

**Memòria justificativa de la modificació del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental, per a deixar sense efecte l'ARE "Turuguet", de Castellar del Vallès**

---

Memòria Disposició addicional vuitena de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Gener 2015

## **Memòria justificativa de la modificació del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental, per a deixar sense efecte l'ARE "Turuguet", de Castellar del Vallès**

---

### **Antecedents**

El conseller de Política Territorial i Obres públiques, el 18 de febrer de 2008, va resoldre aprovar el document "Objectius i propòsits generals dels Plans directors per a la delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques de Catalunya per al quadrienni 2008-2011" de febrer de 2008, acordar la iniciació del procediment de formulació dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011, segons els àmbits delimitats en el document aprovat, i encomanar a la Secretaria per a la Planificació Territorial la redacció del document, amb la participació dels ajuntaments afectats, d'acord amb allò que preveu l'apartat 4 de la disposició addicional única del decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

L'11 de març de 2009 la Comissió Tècnica d'Urbanisme de Barcelona va acordar aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla general per a delimitació de dos sectors de planejament subjectes a pla especial de millora urbana per al desenvolupament de dues àrees residencials estratègiques promoguda per l'Ajuntament de Castellar del Vallès per tal d'adaptar el seu planejament urbanístic general amb la incorporació de les previsions del Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental.

El 20 de maig de 2008, la Direcció General d'Actuacions Estratègiques i Política de Sòl, de la secretaria per a la Planificació Territorial, va emetre informe sobre el contingut dels suggeriments i observacions formulats pels ajuntaments respecte a la consulta efectuada sobre el document Objectius i propòsits generals dels Plans directors per a la delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011.

En data 13 de març de 2009, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya va aprovar definitivament el Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental, pel que fa a les àrees residencials estratègiques: ARE Turuguet i ARE Nou Eixample de Castellar del Vallès; ARE Sector Estació, de Barberà del Vallès; ARE Can Duran, de Montcada i Reixac; ARE Can Puiggener i ARE Torre Romeu, de Sabadell; ARE Can Taió, de Santa Perpètua de Mogoda; i ARE Porta Sud de Terrassa.

Aquesta memòria es redacta per la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme a l'empara de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, atès que la modificació del PDU de les àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental per a deixar sense efecte l'àrea residencial estratègica Turuguet, de Castellar del Vallès, s'enquadra en el supòsit legal regulat en la disposició addicional 8a de la referida llei.

### **Marc jurídic**

La disposició addicional vuitena de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, estableix ex novo en els apartats 1 i 2, un *procediment especial de modificació dels plans directors urbanístics per a deixar sense efecte o reduir la delimitació i l'ordenació de l'AREs per disfuncions essencials entre llurs determinacions i les necessitats de sòls actuals i futures per a nous habitatges*.

El procediment que estableix la disposició addicional vuitena de la Llei 3/2012, conté dues fases, una prèvia o preparatòria i la pròpiament de modificació:

Fase preparatòria. Aquesta fase comprèn els ss actes:

- La Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme (DGOTU) elabora una memòria justificativa de l'ARE que es pretén deixar sense efecte o reduir per disfuncions.
- La DGOTU sotmet la memòria al tràmit d'audiència de 15 dies als ajuntaments afectats.
- La Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya (CPTUC) formula el seu informe i proposa al conseller d'iniciar o no el procediment de modificació del PDU en base a la memòria justificativa i el resultat de l'audiència.

Inici i Procediment de Modificació:

- El conseller de Territori i Sostenibilitat (TES) acorda iniciar el procediment de modificació d'acord amb la proposta de la CPTUC i si els ajuntaments afectats no manifesten expressament llur oposició.
- Informació pública per termini d'1 mes.
- Informe de la CPTUC en relació al resultat de la informació pública i proposta al conseller de TES.
- El conseller de TES, si l'informe de la CPTUC és favorable, acorda modificar el PDU i deixar sense efecte o reduir l'ARE, determinant expressament en la resolució l'instrument de planejament aplicable a l'àmbit, estigui o no adaptat al PDU, amb indicació del DOGC on es va publicar l'acord d'aprovació i la normativa.

- Publicació al DOGC de la resolució fent constar al planejament d'aplicació. Entrada en vigor a partir de l'endemà de la publicació.

L'aprovació de la Modificació que deixa sense efecte les ARE comportarà que el planejament aplicable a l'àmbit, sigui el vigent en el municipi/s tant si està adaptat al PDU com si no ho està.

### Justificació municipal de la modificació

L'Ajuntament de Castellar del Vallès, en data 7 de febrer de 2014, ha presentat la part de la memòria, que s'annexa, que justifica que es produeixen disfuncions essencials entre les necessitats de sòls actuals i futures per a crear nous habitatges en el seu municipi i les determinacions de l'ARE Turuguet, de Castellar del Vallès, del PDU de les àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental.

### Valoració de la incidència de deixar sense efecte l'ARE Turuguet, de Castellar del Vallès, dins del document del PDU de les àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental

El document d'Objectius i propòsits tenia com un dels objectius generals, determinar les necessitats d'habitatges susceptibles de ser satisfetes en el quadrienni 2008-2011 d'acord amb les magnituds establertes pel Departament de Medi Ambient i Habitatge i en particular les magnituds procedents dels treballs conduents al Pla territorial de l'habitatge i el Pacte nacional de l'habitatge.

A partir d'aquestes consideracions, s'establí la xifra de 40.000 habitatges protegits de nova construcció que les àrees residencials estratègiques 2008-2011 havien de satisfer per acomplir els objectius i d'acord a una distribució territorial a partir de la distribució de la població en les àrees bàsiques territorials que estableix el Pla Territorial General de Catalunya, segons el padró d'habitants a 1 de gener de 2006.

En base a diferents consideracions, el document d'Objectius i propòsits establí la següent distribució per àmbits territorials dels habitatges protegits en els sectors ARE, indicant les xifres al mínim del 50% d'habitatges per als quals s'havien d'aprovar els Plans directors urbanístics en el termini d'un any.

La distribució territorial va quedar de la següent manera:

DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL					
ÀMBIT	POBLACIÓ 2006	població / total	índex de correcció	% corregit	habitatge protegit mínim 50%
Alt Pirineu i Arán	71.835	1,01%	1,80	1,81%	360
Camp de Tarragona	553.004	7,75%	2,00	15,50%	3.083
Comarques Centrals	481.338	6,75%	1,60	10,79%	2.147
Comarques Gironines	673.351	9,44%	1,40	13,21%	2.628
Ponent	336.342	4,71%	1,80	8,49%	1.688
Terres de l'Ebre	177.462	2,49%	1,60	3,98%	792
RMB	4.841.365	67,86%	0,69	46,22%	9.302
<b>CATALUNYA</b>	<b>7.134.697</b>	<b>100,00%</b>		<b>100,0%</b>	<b>20.000</b>

Després, en el termini d'un any, es va aprovar definitivament el Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental, que proposava 111,02ha de sòl, amb un total de 7.471 habitatges, dels quals 3.333 habitatges eren de protecció pública, distribuïts de la següent manera:

- ARE Turuguet, de Castellar del Vallès, de 26.343m<sup>2</sup> de superfície, amb un total de 303 habitatges, dels quals 152 són de protecció pública.
- ARE Nou Eixample, de Castellar del Vallès, de 35.362m<sup>2</sup> de superfície, amb un total de 288 habitatges, dels quals 154 són de protecció pública.
- ARE Sector Estació, de Barberà del Vallès, de 52.726m<sup>2</sup> de superfície, amb un total de 214 habitatges, dels quals 110 són de protecció pública.
- ARE Can Duran, de Montcada i Reixac, de 437.650m<sup>2</sup> de superfície, amb un total de 2.130 habitatges, dels quals 1.080 són de protecció pública.
- ARE Can Puiggener, de Sabadell, de 111.586.255m<sup>2</sup> de superfície, amb un total de 571 habitatges, dels quals 350 són de protecció pública.
- ARE Torre Romeu, de Sabadell, de 131.926m<sup>2</sup> de superfície, amb un total de 746 habitatges, dels quals 454 són de protecció pública.
- ARE Can Taió, de Santa Perpètua de Mogoda, de 158.856m<sup>2</sup> de superfície, amb un total de 997 habitatges, dels quals 543 són de protecció pública.
- ARE Porta Sud, de Terrassa, de 155.969m<sup>2</sup> de superfície, amb un total de 964 habitatges, dels quals 489 són de protecció pública.

Considerant el conjunt integrat pels sis Plans directors urbanístics de l'àmbit de la regió metropolitana de Barcelona (PDU Alt Penedès i Garraf, PDU Baix Llobregat, PDU Barcelonès, PDU Maresme, PDU Vallès Occidental i PDU Vallès Oriental), de la proposta resultava un total de 16.776 habitatges de protecció pública.

En conseqüència, el conjunt integrat pels sis Plans directors urbanístics de l'àmbit de la regió metropolitana de Barcelona, va aprovar una quantitat d'habitatges de protecció pública molt per sobre del mínim que fixava el document d'Objectius i propòsits per al quadrienni 2008-2011, que era de 9.302 habitatges tal com es reflexa en el quadre anterior.

Posteriorment, en data 21 de març de 2014, una sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va declarar la nul·litat de l'ARE "La Façana", de Sant Vicenç dels Horts, amb 1.086 habitatges de protecció pública. En data 31 de juliol de 2014, es va aprovar deixar sense efecte l'ARE "La Bòvila", de Granollers, amb 752 habitatges de protecció pública. En data 07 de gener de 2015, es va aprovar deixar sense efecte l'ARE "Pineda Centre", de Pineda de Mar, amb 1.028 habitatges de protecció pública.

Així doncs, en aquest moment, les ARE vigents donen un resultat de 13.910 habitatges de protecció pública, també per sobre dels 9.302 habitatges mínims que fixava el document d'Objectius i propòsits per al quadrienni 2008-2011.

