PAD-09 Ronda-c/Alguer	2	residencial	1er sexenni	privada
PAD-11 Pedrissos/Passeig	11	residencial	1er sexenni	privada

Agenda. Sectors i polígons d'actuació residencials del segon sexenni

Signatura 1 de 1
30/08/2024
Secretària actal.
Carla Galvez Cardus

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



ÀMBIT O SECTOR	HBTG TOTAL S	ús	sexenni	iniciativa
Actuacions residencials segon sexenni				
	361			
PMU-01 Carretera de Terrassa	16	residencial	2on sexenni	privada
PMU-05 Can Bogunyà	36	residencial	2on sexenni	privada
PAU-12 Antiga Playtex	214	residencial	2on sexenni	cooperació
PMU-07b Turuguet	35	residencial	2on sexenni	privada
PAU-02 Sot d'en Golerès	12	residencial	2on sexenni	privada
PAU-03 Cal Sagalés	13	residencial	2on sexenni	privada
PAU-08 El Serrat	16	residencial	2on sexenni	privada
PAD-08 Onze de Setembre	10	residencial	2on sexenni	privada
PAD-10 c/Ripollet	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.

4.4 Avaluació econòmica dels plans de millora urbana i polígons d'actuació plurifamiliars

Text modificat:

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	SOSTRE TOTAL	DESPESES
	m ²	m ²	
PMU's i PAU's plurifamiliars	84.151	73.456	3.414.223
PMU-01 Carretera de Terrassa	3.311	1.656	153.962
PMU-02 Can Carner sud	8.775	6.143	570.375
PMU-03 Escorxadador-Pi Toros	3.475	1.963	46.044
PMU-05 Can Bogunyà	5.892	3.667	309.330
PMU-07b Turuguet	3.983	3.617	389.193
PAU-02 Sot d'en Golerès	2.600	1.137	105.550
PAU-03 Cal Sagalés	1.505	1.242	122.250
PAU-04 Passeig	1.483	1.260	
PAU-05 Pedrissos	882	2.427	
PAU-06 Nou Eixample	35.362	30.751	829.170
PAU-12 Antiga Playtex	16.883	19.594	888.350

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001

Uri de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	SOSTRE TOTAL	HBTG TOTALS	repercussió sobre sostre
	m ²	m ²		
PMU's i PAU's plurifamiliars	84.151	73.456	736	
PMU-01 Carretera de Terrassa	3.311	1.656	16	103,33
PMU-02 Can Carner sud	8.775	6.143	62	103,17
PMU-03 Escorxadador-PI Toros	3.475	1.963	21	26,06
PMU-05 Can Bogunyà	5.892	3.667	36	93,74
PMU-07b Turuguet	3.983	3.617	35	126,58
PAU-02 Sot d'en Golerès	2.600	1.137	12	103,15
PAU-03 Cal Sagalés	1.505	1.242	13	109,37
PAU-04 Passeig	1.483	1.260	13	
PAU-05 Pedrissos	882	2.427	25	
PAU-06 Nou Eixample	35.362	30.751	289	29,96
PAU-12 Antiga Playtex	16.883	19.594	214	53,34

VIII. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Els apartats de l'Informe de sostenibilitat econòmica del POUM modificats per la Modificació puntual XI són els següents:

- 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.

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.

Text modificat:

- 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	84.151	17.670	14.383	49.067
PMU-01 Carretera de Terrassa	3.311	828	596	2.205
PMU-02 Can Carner sud	8.775	3.510	878	7.371
PMU-03 Escorxadador-PI Toros	3.475	1.842		3.315
PMU-05 Can Bogunyà	5.892	2.062		3.712
PMU-07b Turuguet	3.983	1.075	558	2.605
PAU-02 Sot d'en Golerès	2.600	359	1.007	1.855
PAU-03 Cal Sagalés	1.505		978	1.174
PAU-04 Passeig	1.483			
PAU-05 Pedrissos	882			
PAU-06 Nou Eixample	35.362	4.148	4.138	12.433
PAU-12 Antiga Playtex	16.883	3.846	6.229	14.398

Signatura 1 de 1
 30/08/2024
 Secretària actal.
 Carla Galvez Cardus

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



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	86.390	13.389	526	24.731
PMU-11 Les arenes	31.477	4.722		8.499
PMU-12 Cal Joan Coix	8.743	1.311		2.361
PAU-08 El Serrat	9.213	2.192	526	4.577
PAU-09 camamilla	4.846	834		1.501
PAU-10 airesol a-b	32.111	4.330		7.794

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	12.519			
PAD-01 arbreda	4.264			
PAD-04 Llagostes	1946			
PAD-06 Verd privat Soleia	2.206			
PAD-07 Rda Tramuntana-Catalunya	231			
PAD-08 Onze de Setembre	1.472			
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
	m ²	m ²	m ²	€
PMU's i PAU's d'activitat econòmica	691.261	92.834	195.710	401.952
PMU-04 Molí Busquets	75.695	7.570	11.354	27.250
PMU-09 Can Barba	53.465	10.693	2.673	22.455
PMU-14 Porta de Castellar 2	4.135			
PAU-01 Can Bages (vials)	30.365	6.170		11.106
PAU-07 Can Bernabé (vials)	30.249	7.442		13.396
PAU-11 Can Bages2	497.352	60.959	181.683	327.745

5. Despesa manteniment dels sectors en sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat



ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	despesa
				manteniment anual
	m ²		m ²	€
Plans Parciais amb planejament aprovat	81.316	11.348	35.870	63.471
PP-01 amp. Els Fruïters	81.316	11.348	35.870	63.471

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	SOSTRE TOTAL	IBI	Balanç IBI
		manteniment anual			menys manteniment
	m ²	€	m ²	€	
PMU's i PAU's plurifamiliars	84.151	49.067	73.456	239.287	165.830
PMU-01 Carretera de Terrassa	3.311	2.205	1.656	5.393	3.737
PMU-02 Can Carner sud	8.775	7.371	6.143	20.009	13.867
PMU-03 Escorxador-PI Toros	3.475	3.315	1.963	6.396	4.432
PMU-05 Can Bogunyà	5.892	3.712	3.667	11.944	8.277
PMU-07b Turuguet	3.983	2.605	3.617	11.783	8.166
PAU-02 Sot d'en Golerés	2.600	1.855	1.137	3.704	2.567
PAU-03 Cal Sagalés	1.505	1.174	1.242	4.046	2.804
PAU-04 Passeig	1.483		1.260	4.104	2.844
PAU-05 Pedrissos	882		2.427	7.906	5.479
PAU-06 Nou Eixample	35.362	12.433	30.751	100.173	69.422
PAU-12 Antiga Playtex	16.883	14.398	19.594	63.828	44.234

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.

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	SOSTRE TOTAL	IBI	Balanç IBI
		manteniment anual			menys manteniment
	m ²	€	m ²	€	
PMU's i PAU's unifamiliars	86.390	24.731	26.264	85.556	59.292
PMU-11 Les arenes	31.477	8.499	6.295	20.507	14.212
PMU-12 Cal Joan Coix	8.743	2.361	2.186	7.120	4.934
PAU-08 El Serrat	9.213	4.577	4.064	13.239	9.175
PAU-09 camamilla	4.846	1.501	2.607	8.492	5.885
PAU-10 airesol a-b	32.111	7.794	11.112	36.198	25.086

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	SOSTRE TOTAL	IBI	Balanç IBI menys manteniment
		manteniment anual			
	m ²	€	m ²	€	
Polígons d'actuació urbanística de dotació	12.519		15.302	49.847	34.545
PAD-01 arbreda	4.264		6.499	21.171	14.672
PAD-04 Llagostes	1946		2.860	9.317	6.457
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	1.472		1.472	4.795	3.323
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 ingressos que en concepte de IBI rebrà l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

4. Balanç de d'ingrés per IBI menys la despesa de manteniment dels plans de millora urbana i polígons d'actuació d'activitat econòmica

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	despesa	SOSTRE TOTAL	IBI	Balanç IBI menys manteniment
		manteniment anual			
	m ²	€	m ²	€	
PMU's i PAU's d'activitat econòmica	691.261	401.952	339.510	1.105.963	766.454
PMU-04 Moli Busquets	75.695	27.250	22.709	73.974	51.265
PMU-09 Can Barba	53.465	22.455	24.409	79.513	55.104
PMU-14 Porta de Castellar 2	4.135		5.789	18.858	13.069
PAU-01 Can Bages (vials)	30.365	11.106	24.200	78.832	54.632
PAU-07 Can Bernabé (vials)	30.249	13.396	22.807	74.295	51.488
PAU-11 Can Bages2	497.352	327.745	239.596	780.492	540.896

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 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	despesa	SOSTRE TOTAL	IBI	Balanç IBI menys manteniment
		manteniment anual			
	m ²	€	m ²	€	
Plans Parcial amb planejament aprovat	81.316	63.471	24.098	78.501	54.403
PP-01 amp. Els Fruïters	81.316	63.471	24.098	78.501	54.403

El sector en sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat detallat en el quadre anterior presenta 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 d'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	despesa	SOSTRE TOTAL	IBI	Balanç IBI menys manteniment
		manteniment anual			
	m ²	€	m ²	€	
Totals	955.637	539.222	478.630	1.559.154	1.080.523

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 **539.222 €/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 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 3.25 €/m² i any, s'obtenen uns ingressos de **1.559.154 €/anuals** que cobreixen, de manera suficient, l'import de la despesa de **539.222 €/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.

IX. PLÀNOLS

Els plànols d'ordenació del POUM modificats per la XI Modificació puntual són els següents:

- 1. Classificació del sòl:

Plànol **1**.

- 4. Qualificació i gestió del sòl:

Plànols **c1, c3 i c4**.

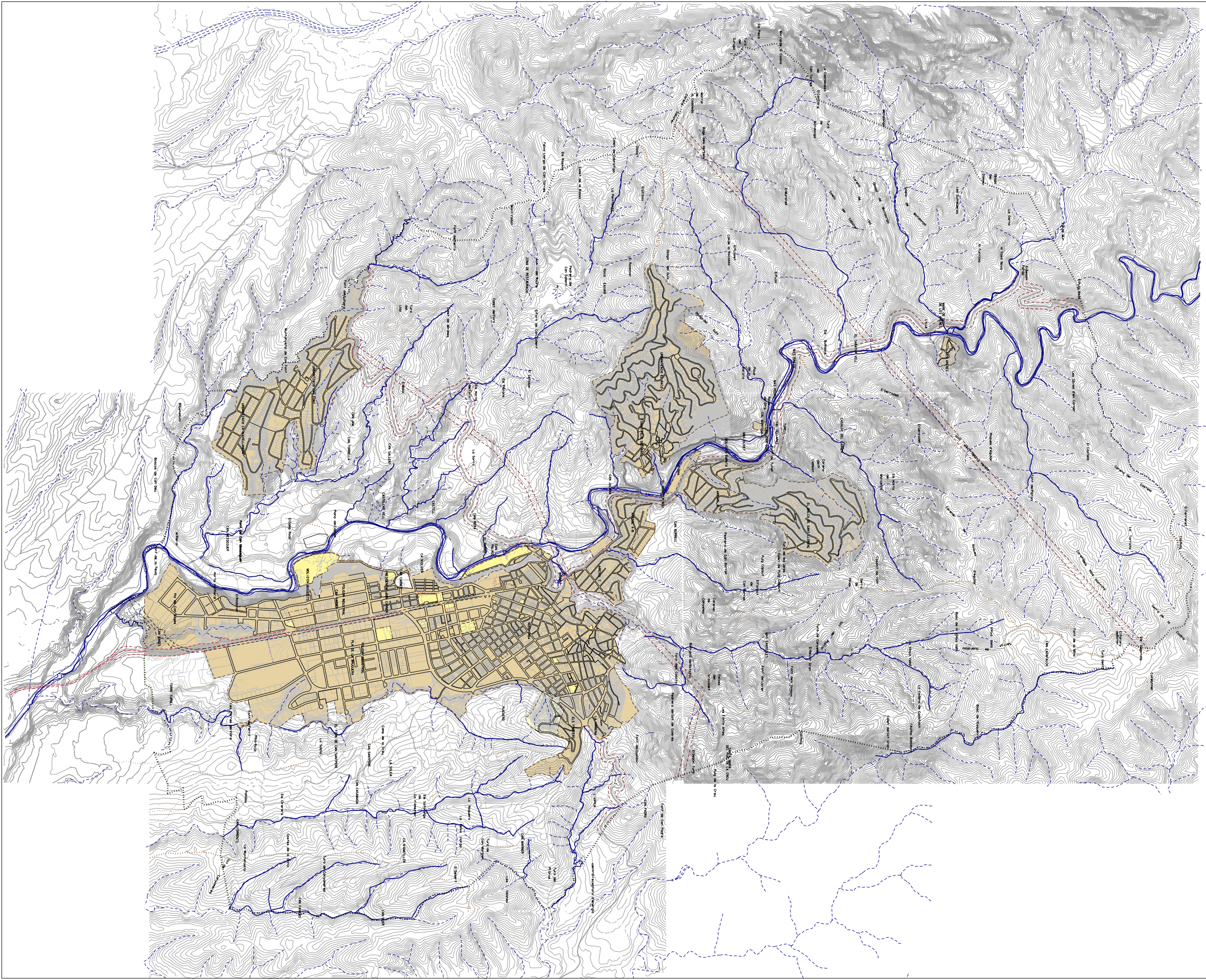
- 5. Ordenació detallada del sòl urbà:

Plànols **d2, e6 i e7**.

- 6. Identificació dels sectors i àmbits del POUM

Plànol **6**.





REGIM DEL SOL

- Límit de terme municipal
- Límit de qualificació
- Límit de qualificació
- Reserva viaja desdoblament
- ===== Reserva ferroviària

CLASSIFICACIÓ DEL SOL

- Sol urba consolidat
- Sol urba no consolidat
- Sol urbantiz. amb planej. aprovat

NIQUI URBÀ	ST.FELIÚ DEL RACÓ	AREVOL A-B-C	AREVOL DEL BALCO	CANTONJÓ ANELL	CAN JOAN COIX	ARENIS
387,22 ha	112,42 ha	28,47 ha	81,47 ha	97,88 ha	0,87 ha	3,14 ha
12,61 ha			0,49 ha			
8,13 ha						

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLAR DEL VALLES
 PLANOS D'ORDENACIÓ
 1. CLASSIFICACIÓ DEL SOL
 XI MODIFICACIÓ PLANTILLA POLAR Aprobada inicial: JULIOL 2024

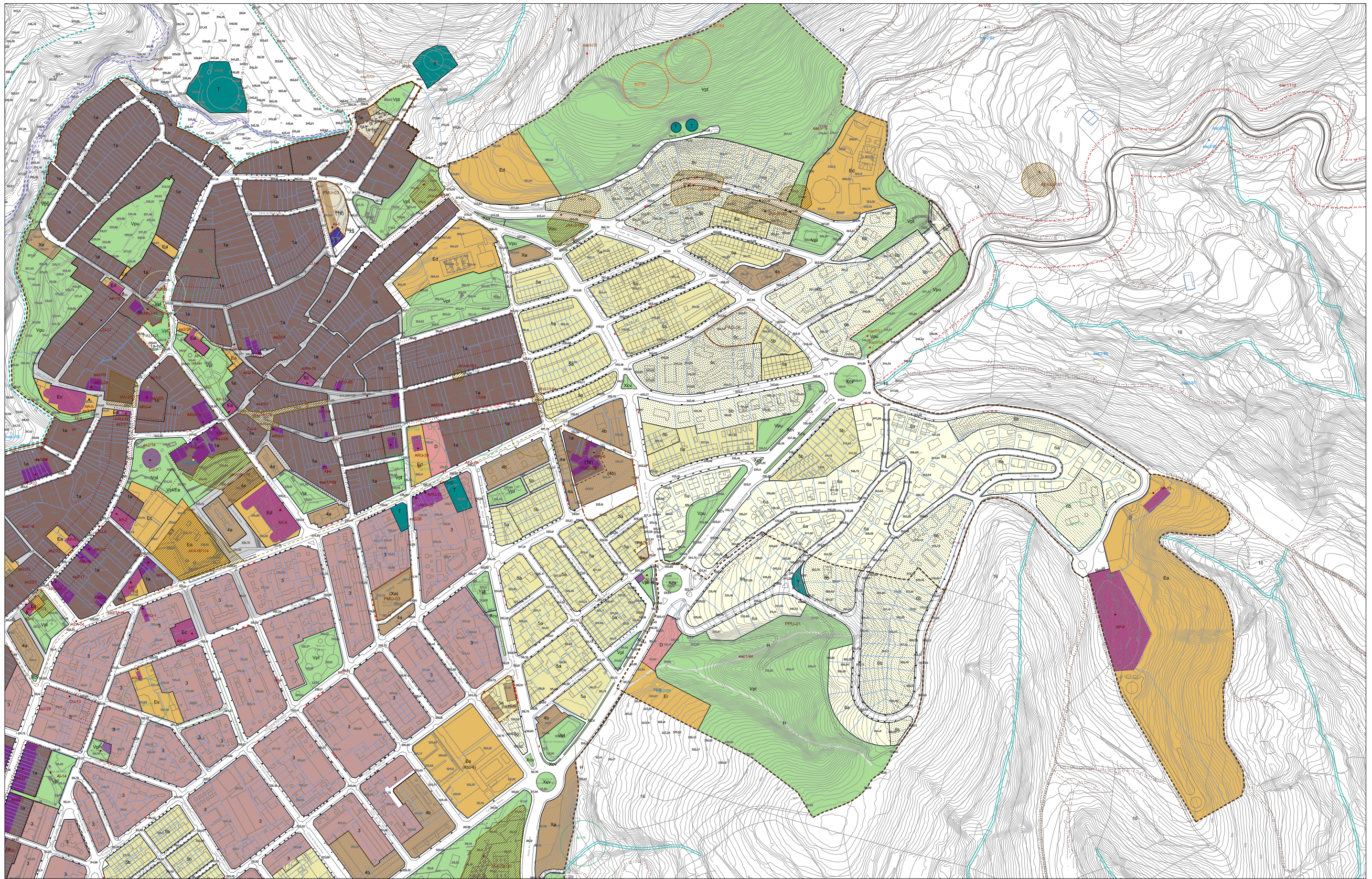
AIJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES

DN.A3 Escala 1:30.000
 DN.A1 Escala 1:15.000

Signatura 1 de 1
 30/08/2024 Secretària acta.
 Carla Galvez Cardus

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





SISTEMES URBANÍSTICS SISTEMES PER LA MOBILITAT SISTEMES D'ESPALS LLIBRES SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS	ZONES EN SÒL URBÀ NUCLI ANTIC, CODI 1 EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ TANCADA, CODI 3 EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA, CODI 4	EDIFICACIÓ EN FILERA, CODI 5 EDIFICACIÓ EN UNIFAMILIAR ABLADA, CODI 6	ACTIVITAT INDUSTRIAL, CODI 7 TERCER I DOTACIONS PRIVADES, CODI 8 ZONA DE REPROGRAMACIÓ I TRANSFORMACIÓ, CODI 10	CATEGORIES DEL SÒL NO URBANITZABLE SÒL RÚSTIC SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL	REGIM DEL SÒL CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES	CATÀLEG DE BENS A PROTEGIR CATÀLEG DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URB.	PROTECCIONS URBANÍSTIQUES
<ul style="list-style-type: none">Sistema viariXarxa viària territorialXarxa viària urbanaXarxa urbana cívicaComplement de viabilitatAparcamentsXarxa viària ruralSistema ferroviariSistema ferroviari	<ul style="list-style-type: none">Sistema de places i jardins urbansSistema de parcs urbansSistema de parcs de transitóSistema hídricEquipament sanitari-assistencialEquipament docentEquipament esportiuEquipament socio-culturalEquipament administratiu i serveisAltres equipamentsReserva d'equipamentsEquipament TècnicSistema de serveis tècnics i ambientalsSistema d'habitatge dotacional públic	<ul style="list-style-type: none">Nucli anticNucli antic, ordenat i singularEdificació en ordenació tancadaEdificació en ordenació obertaEdificació oberta amb espais públics associatsEdificació oberta amb espais comunitaris	<ul style="list-style-type: none">Indústria entremetgèresIndústria aïlladaIndústria singularServeis terciaris i comercials entremetgèresServeis terciaris i comercials aïllatsServeis terciaris i comercials singular	<ul style="list-style-type: none">Sòl rústicSòl de protecció especialSerralladaSerrallada, parc naturalFerrossos del RipollPlana VallèsanaConca de Ripoll	<ul style="list-style-type: none">Aliniació de carrer o vialFondària edificació, Canal d'alçada12 m20Nombre de plantes màxim referit a carrer o parcel·la0pPatí d'ús lliure d'edificació10Patí d'ús amb ocupació totalSeparació mínima a l'aliniació de vialPorxos. Pla lliure en planta baixa	<ul style="list-style-type: none">0 plantes1 planta2 plantes3 plantes4 plantes5 plantes6 plantes	<ul style="list-style-type: none">Bens Culturals d'Interès Nacional (BCIN)Bens Culturals d'Interès Local (BCIL)Bens de Protecció Urbanística (BPU)Altres BènsInduments arqueològicsEdificació catalogadaReserva viàriaReserva ferroviàriaLímit intranscible (D100)Límit intranscible (D500)Límit d'edificacióFranja protegidaAmpliació B-124

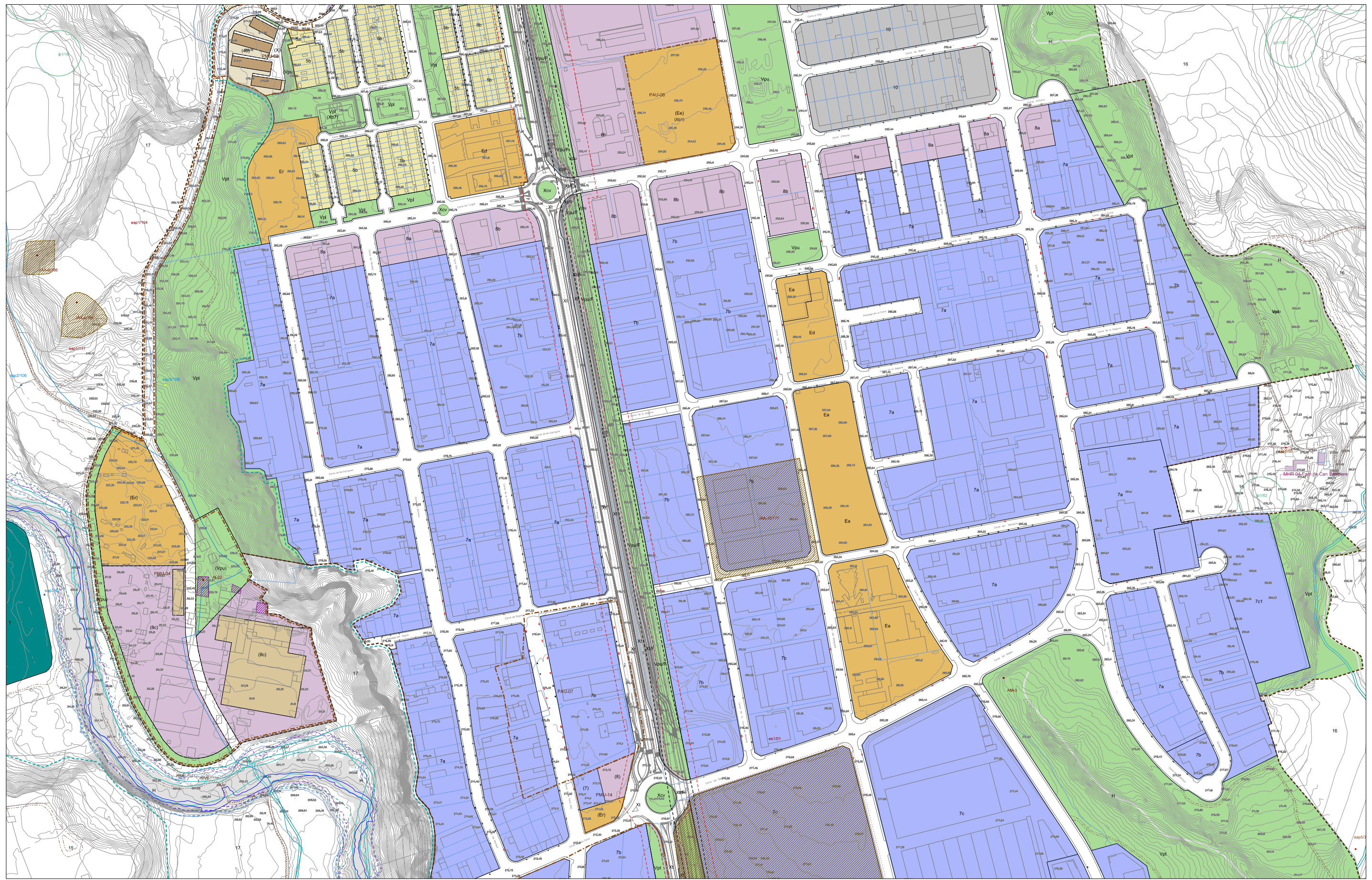
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLÀ DEL VALLÈS

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
XI MODIFICACIÓ PUNTUAL: Modificació sectors. Aprov. inicial: JULIOL 2024