De l'exposat anteriorment, es fa palès que la demanda d'habitatge protegit es satisfà àmpliament respecte del que preveia el document d'Objectius i propòsits i, per tant, que el fet de deixar sense efecte l'ARE Turuguet, de Castellar del Vallès, on es

preveuen 152 habitatges de protecció pública no desvirtua els objectius i propòsits que varen motivar l'aprovació del PDU.

Barcelona, 16 de gener de 2015

Responsable de política de sòl  
de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme



Rosa Vilella i Gassiot

**MODIFICACIÓ DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES  
RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE L'ÀMBIT DEL VALLÈS  
OCCIDENTAL PER A DEIXAR SENSE EFECTE L'ARE TURUGUET,  
DE CASTELLAR DEL VALLÈS**



Justificació municipal de la Modificació

## ANTECEDENTS

### I. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓ DE LA OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS
2. JUSTIFICACIÓ QUE L'ÀMBIT TERRITORIAL DE L'ARE QUE ES PRETÉN DEIXAR SENSE EFECTE NO IMPEDEIX NI MALMET EL DESENVOLUPAMENT EQUILIBRAT D'ALTRES ÀMBITS DE PLANEJAMENT
3. JUSTIFICACIÓ DE LA COHERÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ AMB EL PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC DE L'ÀMBIT AFECTAT
4. DETERMINACIÓ DEL RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL APLICABLE A L'ÀMBIT TERRITORIAL RESULTANT DE LA SUPRESSIÓ DE L'ARE I INDICACIÓ DE L'INSTRUMENT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL APLICABLE I LES NORMES URBANÍSTIQUES CORRESPONENTS D'ACORD AMB L'APARTAT 2 DE LA DISPOSICIÓ ADDICIONAL VUITENA

### II. ESTUDI DE LES ACTUALS NECESSITATS D'HABITATGE DE CASTELLAR DEL VALLÈS EN RELACIÓ AL QUE EN EL SEU DIA ES VA TENIR EN CONSIDERACIÓ PER DETERMINAR LES NECESSITATS D'HABITATGE DEL PDUARE DEL VALLÈS OCCIDENTAL

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA PDUARE VOCC 2008
2. MEMÒRIA SOCIAL POUM CASTELLAR DEL VALLÈS 2013

### III. RELACIÓ DE LES ACTUACIONS PROGRAMADES I, SI S'ESCAU, EL CALENDARI D'EXECUCIÓ, D'ACORD AMB L'INSTRUMENT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL APLICABLE A L'ÀMBIT TERRITORIAL AFECTAT EN EL MOMENT QUE L'ARE ES DEIXA SENSE EFECTE O ES REDUEIX

### IV. ACREDITACIÓ DE LA CONFORMITAT DELS PROPIETARIS AFECTATS AMB LA SUPRESSIÓ DE L'ARE I EL NOU RÈGIM URBANÍSTIC DELS TERRENYS, AIXÍ COM DE LA RENÚNCIA EXPRESSA A QUALEVOL RECLAMACIÓ PER LA MODIFICACIÓ DEL PDUARE

INNECESSARIETAT D'ACREDITAR LA CONFORMITAT

### V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLANEJAMENT VIGENT. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
2. PLANEJAMENT VIGENT. ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA
3. PLANEJAMENT VIGENT. ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
4. AVANÇ DEL POUM 2012. PROPOSTES
5. POUM APROVAT INICIALMENT 2014. FITXA REORIENTACIÓ PMU-07



## ANTECEDENTS

El 18 de febrer de 2008 el conseller de Política Territorial i Obres Públiques va resoldre aprovar el document **Objectius i propòsits generals dels plans directors per a la delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques de Catalunya per al quadrienni 2008-2011** i acordar la iniciació del procediment de formulació dels plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011 segons els àmbits delimitats en el document aprovat, i encomanar a la Secretaria per a la Planificació Territorial la redacció dels documents, amb la participació dels ajuntaments afectats, d'acord amb allò que preveu l'apartat 4 de la Disposició addicional única del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

L'11 de març de 2009 la Comissió Tècnica d'Urbanisme de Barcelona va acordar aprovar definitivament la **Modificació puntual del Pla general per a delimitació de dos sectors de planejament subjectes a pla especial de millora urbana per al desenvolupament de dues àrees residencials estratègiques** promoguda per l'Ajuntament de Castellar del Vallès per tal d'adaptar el seu planejament urbanístic general amb la incorporació de les previsions del Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental.

El 13 de març de 2009 el conseller de Política Territorial i Obres Públiques va resoldre aprovar definitivament el **Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental** que compren les àrees residencials estratègiques (d'ara endavant, ARE) següents: ARE Sector Estació, de Barberà del Vallès; ARE Turuguet i ARE Nou Eixample de Castellar del Vallès; ARE Can Duran, de Montcada i Reixac; ARE Can Puiggener i ARE Torre Romeu, de Sabadell; ARE Can Taió, de Santa Perpètua de Mogoda; i ARE Porta Sud de Terrassa.

El 12 de març de 2010 tingué lloc la sessió constitutiva del Consorci urbanístic per al desenvolupament de les àrees residencials estratègiques Nou Eixample i Turuguet de Castellar del Vallès, format per l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

Pel que fa a l'àrea residencial estratègica ARE Turuguet de Castellar del Vallès, en la Memòria del Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental es determinaven les característiques següents:

### 3. Quadres de dades

#### 3.1. Quadre de característiques del sector. Zones i sistemes

Sistemes, Sòl públic

Clau	Sòl m <sup>2</sup>	Sòl %	Sostre com. m <sup>2</sup>	Sostre resi. m <sup>2</sup>	Índex edif. Comer.* m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Índex edif. resid.* m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Índex edif. Total* m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Nombre habitat.	Densitat habitat. hab/ha
A	7.199,02	27,33							
D.3	6.558,62	24,90							
C.7	1.958,30	7,43							
total	15.715,94	59,66							

Zones. Sòl privat

2.1	2.508,43	9,52	458	2.087				22	
2.1p	766,76	2,91	1.449	5.729				64	
2.4i	3.361,66	12,76	1.944	11.573				129	
2.4ip	3.990,70	15,15	888	7.932				88	
total	10.627,55	40,34	4.739	27.321	0,2395	1,3808	1,6203	303	153

Total sector	26.343,49	100,00	4.739	27.321	0,2395	1,3808	1,6203	303	153
--------------	-----------	--------	-------	--------	--------	--------	--------	-----	-----

\*L'índex d'edificabilitat i la densitat brutes s'apliquen sobre la superfície computable.

En l'article 30.3.b) de les Normes urbanístiques es descriuen els paràmetres bàsics de l'ARE Turuguet:

Classificació del sòl:	Sòl urbà no consolidat.
Superfície total àmbit ARE:	26.343,49 m <sup>2</sup> .
Coefficient d'edificabilitat bruta, sobre sòl computable:	1,62 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Densitat bruta, sobre sòl computable:	153,15 hab/Ha.
Usos principals:	Residencial.
Percentatge d'aprofitament de cessió:	15 %.
Habitatges amb protecció:	50 %
Equipaments assumits administració actuant:	Equipament cultural i assistencial, per a la instal·lació d'un centre de dia, llar d'infants i espai associatiu polivalent.

Dins de l'àmbit de l'ARE Turuguet hi ha una sèrie d'activitats industrials agrupades en una única finca. Per facilitar la gestió de l'ARE, l'article 63.2 de la Normativa del PDU preveu la possibilitat de realitzar una divisió poligonal que permeti una execució diferent en el temps i faciliti a l'Ajuntament de Castellar del Vallès la formalització d'una solució urbanística pel trasllat d'aquestes activitats.

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

Un altre aspecte que també cal tenir en compte és el fet que l'Ajuntament de Castellar del Vallès ha iniciat un procés de revisió del Pla general on, entre les estratègies residencials i de projecte de ciutat que es fixen al document d'Avanç aprovat pel Ple el 18 de desembre de 2012 preveu una reorientació de les ARE, per tal de millorar-ne la seva ordenació, gestió i capacitats, mitjançant la tramitació que correspongui fer a la Generalitat de Catalunya.

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

El 27 de novembre de 2014 l'Institut Català del Sòl ha fet arribar a l'Ajuntament de Castellar una proposta de modificació dels estatuts del Consorci urbanístic per al desenvolupament de les àrees residencials estratègiques Nou Eixample i Turuguet de Castellar del Vallès, en aplicació de les Lleis 27/2013 i 15/2014. Tenint en compte que l'Ajuntament de Castellar del Vallès ha sol·licitat deixar sense efecte l'ARE Turuguet en aplicació de la Disposició vuitena de la Llei 3/2012, els nous estatuts del Consorci ja només tenen com a objecte el desenvolupament de l'ARE Nou Eixample.

## I. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 1. JUSTIFICACIÓ DE LA OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS

En la Memòria del Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental (d'ara endavant, PDUARE VOcc) ja s'esmentava que la transformació industrial que comportaria l'execució de l'ARE Turuguet era força complexa per la presència significativa d'un nombre elevat d'activitats industrials en funcionament. Tal i com es descrivia en la citada Memòria:

*L'ARE Turuguet inclou un total de cinc parcel·les cadastrals que corresponen a deu entrades de registre independents. Dues de les finques cadastrals conformen l'àmbit situat més al nord i tenen una dimensió similar entre elles, al voltant dels 2.000 m<sup>2</sup>; totes dues parcel·les són de propietat privada. L'altra illa del sector està configurada per tres parcel·les: una de quasi 14.000 m<sup>2</sup>, la més gran amb diferència de tot el sector i també de propietat privada; i les altres dues estan en la forquilla de parcel·les petites, al voltant dels 2.000 m<sup>2</sup>, una de propietat privada i l'altra de propietat pública i qualificada d'espai lliure públic i provinent d'una cessió urbanística.*

*Es tracta d'un sector de sòl urbà on l'ús predominant actualment és el d'industrial (tres de les finques cadastrals) i la resta (dues parcel·les) tot i no tenir cap construcció en la actualitat, fins ara també tenien ús industrial.*

*Les activitats que estan encara en funcionament, les naus que es troben en la part nord de l'àmbit situat més a l'oest del sector discontinu, estan organitzades en règim de propietat horitzontal sobre una finca amb superfície cadastral de 2.075 m<sup>2</sup> i sostre construït de 2.374 m<sup>2</sup>. A la peça de*

*llevant del sector, hi ha una sèrie de naus industrials que actualment ja no s'hi desenvolupa cap activitat. No hi ha habitatges afectats pel reallotjament en aquest àmbit.*

Tal i com es pot concloure de la descripció anterior, l'ARE Turuguet tenia ja en el moment de la seva delimitació l'any 2008 una càrrega molt significativa corresponent a les indemnitzacions de les activitats incloses en el sector.