4. QUALIFICACIÓ I GESTIÓ DEL SÒL

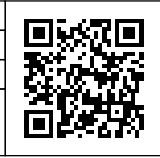
full c1

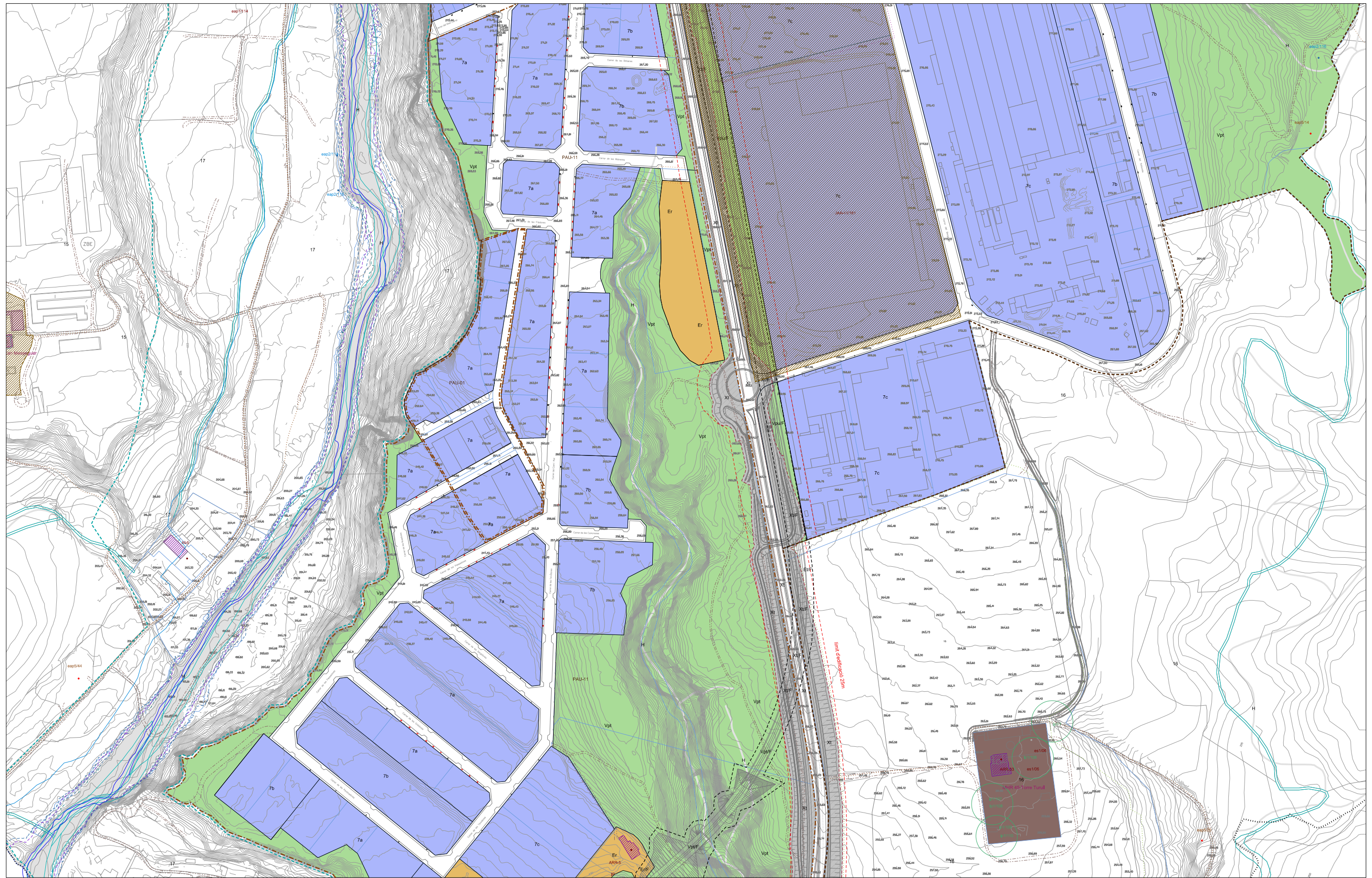
AJUNTAMENT DE CASTELLÀ DEL VALLÈS
DIN A1 Escala 1:2.000



SISTEMES URBANÍSTICS SISTEMES PER LA MOBILITAT SISTEMES D'ESPALS LLIBRES SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS	ZONES EN SÒL URBÀ NUCLI ANTIC. CODI 1 EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ TANCADA. CODI 3 EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA. CODI 4	EDIFICACIÓ EN FILERA. CODI 5 EDIFICACIÓ EN UNIFAMILIAR AILADA. CODI 6 EDIFICACIÓ EN UNIFAMILIAR AILADA. CODI 8	ACTIVITAT INDUSTRIAL. CODI 7 TERCIARI I DOTACIONS PRIVADES. CODI 8 ZONA DE REPROGRAMACIÓ I TRANSFORMACIÓ. CODI 10	CATEGORIES DEL SÒL NO URBANITZABLE SÒL RÚSTIC SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL REGIM DEL SÒL CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES CATÀLEG DE BENS A PROTEGIR CATÀLEG DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URB. PROTECCIONS URBANÍSTIQUES
---	--	---	--	---

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLÀ DEL VALLÈS
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
4. QUALIFICACIÓ I GESTIÓ DEL SÒL
full c3
AJUNTAMENT DE CASTELLÀ DEL VALLÈS
DIN A1 Escala 1:2.000





SISTEMES URBANÍSTICS SISTEMES PER LA MOBILITAT SISTEMES D'ESPACIS LLIBRES SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS	ZONES EN SÒL URBÀ NUCLI ANTIC, CODI 1 EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ TANCADA, CODI 3 EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA, CODI 4	EDIFICACIÓ EN FILERA, CODI 5 EDIFICACIÓ EN UNIFAMILIAR ABLADA, CODI 6 ACTIVITAT INDUSTRIAL, CODI 7 TERCIARI I DOTACIONS PRIVADES, CODI 8 ZONA DE REPROGRAMACIÓ I TRANSFORMACIÓ, CODI 10	CATEGORIES DEL SÒL NO URBANITZABLE SÒL RÚSTIC SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL REGIM DEL SÒL CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES CATÀLEG DE BENS A PROTEGIR CATÀLEG DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URB. PROTECCIONS URBANÍSTIQUES			
<ul style="list-style-type: none">Sistema viariXarxa viària territorialXarxa viària urbanaXarxa urbana cívicaComplement de viaïtatAparcamentsXarxa viària ruralSistema ferroviariSistema ferroviari	<ul style="list-style-type: none">Sistema de places i jardins urbansSistema de parcs urbansSistema de parcs de transitóSistema hidrogràficEquipament sanitari-assistencialEquipament docentEquipament esportiuEquipament socio-culturalEquipament administratiu i serveisAltres equipamentsReserva d'equipamentsEquipament tècnicSistema de serveis tècnics i ambientalsSistema d'habitatge dotacional públic	<ul style="list-style-type: none">Nucli anticNucli antic, ordenat i singularEdificació en ordenació tancadaEdificació en ordenació obertaEdificació oberta amb espais públics associatsEdificació oberta amb espais comunitaris	<ul style="list-style-type: none">Indústria entremetgèresIndústria aïlladaIndústria singularServeis terciaris i comercials entremetgèresServeis terciaris i comercials aïllatsServeis terciaris i comercials singularPlana VallèsanaConca de RipollLímit del terme municipalLímit de classificacióLímit de sectorLímit de qualificacióLímit Indicatiu de qualificacióLímit de modificació ILímit de modificació IILímit de modificació IIILímit de modificació VLímit de modificació XI	<ul style="list-style-type: none">Aliniació de carrer o viaïFondatació edificació, Canal d'açòcaFondatació màxima edificacióNombre de plantes màximreferit a carrer o parcel·laPatí d'èta lliure d'edificacióPatí d'èta amb ocupació totalSeparació mínima a l'alineació de viaïPorxos, Pla lliure en planta baixa	<ul style="list-style-type: none">0 plantes1 planta2 plantes3 plantes4 plantes5 plantes6 plantes	<ul style="list-style-type: none">Bens Culturals d'Interès Nacional (BCIN)Bens Culturals d'Interès Local (BCIL)Bens de Protecció Urbanística (BPU)Altres BensJardins arqueològicsEdificació catalogadaReserva variàReserva ferroviàriaLímit Invoçabilitat (CI100)Límit Invoçabilitat (CI200)Límit d'edificacióFranja protegidaAmpliació B-124

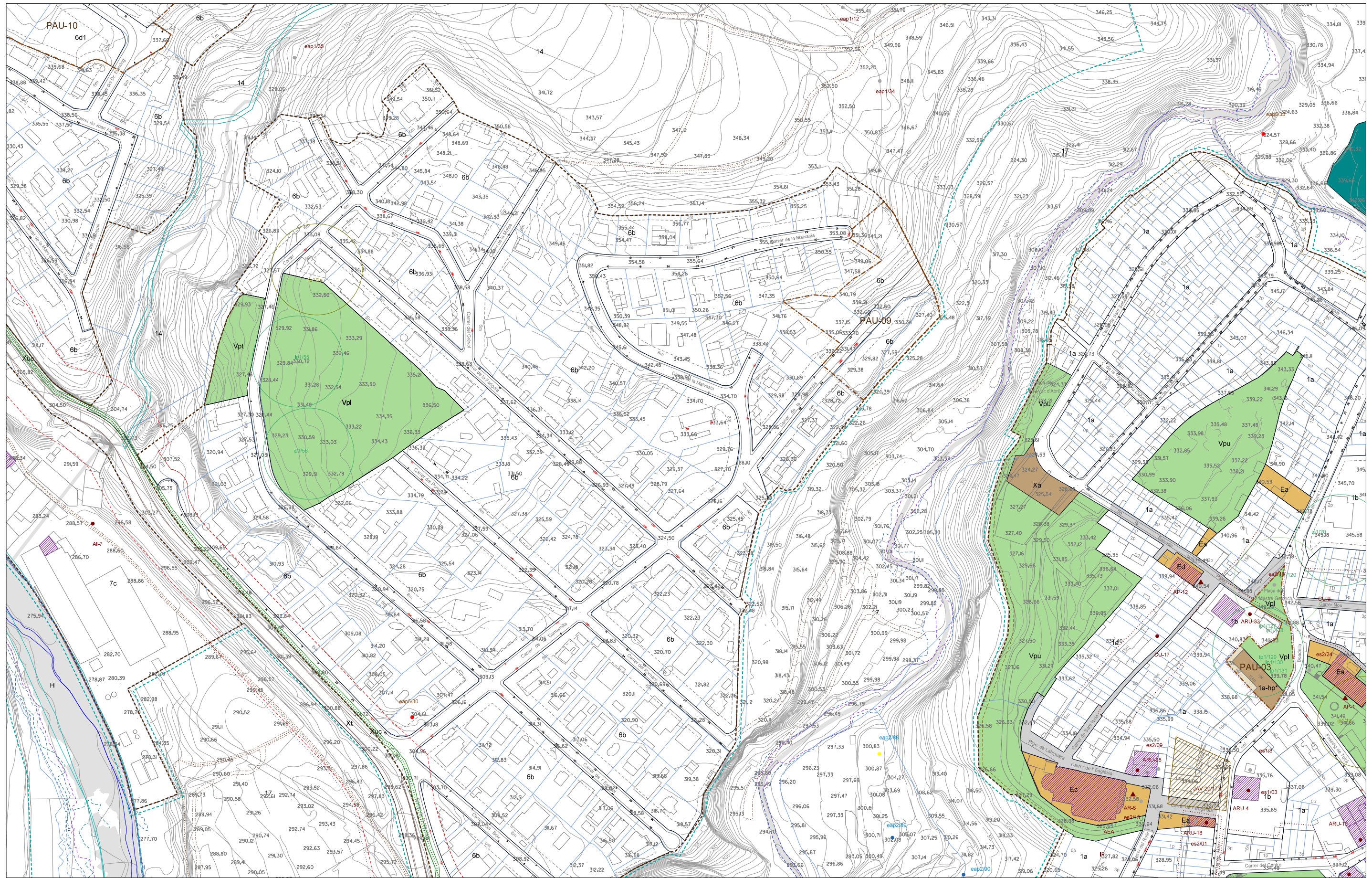
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLÀ DEL VALLÈS

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
XI MODIFICACIÓ PUNTUAL: Modificació sectors. Aprov. inicial: JULIOL 2024

4. QUALIFICACIÓ I GESTIÓ DEL SÒL

full c4

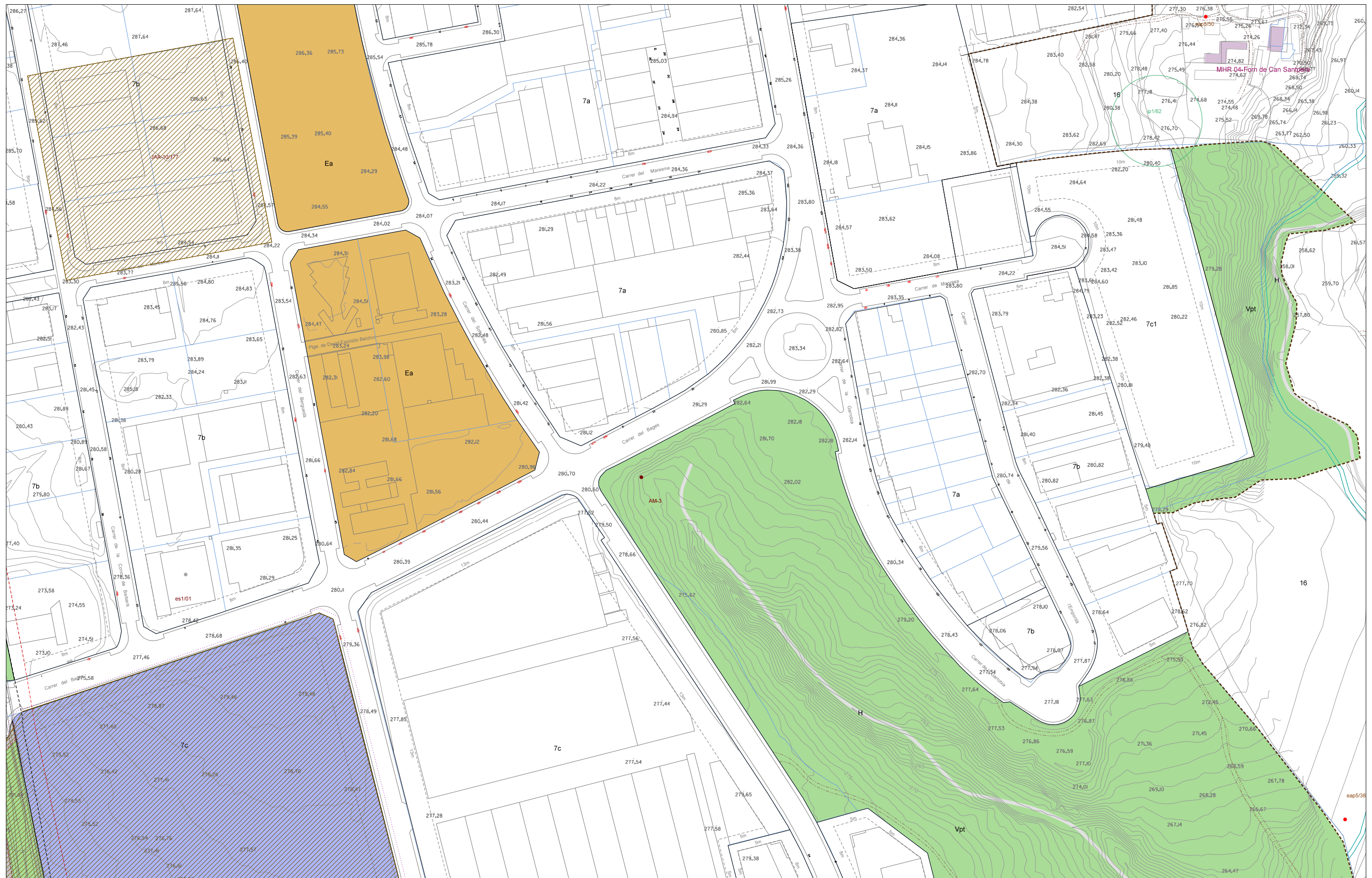
AJUNTAMENT DE CASTELLÀ DEL VALLÈS
DIN A1 Escala 1:2.000



SISTEMES URBANÍSTICS SISTEMES PER LA MOBILITAT SISTEMES D'ESPALS LLIBRES SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS	ZONES EN SÒL URBÀ NUCLI ANTIC. CODI 1 EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ TANCADA. CODI 3 EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA. CODI 4	EDIFICACIÓ EN FILERA. CODI 5 EDIFICACIÓ EN UNIFAMILIAR ALLADA. CODI 6 EDIFICACIÓ EN UNIFAMILIAR AILADA. CODI 8	ACTIVITAT INDUSTRIAL. CODI 7 TERCER I DOTACIONS PRIVADES. CODI 8 ZONA DE REPROGRAMACIÓ I TRANSFORMACIÓ. CODI 10	CATEGORIES DEL SÒL NO URBANITZABLE SÒL RÚSTIC SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL REGIM DEL SÒL CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES	NOMBRE MÀXIM DE PLANTES CATÀLEG DE BENS A PROTEGIR CATÀLEG DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URB.	PROTECCIONS URBANÍSTIQUES
---	--	---	--	---	---	----------------------------------

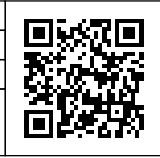
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLÀ DEL VALLÈS
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
XI MODIFICACIÓ PUNTUAL: Modificació sectors. Aprov. inicial: JULIOL 2024
5. ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
full d2
AJUNTAMENT DE CASTELLÀ DEL VALLÈS
DIN A1 Escala 1:1.000

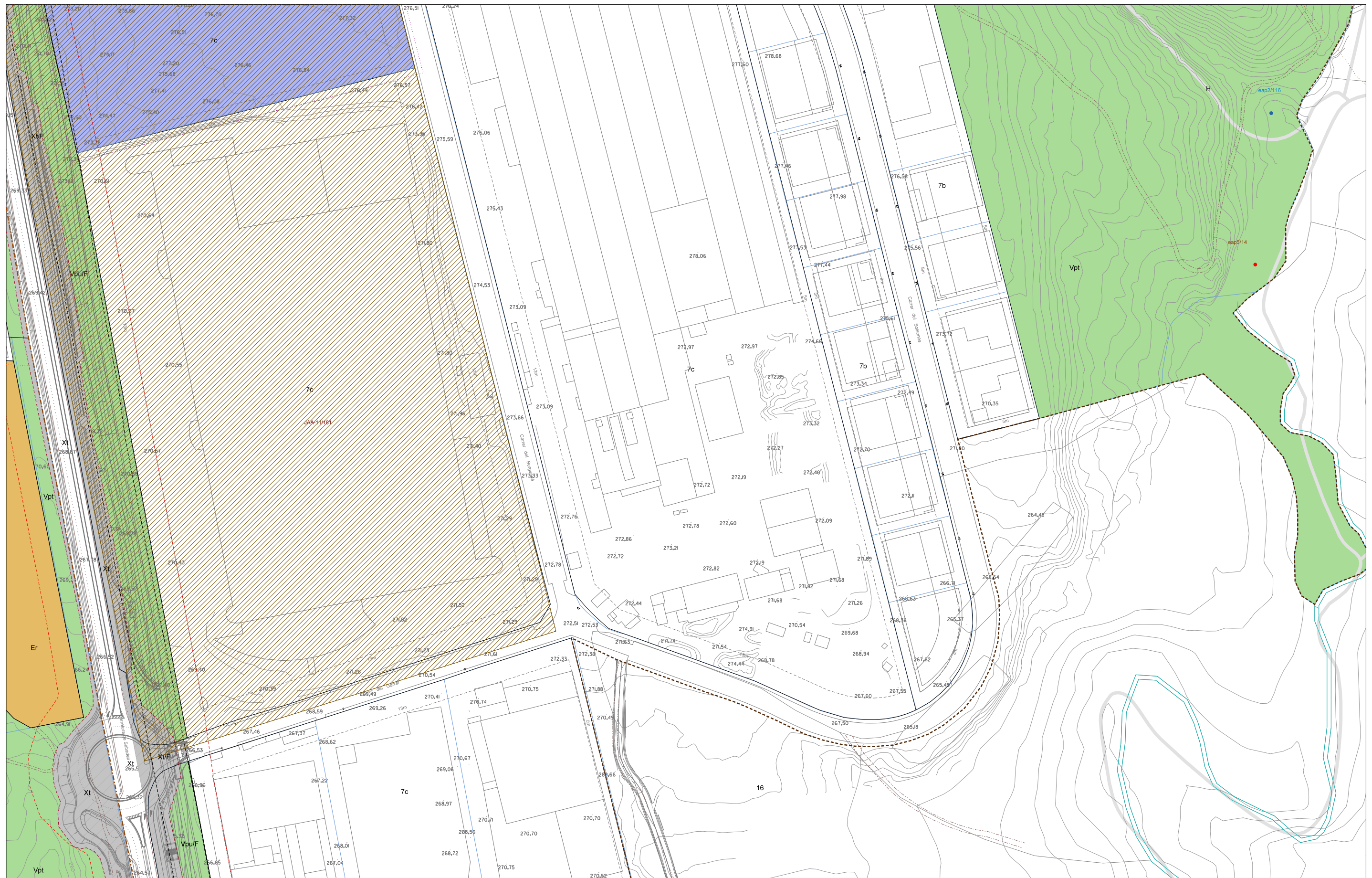




SISTEMES URBANÍSTICS SISTEMES PER LA MOBILITAT SISTEMES D'ESPALS LLIBRES SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS	ZONES EN SÒL URBÀ NUCLI ANTIC. CODI 1 EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ TANCADA. CODI 3 EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA. CODI 4	EDIFICACIÓ EN FILERA. CODI 5 EDIFICACIÓ EN UNIFAMILIAR AILLADA. CODI 6	ACTIVITAT INDUSTRIAL. CODI 7 TERCIARI I DOTACIONS PRIVADES. CODI 8 ZONA DE REPROGRAMACIÓ I TRANSFORMACIÓ. CODI 10	CATEGORIES DEL SÒL NO URBANITZABLE SÒL RÚSTIC SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL REGIM DEL SÒL CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES CATÀLEG DE BENS A PROTEGIR CATÀLEG DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URB. PROTECCIONS URBANÍSTIQUES
---	--	--	--	---

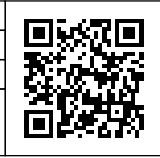
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLÀ DEL VALLÈS
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
5. ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
full e6
AJUNTAMENT DE CASTELLÀ DEL VALLÈS
DIN A1 Escala 1:1.000

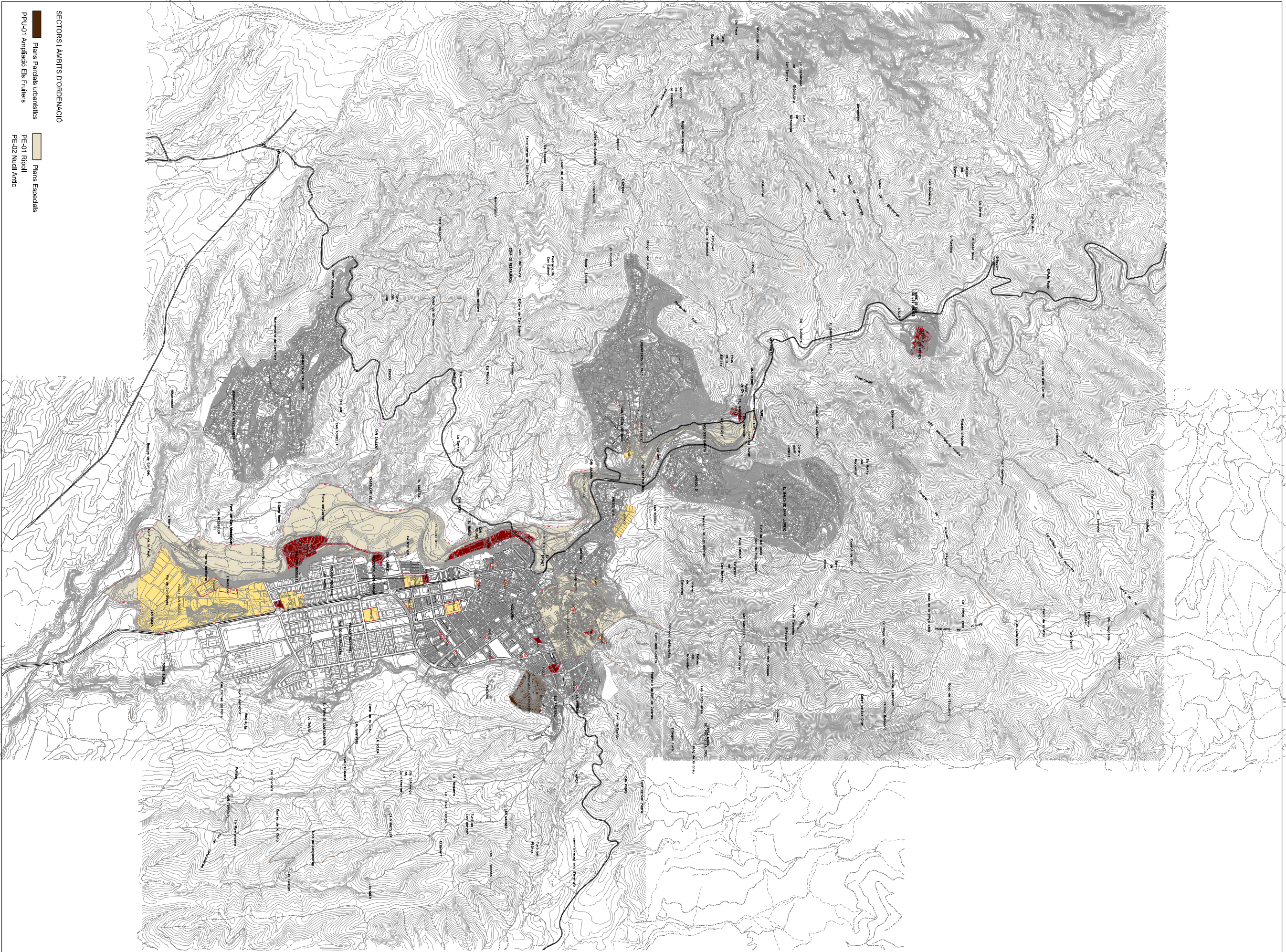




SISTEMES URBANÍSTICS SISTEMES PER LA MOBILITAT SISTEMES D'ESPALS LLIBRES SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS	ZONES EN SÒL URBÀ NUCLI ANTIC, CODI 1 EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ TANCADA, CODI 3 EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA, CODI 4	EDIFICACIÓ EN FILERA, CODI 5 EDIFICACIÓ EN UNIFAMILIAR ALLADA, CODI 6	ACTIVITAT INDUSTRIAL, CODI 7 TERCER I DOTACIONS PRIVADES, CODI 8	CATEGORIES DEL SÒL NO URBANITZABLE SÒL RÚSTIC SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL	REGIM DEL SÒL CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES	PROTECCIONS URBANÍSTIQUES
NUCLI ANTIC, CODI 1 Nucli antic Nucli antic, ordenat i singular	EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ TANCADA, CODI 3 Edificació en ordenació tancada	EDIFICACIÓ EN UNIFAMILIAR ALLADA, CODI 6 Edificació en unifamiliars allades, parcel·la compacta Edificació en unifamiliars allades, parcel·la petita Edificació en unifamiliars allades, parcel·la mitjana Edificació en unifamiliars allades, parcel·la gran	TERCER I DOTACIONS PRIVADES, CODI 8 Serveis terciaris i comercials entremetgers Serveis terciaris i comercials afilats Serveis terciaris i comercials singulars	SÒL RÚSTIC 13 Rústic	CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES Alineació de carrer o vial Fondatació edificació, Canal d'alçada 12 m 20 0p 1p 2p 3p 4p 5p 6p	PROTECCIONS URBANÍSTIQUES Reserva variada Reserva ferroviària Límit intranscible (D100) Límit intranscible (D500) Límit d'edificació Franja protegida Ampliació B-124
EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA, CODI 4 Edificació oberta amb espais públics associats Edificació oberta amb espais comunitaris	EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ TANCADA, CODI 3 Edificació en ordenació tancada	EDIFICACIÓ EN UNIFAMILIAR ALLADA, CODI 6 Edificació en unifamiliars allades, parcel·la compacta Edificació en unifamiliars allades, parcel·la petita Edificació en unifamiliars allades, parcel·la mitjana Edificació en unifamiliars allades, parcel·la gran	TERCER I DOTACIONS PRIVADES, CODI 8 Serveis terciaris i comercials entremetgers Serveis terciaris i comercials afilats Serveis terciaris i comercials singulars	SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL 14 Serratada 14' Serratada, parc natural 15 Terrasses del Ripoll 16 Plaça Vallesana 17 Conca de Ripoll	CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES Alineació de carrer o vial Fondatació edificació, Canal d'alçada 12 m 20 0p 1p 2p 3p 4p 5p 6p	PROTECCIONS URBANÍSTIQUES Reserva variada Reserva ferroviària Límit intranscible (D100) Límit intranscible (D500) Límit d'edificació Franja protegida Ampliació B-124

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLÀ DEL VALLÈS
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
5. ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
full e7
AJUNTAMENT DE CASTELLÀ DEL VALLÈS
DIN A1 Escala 1:1.000





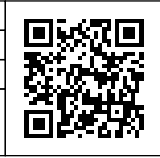
SECTORS I ÀMBITS D'ORDENAMIG

- Plans de Millora Urbana (PMU)
- Plans Parcels urbanístics
- Plans Especials
- PPU-01 Ampliament Els Frutiers
- PE-01 Ripoll
- PE-02 Nucli Antic

- Polígon d'actuació Urbanística (PAU)
- Polígon d'actuació Urbanística de Dotació (PAUD)
- PAU-01 Can Bages
- PAU-02 Soci den Galders
- PAU-03 Cal Sagales
- PAU-04 Passellg
- PAU-05 Pedrissos
- PAU-06 ARE Nou Examples
- PAU-07 Can Bernabé
- PAU-08 El Serriat
- PAU-09 Canamilla
- PAU-10 Aïscal ab
- PAU-11 Can Bages 2
- PAU-12 Antiga Playax
- PAUD-01 Arbreda
- PAUD-02 cillagastes
- PAUD-03 La Saldia
- PAUD-04 Tramuntana-Catalunya
- PAUD-05 orze de setembre
- PAUD-06 Fondar-Alguer
- PAUD-07 Riudellat
- PAUD-08 Pedrissos-Passeig

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLAR DEL VALLES
 PLANS D'ORDENAMIG
 6. IDENTIFICACIÓ DE SECTORS I ÀMBITS DEL POUIM
 XI MODIFICACIÓ POUIM APROVADA JUNY 2024
 AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES
 DNI A3 Entida 1:30.000
 DNI A1 Escala 1:15.000

30/08/2024 Secretària acta.
 Signatura 1 de 1
 Carla Galvez Cardus



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

X. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA-FINANCERA PAU-03

En aquest document s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de la ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació, així com la programació del programa.

11.1 Agenda- Programa d'actuació del Pla.

D'acord al requeriment de l'art. 99.1b), el desenvolupament de l'actuació proposada en aquesta modificació del POUM , es preveu que el PAU es desenvolupi en una única etapa.

Les obres d'urbanització s'executaran en una etapa i deuran estar finalitzades en un període màxim de 2 anys a partir de l'aprovació definitiva de la present modificació del POUM. D'acord amb l'art. 68.2h del RLU el termini per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial seran de dos anys per l'inici de les obres a comptar des de que la parcel.la tingui la condició de solar i tres anys per la seva finalització a partir de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

11.2 Avaluació econòmica financera.

Pel que fa al requeriment de l'art. 99.1c del TRLU, en relació a la rendibilitat de la operació, aquesta es justifica en la demanda d'habitatge de lloguer existent d'habitatges plurifamiliars.

L'anàlisi de la viabilitat econòmica i financera s'ha de dur a terme 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, hauria de suportar el polígon d'actuació i comparant aquesta despesa respecte el valor en venda dels diferents productes immobiliaris de forma que el resultat se'n pugui concloure la seva viabilitat de l'actuació proposada.


El càlcul de la repercussió de la despesa d'urbanització sobre el percentatge del sostre del polígon 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 d'aquest polígon es correspon al 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 dóna 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 immobiliar. 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 mitjà de l'habitatge d'hpo i lliure de l'àmbit de 1.753,81€/m2, aplicant pel valor de venda de l'habitatge lliure els preus/m2 que s'estableix al POUM i per l'habitatge de protecció els preus establerts al Decret Llei 50/2020:

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

			valor unitari venda €/m ² útil (zona B)	valor unitari venda €/m ²
habitatge protegit general	248	418,29	2.385,63	1.765,37
habitatge protegit especial	124	265,59	2.096,74	1.551,59
residencial lliure	869	797,52		2.561,23
	1.242	668,48		2.301,09

i a partir de la experiència professional de les actuacions residencials que es poden considerar viables en el futur, podem considerar que els valors d'aquests escenaris de viabilitat econòmica són els següents:

	valor venda m ² const €/m ² st	repercussió màxima urbanització per m ² st €/m ² st
Valor de venda habitatges	2.301,09	
Escenari de càrrega urbanística baixa	6,00%	138,07
Escenari de càrrega urbanística mitja	8,00%	184,09
Escenari de càrrega urbanística alta	10,00%	230,11

A partir d'aquests valors es pot 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 és inferior a 138€/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 138 i 230 €/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 230€/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 garanteixin la viabilitat del sector o polígon.

Pel que fa a les despeses d'urbanització s'han emprat els valors habituals en aquest tipus d'actuacions, amb un valor unitari de 125€/m² de sòl per la urbanització de les zones verdes i espais lliures més urbans. El valor és lleugerament superior al que s'utilitza normalment perquè en aquest cas tenim una part de la superfície de zona verda a urbanitzar que actualment té caràcter de vial i necessitarà uns treballs previs per la seva reurbanització com a espai verd.

D'acord amb aquestes dades i les reserves de sòl per cada tipus de sistema que comporten despesa d'urbanització, la vialitat i les espais lliures, l'import total de les despeses de l'obra urbanitzadora és el següent:



ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	SOSTRE TOTAL	HBTG TOTALS	DESPESES
	m ²	m ²		
PAU-03 Cal Sagalés	1.505	1.242	13	122.250

S'avalua a continuació la repercussió que comporta aquesta despesa d'urbanització sobre el sostre edificable del polígon, un cop descomptat el que correspon de cessió gratuïta segons la legislació vigent:

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	SOSTRE TOTAL	HBTG TOTALS	repercussió sobre sostre
	m ²	m ²		
PAU-03 Cal Sagalés	1.505	1.242	13	109,37

De la lectura de quadre anterior se'n desprèn que el PAU-03 es situa dins la franja inferior als 138€/m² sostre i per tant es pot considerar dins la categoria 1, com un **polígon de viabilitat econòmica garantida**.

Quadre justificatiu càlculs del valor de repercussió:

Valor residual del sòl aportat			valor unitari venda €/m ² útil (zona B)	valor unitari venda €/m ²	valor mercat	valor unitari	valor construcció	
habitatge protegit general	248	418,29	2.385,63	1.765,37	438.516,96	842,69	209.324,20	103.902,21
habitatge protegit especial	124	265,59	2.096,74	1.551,59	192.707,18	842,69	104.662,10	32.985,89
residencial lliure	869	797,52		2.561,23	2.226.733,36	1.031,93	897.159,94	693.363,89
	1.242	668,48		2.301,09	2.857.957,51		1.211.146,24	830.251,98
VRS = (Vv / 1,4) - Vc								
VRS, valor residual del sòl		830.251,98	724,48 €/m ² sòl privat aportat					
Vv, valor de venda		2.857.957,51						
Vc, valor de construcció		1.211.146,24						
Aprofitament privat (90%)	747.226,78	109,37 €/m ² sostre privat adjudicat						
Despeses urbanització	122.250,00	16,36% despeses/aprofitament privat						
	624.976,78	545,35 €/m ² sòl privat aportat						

Analisi ordenació vigent i nova proposta:

Si fem una comparativa entre la ordenació vigent i la proposada tenim que la reducció de cessió de zona verda queda compensada amb la reducció de sostre de la següent manera:

Segons els càlculs anterior establim que el valor de venda del sostre seria de 2301,09€/m², per tant en resulten els següents valors amb la nova proposta d'ordenació:

VRS = (Vv / 1,4) - Vc			
VRS, valor residual del sòl	830.251,98	724,48 €/m ² sòl privat aportat	
Vv, valor de venda	2.857.957,51		
Vc, valor de construcció	1.211.146,24		
Aprofitament privat (90%)	747.226,78	109,37 €/m ² sostre privat adjudicat	
Despeses urbanització	122.250,00	16,36% despeses/aprofitament privat	
	624.976,78	545,35 €/m ² sòl privat aportat	

El valor de l'aprofitament del nou sector és de 545€/m² aportat.

Signatura 1 de 1
30/08/2024
Secretària actal.
Carla Galvez Cardus

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001

Uri de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Amb l'ordenació anterior aquest càlcul n'era el següent:


$VRS = (Vv / 1,4) - Vc$		
VRS, valor residual del sòl	927.980,44	668,09 €/m ² sòl privat aportat
Vv, valor de venda	3.300.708,15	
Vc, valor de construcció	1.429.668,24	
Aprofitament privat (90%)	835.182,40	63,28 €/m ² sostre privat adjudicat
Despeses urbanització	82.700,00	9,90% despeses/aprofitament privat
	752.482,40	541,74 €/m ² sòl privat aportat

I el valor de l'aprofitament del sector era de **542€/m2**.

Per tant els valors continuen sent semblants i el benefici pel privat el mateix, de manera que **es compensa la reducció de cessions amb l'aprofitament que es genera.**

Signat digitalment en la data que consta en la signatura.


Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

ANNEXES

- **Notes simples**
- **Memòria social POUM actualitzada 2020**

Signatura 1 de 1	30/08/2024	Secretària actal.
Carla Galvez Cardus		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Información Registral expedida por:

JOSE MARIA PEREZ VISUS

Registrador de la Propiedad de SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA 71
08201 - SABADELL (BARCELONA)
Teléfono: 937457508
Fax: 937262317

Correo electrónico: sabadell4@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AJUNTAMENT CASTELLAR DEL VALLÈS

con DNI/CIF: P0805000G

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F40HN87N2**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:



C.S.V.: 208125289F81A7D8

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 5

Signatura 1 de 1

30/08/2024 | Secretària actal.
Carla Galvez Cardus

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació | 6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001

Url de validació | <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador>

Metadades | Origen: Origen administració | Estat d'elaboració: Original



REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA Núm. 71.
08201-SABADELL (BARCELONA)
tel. 937457508.

sabadell14@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: DIECISIETE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

Solicitante: AJUNTAMENT CASTELLAR DEL VALLÈS

Nº Entrada:

Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CASTELLAR DEL VALLES N°: 1265
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08125000362780

URBANA: CASA de tres cuerpos, señalada con el **número dos, en la Plaza Maestro Gelonch**, de **Castellar del Vallés**. Al frente hay una era, un huerto que tiene salida a la calle General Boadella y al lado otra casa llamada de la "Fasina", señalada con el número uno, en la indicada Plaza Maestro Gelonch, formando todo una sola finca que se comunica interiormente. Consta la casa de bajos y un piso con desván y según reciente medición tiene una superficie de DOS MIL TRESCIENTOS DIECISEIS METROS SESENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS, de los que están edificados NOVENTA Y TRES METROS OCHENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS. LINDA todo en junto: por Oriente, con la casa de Don José Girbau y Pelachs y parte con la calle del General Boadella; por Mediodía, derecha, parte con la casa y huerto de los herederos de Don Esteban Rocabert y parte con tierras llamadas del "Beneficiario de Alberto Juliana"; por Poniente, delante, con la de San Acisclo; y por el Norte, izquierda, con la Plaza Nueva y con la calle Bajada del Torrente. **Referencia Catastral** -junto con la finca registral número 1708 de Castellar del Vallés-: 4080001DG2048S0001BI. **Esta finca no está coordinada con el Catastro.**

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
GRANADOS GUILLEN, MARC	44.990.535-M	4410	638	186	22
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, con caracter privativo, por título de prelegado.					


C.S.V.: 208125289F81A7D8

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 5

Signatura 1 de 1
30/08/2024
Secretaría actal.
Carla Galvez Cardus

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001

Url de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Formalizada en escritura con fecha 24/02/22, autorizada en SABADELL, JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, nº de protocolo 465.

Inscripción: 22ª Tomo: 4.410 Libro: 638 Folio: 186 Fecha: 24/04/2023

De conformidad con el art. 9a) L.H. se consigna que la **CALIFICACIÓN URBANÍSTICA** de esta finca, a la fecha de la inscripción 22ª de 24 de abril de 2023 y según la referencia catastral aportada, es la siguiente: Clasificación urbanística del suelo: Suelo Urbano consolidado y Calificación urbanística del suelo: Código Ajuntament: Zona de transformació. Código MUC: Altres, Reforma urbana.

CARGAS

- Llei de l'habitatge.

- De conformidad a lo dispuesto en el segundo párrafo de la letra a) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria -según redacción dada por Ley 13/2015-, y en cumplimiento de los artículos 15 y 136.5c) de la Llei 18/2007 de 28 de Desembre del Dret a l'Habitatge, se **HACE CONSTAR** que el municipio donde radica esta finca se halla definido por el Anexo de la Llei 4/2006 de 23 de desembre de Mesures de Protecció del Dret a l'Habitatge, como **área de demanda residencial fuerte y acreditada.**

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del **24 de abril de 2023**. Según nota al margen de la Inscripción: 22

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de **DIECISIETE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS**, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta



C.S.V.: 208125289F81A7D8

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 5

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretaria actual.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 4 a día diecisiete de noviembre del dos mil veintitres.



(*) C.S.V. : 208125289F81A7D8

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 208125289F81A7D8

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 5

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001

Uri de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Información Registral expedida por:

JOSE MARIA PEREZ VISUS

Registrador de la Propiedad de SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA 71
08201 - SABADELL (BARCELONA)
Teléfono: 937457508
Fax: 937262317

Correo electrónico: sabadell4@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AJUNTAMENT CASTELLAR DEL VALLÈS

con DNI/CIF: P0805000G

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F40HN88P7**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)

Su referencia:



C.S.V.: 20812528C0E336E9

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 6

Signatura 1 de 1

Carla Galvez Cardus

30/08/2024

Secretaría actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001

Url de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA Núm. 71.
08201-SABADELL (BARCELONA)
tel. 937457508.

sabadell14@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: DIECISIETE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

Solicitante: AJUNTAMENT CASTELLAR DEL VALLÈS

Nº Entrada:

Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CASTELLAR DEL VALLES N°: 10832
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08125000029454

URBANA: PORCIÓ DE TERRENY assenyalat amb el número vuit en el Polígon IV del Pla parcial "EL PLA DE LA BRUGUERA", en el terme de Castellar del Vallès, de figura irregular i de QUARANTA-UN MIL DOS-CENTS DOS METRES DOTZE DECÍMETRES QUADRATS de superfície, que te la Calificació Urbanística d'Indústria Gran i LIMITA: al Nord, amb el carrer Bages; a l'Est, amb el carrer Berguedá; al Sud, amb la parcel·la número nou que s'adjudica a l'Institut Català del Sol; a l'Oest, amb zona verda, limitant així mateix per la part nord-oest amb la finca segregada per raó de l'expropiació forçosa. Referència Cadastral: 4251001DG2045S0001LE.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ELP PROJECT CASTELL S.L.U.	B13706320	4276	585	192	

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.
Formalizada en escritura con fecha 05/07/23, autorizada en MADRID, IÑIGO CASLA URIARTE, nº de protocolo 1871.
Inscripción: 9ª Tomo: 4.276 Libro: 585 Folio: 192 Fecha: 07/09/2023

CARGAS

- **SERVITUTS DE PAS.**

SERVITUDS DE PAS SUBTERRÀNIES a favor de la **GENERALITAT DE CATALUNYA**, sobre aquesta finca matriu, que la travessen de nord a sud tenint els punts d'origen i final que es diràn a continuació, i que queden concretades de la següent manera:



C.S.V.: 20812528C0E336E9

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 6

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001

Url de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



servitud de pas subterrània d'aigua de trenta-set metres trenta quatre decímetres quadrats, =divuit metres seixanta-set centímetres per dos metres=, amb els següents punts d'origen i final, prenent com referència la base topogràfica en coordenades UTM ED50: =Punt d'origen: el punt XY=424122.02,4605375.98 i Punt final: el punt XY=424118.43,4605357.69; **servitud de pas subterrània de línia elèctrica** de vint-i-dos metres deu decímetres quadrats, =onze metres cinc centímetres per dos metres=, amb els següents punts d'origen i final, prenent com referència la base topogràfica en coordenades UTM ED50: Punt d'origen: el punt XY=424120.00,4605375.34 i Punt final: el punt XY=424117.03,4605364.60; i **servitud de pas subterrània de gas** de trenta-quatre metres seixanta-tres decímetres quadrats, =onze metres cinquanta quatre centímetres trenta milímetres per tres metres=, amb els següents punts d'origen i final, prenent com referència la base topogràfica en coordenades UTM ED50: Punt d'origen: el punt XY=424123.15,4605376,32 i Punt final: el punt XY=424118.87,4605355.59. La servitud permanent de pas subterrània pels serveis d'aigua i electricitat consistirà en una franja de dos metres d'amplada, i la servitud permanent de pas de canonada de gas, en una franja de tres metres d'amplada, tal i com s'han descrit. Dins d'aquestes franges aniràn soterrades les canonades, els accessoris i els elements auxiliars necessaris. Aquestes franges s'utilitzaran per la construcció, vigilància i manteniment de les instal·lacions i per la col·locació de les fites i mitjans de senyalització adequats. La servitud de pas subterrània permanent d'aquest servei implica la prohibició d'efectuar treballs adequats. La servitud de pas subterrània permanent d'aquests serveis implica la prohibició d'efectuar treballs de conreu, cava, o semblants a profunditat superior a vuitanta centímetres, així com plantar arbrat dins la franja de servitud, edificar qualsevol tipus de construcció, encara que tinguin caràcter provisional, variar la cota del terreny i efectuar cap treball que pugui perjudicar el bon funcionament de la instal·lació i els seus annexes. La servitud comporta el lliure accés ocasional del personal i els elements necessaris per vigilar, mantenir, adobar, o renovar les instal·lacions amb la indemnització dels danys que es puguin produir arribat el cas. Segons resulta de la inscripció 4^a de data vint-i-sis de setembre de dos mil dotze.

- Llei de l'habitatge.

- De conformidad a lo dispuesto en el segundo párrafo de la letra a) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria -según redacción dada por Ley 13/2015-, y en cumplimiento de los artículos 15 y 136.5c) de la Llei 18/2007 de 28 de Desembre del Dret a l'Habitatge, se **HACE CONSTAR** que el municipio donde radica esta finca se halla definido por el Anexo de la Llei 4/2006 de 23 de desembre de Mesures de Protecció del Dret a l'Habitatge, como **área de demanda residencial fuerte y acreditada**. Sabadell, 4 de febrero de 2019.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por el plazo de 5 años, a partir del **04 de febrero de 2019**

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por el plazo de 5 años, a partir del **04 de febrero de 2019**. Según nota al margen de la Inscripción: 6



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por el plazo de 5 años, a partir del **04 de diciembre de 2019**. Según nota al margen de la Inscripción: 7

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por el plazo de 5 años, a partir del **04 de diciembre de 2019**. Según nota al margen de la Inscripción: 7

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por el plazo de 5 años, a partir del **04 de diciembre de 2019**. Según nota al margen de la Inscripción: 7

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del **23 de julio de 2021**. Según nota al margen de la Inscripción: 8

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del **07 de septiembre de 2023**. Según nota al margen de la Inscripción: 9

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de **DIECISIETE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS**, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).



C.S.V.: 20812528C0E336E9

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 6

Signatura 1 de 1

30/08/2024 | Secretària actal.
Carla Galvez Cardus

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació | 6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001

Uri de validació | <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador>

Metadades | Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es


Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 4 a día diecisiete de noviembre del dos mil veintitrés.



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 6

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretaría actual.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



(*) C.S.V. : 20812528C0E336E9

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 20812528C0E336E9

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 6 de 6

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001

Url de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ajuntament de
Castellar del Vallès

ESTUDI SOCIODEMOGRÀFIC D'ACTUALITZACIÓ DE LA MEMÒRIA SOCIAL DE CASTELLAR DEL VALLÈS

Setembre 2020



Signatura 1 de 1

30/08/2024 | Secretària actal.
Carla Galvez Cardus

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001

Uri de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Equip redactor:



Joan Badia, arquitecte
Maria Bonet, geògrafa

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001

Uri de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



ÍNDEX

1.	INTRODUCCIÓ.....	65
2.	AVALUACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES NECESSITATS SOCIALS D'ACCÉS A L'HABITATGE.....	65
2.1.	ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'HABITATGE.....	65
2.1.1.	Anàlisi de la demanda d'habitatge	65
2.1.2.	Anàlisi de l'oferta d'habitatge.....	93
2.1.3.	Avaluació de la demanda exclosa	101
2.2.	ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES RESERVES I LOCALITZACIÓ DEL SÒL RESIDENCIAL I D'HABITATGE	104
2.2.1.	Objectiu de solidaritat urbana	104
2.2.2.	Quantificació de les reserves d'habitatge de protecció pública	106
2.2.3.	Justificació de la distribució de l'habitatge protegit	109
2.2.4.	Previsions temporals d'habitatge protegit	110
2.2.5.	Mecanismes previstos per l'obtenció del sòl.....	112
2.2.6.	Sistema d'habitatge dotacional	112
3.	ANÀLISI DELS EQUIPAMENTS	114
3.1.	EQUIPAMENTS EXISTENTS I RESERVES	114
4.	CONCLUSIONS	116

Signatura 1 de 1	30/08/2024	Secretària actal.
Carla Galvez Cardus		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001

Uri de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



1. INTRODUCCIÓ

Els canvis socials i econòmics dels darrers anys, així com la recent afectació produïda pel Covid19 ha comportat a actualitzar la memòria social del POUM ja que la vulnerabilitat residencial s'ha vist agreujada per un increment dels preus dels habitatges, una manca d'oferta assequible i/o públic i un augment de l'atur i les desigualtats socials.

La memòria social és un document que té per objectiu valorar i justificar les necessitats socials d'accés a l'habitatge protegit i a altres tipus d'habitatge assequible per part dels diferents col·lectius que requereixen una atenció específica. És un instrument creat per la Llei 10/2004 que modifica la Llei 2/2002 d'urbanisme (posteriorment refoses en el Decret Legislatiu 1/2005 i aquest en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, el qual la Llei 3/2012, del 22 de febrer incorpora modificacions a aquest darrer DL 1/2010).

Des de l'aprovació del POUM, s'han aprovat noves normatives en matèria d'habitatge encaminades a afavorir l'accés i manteniment d'aquest.

2. AVALUACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES NECESSITATS SOCIALS D'ACCÉS A L'HABITATGE

2.1. ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'HABITATGE

Per establir les necessitats socials d'habitatge es realitza primerament una anàlisi de la demanda d'habitatge, tant des del punt de vista quantitatiu, que ens permet establir les característiques i tendència de creixement de la població així com determinar-ne la seva evolució en els propers anys, com des del punt de vista qualitatiu, definint els principals perfils de demanda d'habitatge en el municipi i la presència de col·lectius susceptibles d'adquirir un habitatges protegit o que puguin trobar-se en situació d'exclusió social residencial.

En segon lloc, l'estudi sobre l'oferta actual del mercat immobiliari, en quant a volum i característiques, i molt especialment pel que fa als preus de venda i lloguer i les tipologies ofertades, ens permet aproximar-nos a la demanda exclosa del mercat lliure i conseqüentment a detectar els possibles desajustos entre l'oferta i la demanda.

2.1.1. Anàlisi de la demanda d'habitatge

Evolució dels principals components demogràfics

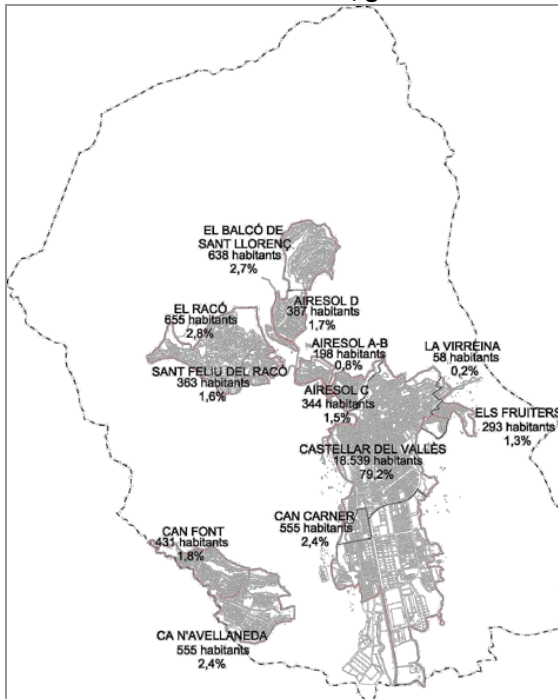
La població de Castellar del Vallès era a gener de 2020 de 24.489 habitants (18.136 l'any 2001), amb una distribució segons gènere equitativa (50,6% eren dones i 49,4% eren homes), i una densitat poblacional de 545,3 habitants/Km².



El municipi ha tingut els darrers vint anys un creixement sostingut de població i conseqüentment de 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 com el fet d'estar ubicats en un emplaçament proper a una ciutat principal i disposar d'un planejament que combina tipologies compactes amb altres de més disperses o menys denses (per exemple Sant Quirze del Vallès, Sentmenat o Viladecavalls).

La distribució intramunicipal de la població indica que un 84% de la població resideix en el nucli urbà mentre que el 15% restant ho fa en les diferents urbanitzacions residencials i a Sant Feliu del Racó. Un escàs 0,8% viu en disseminats.