Si analitzem la situació actual, després de més de cinc anys transcorreguts des de l'aprovació definitiva del PDU, podem assegurar, sense cap mena de dubte, que la transformació del sector encara resultaria més complexa. Les naus amb activitat l'any 2008 segueixen pràcticament amb les mateixes activitats i no s'ha dut a terme cap mena de gestió. Les situades de manera discontinua, a l'oest de l'àmbit, que en aquell moment estaven desocupades, estan ara llogades de manera precària que, en principi, no han de significar cap cost addicional d'indemnització.

Si tenim en compte, a més, que les naus amb activitat econòmica i organitzades en règim de propietat horitzontal, representen, com a molt, un 10% del sector i la seva ubicació facilitaria una ordenació que, fàcilment, es podria segregar de la resta del sector, sobretot dels terrenys no edificats, entenem que s'ha de replantejar i reorientar d'un altra manera l'ARE Turuguet per tal de fer viable la proposta urbanística, bàsicament residencial, mitjançant la modificació puntual del PDU per a deixar-la sense efecte i que sigui el nou POUM el que proposi els instruments de planejament adients per a fer possible i viable econòmicament el desenvolupament del sector.

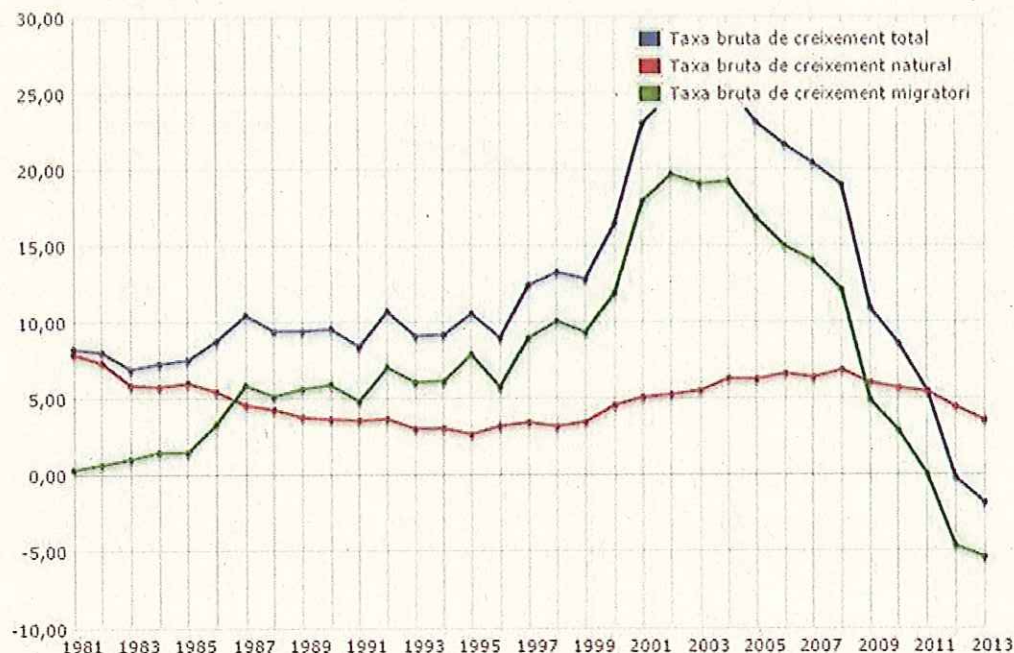
L'escenari descrit aconsella que sigui l'administració més propera i més sensible al problema la que marqui el ritme de la transformació d'aquest sòl i, per tant, sigui l'Ajuntament de Castellar del Vallès la que lideri la transformació urbanística del sector passat d'una ARE a dos plans de millora urbana amb paràmetres urbanístics similars.

Això justifica, a més d'altres circumstàncies, l'oportunitat i la conveniència de deixar sense efecte l'ARE Turuguet de Castellar del Vallès de manera que aquest sòl farà possible atendre les necessitats futures d'habitatge.

## 2. JUSTIFICACIÓ QUE L'ÀMBIT TERRITORIAL DE L'ÀRE QUE ES PRETÉN DEIXAR SENSE EFECTE NO IMPEDEIX NI MALMET EL DESENVOLUPAMENT EQUILIBRAT D'ALTRES ÀMBITS DE PLANEJAMENT

La supressió de l'ÀRE Turuguet de Castellar del Vallès no desequilibra els altres àmbits de planejament contemplats en el Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental atès que les necessitats d'habitatge actuals respecte al moment en que es va aprovar inicialment (2008) i definitivament (2009) aquest Pla director urbanístic han variat notablement, tal i com mostra la taula de creixement per mil habitants de la comarca del Vallès Occidental elaborada per l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat):

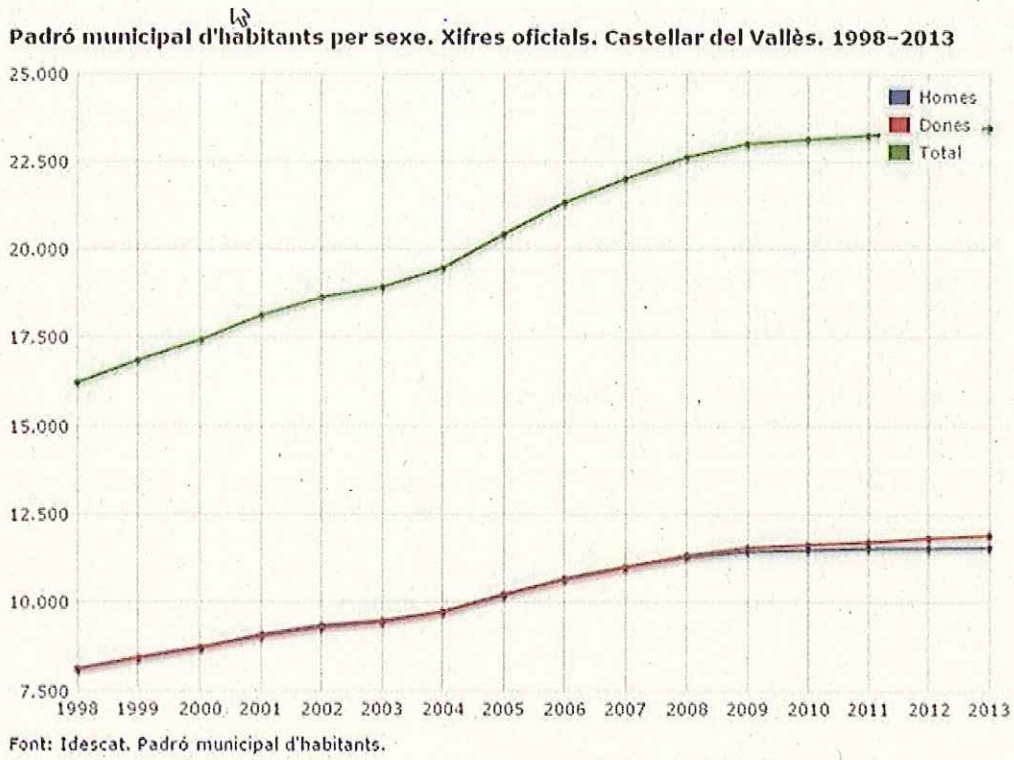
**Creixement per mil habitants. Vallès Occidental. 1981-2013**



Font: Idescat. Indicadors demogràfics.

Com es pot veure en el gràfic anterior, la taxa bruta de creixement total per mil habitants al Vallès Occidental va anar augmentant significativament a partir de l'any 2001 situant-se en taxes superiors al 20,00 fins arribar a l'any 2007 en el que va iniciar un descens que s'ha anat fent més acusat en els darrers anys. Precisament en aquell moment, quan el creixement poblacional era més elevat, es va començar a redactar el Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental per fer front al mateix. Tanmateix, a partir de l'any 2008 la taxa bruta de creixement total al Vallès Occidental comença a decreixer fins a situar-se l'any 2013 en - 6,05 per mil habitants.

Aquest alentiment en el creixement de la població afecta a la majoria dels municipis del Vallès Occidental i, també, al municipi de Castellar del Vallès, tal i com es pot apreciar en la gràfica següent:





### 3. JUSTIFICACIÓ DE LA COHERÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ AMB EL PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC DE L'ÀMBIT AFECTAT

#### 3.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL

Els instruments de planejament territorial que determinen la planificació territorial i urbanística del municipi de Castellar del Vallès són dos:

- el Pla territorial general de Catalunya; i
- el Pla territorial parcial de l'àmbit Metropolità de Barcelona.

El Pla territorial general de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, i modificat per la Llei 24/2001, de 31 de desembre, on es reconeix l'Alt Pirineu i Aran com a àmbit funcional diferenciat, és l'instrument que defineix els objectius d'equilibri territorial d'interès general per a Catalunya i, a la vegada, marc orientador de les accions que emprenen els poders públics per a crear les condicions adequades per a atreure l'activitat econòmica als espais idonis i per aconseguir que la ciutadania tingui uns nivells de qualitat de vida semblants, independentment de l'àmbit territorial on visquin.

El Pla territorial general de Catalunya situa Castellar del Vallès dins l'àmbit funcional territorial Metropolità de Barcelona (format per les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental) i en els sistemes de proposta localitzats en aquest àmbit territorial; concretament dins del sistema de reequilibri territorial de nivell 1 basat en el sistema urbans.

Les estratègies globals del PTGC per a l'àmbit funcional territorial Metropolità de Barcelona són, entre altres:

- Potenciar la formació d'un gran sistema de reequilibri territorial.
- Fomentar les interaccions entre els diferents nuclis i articular-hi els seus desenvolupaments físics amb una visió global del sistema i de l'àmbit territorial que permeti donar-li una estructura unitària.
- Reforçar la dinàmica econòmica i de població del sistema central i de l'àmbit funcional territorial global.
- Millorar les infraestructures de transport que cohesionin i articulïn tant els sistemes com tot l'àmbit, de manera que li permetin treballar al màxim com a unitat funcional.

El Pla territorial parcial de l'àmbit metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat per l'Acord de Govern 77/2010 del 20 d'abril i publicat en el DOGC núm. 5627 de data 12 de maig de 2010, determina el municipi de Castellar del Vallès com una *polaritat comarcal*. Es tracta de ciutats externes als continus urbans





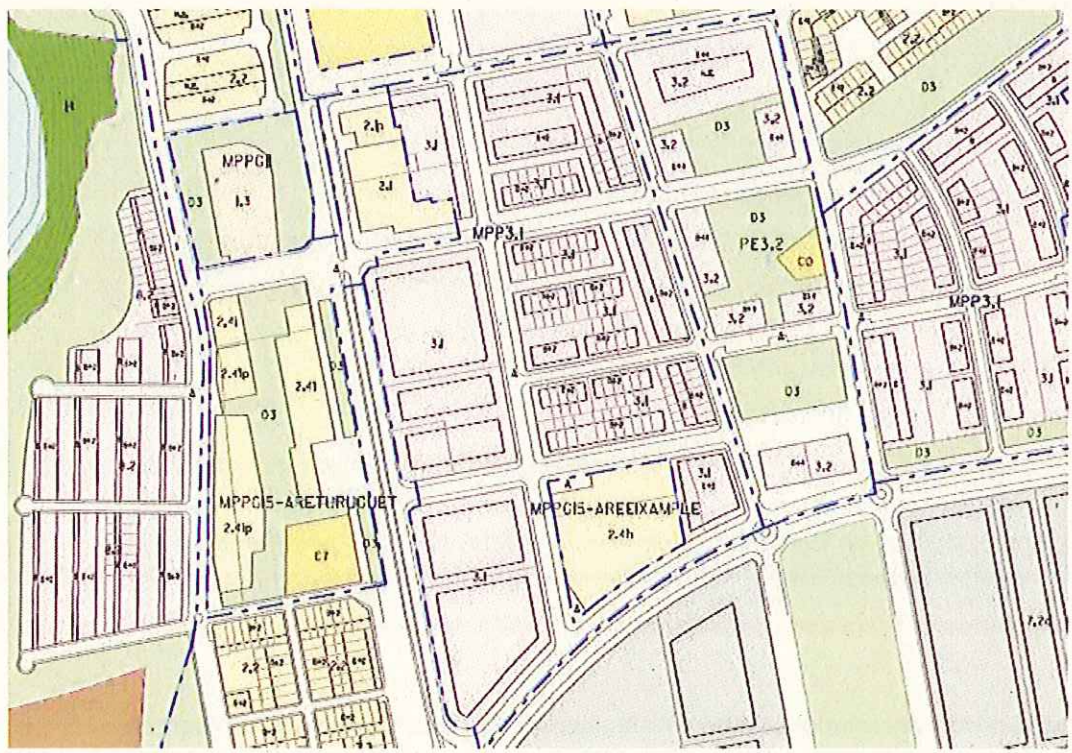
### 3.2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC

El Pla general d'ordenació urbana del municipi de Castellar del Vallès (d'ara endavant, PGO) va ser aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 26 de maig de 1999 i va ser publicat al DOGC en data 16 de juliol de 1999. El text refós de la normativa ser aprovat el 20 d'abril de 2005 i publicat al DOGC en data 22 d'agost de 2005.

L'11 de març de 2009, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament la *Modificació puntual del Pla general per a delimitació de dos sectors de planejament subjectes a pla especial de millora urbana per al desenvolupament de dues àrees residencials estratègiques a Castellar del Vallès* (d'ara endavant, MPPGO-15) per tal d'adaptar el planejament general del municipi a les previsions del Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental.

Els sòls inclosos en la MPPGO-15, atenent a la naturalesa jurídica de les determinacions que estableix, es classifiquen com a sòl urbà no consolidat i pels quals s'estableix la necessitat de la redacció d'un planejament derivat per al seu desenvolupament i execució: el PEMU Sector "Turuguet" i el PEMU Sector "Nou Eixample".

Les Normes i els plànols de la MPPGO-15 defineixen l'àmbit i les condicions d'edificabilitat del citat PEMU Sector Turuguet.



En conseqüència de tot l'exposat anteriorment, resulta que la modificació del Pla, pel que fa a la supressió de l'ARE Turuguet de Castellar del Vallès, no entra en contradicció amb el planejament territorial i urbanístic de l'àmbit afectat.

#### 4. DETERMINACIÓ DEL RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL APLICABLE A L'ÀMBIT TERRITORIAL RESULTANT DE LA SUPRESSIÓ DE L'ARE I INDICACIÓ DE L'INSTRUMENT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL APLICABLE I LES NORMES URBANÍSTIQUES CORRESPONENTS D'ACORD AMB L'APARTAT 2 DE LA DISPOSICIÓ ADDICIONAL VUITENA

El planejament urbanístic general que estableix la planificació urbanística del terme municipal de Castellar del Vallès va ser adaptat amb la incorporació de les previsions del Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental, mitjançant la tramitació de la Modificació puntual del Pla general per a delimitació de dos sectors de planejament subjectes a pla especial de millora urbana per al desenvolupament de dues àrees residencials estratègiques a Castellar del Vallès (MPGOU-15) aprovada provisionalment pel Ple de l'Ajuntament de Castellar del Vallès el 3 de març de 2009 i aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona l'11 de març de 2009.

Els sòls inclosos en la MPGOU-15, atenent a la naturalesa jurídica de les determinacions que estableix, es classifiquen com a sòl urbà no consolidat i pels quals s'estableix la necessitat de la redacció d'un planejament derivat per al seu desenvolupament i execució: el PEMU Sector "Turuguet" i el PEMU Sector "Nou Eixample".

L'article 7 de les Normes de la MPGOU-15 defineixen:

##### 1. Àmbit.

- Superfície aproximada àmbit: 26.343 m<sup>2</sup>.
- Es tracta d'un sector discontinu format per:
  - Illa comercial-industrial situada entre els carrers de Can Turuguet, JV Foix, Ronda Ponent i B-124 (antiga fàbrica Playtex).
  - Dues parcel·les comercials-industrials situades amb façana a la carretera B-124, entre els carrers Suïssa i Espanya.

##### 2. Condicions d'edificabilitat.

*Les condicions d'edificabilitat seran les que estan contemplades en les fitxes tècnico-urbanístiques, així com en les propostes gràfiques de la delimitació dels àmbits, de l'ordenació i de la qualificació, previstes pel PDU en la seva fase de redacció actual, i que s'incorporen en l'annex 3 d'aquest document.*

Així doncs, el règim urbanístic del sòl aplicable a l'àmbit territorial resultant de la supressió de l'ARE Turuguet serà el que es fixa en l'article 7 de la MPPGO-15 i en el citat annex 3, que es reproduïx a continuació:



250



**ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA TURUGUET CASTELLAR**

**1) Quèste de dades de recàmbi d'aprofitament**

**1) Dades àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica**

	m2 sòl	%
Superfície de sòl computable	19.788	75%
Superfície de sòl públic no patrimonial	6.557	25%
<b>Total àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica</b>	<b>26.343</b>	<b>100%</b>

**2) Qualificacions de sòl**

	m2 sòl	%
Sistema d'espais lliures	6.558	25%
Sistema d'equipaments	1.958	7%
Sistema viari	7.199	27%
Sistema d'infraestructures i serveis		0%
Sistema d'habitatge dotacional		0%
Altres sistemes		0%
<b>Total sòl destinats a sistemes</b>	<b>15.715</b>	<b>60%</b>
<b>Sòl d'aprofitament</b>		
<b>Total sòl d'aprofitament</b>	<b>10.628</b>	<b>40%</b>
<b>Total sòl Àrea Residencial Estratègica</b>	<b>26.343</b>	<b>100%</b>

**3) Aprofitaments de habitatge lliure protegit (orden)**

Coef edificabilitat brut sobre sòl computable de l'ÀRE	m2 s/m2 s1	m2 s1
Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl computable	1,38	27.321
Coef d'edificabilitat no residencial sobre sòl computable	0,24	4.739
<b>Total edificabilitat sobre sòl computable</b>	<b>1,62</b>	<b>32.059</b>

Coef edificabilitat brut sobre sòl total de l'ÀRE	m2 s/m2 s1	m2 s1
Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl total ÀRE	1,04	27.321
Coef d'edificabilitat no residencial sobre sòl total ÀRE	0,18	4.739
<b>Total edificabilitat sobre sòl total ÀRE</b>	<b>1,22</b>	<b>32.060</b>

**Repartiment de l'aprofitament**

Edificabilitat habitatge protegit	m2 s1	%
Edificabilitat hbtg protegit règim especial	1.368	5%
Edificabilitat hbtg protegit règim general	5.464	20%
Edificabilitat hbtg protegit règim concertat	4.098	15%
Edificabilitat hbtg protegit règim concertat català	2.732	10%
<b>Total edificabilitat habitatge protegit</b>	<b>13.660</b>	<b>50%</b>

Edificabilitat habitatge lliure	m2 s1	%
<b>Total edificabilitat habitatge lliure</b>	<b>13.660</b>	<b>50%</b>
<b>Total edificabilitat residencial</b>	<b>27.321</b>	<b>85%</b>


Edificabilitat no residencial	m2 s1	%
Edificabilitat terciari en carrer (comerc i activitat)	4.739	100%
Edificabilitat terciari on alçada (activitat i serveis privats)	0	0%
<b>Total edificabilitat no residencial</b>	<b>4.739</b>	<b>15%</b>
<b>Total edificabilitat de l'Àrea Residencial Estratègica</b>	<b>32.059</b>	