Població de Castellar del Vallès, gener 2012



Descripció	DONES	HOMES	TOTAL	%
Airesol A+B	93	105	198	0,8
Airesol C	173	171	344	1,5
Airesol D	192	195	387	1,7
Arenes (Les)	0	4	4	0,0
Polígon Industrial Can Carner	9	9	18	0,1
Polígon Industrial Pla de la Bruguera	0	0	0	0,0
Disseminat	17	24	41	0,2
Castellar del Vallès	9.449	9.090	18.539	79,2
Residencial Can Carner	356	373	729	3,1
Disseminat	24	21	45	0,2
Ca n'Avellaneda	277	278	555	2,4
Can Font	216	215	431	1,8
Disseminat	5	1	6	0,0
Virreina (La)	25	33	58	0,2
Fruiters (Els)	141	152	293	1,3
Disseminat	20	24	44	0,2
Racó (El)	313	342	655	2,8
Sant Feliu del Racó	156	207	363	1,6
Cal Joan Coix	11	11	22	0,1
Disseminat	15	11	26	0,1
Balcó (El)	333	305	638	2,7
Totals	11.825	11.571	23.396	100

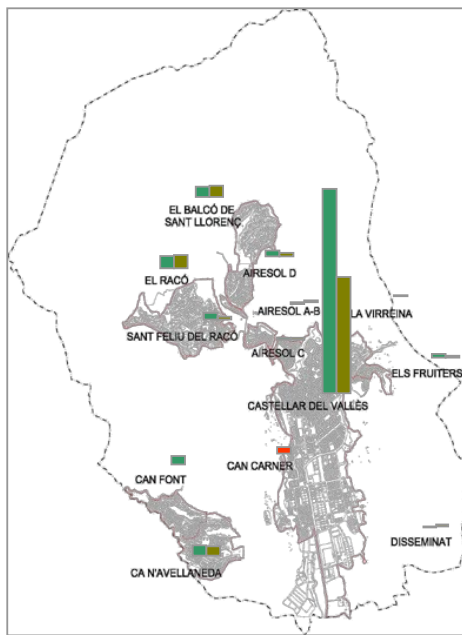
Font: elaboració pròpia a partir del padró municipal, 2012

L'evolució d'aquesta distribució dels residents també permet observar les diferents fases de desenvolupament del planejament i els nous àmbits de creixement així com els canvis interns dins el propi municipi. L'àmbit que ha crescut més els darrers deu anys en valors absoluts ha estat el nucli urbà de Castellar si bé en valors relatius les urbanitzacions de El Racó, El Balcó de Sant Llorenç i Ca n'Avellaneda han incrementat el nombre de residents de manera significativa.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Increment de població pels períodes 2001-2006 i 2006-2012



NUCLI-ENTITAT	2001-2006	2006-2012
AIRESOL A-B	-20	27
AIRESOL C	30	25
AIRESOL D	68	35
ARENES (LES)	0	3
CASTELLAR DEL VALLES	2.446	1.395
RESIDENCIAL CAN CARNER	0	-71
CA N'AVELLANEDA	123	118
CAN FONT	108	7
VIRREINA (LA)	-2	18
FRUITERS (ELS)	46	30
RACO (EL)	149	157
SANT FELIU DEL RACO	76	34
CAL JOAN COIX	1	3
BALCO (EL)	129	142
DISSEMINAT	-8	30

Creixement de població

■ 2001-2006

■ 2006-2012

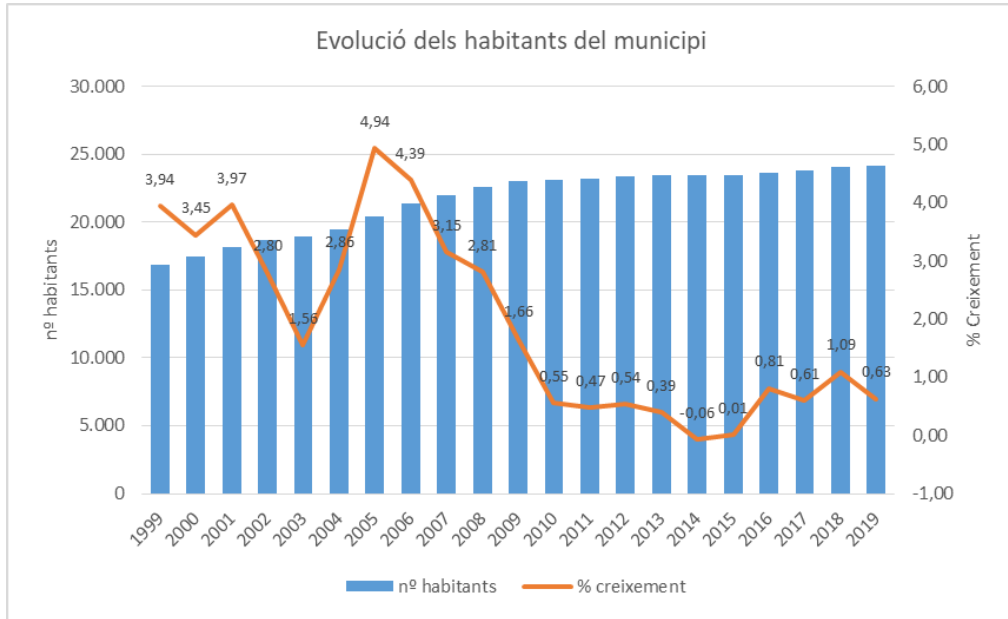
Font: elaboració pròpia a partir de dades del padró

La taxa de creixement poblacional de Castellà del Vallès s'ha situat els darrers vint anys molt per sobre de la mitjana de la comarca del Vallès occidental, és a dir, mentre el municipi creixia al voltant d'una mitjana del 1,9% anual, el conjunt de la comarca ho feia en un 1,4% cada any. Aquest creixement també s'ha situat en nombres relatius molt per sobre dels principals municipis veïns com Sabadell (0,7%) i Terrassa (1,4%) i similar al de municipis de proporcions i característiques com Castellà, com és el cas de Viladecavalls (1,8%). De totes maneres, al 2009 es produeix un important punt d'inflexió i canvi de tendència al municipi de Castellà del Vallès, reduint significativament el creixement a un 0,5% anual, un valor molt similar a la resta de la comarca del Vallès Occidental.

Tot i tractar-se d'una taxa de creixement positiva, és un reflex de la situació socioeconòmica i immobiliària que ha derivat en un estancament i fins i tot un gir en el signe del saldo migratori: s'ha reduït l'entrada de població autòctona mentre que l'emigració s'ha mantingut constant, i, pel que fa al saldo migratori d'origen estranger, aquest ha tingut un signe negatiu els darrers tres anys.

En nombre absoluts, entre el 1999 i el 2009 el ritme mitjà de creixement del municipi va ser de 616 nous habitants per anys i entre el 2010 i el 2019 va disminuir fins a 119 nous habitants cada any.





Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

Evolució de la població de Castellar del Vallès i de la comarca

	Castellar del Vallès			Vallès Occidental		
	Habitants	Increment anual	%	Habitants	Increment anual	%
1999	16.863	639	3,94%	705.288	9.378	1,35%
2000	17.444	581	3,45%	717.181	11.893	1,69%
2001	18.136	692	3,97%	731.844	14.663	2,04%
2002	18.644	508	2,80%	751.049	19.205	2,62%
2003	18.934	290	1,56%	773.800	22.751	3,03%
2004	19.475	541	2,86%	790.432	16.632	2,15%
2005	20.437	962	4,94%	815.628	25.196	3,19%
2006	21.335	898	4,39%	836.077	20.449	2,51%
2007	22.007	672	3,15%	845.942	9.865	1,18%
2008	22.626	619	2,81%	862.369	16.427	1,94%
2009	23.002	376	1,66%	878.893	16.524	1,92%
2010	23.129	127	0,55%	886.530	7.637	0,87%
2011	23.238	109	0,47%	892.260	5.730	0,65%
2012	23.363	125	0,54%	898.173	5.913	0,66%
2013	23.455	92	0,39%	898.921	748	0,08%
2014	23.440	-15	-0,06%	899.532	611	0,07%
2015	23.442	2	0,01%	900.661	1.129	0,13%
2016	23.633	191	0,81%	904.240	3.579	0,40%
2017	23.776	143	0,61%	910.031	5.791	0,64%
2018	24.036	260	1,09%	917.905	7.874	0,87%
2019	24.187	151	0,63%	925.237	7.332	0,80%

Font: Idescat

Signatura 1 de 1
30/08/2024
Secretària actal.
Carla Galvez Cardus

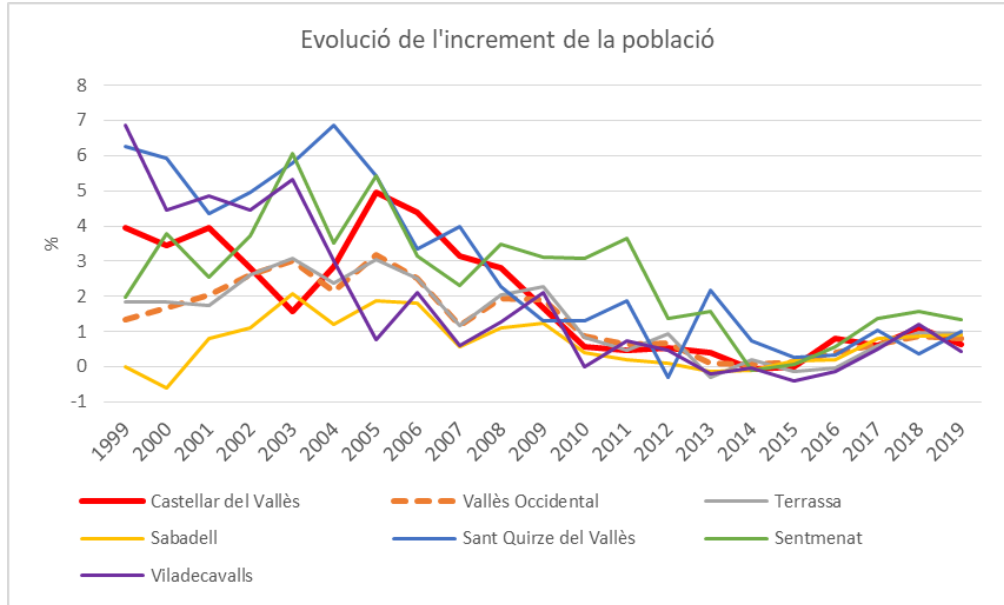
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001

Url de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





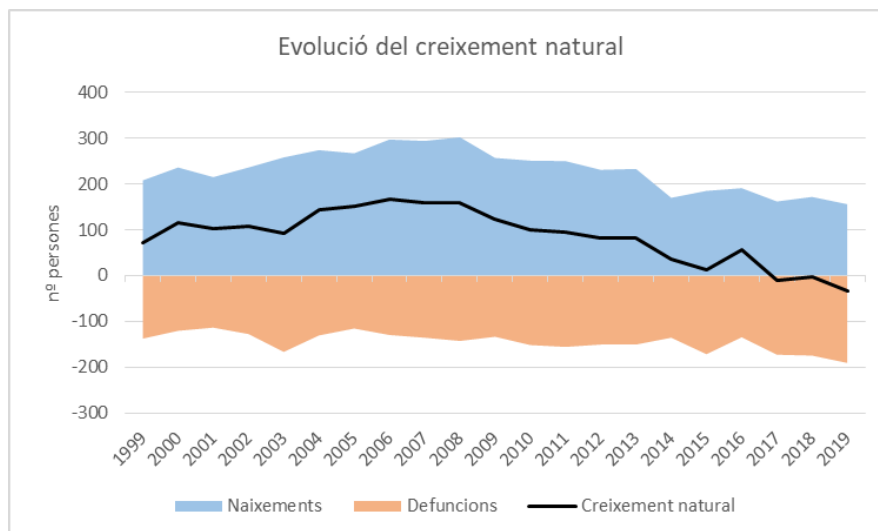
Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

Creixement natural i migratori

L'anàlisi dels principals components de creixement de la població al llarg dels darrers vint anys, ens permet observar una tendència a la seva disminució.

Entre el 1999 i el 2009 els saldo natural mitjà es trobava al voltant dels 127 nous efectius mentre que durant el període 2010-2019, a Castellar del Vallès, el creixement vegetatiu va experimentar una reducció considerable situant-se als 42 efectius anuals, com a conseqüència d'una reducció de la taxa de natalitat del 12,9‰ entre 1999-2009, al 8,5‰ entre 2010-2019.

En aquest sentit, el nombre mig de naixements va passar dels 258 entre el 1999 i el 2009 als 200 entre el 2010 i el 2019 mentre que el nombre de defuncions ha tingut un lleuger increment de 131 anuals a 158 a causa de l'increment de la població envellida.



Font: elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat i padró

Els notables canvis que s'han produït en els darrers anys en el model socioeconòmic han tingut incidència en les dinàmiques i les pautes de comportament de la població. El municipi de Castellar del Vallès s'ha vist influenciat per les mateixes tendències que la resta del territori, i per tant, fins al 2008 va viure una època de gran creixement gràcies als processos de desconcentració residencial de ciutats mitjanes mitjanes cap a nucli de població de dimensions modestes. Aquests fluxes de població han tingut una incidència rellevant en la configuració i estructura social del municipi. La immigració provenia dels grups d'edat joves-adults i el grup d'infants, qüestió que ens indica l'arribada de famílies constituïdes amb una grandària mitjana de la llar d'un mínim de 3 o 4 persones o bé persones en edat de formació de famílies.

Des de 2008, s'observa un canvi i afebliment en el creixement natural i saldo migratori que genera un es estancament poblacional com s'ha pogut observar als gràfics anteriors de l'evolució de la població.

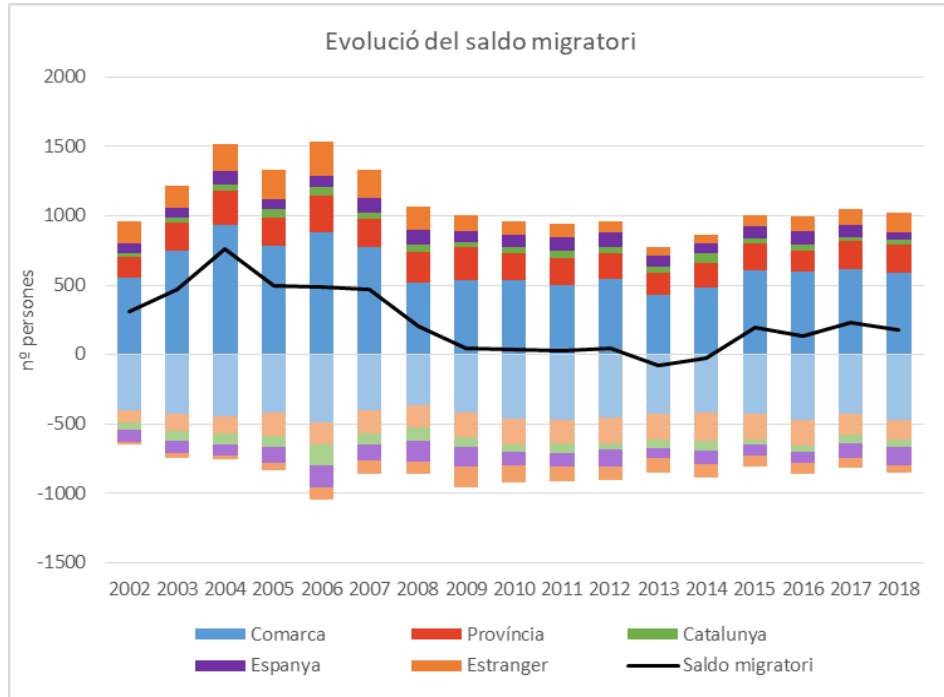
Les migracions de caràcter autòcton han estat les més rellevants. S'ha produït una important entrada de població provinent de la resta de municipis de la comarca (principalment de Sabadell, Barcelona, Terrassa i rodalies) que cercaven sobretot una millora residencial i de qualitat de vida i unes tipologies d'habitatge diferents als de les seves poblacions d'origen. Així, en els darrers vint anys s'ha produït unes 18.528 entrades al municipi, un 57,3% de les quals provinents de la mateixa comarca i un 18,2% de la mateixa província. Per contra, s'han produït 14.547 sortides, principalment amb destinació a la resta del Vallès Occidental (51,1%) i la resta de la província (18,8%).

En el següent gràfic es representen les entrades (valors positius) i sortides (valors negatius) segons l'origen i destinació dels habitants amb el saldo migratori anual. Des del 2008, tal i com hem mencionat anteriorment, s'observa un canvi i afebliment en la tendència migratòria relacionat de manera directe amb l'actual context socioeconòmic i que obre una incertesa en el seu comportament futur.

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Font: elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat

Paral·lelament, tot i el saldo net positiu de migració, hi ha hagut un procés de sortida de població autòctona cap a altres ciutats de la comarca o província. Si creuem la informació sobre els moviments migratoris interns amb l'edat observem un doble procés. Per una banda, un franja d'edat compresa per joves entre 20 i 30 anys que emigra cap a altres municipis deixant un petit buit poblacional de persones en edat d'emancipació així com també l'emigració per part dels col·lectius en edat avançada.

Altes i baixes internes en el municipi l'any 2012

Municipi o zona	Altes	Baixes	Saldo
Sabadell	313	253	60
Barcelona	92	62	30
Terrassa	59	68	-9
Sant Llorenç Savall	24	26	-2
Sentmenat	18	32	-14
Resta del Vallès occidental	81	121	-40
Resta de la província de Barcelona	94	72	22
Resta de Catalunya	55	62	-7
Resta d'Espanya	97	105	-8
TOTAL	833	801	32

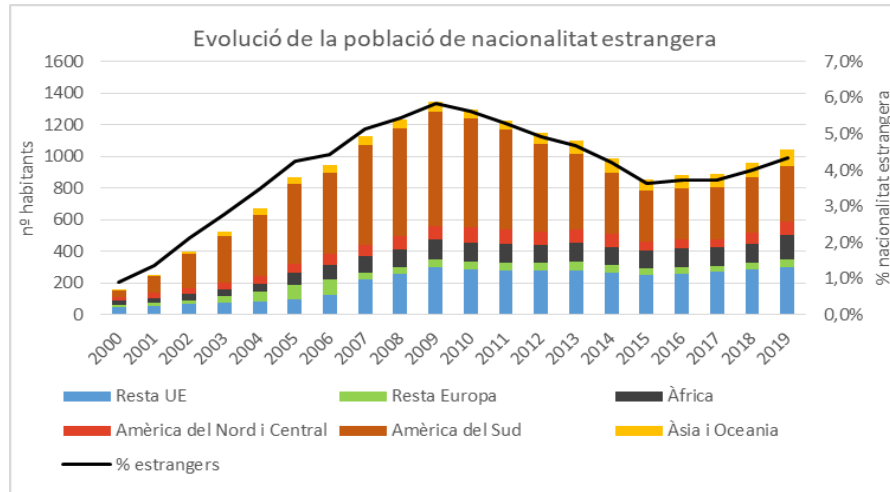
Font: padró municipal

Els fluxes migratoris d'origen internacional han representat un dels factors més significatius del creixement de la darrera dècada en el conjunt del territori català. Aquestes migracions, però, no han



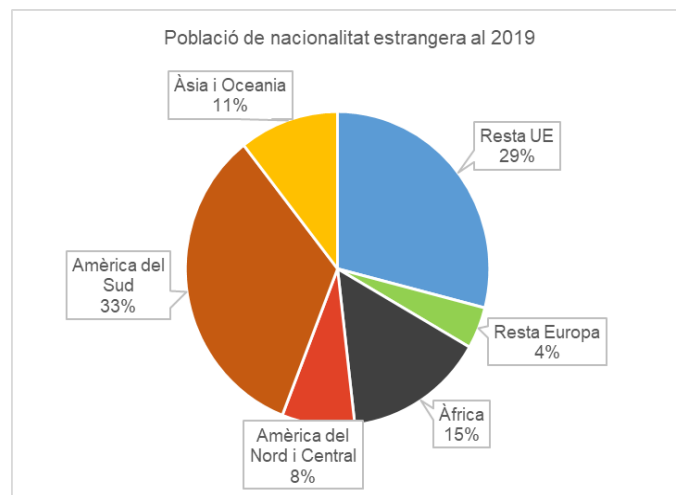
incidit a Castellar del Vallès d'una manera tant marcada, on el saldo migratori extern ha representat un 23,4% del creixement migratori des del 2002. Actualment, la proporció de població d'origen estranger respecte el total de població de Castellar del Vallès l'any 2019 és d'un 4,3% (uns 1.048 habitants), xifra considerablement baixa si la comparem amb la mitjana de Catalunya (15,1%) i la mitjana comarcal (10,7%).

En el següent gràfic es representa l'evolució de la població amb nacionalitat estrangera, on s'observa la reducció de la població de nacionalitat estrangera després de la crisi econòmica de 2008 i una posterior recuperació moderada.



Font: elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat

Del conjunt de persones d'origen estranger residents en el municipi, un 33% provenen de països de l'Amèrica del Sud, seguit per la població provinent de països dins de la Unió Europea (29%).



Font: elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

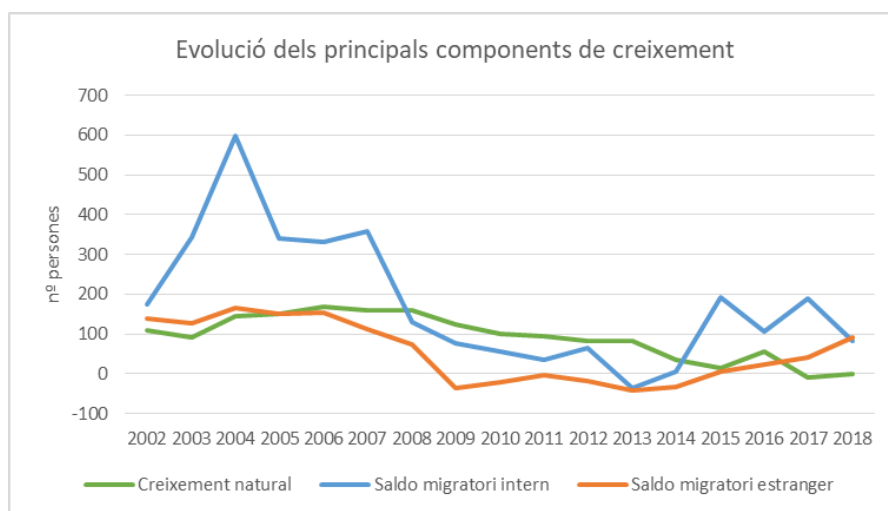
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Com s'ha comentat anteriorment, les migracions externes no han incidit com altres àmbits del territori català. De totes maneres, com es pot veure a la taula següent els principals països d'origen són els mateixos, en aquest cas el Marroc amb 120 habitants (10,5%) i Romania amb 101 habitants (8,8%).

País d'origen	Nº habitants	%
Marroc	120	10,5%
Romania	101	8,8%
Colòmbia	87	7,6%
Itàlia	81	7,1%
Bolívia	76	6,6%
Xina	75	6,6%
Altres	604	52,8%
Total	1.144	100%

Font: Padró municipal

En resum, tal i com s'observa als següents gràfics i taules, l'evolució dels principals components de la població mostra un important creixement de població a principis del decenni 2002-2008 especialment derivat d'un saldo migratori positiu i, al mateix temps, un descens i atenuació tant del flux migratori intern com extern a partir de l'any 2008, que sembla tornar a recuperar-se d'una forma més moderada.



Font: elaboració pròpia a partir de dades del padró municipal i Idescat



Resum de l'evolució de la població durant els últims anys

	Població Total 1 gener	Naixements	Defuncions	Creixement natural	Immigrants	Emigrants	Saldo migratori	Creixement demogràfic
2002	18.644	236	127	109	961	649	312	421
2003	18.934	258	166	92	1.216	745	471	563
2004	19.475	274	130	144	1.515	754	761	905
2005	20.437	267	115	152	1.328	835	493	645
2006	21.335	297	129	168	1.532	1.047	485	653
2007	22.007	294	135	159	1.329	860	469	628
2008	22.626	302	142	160	1.066	861	205	365
2009	23.002	257	133	124	1.003	960	43	167
2010	23.129	251	151	100	964	928	36	136
2011	23.238	250	155	95	944	913	31	126
2012	23.363	231	150	81	957	909	48	129
2013	23.455	233	150	83	777	853	-76	7
2014	23.440	170	135	35	865	892	-27	8
2015	23.442	185	171	14	1.003	805	198	212
2016	23.633	191	134	57	992	862	130	187
2017	23.776	162	172	-10	1.051	822	229	219
2018	24.036	172	174	-2	1.025	852	173	171
Mitjana	-	237,1	145,2	91,8	1.089,9	855,7	234,2	326,0

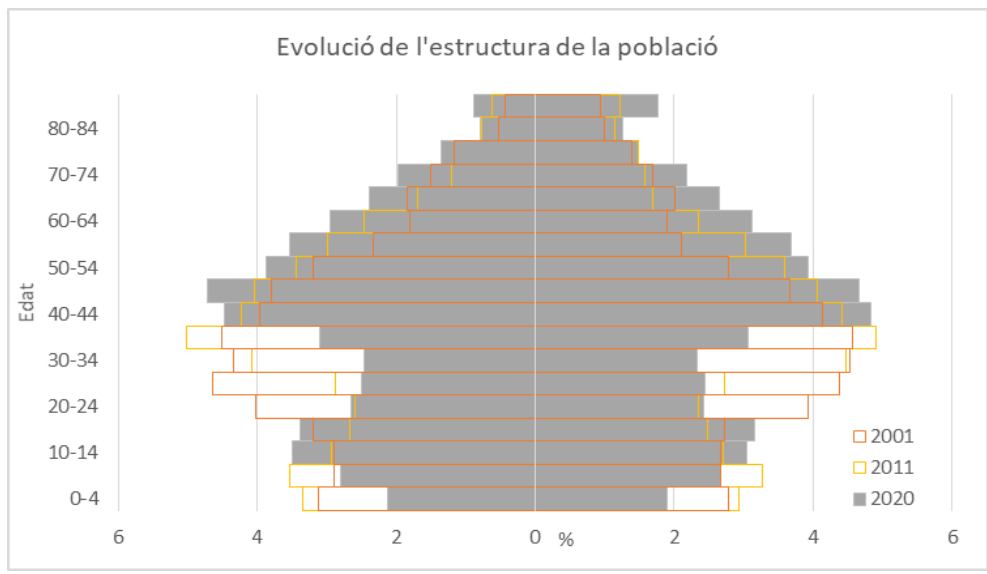
Font: padró municipal i idescat

Estructura d'edats de la població

L'evolució de la piràmide d'edats entre els anys 2001 i 2020 reflexa amb claredat un canvi d'estructura poblacional, amb un important eixamplament de la base i les edats madures que coincideix d'una banda amb les persones nascudes en l'anomenat *baby boom* (1965-1976) i d'altra banda amb els fluxes migratoris d'aquest període.

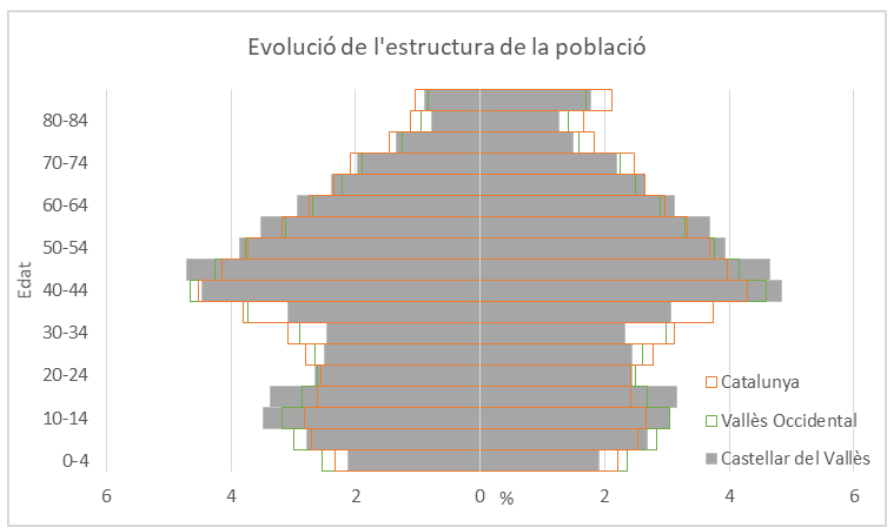
Així doncs, la taxa del creixement elevat de la darrera dècada amb un saldo vegetatiu positiu, l'entrada de població principalment d'altres municipis de la comarca i la província de Barcelona, i l'estabilització de la mortalitat, han tingut un impacte directe en l'estructura d'edats de Castellar del Vallès. La piràmide poblacional ha guanyat pes a les franges d'edat de població infantil i de població adulta mentre que les persones d'edat avançada s'han mantingut força estables en quant a volum i proporció respecte el total de la població. Ambtot, la població jove d'entre 20 i 30 anys ha experimentat una reducció molt significativa el darrer decenni.