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de Barcelona

251

a) Habitatges protegits i no protegits		
<b>Dimensió habitatge protegit</b>	<b>m<sup>2</sup>/hbg</b>	
Habitatge protegit règim especial	85	
Habitatge protegit règim general	85	
Habitatge protegit règim concertat	90	
Habitatge protegit règim concertat català	90	
Habitatge lliure	90	
<b>Nombre d'habitatges</b>	<b>unitats</b>	<b>%</b>
Habitatges protegits règim especial	15	5%
Habitatges protegits règim general	61	20%
Habitatges protegits règim concertat	46	15%
Habitatges protegits règim concertat català	30	10%
<b>Total habitatge protegit</b>	<b>152</b>	<b>50%</b>
Habitatges lliures	151	50%
<b>Total habitatges lliures</b>	<b>151</b>	<b>50%</b>
<b>Total habitatges Àrea Residencial Estratègica</b>	<b>303</b>	<b>100%</b>
Densitat bruta sobre sòl computable (hbg/ha)	153 hbg/ha	
Densitat bruta sobre total àmbit delimitat del sector (hbg/ha)	115 hbg/ha	




 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de Barcelona







## II. ESTUDI DE LES ACTUALS NECESSITATS D'HABITATGE DE CASTELLAR DEL VALLÈS EN RELACIÓ AL QUE EN EL SEU DIA ES VA TENIR EN CONSIDERACIÓ PER DETERMINAR LES NECESSITATS D'HABITATGE DEL PDUARE DEL VALLÈS OCCIDENTAL

Els estudis justificatius generals del Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental (d'ara endavant, PDUARE VOCC) preveuen un horitzó demogràfic que, en el cas de Castellar del Vallès, ha canviat significativament, tal i com es pot constatar comparant-los amb les previsions que fa la Memòria social del nou POUM aprovat inicialment en data 28 de gener de 2014.

### 1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA PDUARE VOCC 2008

#### *Síntesi i diagnosi respecte les necessitats d'habitatge protegit*

*El municipi de Castellar del Vallès ha encarregat, mitjançant conveni amb la Gerència d'Habitatge, Urbanisme i Activitats Locals (GHUAL) de la Diputació de Barcelona l'elaboració del seu Pla Local d'Habitatge (PLH) 2007-2012 a l'equip GMG Plans i Projectes, SL.*

*Actualment aquest document es troba en fase d'avanç, però tot i així, la present memòria social es remet als continguts del PLH tant pel que fa a l'anàlisi i projecció de la població i llars, la identificació de la població en risc d'exclusió residencial com en el càlcul de les necessitats de producció d'habitatge social.*

#### *a) Escenaris de creixement demogràfic i de llars a Castellar del Vallès*

*El PLH planteja quatre escenaris de creixement demogràfic en funció del creixement de la immigració:*

- Immigració baixa: Immigració nacional constant per a tot el període i ritme de creixement desaccelerat d'immigració estrangera (intens)
- Immigració mitjana: Increment constant d'immigració nacional a un ritme d'1'5% anual i ritme de creixement desaccelerat d'immigració estrangera (moderat)
- Immigració estrangera 15%: Volum d'immigració nacional constant als nivells de 2002-2003 i ritme creixent d'immigració estrangera fins arribar a un volum d'habitants d'un 15% respecte el total de la població.

*Castellar del Vallès té una població de 22.007 habitants l'any 2007. Es preveu que la població a 2012 oscil·laria entre 26.000 i 27.100 habitants, una formació de noves llars per al període 2006-2012 d'entre 2.334 i 2.450, i, una demanda de 325 a 350 habitatges anuals en funció de l'escenari escollit. El PLH considera com a escenari més probable aquell que manté una natalitat creixent i de manteniment a la baixa del creixement migratori, que traduït en nombre de llars suposaria passar de les 7.388 el 2006 a unes 9.722 l'any 2012 amb un promig de 2'75 habitants per llar.*

## 2. MEMÒRIA SOCIAL POU M CASTELLAR DEL VALLÈS 2013

### *Evolució dels principals components demogràfics*

*La població de Castellar del Vallès era a gener de 2012 de 23.368 habitants (18.136 l'any 2001), amb una distribució segons gènere equitativa (50,4% eren dones i 49,6% eren homes), i una densitat poblacional de 517,4 habitants/Km<sup>2</sup>.*

*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).*

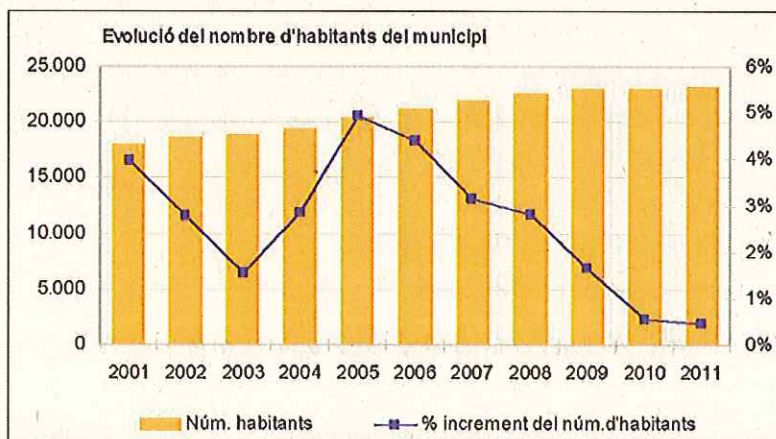
*La distribució intramunicipal de la població indica que un 84% de la població resideix en el nucli urbà mentre que el 15% restant ho fa en les diferents urbanitzacions residencials i a Sant Feliu del Racó. Un escàs 0,8% viu en disseminats.*

*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.*

La taxa de creixement poblacional de Castellar del Vallès s'ha situat els darrers deu 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 2,9% anual, el conjunt de la comarca ho feia en un 2,2% cada any. Aquest creixement també s'ha situat en nombres relatius molt per sobre dels principals municipis veïns com Sabadell i Terrassa i similar al de municipis de proporcions i característiques com Castellar. Entre el 2004 i el 2008 destaca un fort creixement del nombre d'habitants a Castellar del Vallès, amb un punt màxim l'any 2005 en què la taxa de creixement anual va arribar a situar-se al 5%. És a partir d'aquest any que es produeix un important punt d'inflexió i canvi de tendència en que la població de Castellar del Vallès, tot i tenir un creixement positiu, comença a disminuir el ritme i l'any 2009 el percentatge d'augment poblacional es situa després de diversos anys per sota la mitjana comarcal.

Així doncs, els darrers dos anys, el creixement ha estat dels més baixos dels darrers 15 anys en del municipi i s'ha estabilitzat al voltant del 0,5%, taxa que tot i ser 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 el saldo migratori d'origen estranger, aquest ha tingut un signe negatiu els darrers tres anys.

En nombre absoluts, entre el 1991 i el 2001 el ritme mitjà de creixement del municipi va ser de 464 nous habitants per anys i entre el 2001 i el 2011 va incrementar fins a 510 nous habitants cada any.



Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat i 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 la 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, coincident 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 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 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 2012-2026. Aquestes projeccions s'han realitzat atenent a quatre escenaris diferents i l'endogen, en funció de les característiques i la intensitat del creixement dels moviments migratoris. En els diferents escenaris han tingut en compte els següents criteris:

- Que el creixement vegetatiu seguirà amb la tendència actual de natalitat creixent (l'ISF incrementa d'1,48 a 1,56 a finals de la projecció) i envelliment de la població.

- En relació al flux migratori es contemplen els diferents escenaris següents:

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

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

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

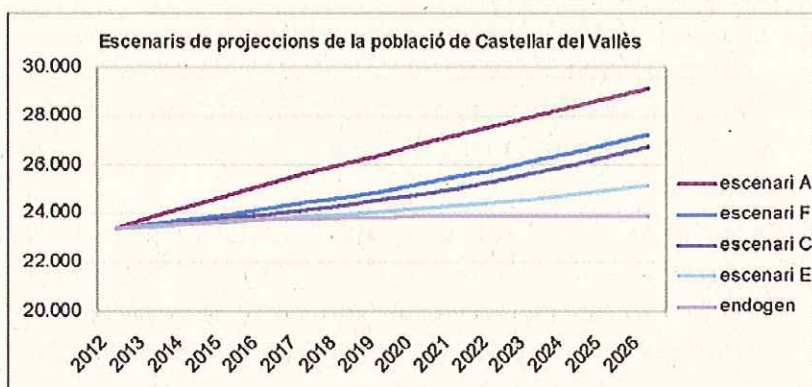
**Escenari D:** L'emigració es manté força similar a l'actual. La immigració interior es situa a una mitjana similar a la del període 1990-2000 i

*l'exterior és pràcticament 0 fins el 2020 i a partir d'aquest any va incrementant molt lleugerament però sense assolir el nivell actual.*

*Escenari endogen: No contempla migracions*

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

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



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

	Llars 2012	Llars 2020	Llars 2026	Increment 2012-2026	Increment mig anual
Escenari A	8.349	9.939	10.986	2.637	188
Escenari B	8.349	9.338	10.280	1.931	138
Escenari C	8.349	9.188	10.083	1.734	124
Escenari D	8.349	8.960	9.484	1.135	81
Escenari endogen	8.349	8.847	9.030	681	49

*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 dels 23.396 habitants actuals a uns 29.113 en un escenari màxim de creixement (escenari A)*

similar al dels darrers vint anys o a uns 25.133 habitants en l'escenari més baix de la projecció (escenari D). Els escenaris intermitjos (B i C) situarien Castellar del Vallès a principis del 2026 amb una població del voltant dels 27.000 habitants.

Pel que fa la demanda d'habitatge, aquesta es situaria en un interval d'entre 188 i 81 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 49 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.

...

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

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

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 2026 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 1.734 noves llars.

El potencial de creixement residencial previst pel planejament assegura una cobertura d'un factor de l'1,57 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	348
	solars	772
	remuntes*	849
Sòl urbà no consolidat		761
Sòl urbanitzable		0
<b>TOTAL</b>		<b>2.730</b>

\* 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 permetrien cobrir pràcticament la demanda estimada exclosa de la borsa de lloguer social i mancaria donar resposta a aquelles 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. Conseqüentment, es recomana que en el moment de desenvolupar els polígons i sectors es tingui en compte que aquestes s'adeqüin a la demanda real, ja que tal i com s'ha comentat anteriorment, actualment 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.*

*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.*

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

Tipologia d'habitatge protegit	Previsions del planejament	Demanda exclosa mercat lliure lloguer	Demanda exclosa borsa lloguer
Habitatge protegit (altres règims)	187	-	-
Habitatge protegit en règim general (compra o lloguer)	207	139+312	121+139
Habitatge a preus més assequibles que el preu màxim mòdul protegit	103*	260	260
<b>TOTAL<sup>3</sup></b>	<b>497</b>	<b>711</b>	<b>520</b>

\* 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.*

*Els diferents habitatges i reserves de titularitat pública permetran donar allotjament a aquests col·lectius més vulnerables i satisfer els seus requeriments temporals en matèria residencial, garantint així la inclusió social i el dret a l'habitatge en igualtat de condicions per al conjunt de la ciutadania.*



En resum, de tot el que s'ha exposat més amunt, es conclou que les actuals necessitats d'habitatge del municipi de Castellar del Vallès són inferiors a les que es van tenir en consideració en el moment de impulsar el document d'Objectius i propòsits generals dels plans directors per a la delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques de Catalunya per al quadrienni 2008-2011 i el Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental en el que es delimitava l'ARE Turuguet de Castellar del Vallès.

Mentre que el PDUARE VOCC preveia una demanda de 325 a 350 habitatges anuals, la Memòria social del POUM en tràmit preveu una demanda de 81 a 188 habitatges anuals.

Ahora, es conclou que, en tot cas, el nou POUM en tràmit contempla cobrir les necessitats d'habitatge de protecció en el municipi de Castellar del Vallès.



### III. RELACIÓ DE LES ACTUACIONS PROGRAMADES I, SI S'ESCAU, EL CALENDARI D'EXECUCIÓ, D'ACORD AMB L'INSTRUMENT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL APLICABLE A L'ÀMBIT TERRITORIAL AFECTAT EN EL MOMENT QUE L'ARE ES DEIXA SENSE EFECTE O ES REDUEIX.

El Pla d'ordenació urbanística municipal (d'ara endavant, POUM) de Castellar del Vallès, va ser aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament Castellar del Vallès en data 28 de gener de 2014. Posteriorment, en el Ple de 25 de març de 2014, el Ple va ratificar l'aprovació inicial després d'incorporar algunes variacions a la documentació inicial.

La Disposició addicional tercera de les Normes urbanístiques del POUM de Castellar del Vallès aprovat inicialment preveu el següent:

*Un cop que sigui aprovat pel Conseller de Territori i Sostenibilitat deixar sense efecte l'ARE Turuguet, l'àmbit d'aquest sector es regularà per les fitxes que es contenen en l'annex addicional de les presents Normes Urbanístiques.*

En l'annex addicional citat es preveu la delimitació de dos plans de millora urbana (PMU-07a Can Turuguet nord i PMU-07b Can Turuguet sud) coincidents amb l'àmbit de l'àrea residencial estratègica Turuguet que, un cop sigui efectiva la modificació del PDUARE de l'àmbit del Vallès Occidental per a deixar sense efecte l'ARE Turuguet de Castellar del Vallès, substituiran la fitxa del PMU-07 ARE Turuguet.

Les fitxes normatives d'aquests dos plans de millora urbana preveuen una reducció poc significativa del sostre previst en l'ARE (per sota del 12%), ja que durant el procés de participació ciutadana i de construcció del model de l'Avanç del Pla s'ha constatat que no és necessari tants habitatges i que és aconsellable

reduir lleugerament l'edificabilitat prevista. Es preveu reduir del 15% al 10% la cessió de l'aprofitament urbanístic dels sectors, però es manté, d'acord amb la Memòria social del POUM, reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 50% del sostre residencial, un 25% del qual, com a mínim, s'haurà de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims. La formulació, tramitació i execució d'aquests sectors està prevista per l'Agenda del POUM dins del segon sexenni.

El POUM aprovat inicialment ha estat sotmès a informació pública durant el termini de dos mesos des del dia de la seva publicació en el B.O.P. de Barcelona de 7 d'abril de 2014, fins el dia 10 de juny de 2014. L'anunci també es va publicar al diari "El Periódico" del 10/04/2014, al diari "Ara" del 4 d'abril de 2014. Durant el període d'exposició pública han estat rebudes un total de 42 al·legacions. 2 al·legacions han estat rebudes fora de termini, però també han estat valorades en l'informe d'al·legacions que, properament, serà aprovat pel Ple de l'Ajuntament Castellar del Vallès.

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

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

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

Dins del termini d'exposició pública ha estat rebuda una al·legació que sol·licita l'anul·lació de l'ARE Turuguet, l'avançament de l'execució del pla de millora urbana previst pel POUM al primer sexenni i el reconeixement del caràcter de sòl urbà consolidat de l'àmbit.

En l'informe d'al·legacions es proposa estimar allò que fa referència a l'anul·lació de l'ARE i al canvi a la previsió d'execució durant el primer sexenni. Tanmateix, cal indicar que la delimitació de l'ARE, primer, i les dels PMU-07a i PMU-07b, després, suposen la des-consolidació del sector i, per tant, caldrà fer



les cessions que corresponen al sòl urbà no consolidat, segons el que estableix l'art. 40 del TRLU i l'art. 40.2 del RLU, donat que es tracta d'una actuació urbanística que dóna lloc a un increment de l'aprofitament urbanístic per la transformació d'usos del sector.

El document del POUM que ha de ser aprovat provisionalment durant l'any 2015, un cop que sigui aprovat pel Conseller de Territori i Sostenibilitat deixar sense efecte l'ARE Turuguet, regularà els sòls inclosos fins ara dins de l'àrea residencial estratègica mitjançant la delimitació de dos plans de millora urbana que permetrà una execució diferent en el temps. La delimitació dels dos sectors ha estat feta tenint en compte la diferent situació de partida: el PMU-07a inclou la major part dels solars, mentre que el PMU-07b inclou les edificacions i les activitats existents.

El nou POUM proposa reduir lleugerament l'edificabilitat dels dos sectors, reduir del 15% al 10% la cessió de l'aprofitament urbanístic, i mantenir l'obligació de destinar el 50% del sostre residencial a la construcció d'habitatges de protecció pública.

El nou POUM que ha de ser aprovat provisionalment també proposa establir un règim transitori per a les edificacions i els usos existents en el PMU-07b que, en tant no es formalitzi una solució urbanística que faciliti el seu trasllat, permeti el seu normal funcionament sense que es perdi cap lloc de treball en la transformació d'aquest sector.



#### **IV. ACREDITACIÓ DE LA CONFORMITAT DELS PROPIETARIS AFECTATS AMB LA SUPRESSIÓ DE L'ÀRE I EL NOU RÈGIM URBANÍSTIC DELS TERRENYS, AIXÍ COM DE LA RENÚNCIA EXPRESSA A QUAALSEVOL RECLAMACIÓ PER LA MODIFICACIÓ DEL PDUARE**

##### **INNECESSARIETAT D'ACREDITAR LA CONFORMITAT**

En tant que el Pla general de Castellar del Vallès va ser adaptat al Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental, i l'objecte de la modificació que es sol·licita és deixar sense efecte l'ÀRE Turuguet, no caldrà acreditar la conformitat dels propietaris afectats amb la supressió de l'ÀRE i el nou règim urbanístic dels terrenys, així com de la renúncia expressa a qualsevol reclamació per la modificació del Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental.

Castellar del Vallès, 29 de desembre de 2014

**Imma Brualla Ortiz**

**Cap de Projectes i Planificació**

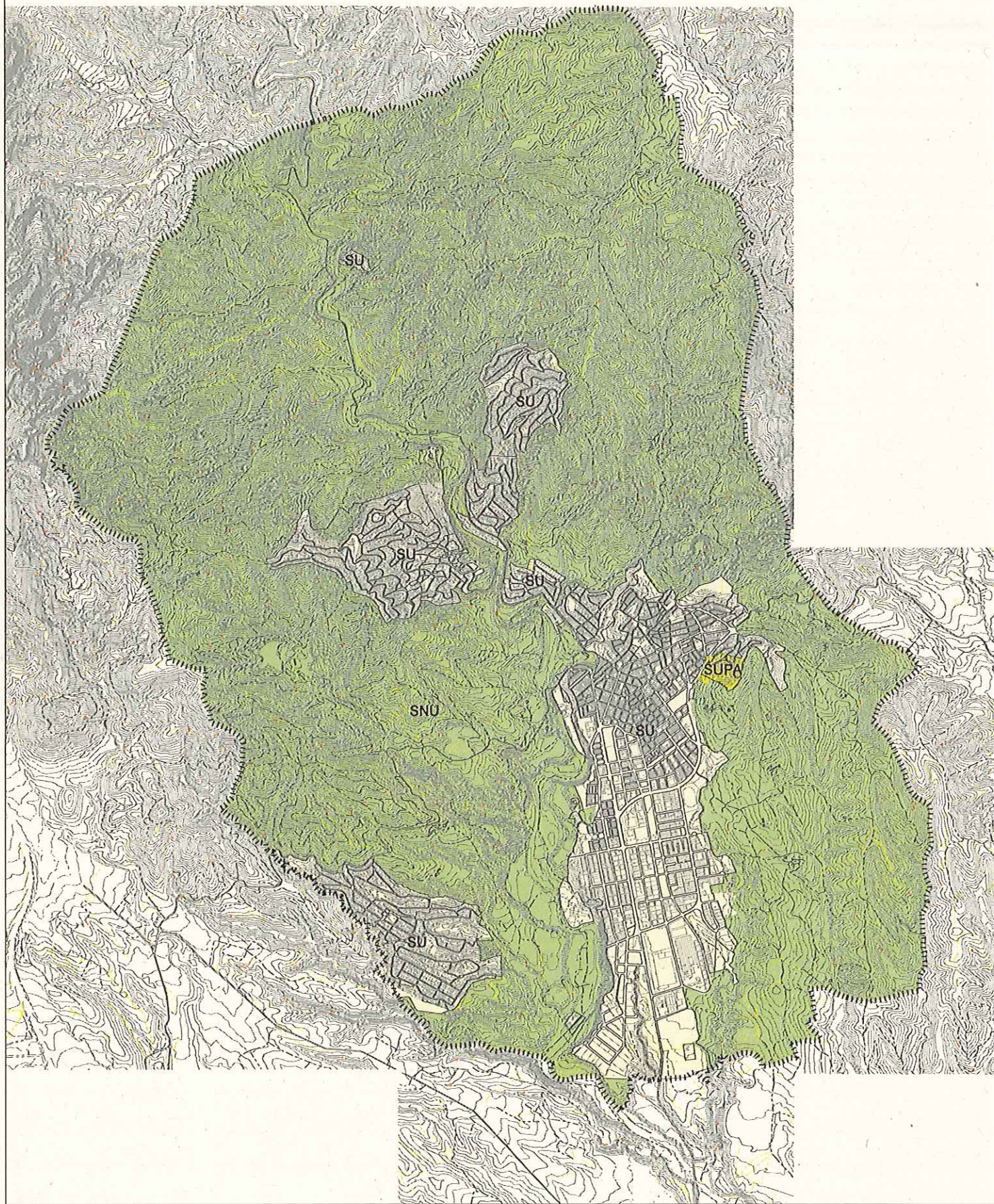
Àrea de Planificació Urbanística i Territori  
Ajuntament de Castellar del Vallès