Font: elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat i padró

La següent piràmide d'edat mostra en valors reals l'evolució de l'estructura poblacional del municipi en relació amb el conjunt de la comarca del Vallès Occidental i de Catalunya, i remarquen l'aprimament de la piràmide en la franja de 25 a 35 anys, el major percentatge de població jove de 10 a 20 anys i la tendència a l'envelliment, tot i que aquest és avui en dia inferior a la resta d'àmbits comparats.



Font: elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Castellar del Vallès es caracteritza per ser un municipi jove-adult, amb un mitjana d'edat de la població de 41,44 anys (la mitjana catalana és de 42,2 i la comarcal de 40,7).

Edat mitjana de la població. 2019

	Homes	Dones	Total
Castellar del Vallès	40,17	42,68	41,44
Vallès Occidental	39,51	41,97	40,76
Catalunya	40,87	43,56	42,24

Font: elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat

Si comparem l'estructura d'edats amb la d'altres àmbits superiors, es pot veure com al 2020 la població de Castellar del Vallès ha agafat una estructura similar al Vallès Occidental i Catalunya, reduint el pes dels infants entre 2001-2020 del 20,8% al 16,0% i incrementant la gent gran d'un 11,0% a un 14,0%.

La població adulta presenta una proporció al voltant del 67-68% lleugerament superior a la catalana i comarcal. Els grup d'edat més avançada, són en canvi, els que presenten un menor pes i rellevància en relació amb la resta d'àmbits tot i que comença a accentuar-se les situacions de sobreenvelliment.

Es pot constatar que Castellar del Vallès té un perfil de població jove-adulta i un nombre menys significatiu de persones en edat avançada que l'àmbit de Catalunya, i que per tant existeix, entre d'altres, una alta capacitat de reemplaçament generacional així com una futura demanda d'habitatge. Com a conseqüència de l'estructura d'edats, hi ha un percentatge de dependència juvenil alt de l'entorn d'un 27,4% i una demanda i unes necessitats específiques per part d'aquest col·lectiu en quant a equipaments i serveis.

Comparativa del percentatge de població per grups d'edat, 2001-2020

	Castellar del Vallès			Vallès occidental			Catalunya		
	2001	2011	2020	2001	2011	2020	2001	2011	2020
De 0 a 14 anys	20,80%	18,70%	16,03%	15,60%	17,60%	16,96%	13,80%	15,50%	15,27%
De 15 a 64 anys	67,10%	68,70%	67,23%	70,50%	68,40%	66,45%	68,80%	67,70%	65,93%
De 65 a 84 anys	11,00%	10,70%	14,08%	12,60%	12,20%	14,06%	15,60%	14,40%	15,63%
De 85 anys i més	1,00%	1,80%	2,66%	1,30%	1,80%	2,53%	1,80%	2,40%	3,16%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Font: Idescat

Pel que fa l'índex d'envelliment, el qual relaciona la població major de 65 anys amb aquella menor de 15, és del 89,8% (el 91,5% al Vallès occidental) i la dependència senil se situa al 24,68% mentre que la del conjunt de la comarca és del 25,4% i el de la província del 29%. Pel que fa la ràtio en funció del gènere, el percentatge d'envelliment femení és superior al masculí a causa de la major esperança de vida al néixer de les dones.



Comparativa dels índex de dependència. 2019

Àmbit	Índex de dependència		
	juvenil	Senil	global
Castellar del Vallès	27,47	24,68	52,17
Vallès Occidental	27,77	25,42	53,19
Província de Barcelona	24,81	29,04	53,85

Font: Diputació de Barcelona

Evolució del nombre i tipus de llars

El nombre de llars principals a Castellar del Vallès a gener de 2012 era de 8.812, això és un creixement de 2.680 llars des del 2001 que ha suposat una mitjana anual d'unes 141 noves llars. Aquest increment ha estat paral·lel a l'augment poblacional, amb un primer període després del tombant de segle força dinàmic i un segon període a partir de l'any 2008 en què la taxa relativa anual de noves llars s'ha reduït de manera rellevant.

Pel que fa la dimensió de les llars, es percep una reducció del nombre de membres, seguint així la tendència observada en la resta del territori català i dels països de la Unió Europea. Mentre que el 1991 el nombre mitjà de persones per llar a Castellar del Vallès era de 3,3, l'any 2001 havia disminuït fins a 2,9 membres i actualment, la composició mitjana d'aquestes, és de 2,78 persones. Pels propers anys es preveu una continuïtat en la reducció i atomització de la llar com a conseqüència de diversos factors: l'increment de l'esperança de vida i l'envelliment de la població, l'increment del nombre de llars sense fills, l'augment de les llars monoparentals i del nombre de separacions i/o divorcis, entre d'altres.

L'evolució de la formació i característiques de les llars del municipi ha estat fortament marcada pels processos migratoris que n'han modelat l'estructura poblacional. L'any 2001 l'estructura de les llars de Castellar del Vallès responia a unes característiques d'una llar d'un únic nucli format per una parella amb fills (representaven el 50% del conjunt de les llars del municipi) seguit de les llars formades per una parella sense fills (24%) i, en canvi, les unipersonals eren al voltant del 13%.

Actualment, les llars formades per una persona han crescut i representen el 18,7% del total de les llars del municipi. La proporció de llars de 2 i 3 persones s'ha mantingut força estable (a l'entorn del 50% de les llars), i les llars de 4 i sobretot de 5 o més persones són les que han disminuït de manera més considerable els darrers vint anys.

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

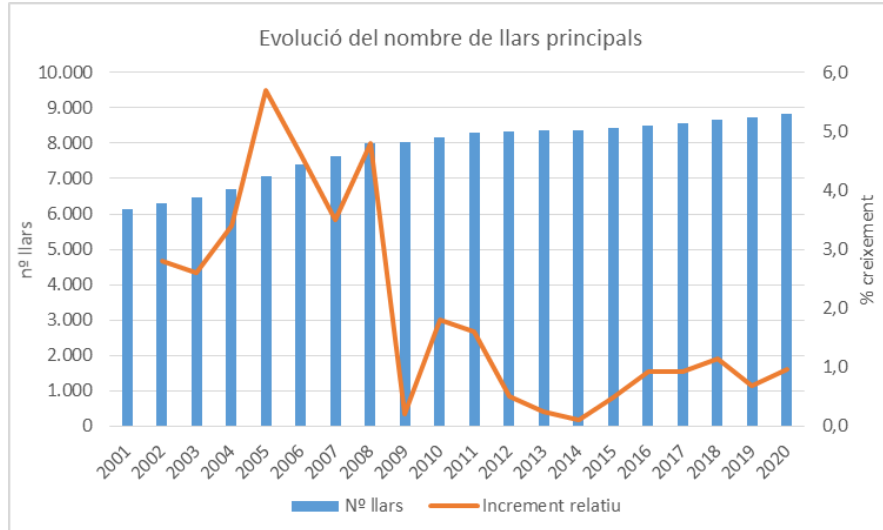
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001

Uri de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Font: padró municipal

Evolució del nombre de llars principals

	Nombre de llars	Increment relatiu	Increment absolut
2001	6.132		
2002	6.301	2,80%	169
2003	6.463	2,60%	162
2004	6.684	3,40%	221
2005	7.063	5,70%	379
2006	7.388	4,60%	325
2007	7.644	3,50%	256
2008	8.012	4,80%	368
2009	8.027	0,20%	15
2010	8.172	1,80%	145
2011	8.300	1,60%	128
2012	8.343	0,50%	43
2013	8.364	0,25%	21
2014	8.373	0,11%	9
2015	8.414	0,49%	41
2016	8.492	0,93%	78
2017	8.571	0,93%	79
2018	8.669	1,14%	98
2019	8.728	0,68%	59
2020	8.812	0,96%	84

Font: Padró municipal

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

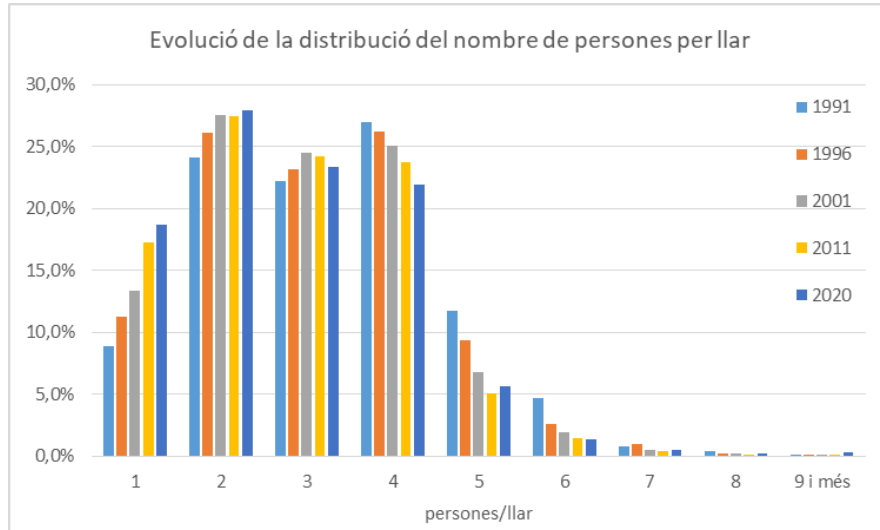
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001

Uri de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

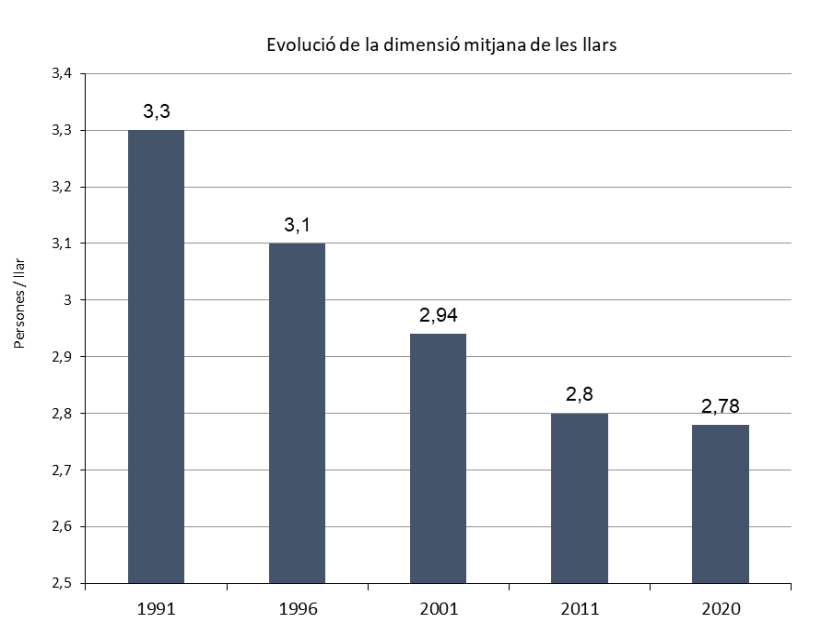




Font: elaboració pròpia a partir del padró

Nombre de persones per llar										
Any	1	2	3	4	5	6	7	8	9 i més	Total llars
1991	357	973	893	1.085	474	190	33	15	5	4.025
1996	574	1.328	1.178	1.335	477	131	51	12	3	5.089
2001	823	1.698	1.511	1.549	417	122	32	12	7	6.171
2011	1.432	2.282	2.016	1.972	419	125	33	13	14	8.306
2020	1.644	2.462	2.061	1.930	496	120	44	22	28	8.807

Font: Padró municipal



Font: Padró municipal



Del conjunt de llars, només un 6,8% estan formades per persones de nacionalitat estrangera, això són 604 llars. Aquestes s'agrupen principalment a les seccions censals 3 i 7 corresponents a la zona del nucli antic i de l'entorn del carrer Josep Anselm Clavé. Aquestes persones provenen principalment de països d'Amèrica llatina com Colòmbia i Bolívia, seguit de marroquins i romanesos.

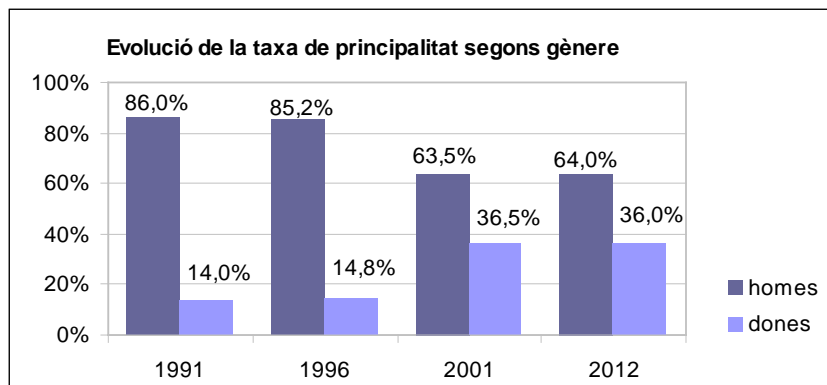
Persona principal de la llar

Els darrers temps s'ha produït un canvi important en les pautes socials, que no tant sols ha significat un canvi en la dimensió de la llar, sinó també en una major presència de la dona com a persona principal de la llar. En el municipi de Castellar del Vallès la taxa de principalitat femenina ha passat de l'escàs 14% l'any 1991 a representar el 36% el 2012. Aquesta tendència a un major nombre de llars encapçalades per dones i a un major equilibri entre ambdós gèneres és una factor comú en el conjunt de Catalunya, tot i que el gènere masculí continua sent dominant com a cap principal de la llar.

Evolució de la persona principal de la llar segons gènere

Any	homes	dones	total
1991	3.462	563	4.025
1996	4.338	751	5.089
2001	3.919	2.252	6.171
2012	5.347	3.002	8.349

Font: Idescat i padró municipal



Font: elaboració pròpia a partir de dades del padró

Si analitzem l'evolució de la taxa de persones principal de la llar per grups d'edat, s'observa de manera clara aquests diferents canvis socials que han tingut lloc en el municipi els darrers vint anys i molt especialment durant el darrer decenni. En primer lloc, es constata una disminució considerable de la proporció del nombre de llars encapçalades per persones joves, és a dir, de menys de 30 anys, lligada sobretot a l'allargament de l'edat d'emancipació. I, paral·lelament es produeix un increment



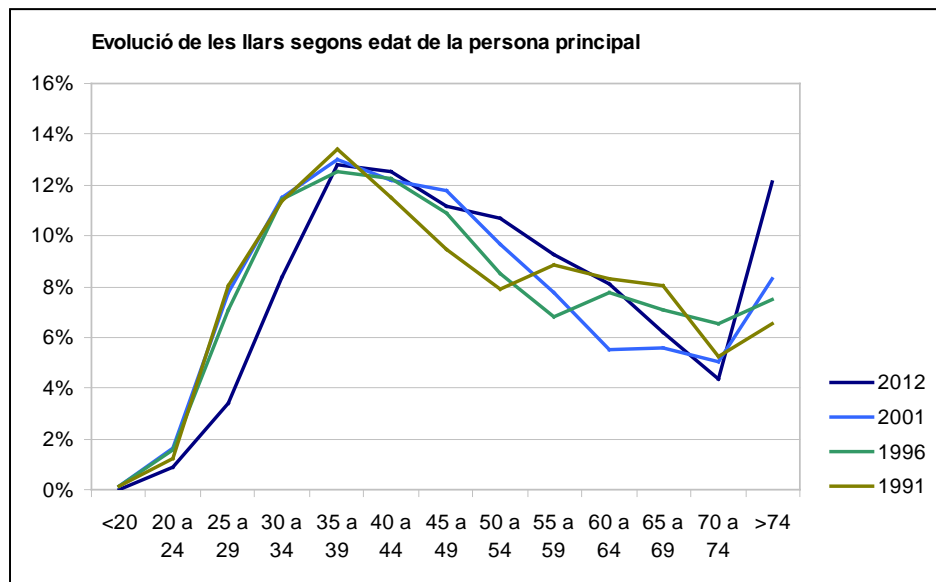
considerable de les llars encapçalades per persones de 75 anys i més, vinculat a un augment de l'esperança de vida i l'envelliment poblacional.

Alhora, la franja d'edat entre 30 i 34 anys ha reduït sensiblement el seu percentatge de principalitat per primera vegada, passant de l'11,5% al 8,3%. A Castellar del Vallès, aquest fenomen es pot relacionar amb la disminució i aprimament de les piràmide en aquesta franja d'edat.

Evolució de la distribució de la taxa de principalitat per edat a Castellar del Vallès

Edat	1991	1996	2001	2012
Menys de 20 anys	0,12%	0,12%	0,15%	0,01%
De 20 a 24 anys	1,22%	1,57%	1,64%	0,91%
De 25 a 29 anys	8,02%	7,07%	7,73%	3,39%
De 30 a 34 anys	11,40%	11,42%	11,54%	8,35%
De 35 a 39 anys	13,44%	12,54%	13,00%	12,82%
De 40 a 44 anys	11,50%	12,24%	12,20%	12,55%
De 45 a 49 anys	9,44%	10,87%	11,80%	11,20%
De 50 a 54 anys	7,90%	8,53%	9,67%	10,72%
De 55 a 59 anys	8,87%	6,82%	7,78%	9,28%
De 60 a 64 anys	8,30%	7,78%	5,53%	8,13%
De 65 a 69 anys	8,02%	7,05%	5,59%	6,18%
De 70 a 74 anys	5,24%	6,50%	5,07%	4,32%
De 75 anys i més	6,51%	7,49%	8,31%	12,13%
Total	100%	100%	100%	100%

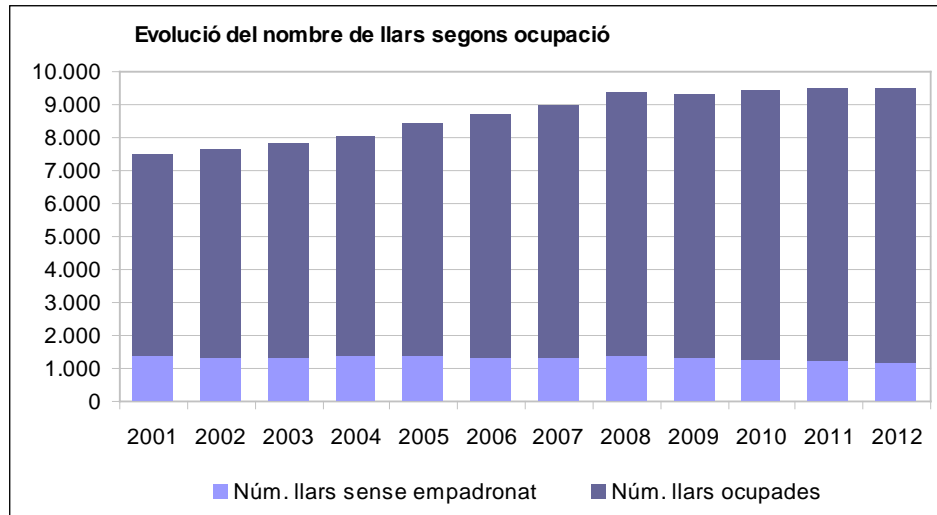
Font: elaboració pròpia a partir del padró



Font: elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat



Observant les dades sobre llars ocupades i llars sense ocupació, és a dir, sense cap persona empadronada, es calcula que el parc principal d'habitatges de Castellar del Vallès és de gairebé un 88%, això és una proporció elevada en relació a la mitjana de bona part dels municipis catalans. En conseqüència, el parc buit de forma permanent i el parc secundari actuals serien d'unes 1.157 unitats.



Font: padró municipal

Projeccions demogràfiques

L'estimació de la demanda d'habitatge ve determinada, bàsicament, per la interacció de la projecció demogràfica del municipi i el parc d'habitatges disponibles. L'estudi de la realitat demogràfica d'un municipi recull l'agregació del moviment de dues variables: el creixement vegetatiu i del creixement migratori, el qual té implicacions directes sobre el nivell d'equilibri entre la oferta i la demanda.

Cal tenir present que tota projecció demogràfica a tant llarg termini està condicionada en gran mesura pels supòsits de projecció, que es poden veure afectats en el futur per les noves realitats del municipi i d'altres factors externs. En el cas de Castellar del Vallès, aquests podrien estar determinats especialment per la finalització de la carretera B-40, l'arribada del ferrocarril en el municipi (FGC) o la instal·lació de noves indústries en el recent polígon urbanitzat de Can Bages.

La demanda d'habitatge varia en funció de l'edat de la població. Si dividim la població en quatre cohorts (menors de 25 anys, individus entre 25 i 35 anys, individus entre 35 i 50 anys i majors de 50 anys) trobem que la forquilla amb major requeriment de primer habitatge es situa entre els 25 i 35 anys, coincidint amb l'edat d'emancipació i aquesta està força condicionada al nivell de renda i la situació laboral. Generalment, la demanda d'habitatge per el conjunt d'individus entre 35 i 50 anys es de tipus secundari, de reposició o bé de canvi de règim de tinença (pas de lloguer a propietat) i pel

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



que fa al grup de majors de 50 anys i el de menors a 25, la demanda d'adquisició d'habitatge baixa significativament.

Durant el darrer tombant de segle, s'ha produït un increment substancial, tant a Catalunya com a la resta d'Espanya, de demanda d'habitatge principal. Aquest fet s'explica pels següents aspectes:

- Increment dels individus amb edats entre els 25 i 35 anys. Durant els darrers quinze anys s'incorporen a la demanda d'habitatge els nascuts a la època del "baby boom" (1965-1976).
- Disminució considerable del nombre de persones per llar com a conseqüència de les següents tendències:
 - Augment de les llars sense fills.
 - Augment de les llars amb un únic membre.
 - Increment de les llars monoparentals.
 - Disminució del nombre de fills per família.
 - Tendència a l'envelliment de la població.

El municipi de Castellar del Vallès tenia a principis de l'any 2012 una grandària mitjana de la llar de 2,8 persones, proporció per sobre la mitjana catalana i la comarcal. El pes de les persones estrangeres, per la seva poca dimensió, no repercuteix de manera especial en les pautes de formació i composició de les llars del municipi.

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.

Les fonts d'informació utilitzades han estat les dades estadístiques disponibles del padró de l'ajuntament de Castellar del Vallès i de l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat). Alhora, s'ha tingut en consideració com a document de referència la tercera edició disponible de les projeccions

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



de població elaborades pel Centre d'Estudis Demogràfics (CED) prenent com a població de partida l'any 2008 i com a horitzons temporals l'any 2021 per a les comarques i el 2041 per a Catalunya.

A partir de l'anàlisi realitzada amb les consideracions anteriors, s'han fet les projeccions per al període 2020-2030, allargant així les realitzades en la memòria social i actualitzant-les amb la població real a l'any 2020 quan es redacta el present estudi. 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 2030.

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.

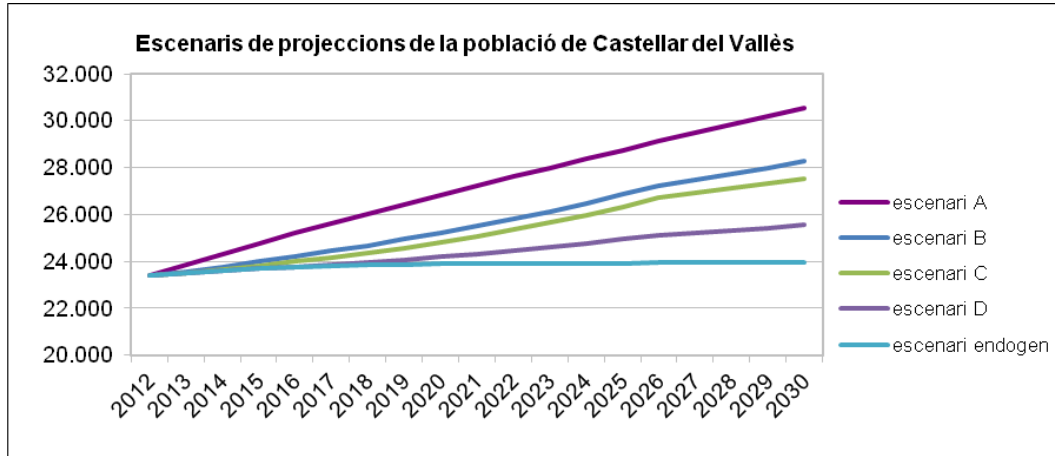
Escenari D: L'emigració es manté força similar a l'actual. La immigració interior es situa a una mitjana similar a la del període 1990-2000 i l'exterior és pràcticament zero fins el 2020 i a partir d'aquest any va incrementant molt lleugerament però sense assolir el nivell actual.

Escenari endogen: No contempla migracions

A continuació es detallen els resultats globals dels diferents escenaris projectats (població a data 1 de gener):

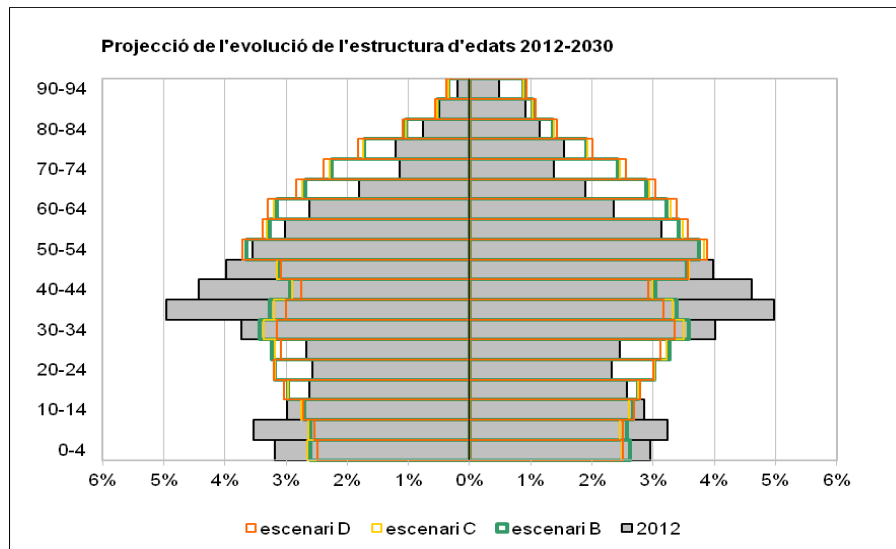
	Població 2020	Població 2026	Població 2030	Increment 2020-2030	Increment mig anual
Escenari A	24.489	26.895	28.385	3.896	216
Escenari B	24.489	25.974	27.115	2.626	146
Escenari C	24.489	25.572	26.418	1.929	107
Escenari D	24.489	25.115	25.627	1.138	63
Escenari endogen	24.489	24.613	24.604	115	6





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 2020	Llars 2026	Llars 2030	Increment 2020-2030	Increment mig anual
Escenari A	8.812	9.678	10.214	1.402	140
Escenari B	8.812	9.347	9.772	960	96
Escenari C	8.812	9.291	9.681	869	87
Escenari D	8.812	9.050	9.221	409	41
Escenari endogen	8.812	8.815	8.818	6	1



En resum, segons l'escenari i per tant el model de creixement desitjat els propers anys pel municipi de Castellar del Vallès, es podria passar a un escenari màxim de creixement de 28.385 habitants (escenari A) similar al dels darrers vint anys o a uns 25.627 habitants en l'escenari més baix de la projecció (escenari D). Els escenaris intermitjos (B i C) situarien Castellar del Vallès a principis del 2030 amb una població del voltant dels 27.000 habitants.