## V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLANEJAMENT VIGENT. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
2. PLANEJAMENT VIGENT. ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA
3. PLANEJAMENT VIGENT. ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
4. AVANÇ DEL POUM 2012. PROPOSTES
5. POUM APROVAT INICIALMENT 2014. FITXA REORIENTACIÓ PMU-07

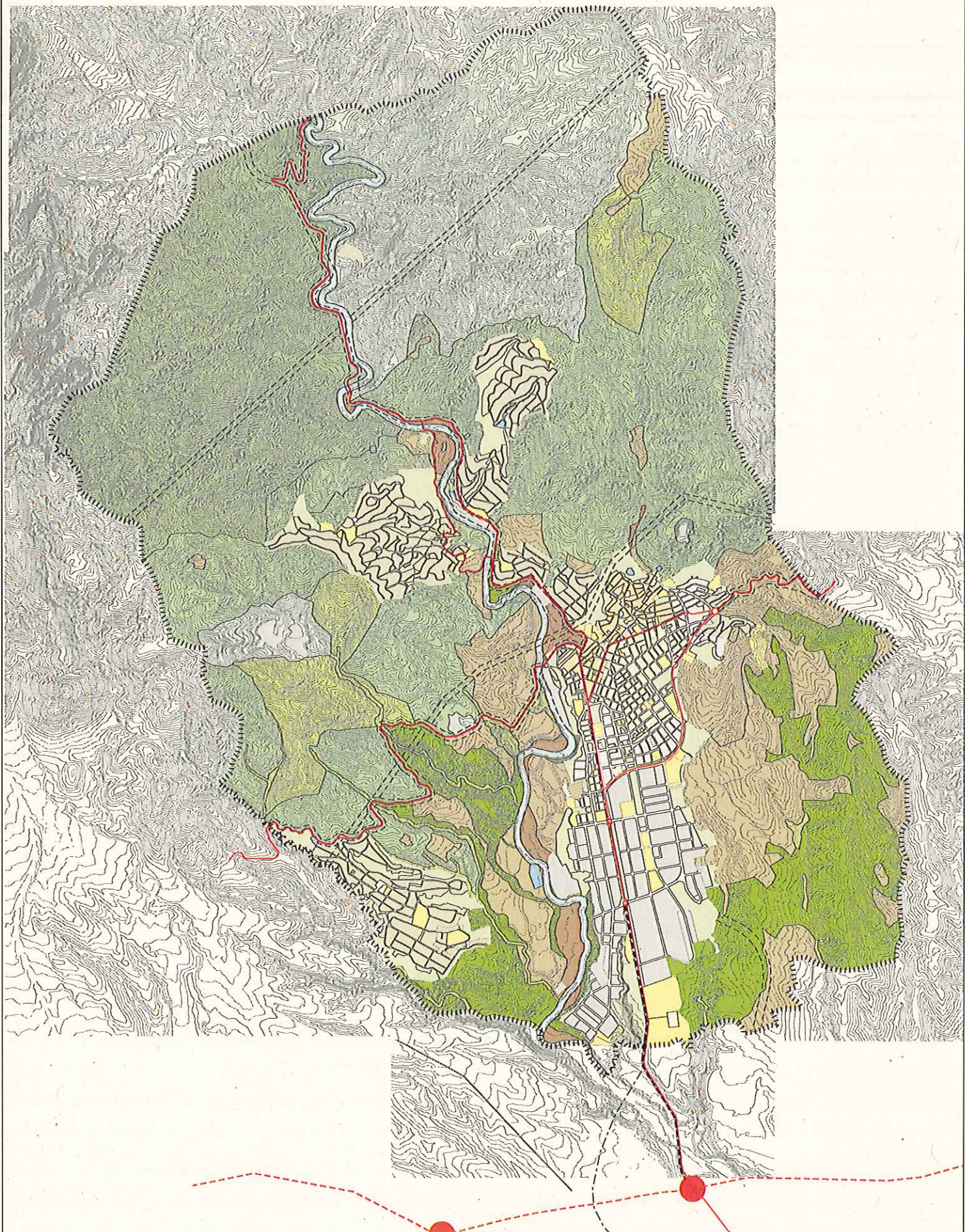


LEGENDA

- Límit terme municipal
- Sòl urbà
- Sòl urbanitzable amb planejament aprovat
- Sòl no urbanitzable

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLÀ DEL VALLÈS

DOCUMENT D'INFORMACIÓ  
4.5.2. PLANEJAMENT MUNICIPAL VIGENT  
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL, PGOU 2012



LLEGENDA

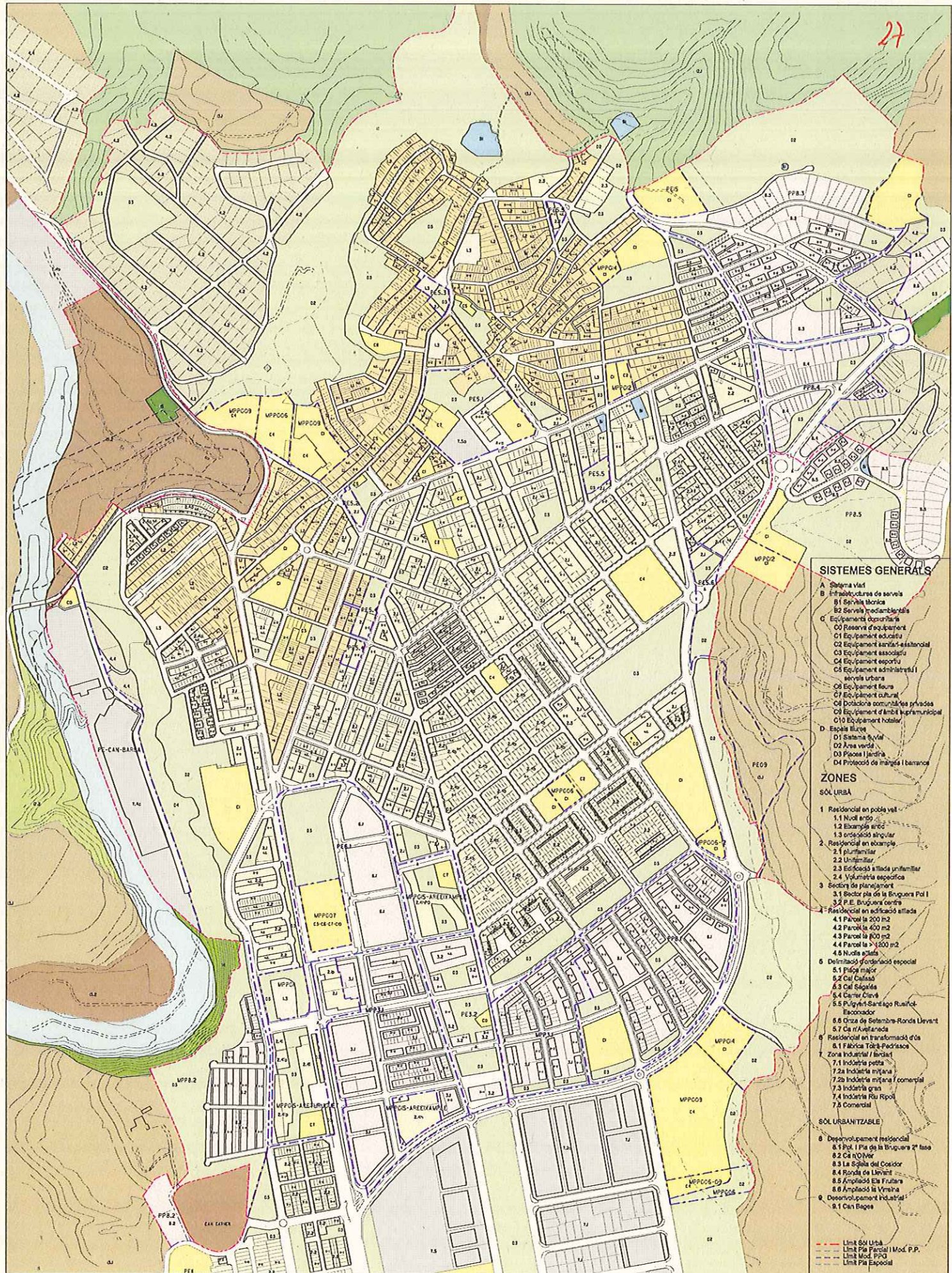
- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Límit terme municipal</li> <li>----- Pla Especial Protecció de St. Llorenç del Munt</li> <li>----- Ampliació Pla Especial Protecció de St. Llorenç del Munt</li> <li>----- Parc Forestal</li> <li>----- Parc Forestal d'Espesial Protecció-Booc de Ribera</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Parc Forestal d'Esp. Protecció-Altznars i Surenes.</li> <li>----- Zona agrícola i ramadera</li> <li>----- Zona hortícola</li> <li>----- Zona d'interès ecològic i paisatgísic</li> <li>----- Zones de Restauració</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Infraestructures de serveis</li> <li>----- Espais lliures</li> <li>----- Equipaments</li> <li>----- Sòl industrial</li> <li>----- Sòl residencial</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Serveis de carreteres</li> <li>----- Projecte Ferrocarri</li> <li>----- Ronda Oest</li> <li>----- Desdoblament B-124</li> <li>----- Carreteres intrarurbanes</li> </ul> |
|---|---|---|--|