Pel que fa la demanda d'habitatge, aquesta es situaria en un interval d'entre 140 i 41 noves llars anuals en funció de l'escenari. Aquest interval s'obra o es tanca en funció de la intensitat del creixement de la població a través dels fluxes migratoris. L'escenari endogen, el qual es té en compte només com a escenari instrumental, es creixeria a l'entorn d'una mitjana de 38 llars anuals.

Finalment, pel que fa les estimacions de població i llars, cal fer especial menció en la incertesa sobre el comportament futur del saldo migratori i en el fet de monitoritzar la incorporació al mercat els habitatges provinents de mortalitat. D'acord amb el creixement des de l'aprovació del POUM, l'escenari més versemblant de creixement pels propers anys seria el C.

Perfil dels demandants d'habitatge

La demanda d'habitatge s'articula en funció de diferents variables com el perfil de les persones demandants, el tipus d'habitatge demandat, l'objectiu de la demanda o la seva manifestació. Diferents formes de demanda requereixen formes d'intervenció pública diferents. Per aquest motiu, creiem necessari presentar algunes consideracions prèvies que tenen a veure amb la forma en com identifiquem la demanda d'habitatge en el municipi. Així, en primer lloc, la demanda d'habitatge està composta per:

- Una **demanda efectiva**, conformada per aquelles persones que de manera explícita i activa acudeixen al mercat o a l'administració com a demandants d'habitatge.
- Una **demanda latent**, conformada per aquelles persones que, si bé no cerquen activament un habitatge, es troben una situació de necessitat d'habitatge. La demanda latent agrupa a una part important de les persones excloses del mercat de l'habitatge. Dins aquest grup hi incloem:
 - Persones que no disposen d'un habitatge però que no en cerquen per motius com la manca d'oportunitats en el mercat privat (principalment, a causa dels baixos ingressos).
 - Igualment, persones que, tot i disposar d'un habitatge, estan mal allotjades degut a problemes d'accessibilitat, adequació, sobreocupació, habitabilitat, etc.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



En segon lloc, diferenciem també dos grups de demanda a Castellar del Vallès en funció de la motivació de la demanda:

- Pel primer dels grups la motivació principal és la millora de la situació residencial. Es tracta d'una demanda caracteritzada per l'**aspiració** d'habitatge més que no pas per la **necessitat** d'habitatge. Igualment aquest grup pot subdividir-se en dos:
 - Llars que busquen una millora en les seves condicions residencials actuals ja sigui en termes d'habitatge (més espai, millors equipaments, etc.) com d'entorn (tranquil·litat, qualitat de vida, etc.)
 - Llars que busquen l'accés a la propietat: persones que ja disposen d'habitatge en altres formes de tenència i que busquen accedir a un habitatge de propietat com a forma d'ampliació de patrimoni, inversió, estabilitat, etc.
- Pel segon dels grups la motivació no és la millora sinó l'accés a l'habitatge en condicions adequades. Es tracta d'una demanda caracteritzada no per les aspiracions residencials sinó per la necessitat d'habitatge.

Actualment, la demanda per aspiració s'ha reduït de manera substancial mentre que la demanda per necessitat d'accés o pagament de l'habitatge és la que es manifesta en el mercat immobiliari.

En general hi ha un predomini de la demanda endògena, és a dir, provinent del propi municipi, en l'habitatge plurifamiliar tant d'obra nova com de segona mà i en el lloguer. És una demanda més vinculada a la necessitat d'accés a l'habitatge. En canvi, la demanda exògena, aquella provinent d'altres municipis, es centra més en l'habitatge unifamiliar (obra nova i segona mà) i està més relacionada amb la millora residencial.

Perfil dels demandants d'habitatge lliure

El document del Pla local d'habitatge de Castellar del Vallès realitza un estudi qualitatiu del perfil de demandants d'habitatge. En aquest, es detectaven els principals perfils següents:

1. Llars joves primer accés. La demanda corresponent a la creació de noves llars per part de famílies joves va suposar en els darrers anys el gruix de la demanda d'habitatge. Des del 2007 i de forma més visible i extensa el 2008, s'ha observat un retrocés d'aquesta demanda relacionada amb l'augment dels preus de l'habitatge i les dificultats de finançament i alhora la inestabilitat laboral. Entre els joves, es diferencien tres subgrups: un primer grup caracteritzat per ser una demanda amb un nivell adquisitiu alt. Es tracta de parelles joves, sense fills, amb edats compreses entre els 30 i els 35 anys. La major part (60%) són provinents de Castellar, els dos membres de la parella treballen i perceben



sous elevats (llars amb rendes superiors als 3.000 euros). Existeix, a més, una xarxa familiar de suport a l'accés a l'habitatge. És un grup especialment present en el mercat de l'habitatge plurifamiliar d'obra nova de propietat, de dues habitacions i especialment a la zona centre.

Un segon grup que cal diferenciar és el de joves amb rendes mitjanes o baixes. El fort augment dels preus de l'habitatge ha afectat de forma molt especial a les possibilitats d'accés a l'habitatge de la demanda endògena de famílies joves, especialment d'aquells amb rendes més baixes i menor suport familiar. Com a conseqüència del desajust amb l'oferta, una part important d'aquesta demanda es pot considerar com a latent o potencial (per exemple, per mitjà del retard en l'edat d'emancipació). Es tracta de parelles joves, entre 27 i 32 anys, sense fills amb una renda familiar inferior a 2.500 euros al mes. També en aquest cas, el suport de les famílies és clau en l'accés a l'habitatge. Respecte a l'origen, prop del 70% dels integrants d'aquest perfil procedeixen del mateix municipi. L'adquisició de l'habitatge suposa un endeutament d'entre un 55-60% de la renda total de les llars, considerant que es dediquen dos salaris al pagament de la hipoteca.

El preu de l'habitatge suposa una restricció clau en les possibilitats d'accés a l'habitatge i determina les seves preferències residencials: Les característiques de l'habitatge (dimensions, nombre d'habitacions, estat de l'edificació) estan condicionades al preu. Així, existeix una preferència clara per l'habitatge en propietat, tot i que les dificultats d'accés a aquest mercat condueixen la demanda cap al lloguer. Igualment, es manifesta una preferència clara per seguir residint en el mateix municipi, tot i que l'oferta de municipis veïns ha absorbit part d'aquesta demanda (Sabadell, Terrassa, Sant Llorenç Savall, Sentmenat).

El tercer grup el componen les llars unipersonals joves. Els projectes d'emancipació no familiars de tipus unipersonals apareixen com una part important de la demanda en les entrevistes, tot i que, degut a la situació dels preus de l'habitatge, es situa majoritàriament en la demanda latent. Agrupa a joves de totes les edats amb voluntat d'emancipació tot i que sense voluntat de formació d'una llar familiar. La seva consideració com a necessitat o com a aspiració es troba relacionada amb l'edat, i de la situació familiar i laboral del demandant.

Finalment, dins el grup de demandants joves, trobem altres perfils no tant rellevant quantitativament com la demanda de pisos de lloguer compartit per joves amb projectes d'emancipació col·lectiva.

2. Millora residencial de famílies. Es tracta de famílies encapçalades per persones adultes generalment amb fills. Respecte a l'origen, predomina la demanda exògena: prop d'un 65% dels compradors són veïns d'altres municipis, especialment de Sabadell o Barcelona. Són famílies amb uns nivells d'ingressos elevats, propietaris d'un habitatge. La demanda no té origen en la necessitat sinó en la voluntat de millorar les actuals condicions residencials. Així, les preferències apunten cap a un habitatge unifamiliar o un dúplex preferentment en les zones de nova de nova construcció (Can Bruguera, La Soleia, etc.) o en la zona centre – tot i que també és un perfil important entre els nous veïns d'urbanitzacions. Tot i que s'opta preferentment per l'habitatge nou o semi-nou, és un perfil

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



amb forta presència en el mercat de segona mà (suposen prop del 50% de la demanda d'habitatge de segona mà).

La compra però estan vinculades a la venda de l'habitatge actual i actualment la situació del mercat es troba estancada, comportant així una menor dinàmica d'aquestes operacions.

3. Demanda origen de separacions matrimonials. Es tracta d'un perfil especialment important dins la demanda d'habitatge segons els operadors entrevistats.

És un perfil de demanda que presenta especials problemes d'accés a l'habitatge per diferents motius. En primer lloc, la separació suposa la reducció dels ingressos familiars disponibles, aspecte que fa difícil tant mantenir l'habitatge familiar com l'obtenció d'un nou habitatge en un moment de forta inflació de preus. És habitual que siguin els dos membres de la parella els que es converteixen en nous demandants d'habitatge, ja que el procés de separació sol incloure la venda de l'habitatge familiar. Les possibilitats d'obtenir crèdit o de poder assumir les quotes d'una nova hipoteca (o d'un lloguer) són molt reduïdes amb un únic ingrés familiar. Evidentment, es tracta d'una situació més complicada en famílies amb rendes baixes o en parelles amb fills.

En segon lloc, el tipus d'habitatge demandat és especialment escàs en l'oferta del mercat de l'habitatge actual. Es demanda un habitatge de dimensions reduïdes, amb poques habitacions, proper al centre i, sobretot, a un preu que permeti el pagament per part d'un sol membre. Es prefereix la compra al lloguer tot i que, finalment, representen un dels col·lectius més nombrosos entre els demandants de lloguer.

4. Persones grans. Les persones grans suposen un component més reduït però significatiu de la demanda efectiva d'habitatge d'obra nova (entorn al 5%). Es tracta de persones majors de 55 anys, sense problemes greus d'autonomia i propietaris d'un habitatge (generalment, habitatges unifamiliars al centre o a les urbanitzacions). En l'adquisició d'un nou habitatge es busca ajustar les seves característiques a les necessitats actuals (un habitatge més petit, millor equipat, més còmode i de fàcil manteniment) i, en ocasions, obtenir alguns ingressos en el canvi. L'obra nova ha absorbit una part important d'aquesta demanda degut a les característiques de l'oferta (dimensions, equipaments).

5. Immigrants extracomunitaris. La presència de persones immigrades és relativament baixa al municipi de Castellar del Vallès. Aquest col·lectiu suposa un percentatge elevat de la demanda d'habitatge efectiva molt especialment en mercat de lloguer (60%). És un dels col·lectius amb majors problemes d'accés a l'habitatge: a la precària integració en el mercat de treball (baixos salaris, inestabilitat, treball informal, etc.) cal afegir la manca de suport familiar, les dificultats d'accés a la informació, les barreres legals derivades de la condició administrativa, la desconfiança dels propietaris. Les persones immigrades són també les demandants principals del mercat de lloguer d'habitacions, conjuntament amb aquelles persones que es troben en situació i/o risc d'exclusió social.

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Esquema resum de la demanda d'habitatge segons col·lectiu i tipologia

obra nova	segona mà	unifamiliar	lloguer
Llars joves primer accés	Famílies millora residencial	Famílies millora residencial (d'altres municipis)	Immigració extracomunitària
Famílies	Llars joves primer accés	Famílies millora residencial (del municipi)	Llars joves primer accés
Persones grans	Separacions		Separacions
Separacions	Immigració ext.		Famílies

Perfil dels demandants d'habitatge protegit

L'ajuntament de Castellar del Vallès va posar en funcionament l'Oficina local d'habitatge (OLH) l'any 2006. Les dades del registre de sol·licitants d'habitatge protegit, de la borsa de mediació per al lloguer social i de les sol·licituds i concessions d'ajuts vinculats a l'habitatge ens permeten conèixer part de les característiques i del perfil de la demanda exclosa del mercat lliure i de la demanda latent.

El registre de sol·licitants d'habitatge protegit de Castellar de Vallès comptava l'any 2011 amb 139 registrats i actualment arriba a les 425 persones inscrites, triplicant així el nombre d'inscrits en nou anys.. Del total, 338 estan empadronades al mateix municipi i 87 a la resta de Catalunya. Un gruix important dels sol·licitants prefereix el règim de lloguer amb opció de compra, representant el 95,5% de les inscripcions.

Tipologia	Lloguer	Lloguer / opció compra	Compra	Total
Empadronats a Castellar del Vallès	94	326	43	338
Resta de Catalunya	46	80	30	87
Total	140	406	73	425

Pel que fa al perfil dels sol·licitants, 262 tenen entre 35 i 65 anys, 120 són menors de 35 anys i tan sols 43 són majors de 65 anys. En relació a la dimensió de la llar, un 50% dels sol·licitants són llars unipersonals i un 22% són per a dues persones. De les 425 sol·licituds, tan sols una demana un habitatge adaptat.



Composició familiar	1	2	3	4	5 o més
Empadronats a Castellar del Vallès	162	72	57	36	11
Resta de Catalunya	50	22	5	6	4
Total	212	94	62	42	15

Els ingressos de les llars inscrites al RSHPO són generalment febles, doncs un 51% declara rebre menys de 10.000€ (217 llars) i 176 llars, un 41% entre 10.000 i 23.000€.

Ingressos – U.C.	1	2	3	4 o més	Total	%
0 - 0,93	112	44	33	28	217	51,1
0,93 - 2,33	95	35	24	22	176	41,4
2,33 - 2,5	0	5	1	0	6	1,4
2,5 - 3,27	1	3	1	5	10	2,4
3,27 - 4,21	3	4	1	2	10	2,4
4,21 - 5,0	0	2	2	0	4	0,9
5,0 - 5,14	0	0	0	0	0	0,0
5,14 - 5,5	0	0	0	0	0	0,0
5,5 - 6,08	0	0	0	0	0	0,0
6,08 - 6,5	1	1	0	0	2	0,5
6,5 o més	0	0	0	0	0	0,0

Col·lectius en situació o risc d'exclusió social

Les persones sense llars i els col·lectius que es troben en situació o risc d'exclusió social requereixen habitatges o allotjaments en els quals hi ha una activitat de tutela o de seguiment per part de professionals dels serveis socials durant un període de temps de curta o llarga durada. L'exclusió social és una situació que està estretament lligada amb la falta o el baix nivell d'ingressos econòmics però que sovint va acompanyada d'altres problemàtiques socials com problemes de drogodependència, d'atur, de violència domèstica, d'habitatge, etc. Per tant, es tracta de realitats que requereixen d'una atenció especial en les polítiques d'habitatge.

Durant els darrers 5 anys s'han incrementat les situacions en risc d'exclusió residencial a causa de l'increment progressiu del preu del lloguer i l'escassa disponibilitat d'habitatge públic. A la taula següent es comptabilitza l'evolució de les famílies vulnerables dels darrers anys a Castellar del Vallès.

Entre els anys 2015 i 2019 s'han derivat un total de 38 famílies a la mesa d'emergència de l'Agència de l'Habitatge i se n'han descartat 15 candidates que no complien els requisits. En els pisos d'emergència municipal hi van anar rotant famílies entre 2015 i 2017 fins que trobaven alternatives asequibles d'habitatge. Per contra, des de 2018, les famílies acollides són les mateixes per la manca



de recursos d'accedir al mercat lliure. Al 2018, Castellar del Vallès disposava de 4 habitatges a la Mesa d'Emergència, 3 de propietat de la Generalitat i un de privat llogat per l'ajuntament.

Durant l'any 2019, el nombre de desnonaments per quotes impagades ha incrementat de forma exponencial. Un total de 98 famílies s'han adreçat al servei per demanar ajuda pel risc de perdre el seu habitatge.

El nombre d'ajuts socials per evitar la pèrdua d'habitatge que es destinen principalment als llogaters ha incrementat el seu pressupost de 27.633€ per ajudar a 39 famílies al 2015 a 42.657€ per 42 famílies al 2019.

Tipus d'exclusió	2015	2016	2017	2018	2019
Derivacions a la mesa d'Emergències de l'Agència d'Habitatge	0	10	12	6	10
Famílies acollides als pisos d'emergència	2	5	9	6	6
Famílies amb ajuts socials d'emergència per pèrdua d'habitatge (preferentment lloguer)	39 27.633€	27 22.571€	23 23.794€	20 23.909€	42 42.657€
Estades d'emergència a pensions	2 1.084€	4 1.299€	4 1.174€	6 10.272€	3 3.823€
Pobresa energètica	-	58	124	167	
Atesos al SIDH	-	-	-	41	32

Font: serveis socials

Tanmateix, en el municipi existeixen altres situacions i casos relacionats amb la problemàtica d'accés o ús de l'habitatge segons el PLH i que per tant comporten un risc d'exclusió social per alguns col·lectius determinats. Tenen a veure amb les condicions d'habitabilitat dels habitatges i de la seva adequació, especialment per al col·lectiu d'edat avançada, amb l'accessibilitat o capacitat econòmica de les famílies, i alguns casos de sobreocupació.

- **Habitabilitat:** Considerarem que existeix una situació d'exclusió residencial relacionada amb l'habitabilitat quan les característiques de l'habitatge no permeten desenvolupar un ús normal del mateix. En general, les condicions d'habitabilitat del parc d'habitatges a Castellar del Vallès són acceptables i sols s'han detectat problemes menors relacionats amb la mala conservació d'alguns edificis (humitats, etc.)
Pel que fa al barraquisme, les petites construccions de les hortes dels voltants del municipi s'utilitzen com a fórmula alternativa d'habitatge. Tot i així, segons serveis socials, en els darrers tres anys s'han quantificat 5 persones soles i tres unitats familiars en aquestes situacions.
- **Adequació:** Es considera que existeixen problemes d'adequació quan les característiques de l'habitatge no s'adapten a les necessitats de la llar. Al municipi de Castellar del Vallès, les manifestacions més evidents d'adequació i reforma poden localitzar-se en problemàtiques relacionats amb les necessitats de la gent gran. Sovint l'envelliment suposa que les

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001

Uri de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



característiques de l'habitatge passen a representar un problema per al desenvolupament normal de la vida quotidiana. Es tracta de persones que resideixen en habitatges de més de tres plantes sense ascensor, en urbanitzacions aïllades, etc, i la situació del mercat de l'habitatge i els baixos ingressos impedeixen sovint traslladar-se a un habitatge més adequat. Tot i que no es tracta d'un problema excessivament estès en el municipi, segons el cens del 2001, hi havia 21 llars composades exclusivament per persones majors de 65 anys que residien en habitatges situats a quatre o més alçades, sense ascensor.

- **Sobreocupació:** És una problemàtica vinculada, tot i que no de forma exclusiva, a la població immigrant. No es tracta tampoc d'un fenomen alarmant al municipi, si bé és cert que part de la demanda exclosa de l'habitatge al preu del mercat lliure ha estat absorbida pel relloguer d'habitacions.
- **Accessibilitat econòmica:** És sens dubte la manifestació dels problemes residencials que més ha augmentat en importància arrel de l'augment espectacular dels preus i del context econòmic i laboral actual. Existeix un problema d'accessibilitat quan el volum de recursos que és necessari destinar al pagament d'un habitatge supera el que una llar pot dedicar sense perjudicar greument les possibilitats de consum. Els darrers anys, han aparegut situacions de desnonaments i impagaments de l'habitatge (tant de la hipoteca com del lloguer) que fins al moment s'han anat gestionat mitjançant la coordinació dels serveis socials municipals i l'oficina local d'habitatge. (veure dades d'ajuts socials de la taula anterior).

2.1.2. Anàlisi de l'oferta d'habitatge

L'oferta i les característiques del mercat de l'habitatge són fluctuants en el temps, i de manera més especial en un context econòmic i immobiliari com l'actual derivat d'un creixement exponencial del volum de l'oferta, el preu del sòl i dels habitatges així com el tipus de finançament concedit, que ha comportat un canvi de tendència i una situació d'estancament i recessió del sector immobiliari i financer.

Així doncs, les dades i resultats que es representen a continuació i que han servit com a base per al càlcul de la demanda exclosa del mercat residencial representen d'una banda una imatge evolutiva i retrospectiva en el temps i d'altra banda una imatge de l'oferta del moment en que s'ha recollit la mostra. És per això que es considera interessant revisar de manera periòdica el mercat de l'habitatge a fi d'ajustar en cada moment les característiques de la demanda i l'oferta real que presenta el municipi.

Per a la realització de l'estudi de l'oferta s'ha treballat amb una mostra de 100 immobles recollida durant el mes d'abril del 2020 en els portals immobiliaris *Idealista*, *Fotocasa*, *Ya encuentre* i *Habitacalia*.

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



A la vegada, s'ha tingut en compte l'anàlisi del mercat de l'habitatge realitzat en el marc del Pla local d'habitatge, alguns documents de referència elaborats per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat i estudis realitzats per la pròpia oficina local d'habitatge del municipi.

A nivell metodològic, mencionar que la pròpia estructura i morfologia urbana del municipi de Castellar del Vallès comporten a la necessitat d'analitzar l'oferta d'habitatge diferenciant les tipologies unifamiliar i plurifamiliar així com la venda o lloguer d'obra nova i segona mà.

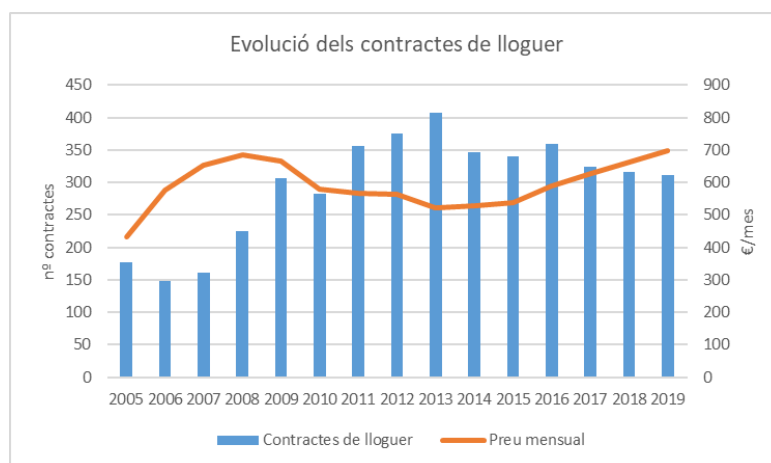
La composició de l'oferta segons segment mostra un predomini de l'habitatge de compra (superior al 90%) enfront el lloguer, presentant una tipologia força diversa en quant a dimensions i característiques dels habitatges.

Com es pot observar a la següent taula i gràfic, al 2013 es va produir un canvi de tendència en els contractes de lloguer que fins aleshores es trobaven en un increment constant i amb uns preus estabilitzats des de la crisi de 2008. Des de 2013, els contractes tenen una tendència a la baixa generant un increment del preu mensual que al 2018 s'acostava als 700€.

En termes relatius, els contractes de lloguer respecte el total de llars del municipi van passar d'un 2,5% al 2005 a un 3,6% al 2018, on el 2013 va arribar al seu punt més alt amb un pes del 4,8%.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Número de Contractes	177	149	161	225	306	282	356	376	408	347	340	359	324	316	312
Preu mensual	432,8	575,8	652,7	686,3	665,5	579,9	565,4	564,5	521,1	526,9	537,9	590,8	628,7	661,8	696,6
% contractes respecte llars	2,51	2,02	2,11	2,81	3,81	3,45	4,29	4,51	4,88	4,14	4,04	4,23	3,78	3,65	3,54

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001

Uri de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



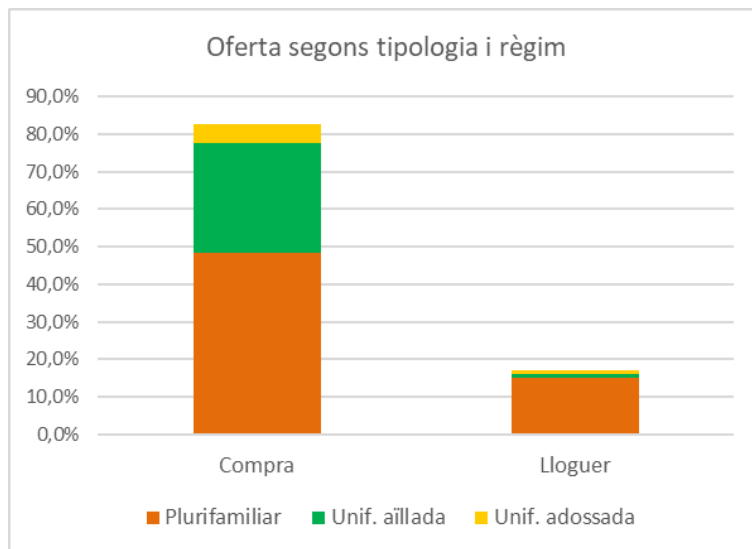
El mercat de lloguer, tot i que ofereix unes condicions d'accessibilitat més favorables que el mercat de la propietat, presenta certes barreres d'accés importants: l'exigència d'aval bancari o altres garanties (alguns operadors demanen fins a 14 mesos de fiança en aval bancari i la subscripció d'una assegurança), la disponibilitat d'una feina estable, l'encara escassa oferta de lloguer, entre d'altres.

Volum de l'oferta

L'oferta del municipi reflecteix la composició del teixit residencial amb una importància dels habitatges unifamiliars tant aïllats, situats principalment en les diferents urbanitzacions (Can Font, Ca n'Avellaneda, Airesol, El Balcó de Sant Llorenç,...) i el nucli de Sant Feliu del Racó, com també adossats ubicats a les zones de creixement properes a la trama urbana existent com la Soleia o Can Bruguera.

Ara bé, el dinamisme que havia tingut el mercat de l'habitatge unifamiliar d'obra nova en els darrers anys s'ha vist atenuat mentre que s'ha produït un creixement important del mercat de segona mà. L'oferta d'habitatge unifamiliar també ha experimentat un procés pel qual habitatges utilitzats com a segona residència es consolidaven com a habitatges principals.

L'habitatge unifamiliar de segona mà representa actualment un gruix important de l'oferta immobiliària. Els agents coincideixen en que la venda d'aquests habitatges passa per un moment d'estancament degut a la sobrevaloració dels habitatges i que ha augmentat el temps mitjà que es triga a vendre un habitatge, superior a 12 mesos.