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLÀ DEL VALLÈS**  
 DOCUMENTS D'INFORMACIÓ  
 4.5.4. PLANEJAMENT URBANÍSTIC. PLANEJAMENT MUNICIPAL VIGENT  
 L'ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA, PGOU 2012

REVISIÓ DEL POOU 1988 AVANÇ DE PLA, OCTUBRE 2012

APAJTAMENT DE CASTELLÀ DEL VALLÈS

Escala 1:30.000



### SISTEMES GENERALS

- A Sistema Viari
- B Infraestructures de serveis
  - B1 Serveis tècnics
  - B2 Serveis socioculturals
- C Equipaments d'equipament
  - C0 Reserva d'equipament
  - C1 Equipament educatiu
  - C2 Equipament sanitari-assistencial
  - C3 Equipament associatiu
  - C4 Equipament esportiu
  - C5 Equipament administratiu i serveis urbans
  - C6 Equipament lleure
  - C7 Equipament cultural
  - C8 Col·lecció sòcio-cultural privada
  - C9 Equipament d'habitatge municipal
  - C10 Equipament hotelier
- D Espais lliures
  - D1 Sistema Viari
  - D2 Àrea verda
  - D3 Rèquia i jardins
  - D4 Protecció de marges i barrancs

### ZONES

#### SÒL URBÀ

- 1 Residencial en població veïl
  - 1.1 Nucli antic
  - 1.2 Exemples antics
  - 1.3 ordenació singular
- 2 Residencial en desenvolupament
  - 2.1 plurifamiliar
  - 2.2 Unifamiliar
  - 2.3 Edificació i tipus plurifamiliar
  - 2.4 Volumetria específica
- 3 Sector de planejament
  - 3.1 Sector pla de la Bruguera Pol I
  - 3.2 P.E. Bruguera centre
- 4 Residencial en edificació aïllada
  - 4.1 Parcel·la 200 m<sup>2</sup>
  - 4.2 Parcel·la 400 m<sup>2</sup>
  - 4.3 Parcel·la 600 m<sup>2</sup>
  - 4.4 Parcel·la > 1000 m<sup>2</sup>
  - 4.5 Nucleo aïllat
- 5 Destinació i ordenació especial
  - 5.1 Plaça major
  - 5.2 Cal Dalmau
  - 5.3 Cal Sagales
  - 5.4 Carrer Clavé
  - 5.5 Puigvert-Santago Rusiñol i Casador
  - 5.6 Orla de Santandre-Ronda Llevant
  - 5.7 Ca n'Avalaneda
- 6 Residencial en transformació d'ús
  - 6.1 Fàbrica Tola-Pedrasca
- 7 Zona industrial / terciària
  - 7.1 Indústria petita
  - 7.2 Indústria mitjana
  - 7.2b Indústria mitjana i comercial
  - 7.3 Indústria gran
  - 7.4 Indústria Riu Ripoll
  - 7.5 Comercial

#### SÒL URBANITZABLE

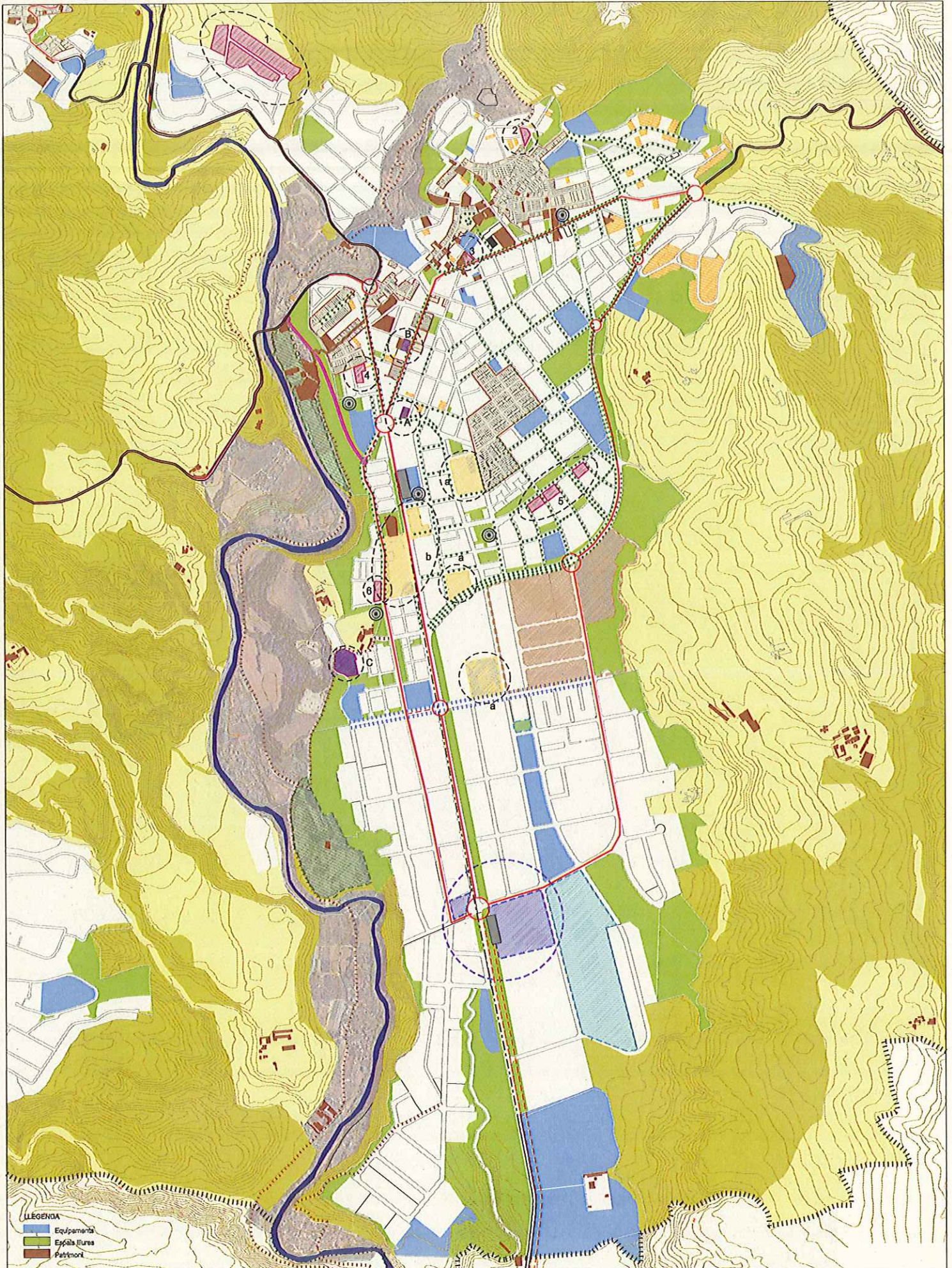
- 8 Desenvolupament residencial
  - 8.1 Pol. I Pla de la Bruguera 2ª fase
  - 8.2 Cal Rovir
  - 8.3 La Serralda del Colador
  - 8.4 Ronda de Llevant
  - 8.5 Ampliació Els Frutans
  - 8.6 Ampliació La Vinya
- 9 Desenvolupament industrial
  - 9.1 Can Boies

- - - Límit Sòl Urbà
- - - Límit Pla Parcial I Mod. P.P.
- - - Límit Mod. P.P.
- - - Límit Pla Especial

## PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLÀ DEL VALLÈS

DOCUMENT D'ORDENACIÓ  
 REVISIÓ DEL POOU 1988. APLICACIÓ DE PLA, OCTUBRE 2012

### 4.5.10. PLANEJAMENT MUNICIPAL VIGENT ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ POOU 2012



LLEGENDA

- Equipaments
- Espais lliures
- Patrimoni

HABITATGE

- Noues àmbits residencials
- A Els Pedrassos
- B Antiga Guàrdia Civil
- C Cèn Ciutat
- Àrea industrial en transf. residencial
- Reorientació ARES

- Optimització de residencial
- 1 Àrees A-B
- 2 Of de l'Esportador
- 3 Pla d'edifici Torras-Cis.
- 4 of Les Injertes
- 5 of Alfrade
- 6 Ca n'Oliver

- Actuacions singulars HPO
- Complementar solars buits
- PATRIMONI I PAISATGE
- Protecció patrimonial urbana

ACTIVITAT ECONÒMICA

- Sectors singulars activitat econòmica I
- Sector singular activitat econòmica II
- Potencial extensió i comercial
- Replanteig àmbit: Cèn Barba
- Moll Busquets

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLAR DEL VALLÈS**  
 DOCUMENT D'INFORMACIÓ  
**10.2. NUCLI I ENTORN IMMEDIAT**  
 PROPOSTES

REVISIÓ DEL POOU 1988. ANIVIG DE PLA, DESEMBRE 2012

AVANTAGE

AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

Escala 1:12.000