Font: portals immobiliaris, abril 2020

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



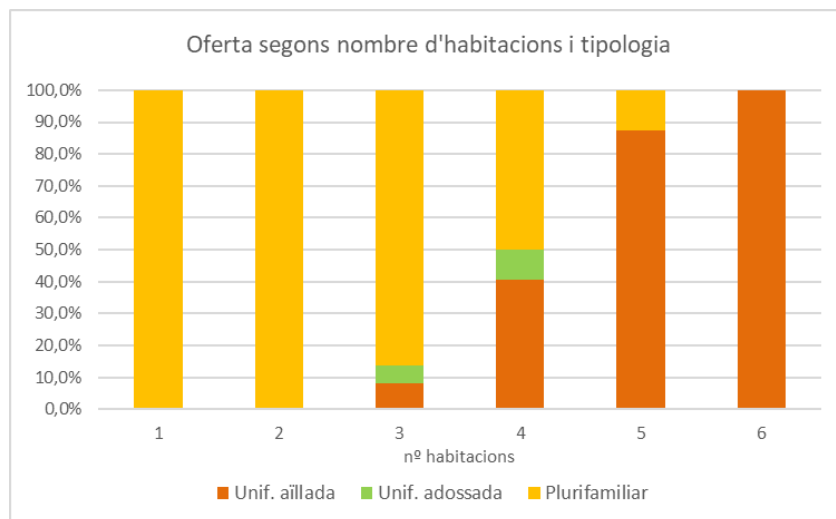
Característiques de l'oferta

La tipologia predominant dels habitatges de lloguer és plurifamiliar (88% del total de lloguer) i sobretot de 3 i 4 habitacions que configuren bona part de l'oferta publicitada en aquest règim. Els habitatges de lloguer de 2 habitacions són un 23% del conjunt mentre que els d'una sola habitació i els de major de 4 són inexistents. Cal destacar que si bé uns anys enrere bona part dels habitatges de lloguer eren d'obra nova com a resultat de les dificultats de trobar sortida al mercat de compra, avui en dia l'oferta de lloguer és majoritàriament de segona mà ja que el ritme constructiu s'ha pràcticament estancat i s'ha anat reduint l'estoc d'habitatge.

La zona del nucli urbà és la que concentra un major volum d'habitatges en lloguer, tot i que en algunes urbanitzacions també destaca la presència d'aquest segment de l'oferta, com és el cas de l'entitat municipal descentralitzada de Sant Feliu del Racó. Els preus del lloguer varien en funció de la seva localització, trobant habitatges a preus absoluts més assequibles al nucli antic que en les urbanitzacions (a excepció de Sant Feliu del Racó) per una qüestió de dimensió i característiques d'aquests.

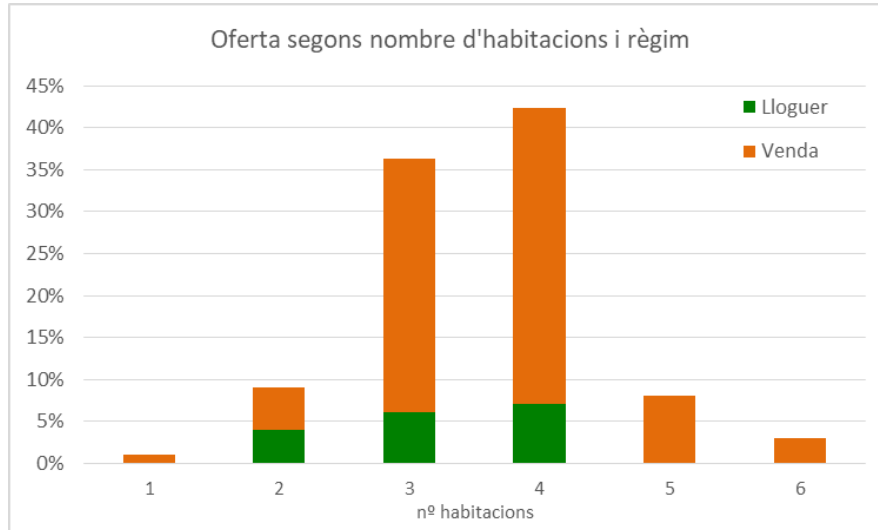
Pel que fa els habitatges de compra-venda, la tipologia predominant és l'unifamiliar, aïllat o bé adossat. Aquests han configurat l'oferta principal dels darrers anys al municipi, si bé els habitatges plurifamiliars han anat incrementat el seu pes en relació a anys anteriors. Actualment, un 91% dels habitatges ofertats són de segona mà ja que el mercat immobiliari, tal i com s'ha mencionat anteriorment, ha experimentat una frenada i estancament.

El nombre d'habitacions mitjà dels habitatges en venda és de 3 i 4 habitacions. Existeixen diferències entre l'obra nova i la segona mà ja que els primers es caracteritzen per tenir una superfície i consegüentment un nombre d'habitacions més reduït. Hi ha certa oferta d'una o dues habitacions, tot i que aquesta és força residual.



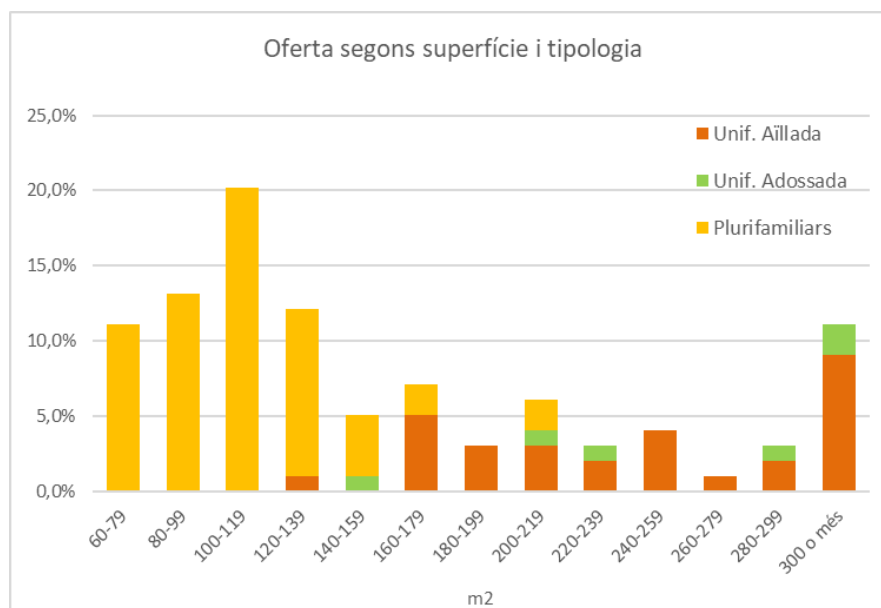
Font: portals immobiliaris, abril 2020





Font: portals immobiliaris, abril 2020

Pel que fa la superfície mitjana de l'oferta, aquesta és de 268m² pels habitatges unifamiliars i de 109m² pels plurifamiliars. Tot i així, cal remarcar que l'habitatge plurifamiliar d'obra nova té una superfície mitjana al voltant dels 119 m², mentre que l'anàlisi de 2012 va ser de 65m², creant un nou canvi de tendència que durant els anys posteriors a la crisi s'apostava per habitatges petits per minimitzar els costos de compra.



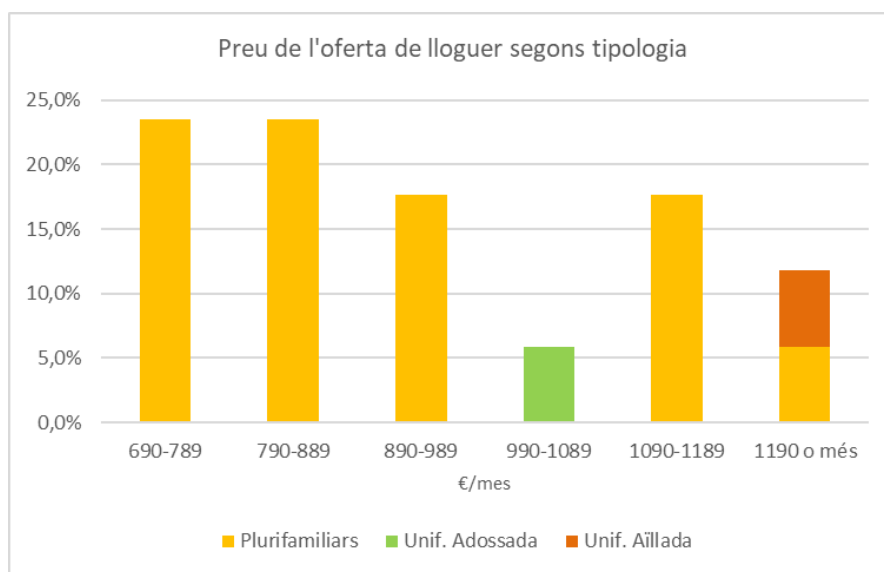
Font: portals immobiliaris, abril 2020



Preu de l'oferta existent

Pel que fa els preus, els habitatges de lloguer oscil·len entre els 690€ i els 1.450€ en funció de la seva tipologia, uns valors molt superiors a la mostra analitzada al 2012, que eren de 350€ i els 1.250€. Després del repunt del 2009 i la seva reducció a causa de la crisi econòmica s'han recuperat els preus dels habitatges de lloguer a causa de la manca d'oferta i les dificultats econòmiques per hipotecar-se. Actualment el preu mig dels habitatges plurifamiliars de lloguer, calculat a partir de les ofertes trobades als portals immobiliaris, és de 912€ mensuals.

Pel que fa la borsa de lloguer per a la mediació social que gestiona l'oficina local d'habitatge (OLH) de Castellar del Vallès, el preu mig de lloguer d'un habitatge plurifamiliar es situa actualment als 461€.

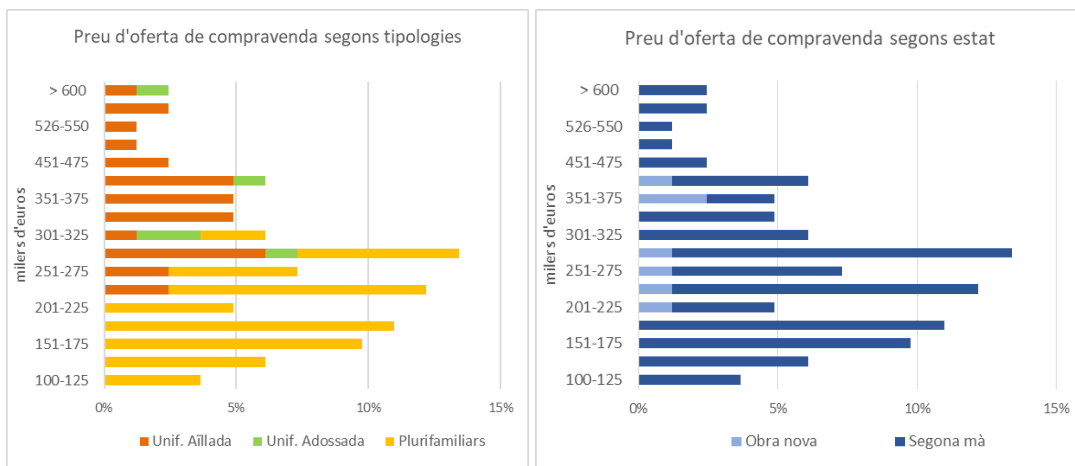


Font: portals immobiliaris, abril 2020

Els habitatges plurifamiliars han incrementat el preu lleugerament tot i reduir-se el cost per metre quadrat, passant d'uns 190.000€ (2.040€/m²) al 2012 a 208.337€ (1.904€/m²) a l'abril de 2020. Mentre que la compra d'un unifamiliar suposa una despesa mitjana de 378.447€ a (1.466€/m²), un cost global similar al de 2012, que era de 375.000€, però amb una reducció del preu del metre quadrat, ja que al 2012 tenia un cost mig de 1.636€/m².

Les ofertes d'obra nova tenen un cost mitjà de 257.000€ (2.216€/m²) els habitatges plurifamiliars i 380.833€ (1.567€/m²) els unifamiliars. Mentre que el preu dels plurifamiliars al 2012 era de 159.625€ (2.561€/m²) i els unifamiliars de 367.746€ (1.293€/m²).





Font: portals immobiliaris, abril 2020

En els gràfics anteriors s'observa que els habitatges unifamiliars es situen en el segment de preu més elevat de l'oferta. Els preus mitjans de venda d'aquesta tipologia han passat d'uns 528.000€ l'any 2007¹ a 468.868€ el 2009, a 370.000€ el 2012, fins a 378.447€, és a dir, una reducció del 47% del preu durant els últims 13 anys.

El preu de venda dels habitatges plurifamiliars també s'ha vist reduït i ha passat d'una mitjana de 265.000€ l'any 2007, a 189.000€ el 2012, a uns 208.337€ el 2020, això és una caiguda del 21%, proporció inferior a la disminució dels preus experimentada en els habitatges unifamiliars.

Cal tenir present que els preus de l'oferta fan referència als valors observats en la mostra recollida en els principals portals immobiliaris i, per tant, no reflecteixen les possibles desviacions de preu un cop signada la compra-venda o el contracte de lloguer.

Preu mig de l'oferta segons règim, tipologia, segment i superfície mitjana construïda

		Unifamiliar aïllada				Unifamiliar adossada				Plurifamiliar			
		m ²	€	€/m ²	Mostra	m ²	€	€/m ²	mostra	m ²	€	€/m ²	mostra
Venda	Total	160	1.450	9,1	1	235	1.050	4,5	1	101,4	912	9,4	15
	Obra nova	225,5	372.000	1.781,5	2	350	398.500	1.138,6	1	119,75	257.000	2.216,9	4
	Segona mà	270,9	374.988,9	1.456,3	27	284,5	400.000	1.462,8	4	111,9	203.914,1	1.876,3	44
	Total	267,8	374.782,8	1.478,7	29	297,6	399.700	1.397,9	5	112,6	208.337,9	1.904,7	48


Font: portals immobiliaris, abril 2020

¹ Els preus mitjos referents a l'any 2007 i 2009 s'han extret de l'anàlisi de l'oferta realitzada en el Pla local d'habitatge.

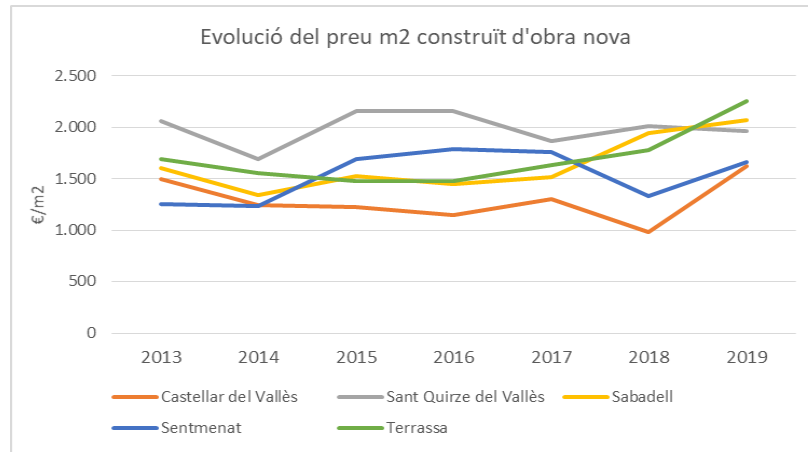
Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



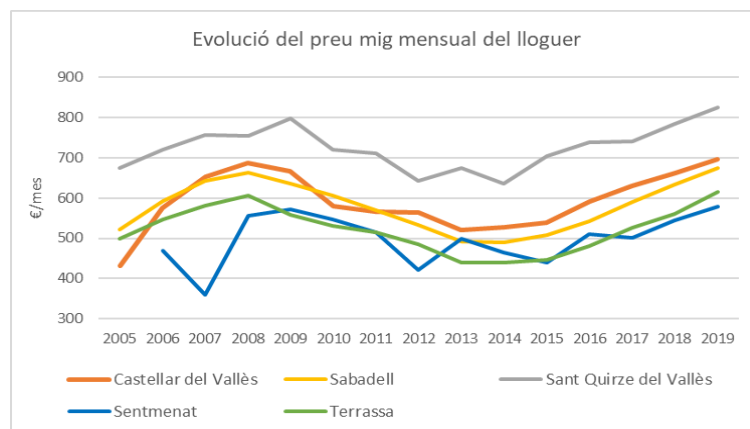
Si comparem l'evolució del preu mig del metre quadrat d'obra nova amb alguns municipis veïns, observem que a Castellar del Vallès el preu de l'habitatge és més econòmic que la resta. Entre 2013 i 2019, s'han produït una mitjana anual de 26 compravendes d'obra nova, amb uns preus molt variables des de 984€/m² al 2018 a 1.622€/m² al 2019. Tot i això, molt llunyants als 2.900€/m² que es van registrar al 2008.



Font: elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Pel que fa el gràfic comparatiu de l'evolució del preu mig del lloguer mensual, s'observa com el lloguer de Castellar del Vallès es troba per sobre de les dues capitals de comarca i Sentmenat, en canvi és força més econòmic que Sant Quirze del Vallès.

En el següent gràfic s'observen les conseqüències de la crisi econòmica de 2008 amb una reducció significativa dels preus del lloguer mensual, passant d'un preu mig de 686€ al 2008 a 521€ al 2013, amb l'actual recuperació dels preus anteriors a la crisi (696€ al 2018).



Font: elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



En resum, l'oferta d'habitatge de Castellar del Vallès presenta les següents característiques:

- Fins al 2008, el mercat va experimentar augments molt espectaculars i sostinguts en el preu de l'habitatge i ritme constructiu. A partir del 2008, de la mateixa manera que a la resta del territori, s'experimenta un canvi de tendència i un descens del ritme constructiu, de les vendes i del preu dels habitatges a causa de la crisi econòmica.
- L'augment del preus va ser especialment acusat en relació als preus mínims de l'habitatge, és a dir, proporcionalment, varen ser aquelles opcions més econòmiques del mercat de l'habitatge les que van experimentar un major augment. Com a resultat es va produir una convergència entre el preu de l'habitatge nou i el de segona mà, i entre els preus mínims i màxims de l'habitatge.
- El conjunt de l'oferta mostra un nombre elevat d'habitatge unifamiliar en relació amb els municipis de l'entorn.
- El preu mig de l'habitatge plurifamiliar d'obra nova ha passat dels 3.367€/m² el 2009 a 2.561€ el 2012 i als 2.216€ al 2020. I el de segona mà dels 2.908€/m² l'any 2009, a 1.936€ el 2012 als 1.876€ al 2020.
- El preu mig mensual dels habitatges de lloguer plurifamiliar ha passat dels 670€ el 2009 als 641€ el 2012 als 912€ al 2020. Un gran augment conseqüència de la manca d'ofertes d'habitatges de lloguer i les dificultats econòmiques d'estalvi per accedir a la compra.
- Els habitatges de lloguer de la borsa de mediació tenen un preu mig de 461€/mes.
- El 2012 el mercat de lloguer semblava presentar un volum d'oferta elevat amb una barrera d'accés pel seu preu, actualment s'ha reduït la seva oferta i incrementat el preu, dificultant encara més al seu accés.

2.1.3. Avaluació de la demanda exclosa

La situació del mercat immobiliari en els darrers anys s'ha caracteritzat per un desajust entre les característiques i volum de l'oferta d'habitatge i les necessitats de la població. Actualment, la difícil conjuntura econòmica ha comportat un descens del ritme constructiu, dels preus dels habitatges, de la concessió d'hipoteques i del volum des vendes.

Derivat de l'anàlisi de l'oferta i la demanda al municipi es desprèn una falta de correspondència entre els preus de l'oferta i els perfils de la demanda d'habitatge en determinats segments, tipologies i preu. A més a més, actualment, una part important de la demanda d'habitatge es troba latent, és a dir, es troba expectant davant el canvi de tendència del mercat, i l'altra part, referent a la demanda



explícita, no presenta una situació de necessitat d'habitatge sinó que correspon a una millora residencial o de règim de tinença, o bé disposa de recursos suficients per fer front a la despesa d'un habitatge.

Per quantificar la proporció de la demanda que degut al seu baix poder adquisitiu quedarà exclosa de l'accés a l'habitatge del mercat lliure, es contraposen les característiques de la població del municipi amb els resultats de l'estudi actual de mercat immobiliari. En el càlcul d'aquesta frontera s'han considerat els següents valors:

- El preu mig de l'habitatge plurifamiliar en propietat en el moment de realitzar la mostra.
- El preu de l'habitatge de lloguer, concretament, el preu mig de l'oferta existent en el mercat de lloguer plurifamiliar en el moment de la recollida de la mostra així com el preu mig del lloguer de la borsa de mediació.
- El preu d'un habitatge en els seus diferents règims de protecció oficial tenint en compte que Castellar del Vallès es troba ubicat a la zona A3 pel que fa al preu màxim de venda i de lloguer de l'habitatge amb algun tipus de protecció oficial per l'any 2020, i considerant una superfície mitjana dels habitatges de 60m² útils sense annexes.
- La hipoteca resultant en les situacions de compra-venda està calculada sobre el 80% del valor de l'habitatge amb un interès constant del 2% i a un termini de 30 anys.

A partir de la distribució de la població per trams d'ingressos de les llars publicades a l'*Enquesta de Condicions de Vida* de l'IERMB i aplicant una correcció en funció del menor nivell d'ingressos de les llars de Castellar del Vallès segons dades de la Diputació de Barcelona respecte la mitjana d'ingressos de la població de la província, i, alhora, tenint en consideració que la despesa en l'habitatge no superi el 40% dels ingressos disponibles de la llar, s'estableixen els ingressos necessaris (mensuals i anuals) que ha de tenir una llar per accedir a cada segment de l'oferta. D'aquest creuament s'obté el percentatge de població que quedaria exclosa de cadascun dels segments d'habitatge.

2020	Preu	Mensualitat hipoteca /lloguer	Anualitat	Ingressos mensuals necessaris	Ingressos anuals necessaris	% població exclosa
Habitatge en propietat plurifamiliar	200.00 €	739 €	8.871 €	1.848 €	22.177 €	43,6%
Lloguer preu de mercat	900 €	900 €	10.800 €	2.250 €	27.000 €	53,3%
Lloguer borsa de mediació	461 €	461 €	5.532 €	1.153 €	13.830 €	18,1%
HPO compra	116.429 €	430 €	5.154 €	1.076 €	12.910 €	16,9%
HPO lloguer	384 €	384 €	4.608 €	960 €	11.520 €	12,3%



En comparació amb l'any 2012, la demanda exclosa del mercat lliure ha incrementat, principalment per l'augment de preus acompanyat d'un estancament en la pujada dels ingressos de les llars i les situacions d'atur i ocupació temporal. Mentre que el preu de compravenda ha disminuït sensiblement, l'oferta de lloguer es manté escassa i pràcticament no hi ha habitatges ofertats en aquest règim i el preu d'aquest ha pujat més de 250€ en els darrers vuit anys, fins a situar-se a una mitjana de 900€ mensuals.

Així doncs, la vulnerabilitat residencial s'ha acusat en els darrers anys, amb l'agreujant de la nova situació de crisi produïda per la Covid19, que ha comportat un increment del nombre d'usuaris dels serveis socials i de demandants d'ajuts al lloguer. Aquesta situació d'exclusió del mercat de l'habitatge és similar a municipis del seu entorn com Sabadell i Terrassa, els quals també han experimentat els últims anys una tensió i desajust entre les rendes de les llars i els preus de l'oferta i per tant amb un percentatge de població exclosa proper a la meitat dels demandants.

Actualment, més d'un 40% de les llars que buscarien habitatge no podrien accedir a un habitatge plurifamiliar de propietat al preu mig de mercat, doncs en aquest cas una llar hauria d'ingressar un mínim de 1.848€ mensuals i tenir una capacitat d'estalvi d'un mínim del 20% del preu de l'habitatge. Aquest percentatge s'incrementa fins al 50% quan es tracta de l'accés al lloguer, ja que com hem mencionat el preu d'aquest s'ha encarat exponencialment i requereix d'uns ingressos anuals per llar de 27.000€ per tal de no destinar més del 40% al pagament de l'habitatge. Els percentatges d'exclusió de l mercat lliure residencial són similars als de municipis veïns com Sabadell i Terrassa.

La borsa de mediació fa la seva funció social i permet donar resposta a una part de la demanda exclosa del mercat lliure, reduint el percentatge d'exclusió fins el 18%. Per tant, suposa una oferta de lloguer important per aquelles persones que no poden accedir al lloguer lliure.

Pel que fa l'habitatge protegit, el concertat és una tipologia que a priori no resoldria la problemàtica derivada de l'accés a l'habitatge mentre que l'habitatge protegit de règim general donaria resposta a més d'un 20% de la demanda exclosa, sense tenir en consideració la necessitat de capacitat d'estalvi i l'acord de finançament. Per tant, l'habitatge protegit de lloguer és el que a priori resoldria el gruix més important de la demanda exclosa, si bé un 12% no estaria coberta pel lloguer protegit més econòmic. Aquest col·lectiu, que degut a la falta d'ingressos econòmics suficients no podria optar ni al segment més econòmic dels habitatges de lloguer protegit, necessitaria disposar d'una oferta d'habitatges a preus més assequibles que els màxims que estableixen els mòduls vigents, habitatges dotacionals, o bé complementar l'adquisició de l'habitatge amb altres ajuts autonòmics i estatals existents d'accés a l'habitatge.

Va a dir que el percentatge de població exclosa per cada règim de protecció es pot reduir sensiblement ajustant les dimensions dels habitatges a les característiques específiques de la demanda i la població exclosa en general es reduiria a mesura que disminuís el preu mig del mercat lliure, apareguessin noves tipologies en el municipi o bé es comptés amb ajuts provinents de l'administració.

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



2.2. ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES RESERVES I LOCALITZACIÓ DEL SÒL RESIDENCIAL I D'HABITATGE

2.2.1. Objectiu de solidaritat urbana

Tanmateix, cal tenir en consideració que la promoció d'habitatge protegit a Castellar del Vallès representa una de les principals mancances del municipi per tal d'assegurar el dret a l'habitatge i disposar de sòl públic per donar resposta a aquelles situacions de necessitat social residencial. Així doncs, les promocions d'habitatge protegit han estat les següents, amb un total de 243 habitatges dels quals 168 són de venda i 75 de lloguer.

56 HPO venda Plaça Europa 4-7 (Cooperativa Habitatge Entorn 1997)

24 HPO venda Plaça Europa 2-3 (Cooperativa Habitatge Entorn 2000)

20 HPO venda Gran Bretanya, 28-20 (Cooperativa Suma 1999)

48 HPO venda Prat de la Riba, 17 (Incasol 2000)

20 HPO venda Finlàndia 17-19 (Incasol 2003)

37 HPO lloguer Tarragona, 35 (Incasol 2003)

38 HPO lloguer Barcelona, 86 (Incasol 2005)



L'article 73 de la Llei 18/2007 estableix que els municipis de més de 5.000 habitants hauran de disposar, en un període de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. El creixement del nombre d'aquests habitatges obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició, no podrà ser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquin per a arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals.

El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, actualment en aprovació inicial, estableix que Castellar del Vallès és un municipi de demanda forta i acreditada i per tant haurà de complir amb l'objectiu del 15% de parc social.

A partir de la seva enumeració en l'article 74 de la LLDH i definició d'alguns d'ells en l'article 3, es consideraran habitatges destinats a polítiques socials els següents:

- *Habitatges amb protecció oficial* (preu concertat, règim general, règim especial, lloguer protegit o altres formes de cessió d'ús): Habitatges de nova construcció que compleixin els requisits que estableixi la llei i que siguin així qualificats per la DGH.
- *Habitatges de titularitat pública*: Habitatges propietat d'administracions o empreses públiques no qualificats com a HPO.



- *Habitatges dotacionals públics*: Habitatges destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial.
- *Habitatges d'inserció*: Habitatges gestionats per administracions públiques o per altres sense afany de lucre, que en règim de lloguer o d'altres formes d'ocupació es destinen a atendre persones que requereixen una atenció especial.
- *Allotjaments d'acollida d'immigrants*: allotjaments disposats per l'administració pública o per entitats amb finalitats socials per a acollir de manera temporal població immigrant amb necessitats d'acollida.
- *Habitatges cedits a l'administració pública*: Habitatges privats cedits a l'administració pública per a posar-los en lloguer, a canvi de garanties del seu manteniment i del cobrament dels lloguers.
- *Habitatges privats en xarxes de mediació social*: Habitatges privats integrats en xarxes de mediació per al lloguer, dintre del sistema de concertació pública-privada per a estimular als propietaris i inversionistes privats a la posada en el mercat de lloguer habitatges destinats a persones i llars amb dificultats de tot ordre per accedir al mercat lliure.
- *Habitatges en contractes de copropietat*: Habitatges de venda amb reserva parcial de titularitat per part de l'operador públic, a canvi de l'oferta d'un preu inferior al de mercat. Es basa en la regulació de la Comunitat de béns en el Codi Civil.
- *Habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa*: habitatges privats de lloguer amb contractes anteriors al 9 de maig de 1985, d'acord al que disposa el RD 27/1985, i els que de manera explícita així figuren en el contracte.
- *Habitatges cedits en règim de masoveria urbana*: Habitatges cedits en un contracte en virtut del qual, els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi de que els cessionaris, n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.
- *Habitatges d'empreses per als treballadors*: Habitatges propietat d'empreses públiques o privades destinats als seus treballadors.
- *Habitatges de preu intermedi*: Habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge d'HPO i l'habitatge del mercat lliure, però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

Així doncs, segons les dades disponibles, podem considerar que actualment hi ha **601** habitatges a Castellar del Vallès destinats a polítiques socials:

- Actuacions públiques d'habitatge protegit entre 1992 i 2009 no desqualificades: 225
- Habitatges de lloguer privats en borses de cessió o mediació: 61
- Habitatges gestionats per les administracions públiques (ADIGSA i empreses municipals): 146
- Parc de lloguer anterior a 1985, segons dades any 2008 d'acord amb les dades actualitzades per la secretaria d'habitatge: 169



2.2.2. Quantificació de les reserves d'habitatge de protecció pública

El POUM de Castellar del Vallès concentra les reserves d'habitatge protegit en el sòl urbà no consolidat, tant en els polígons d'actuació urbanística com en els plans de millora urbana delimitats. S'ha exclòs la reserva d'habitatge protegit en el PMU10-c/del Cim-St Roc ja que presenta una dimensió i una tipologia edificatòria que dificulta la viabilitat de la promoció; i en el sector PP01-ampliació Els Fruïters ja que prové d'un Pla parcial amb planejament aprovat anteriorment al POUM que no incorporava aquesta reserva i amb el projecte de reparcel·lació aprovat i inscrit. Conseqüentment, aquest darrer sector no es considera en el còmput de sostre de nova implantació, doncs tot i ser en origen sòl urbanitzable, actualment té tots els instruments de planejament i gestió aprovats definitivament i només li falta completar la urbanització per esdevenir sòl urbà consolidat.


D'acord amb la normativa vigent, s'ha exclòs la reserva d'habitatge protegit en tots els sectors que preveu el POUM en sòl urbà consolidat. És el cas del PMU11-Les Arenes i PMU12-Cal Joan Coix i els diferents àmbits proposats d'actuació urbanística de dotació (PAD) ja que es corresponen a actuacions aïllades sobre sòl urbà consolidat que permeten augmentar la densitat i en alguns casos incrementar el sostre sense necessitat d'aprovar un projecte de reparcel·lació i realitzar una gestió urbanística integrada.

Tot i així, s'ha assignat una reserva d'habitatge protegit del 30% del nou sostre residencial en el PAD08-Onze de Setembre ja que s'ubica en una parcel·la única i amb una tipologia i dimensió suficients; contribuint d'aquesta manera a incrementar el parc destinat a polítiques socials en el municipi.

En conjunt doncs, en sòl urbà no consolidat i consolidat, es preveu una reserva de 34.544 m² de sostre per a habitatge protegit dels quals 18.496 m² per a habitatge en règim general o especial i 16.048 m² a habitatge protegit en altres règims, amb un potencial aproximat d'habitatges de 360 unitats.

Adicionalment, mencionar que el POUM preveu al sud del municipi, a la zona de transició entre el teixit urbà i el teixit industrial, un sector industrial de reprogramació. Actualment aquest àmbit es troba ocupat per indústries en funcionament però es considera que, en cas de necessitat de creixement per motius de demanda i a llarg termini, el desenvolupament del municipi hauria de concentrar-se en aquesta zona per tal de no créixer en sòls no urbanitzables. La figura de planejament que desenvolupi el sector, haurà de preveure la reserva de sostre residencial per habitatge protegit pertinent.

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

	HLL	HPC	HPO
PLANS DE MILLORA URBANA amb HPO	184	80	102
PMU 01 CARRETERA TERRASSA	10	2	4
PMU 02 CAN CARNER	26	7	16
PMU 03 ESCORXADOR-PL. TOROS	12	2	4
PMU 05 CAN BOGUNYÀ	24	4	8
PMU 07a TURUGUET	96	56	60
PMU 07b TURUGUET	16	9	10
POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	46	8	16
PAU 02 SOT D'EN GOLERES	10	2	4
PAU 03 CAL SAGALÉS	10	2	4
PAU 04 PASSEIG	9	1	3
PAU 05 PEDRISSOS	17	3	5
PLA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DE DOTACIÓ	135	90	65
PAD 06 NOU EIXAMPLE	135	90	65
TOTAL	365	178	183

Justificació del compliment de les reserves mínimes obligatòries d'habitatge protegit

La reserva d'habitatge de protecció pública en el POUM representa el 43,9% del total del sostre residencial de nova implantació i per tant dona compliment a les reserves mínimes obligatòries, amb un 23,3% de sostre per a habitatge de protecció oficial de règim general o especial i un 20,6% per a altres règims.

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.

Correspondència entre la demanda i l'oferta d'habitatge protegit

Creuant la demanda d'habitatge prevista segons l'escenari C de les projeccions demogràfiques fins l'any 2030 i el planejament proposat en la revisió del POUM, podem concloure que pel que fa el potencial total d'habitatges resultant, aquest serà suficient per donar resposta a l'increment total previst d'unes 870 noves llars.

El potencial de creixement residencial previst pel planejament assegura una cobertura d'un factor del 2,1 de la demanda prevista segons escenari demogràfic durant el període de vigència del POUM.



Aquest potencial ofereix una oferta de sòl suficient per tal de no comportar fregaments entre l'oferta i la demanda a curt-mig termini i que aquests puguin incidir negativament en l'encariment del preu del sòl.

Classe de sòl		Potencial d'habitatges
Sòl urbà consolidat	sectors en SUC	233
	solars	772
	remuntes*	849
Sòl urbà no consolidat		786
Sòl urbanitzable amb planejament aprovat		81
TOTAL		2.721


* S'ha considerat només aquelles remuntes que permetrien un increment substancial de l'edificabilitat

Pel que fa la demanda d'habitatge social, si tenim en consideració el creixement demogràfic de l'escenari C, la reserva d'habitatge protegit prevista en els diferents sectors i polígons en sòl urbà consolidat i no consolidat permetria cobrir la totalitat de les llars que no poden accedir a un habitatge de lloguer del mercat lliure. Tanmateix, existeix un cert desajust pel que fa certes tipologies, especialment per cobrir la demanda més exclosa del mercat de l'habitatge i, conseqüentment, es recomana ajustar les tipologies d'habitatge protegit a la demanda real en el moment d'executar la promoció, ja que tal i com s'ha comentat anteriorment, hi ha tipologies d'habitatge protegit que no cobreixen les necessitats de la demanda al tenir un preu del mòdul per sobre el del mercat lliure.

Alhora, a la demanda prevista segons les projeccions cal incorporar aquella demanda latent i/o acumulada, és a dir, una demanda real que no troba resposta al mercat lliure. Aquesta s'estima en unes 111 llars d'acord amb el nombre d'inscrits en el registre de sol·licitants d'habitatge protegit els anys 2019-2020, i per tant, les reserves previstes no serien suficients i cobririen el 86% de la demanda exclosa.

Cal tenir present, però, que el càlcul de la demanda exclosa s'ha realitzat estrictament a partir de l'accessibilitat econòmica de les llars i de la situació del mercat immobiliari en el moment de la redacció de la memòria social. Per tant, els diferents canvis en la conjuntura socioeconòmica poden fer oscil·lar el preu del mercat lliure de manera significativa i les condicions d'accés a l'habitatge i, conseqüentment, incidir en la proporció de demanda exclosa ja que aquesta no es manté estàtica en el temps.

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001	
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Correspondència entre la demanda d'habitatge protegit i el planejament (escenari C)

Tipologia d'habitatge protegit	Previsions del planejament	Demanda exclosa mercat lliure lloguer
Habitatge protegit (altres règims)	179	-
Habitatge protegit en règim general (compra o lloguer)	213	97+262+54
Habitatge a preus més assequibles que el preu màxim mòdul protegit	103*	107+57
TOTAL	495	466+111

* habitatges dotacionals

Al mateix temps, caldrà donar resposta als col·lectius en situació i/o risc d'exclusió social que es té constància des de serveis socials. El POUM preveu cobrir aquesta demanda, vinculada sobretot a unes males condicions d'habitabilitat dels habitatges i de la seva adequació especialment per al col·lectiu d'edat avançada i a la dificultat i accessibilitat econòmica de les famílies, mitjançant la reserva de sòl per a habitatges dotacionals i tutelats així com els serveis de la borsa de cessió i mediació.

Tot i així, les reserves previstes per a aquestes tipologies d'habitatges més assequibles no són suficients per donar allotjament a aquests col·lectius més vulnerables i satisfer els seus requeriments temporals en matèria residencial. Mancarien uns 60 habitatges a preu més assequible, sense tenir en consideració que aquests podrien ser més nombrosos ja que bona part de la població exclosa no disposa d'una renda suficient per fer front a la quota inicial d'una hipoteca. Per tant, caldria valorar la possibilitat de revisar el planejament per incrementar les reserves de sòl per a habitatge dotacional i/o a preu més assequible que els mòduls màxims d'habitatge protegit per tal de garantir la inclusió social i el dret a l'habitatge en igualtat de condicions per al conjunt de la ciutadania.

2.2.3. Justificació de la distribució de l'habitatge protegit

En relació a la distribució territorial dels habitatges amb protecció oficial, aquests es situaran de manera coherent amb l'estructura del municipi, els teixits residencials i els usos existents amb l'objectiu de fomentar l'optimització dels recursos actuals i una major atenció en la millora general de la qualitat de l'espai urbà.

Les reserves es situen en sectors que fomenten la compactació del teixit urbà per tal d'evitar la dispersió i es proposa que es distribueixin equilibradament i de manera heterogènia en els sectors i polígons amb major densitat. Alhora, s'ha optat per no programar reserves d'habitatge protegit a les urbanitzacions tant per una qüestió tipològica i de viabilitat de la promoció resultant com també per la seva ubicació, allunyada dels serveis, i per tant poc adequada per determinats col·lectius com la gent gran, etc.



Localització de les reserves d'habitatge protegit previstes en el POUM



2.2.4. Previsions temporals d'habitatge protegit

El marc socioeconòmic actual no permet plantejar unes previsions temporals de desenvolupament dels sectors a curt termini i amb resultats immediats, si bé alguns sectors es troben en fase avançada del planejament com l'ARE Nou Eixample que aportarà un nombre important de nous habitatges protegits. Conseqüentment, els primers anys es pot produir un decalatge entre la immediatesa de la demanda d'habitatge protegit i l'oferta real que pot oferir el municipi, la qual s'anirà equilibrant amb el temps.

Es preveu comptar els primers anys amb el desenvolupament dels nous sectors i polígons, especialment d'aquells que es troben amb el planejament derivat aprovat. Alhora, l'Ajuntament, si s'escau, podria d'una banda anticipar la programació del desenvolupament dels plans de millora amb sistema de cooperació, i d'altra banda fomentar mecanismes que permetin disposar d'habitatges a preus més assequibles a través dels programes de mediació i cessió d'habitatges i les borses de lloguer, o bé reforçar la rehabilitació, entre d'altres mesures.

Tal com preveuen els articles 68.2h i 83.2e del RLU el planejament ha de fixar els terminis obligatoris per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits. El Pla estableix els terminis

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



corresponents per a l'inici de les obres, a comptar de que la parcel·la tingui condició de solar, i per a llur finalització, de la data de la llicència d'obra en la fitxa normativa de cada sector.

En el moment de la revisió de l'agenda del POUM, la qual la llei d'urbanisme estableix que s'ha d'actualitzar cada sis anys, serà necessari avaluar la coherència entre la demanda d'habitatge protegit estimada i l'oferta en el municipi i, si s'escau, recalcular les necessitats a partir de la tendència observada.

Previsió de desenvolupament dels sectors residencials

	1r sexenni		2n sexenni	
	hab lliure	hab. Protegit	hab lliure	hab. Protegit
Plans de millora urbana	176	184	191	170
PMU-01 ctra terrassa			10	6
PMU-02 can carner sud	26	23		
PMU-03 Escorxador-Pi Toros	12	6		
PMU-05 can bogunyà			24	12
PMU-07 ARE Turuguet			151	152
PMU-08 ARE Nou Eixample	133	155		
PMU-10 c/del cim-st.roc			6	
PMU-11 Les arenes	3			
PMU-12 cal Joan Coix	2			
Polígons d'actuació urbanística	26	12	20	12
PAU-02 Sot d'en Golerés			10	6
PAU-03 Cal Sagalés			10	6
PAU-04 Guàrdia civil	9	4		
PAU-05 Pedrissos	17	8		
Polígons d'actuació urbanística de dotació	145	0	49	14
PAD-01 arbreda	54			
PAD-03 Airesol a-b	49			
PAD-04 Llagostes	24			
PAD-05 C/Cadafalch-Sot d'en Golerés			11	
PAD-06 Verd privat Soleia	3			
PAD-07 Rda Tramuntana-Catalunya	2			
PAD-08 Onze de Setembre			29	14
PAD-09 Ronda-c/Alguer	2			
PAD-10 c/Ripollet			9	
PAD-11 Pedrissos/Passeig	11			
Plans Parciais amb planejament aprovat	0	0	81	0
PP-01 amp. Els Fruïters			81	
TOTALS	347	196	341	196



2.2.5. Mecanismes previstos per l'obtenció del sòl

Els diferents sectors es preveu que es desenvolupin a través del sistema de reparcel·lació en les seves modalitats de cooperació i compensació bàsica, garantint els principis generals de l'actuació urbanística de participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística; del repartiment equitatiu, en el si de cadascun dels àmbits d'actuació urbanística, dels beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic entre totes les persones propietàries afectades; i els drets d'iniciativa i participació de la ciutadania en els processos de planejament i de gestió, disposats, tots ells, en el Capítol II del Títol Preliminar del TRLUC.

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística es garanteix, entre d'altres aspectes, mitjançant l'obtenció per part de l'Administració actuant del sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament urbanístic dels sectors (en sòl urbà i urbanitzable) i dels polígons d'actuació urbanística que tenen per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a) TRLUC, destinant-lo a la promoció d'habitatges de protecció oficial o bé, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la l'aprofitament a cedir, pot ser substituït pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o bé pot ser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic. En qualsevol cas, aquests terrenys o el seu producte obtingut s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

Tanmateix, l'obtenció directa de terrenys destinats a sistemes urbanístics d'habitatge dotacional públic, o d'aquells destinats a equipaments comunitaris en sectors de planejament i susceptibles de ser substituïts per reserves destinades a sistema d'habitatges dotacionals públics, permetran la promoció d'actuacions públiques d'habitatge en terrenys de titularitat municipal.

A l'efecte de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius, els ajuntaments poden delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte d'acord amb el que estableix l'article 172 del TRLU.

2.2.6. Sistema d'habitatge dotacional

D'acord amb l'anàlisi efectuat de la demanda d'habitatges, es pot considerar que un 12-13% de les llars, degut a la falta d'ingressos econòmics suficients, no podria optar ni al segment més econòmic dels habitatges de lloguer protegit i necessitaria disposar d'una oferta d'habitatges a preus més assequibles que els màxims que estableixen els mòduls vigents, habitatges dotacionals, o bé complementar l'adquisició de l'habitatge amb altres ajuts autonòmics i estatals existents d'accés a l'habitatge.

Així doncs, considerant que la funció dels habitatges dotacionals és donar resposta a les necessitats d'allotjament de determinats col·lectius en situacions puntuals de la seva etapa vital, es calcula que

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Url de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



el planejament hauria de preveure una reserva suficient per a uns 150-170 habitatges dotacionals. D'aquests, un 75% per a persones joves en edat d'emancipació (20 a 35 anys), un 5-10% correspondrien a habitatges per a persones grans (majors de 60 anys), i el percentatge restant a altres col·lectius com famílies monoparentals, persones en risc d'exclusió social, etc.

El POUM té una clau específica per a aquest sistema (clau D) i delimita quatre àmbits de reserva, els quals però sumen un total de 103 habitatges:

- Carretera de Sentmenat
1.389 m²
1.400 m² de sostre
28 llars tutelades
- Carrer Trias de Bes
481 m²
1.233 m² de sostre
21 habitatges
- Carrer Barcelona
619 m²
1.866 m² de sostre
25 habitatges
- Ronda Ponent
1.308 m²
2.160 m² de sostre
29 habitatges

A més a més, si la conjuntura actual es mantingués contínua en el temps o es produís un increment puntual d'aquest tipus de demanda es podria plantejar altres vies d'obtenció de terrenys destinats a habitatge dotacional sense haver de recórrer a la via expropiatòria, com ara mitjançant una modificació puntual del planejament en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, d'acord amb el que disposa l'article 58 TRLUC.

La gestió dels habitatges dotacionals pel seu caràcter temporal, i per tractar-se d'un sistema públic, requereix un agent que n'assumeixi la responsabilitat i seguiment, sigui públic (l'Ajuntament directament o algun altre organisme o empresa pública) o bé privat (mitjançant concessió administrativa). Fins i tot en aquest darrer cas cal una certa gestió per part de l'Ajuntament, primer per l'establiment de la concessió i la seva renovació al final del termini, però també per vetllar que es compleixin les condicions respecte selecció dels ocupants, rotació, etc. que s'hagin acordat.

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



3. ANÀLISI DELS 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 complerta. 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.

Els canvis en l'estructura de la població juntament amb els canvis en l'actual sistema de treball i producció estan afectant i afectaran al conjunt de la societat en els propers anys, i determinaran l'aparició de noves necessitats de dotacions i equipaments col·lectius i utilització d'aquests.

El present POUM proposa una nova denominació (clau) segons tipologia i classifica el sòl d'equipament en:

- Ec1. Sanitari
- Ec2. Educatiu
- Ec3. Esportiu
- Ec4. Sociocultural
- Ec5. Assistencial
- Ec6. Administratiu i serveis urbans
- Ec7. Varis
- Ed. Altres
- Er. Reserva

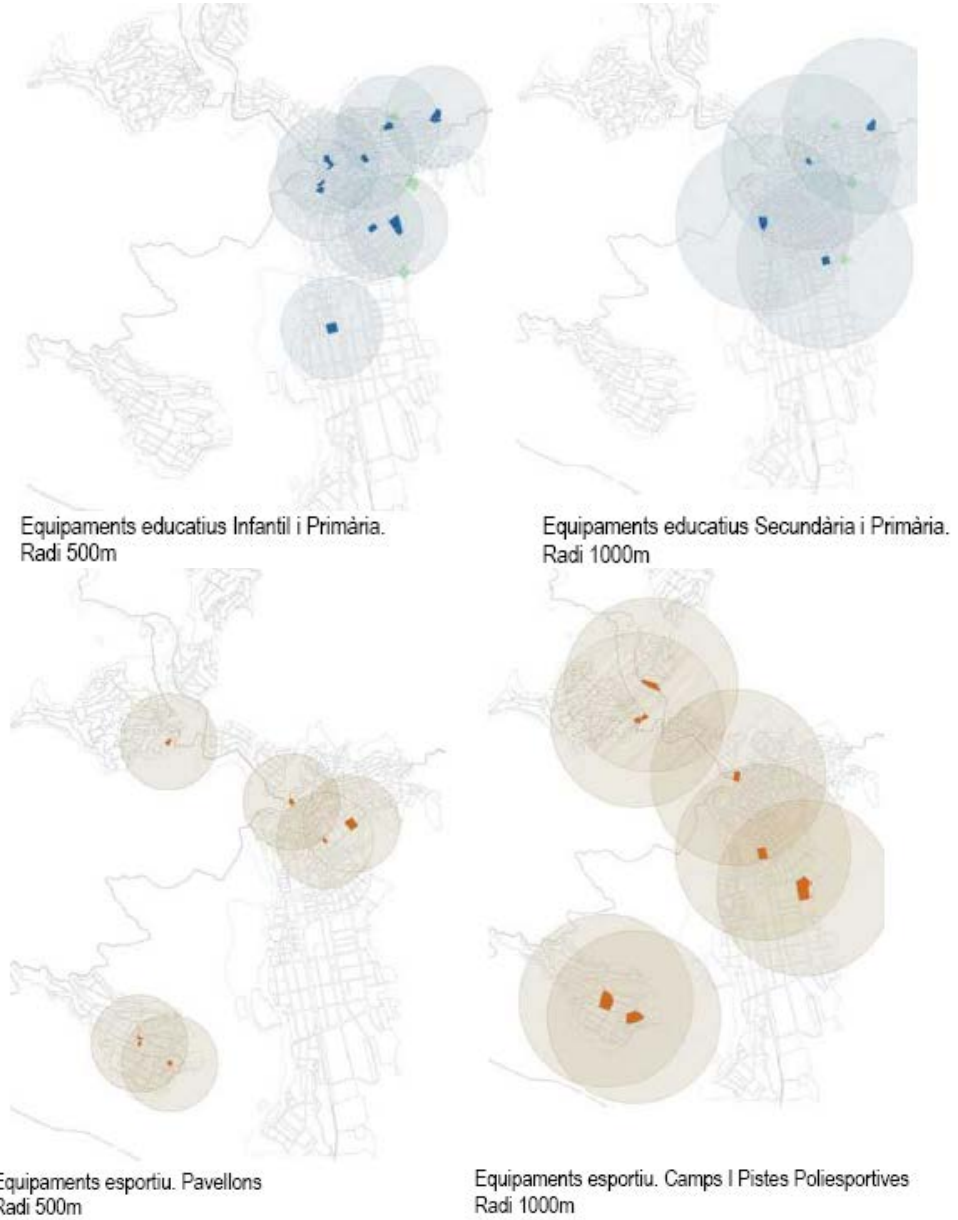
3.1. EQUIPAMENTS EXISTENTS I RESERVES

Actualment hi ha 72 equipaments (públics i privats) amb ús assignat i segons tipologia es distribueixen de la següent manera: 3 equipaments assistencials, 1 de sanitari, 14 educatius, 13 esportius, 18 socioculturals, 12 administratius i 11 de serveis urbans. (veure memòria d'informació per a més detall).

Pel que fa les reserves de planejament, el nou POUM de Castellar del Vallès preveu 13 solars destinats a equipaments, procedents tots ells del planejament anterior i no desenvolupats. Del conjunt de reserves, 2 estan qualificades com a equipament educatiu, una com a sanitari i 10 solars sense ús concret assignat. A més a més, derivat dels nous sectors de plans de millora que proposa el POUM, sorgeixen cinc nous solars d'equipaments: a l'ARE Turuguet qualificat amb clau d'esportiu (Ec3), a l'ARE Nou Eixample sense ús concret assignat, al Molí Busquets qualificat de varis (clau Ec7), al PMU13 Argemí-Tren i al PMU-14 gsolinera, ambdós sense ús assignat.



En el conjunt del municipi, el sòl qualificat d'equipament és de 682.624m². La distribució dels equipaments en el municipi és força homogènia, tot i que el major nombre es concentra al nucli urbà. A la zona industrial els sòls d'equipament són de dimensions més grans així com també un solar existent a la urbanització dels Fruiters. Pel que fa les urbanitzacions, totes elles disposen de solars d'equipaments alguns dels quals pendents d'executar.



El municipi de Castellar del Vallès compleix amb les obligacions de prestació de servei d'equipaments i dóna la cobertura necessària a la població, i al mateix temps, té cobert el creixement futur ja que compta amb una gran quantitat de solars en reserva, ja siguin amb ús assignat o sense, que permetran donar resposta a les noves necessitats derivades del creixement demogràfic.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



4. CONCLUSIONS

El municipi de Castellar del Vallès s'ha vist afectat per un increment dels preus del lloguer i una manca d'oferta d'aquest règim a la ciutat, doncs aquesta es caracteritza per un teixit residencial format principalment per casa unifamiliar amb una baixa presència de blocs d'habitatge.

Malgrat les polítiques públiques endegades per l'ajuntament en matèria d'habitatge, el nombre de llars vulnerables no disminueix sinó que, des de l'aprovació del POUM l'any 2016, es manté la necessitat d'habitatge assequible i les persones inscrites al registre de sol·licitants d'habitatge protegit es manté any rere any, amb un total actual de 425 llars. La població més afectada és aquella amb menors recursos i per tant amb una baixa capacitat d'estalvi per fer front a la compra o bé als mesos i avals de lloguer, doncs la meitat de les llars registrades disposen d'una renda mitja anual inferior als 10.000€.

Pel que fa el planejament vigent preveu en el seu conjunt un volum de reserva suficient d'habitatge de protecció oficial per donar resposta a la demanda observada, i per tant els 495 futurs habitatges protegits previstos es corresponen amb la demanda de 466 llars excloses del mercat lliure que cercaran habitatge en els propers deu anys (fins el 2030), sense tenir en consideració que les reserves de protecció oficial depenen del desenvolupament dels diferents sectors i polígons. Tot i així, si hi afegim la demanda latent actual estimada en unes 111 llars, les reserves previstes pel planejament cobririen fins el 86% de la demanda.

A més a més, s'observa que les tipologies previstes en l'habitatge de protecció oficial no s'adeqüen a les necessitats reals i conseqüentment no són suficients per donar allotjament als col·lectius més vulnerables i satisfer els seus requeriments temporals en matèria d'habitatge. En aquest sentit, el POUM preveu una reserva de fins a 103 habitatges dotacionals mentre que del present estudi se'n deriva que mancarien al voltant de 60 habitatges més d'aquesta tipologia o bé de preu més assequible que l'habitatge protegit de règim general i especial. La borsa de mediació per al lloguer social també resulta una opció favorable per donar accés al col·lectiu més vulnerables ja que el cost mig mensual del lloguer es troba actualment un cinquanta per cent per sota el mercat lliure (461€/mes), si bé aquest habitatge no forma part del parc públic i per tant pot sortir del mercat en qualsevol moment.

Caldria valorar, per tant, la possibilitat de revisar el planejament per incrementar les reserves de sòl per a habitatge dotacional i/o de preu més assequible que els mòduls màxims d'habitatge protegit per tal de garantir el dret a l'habitatge al conjunt de la ciutadania.

Signatura 1 de 1
Carla Galvez Cardus
30/08/2024
Secretària actal.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	6234e9f6e48e4ef2bc9d132ee6e19015001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

