

MODIFICACIÓ POUM 6
abril 2023

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CASTELLAR DEL VALLÈS**
Àmbit Ctra. Sentmenat 112

DOCUMENTACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 6 DEL POUM DE CASTELLAR DEL VALLÈS

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

1. ANTECEDENTS I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

- 1.1 Antecedents
- 1.2 Objecte de la modificació

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

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. Innecessarietat de l'Informe ambiental
- 1.3. Innecessarietat de la Memòria social
- 1.4. Innecessarietat de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

2 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

- 2.1 Delimitació Polígon d'Actuació Urbanística.
- 2.2 Planejament vigent
- 2.3 Proposta ordenació nou PAU-13 Ctra. Sentmenat 112.
- 2.4 Justificació del compliment de les Reserves per a sistemes urbanístics.
- 2.5 Justificació del compliment dels deures de cessió de sòl amb aprofitament.

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

IX. PLÀNOLS

X. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA-FINANCERA PAU-13

ANNEXES

- Notes simples
- Memòria social POUM actualitzada 2020
- Avant projecte justificatiu ordenació proposada
- Informe tècnic de Valoració econòmica de l'aprofitament de la finca.
- Conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Castellar del Vallès i Edistribución Redes Digitales per a la Modificació puntual del POUM de Castellar del Vallès, dins de l'àmbit de l'antiga subestació elèctrica de la Ctra. de Sentmenat 112

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

1. ANTECEDENTS I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

1.1. Antecedents

El present document es redacta per iniciativa municipal, i té com a objectiu consolidar la trama urbana modificant la qualificació actual d'una antiga subestació elèctrica en desús al nucli urbà del municipi, amb clau T , sistema de serveis tècnics, per tal de donar continuïtat a l'edificabilitat de l'entorn i consolidar l'illa edificada i tapar les mitgeres existents a l'entorn.

Amb congruència amb les necessitats d'habitatge derivades de la Memòria Social del POUM i de la seva actualització que s'adjunta com a document es fa evident la necessitat i urgència de possibilitar la creació del màxim nombre d'habitatges dins el nucli urbà transformant usos obsolets i recosint punts degradats que no proporcionen un paisatge urbà de qualitat.

En data 28 de febrer de 2023 el Ple de l'Ajuntament va aprovar definitivament el "*Conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Castellar del Vallès i Edistribución Redes Digitales per a la Modificació puntual del POUM de Castellar del Vallès, dins de l'àmbit de l'antiga subestació elèctrica de la Ctra. de Sentmenat 112*" per tal d'adaptar homogèniament la parcel·la a l'entorn, amb un ús majoritàriament residencial amb habitatge plurifamiliar i, d'aquesta manera, augmentar l'oferta d'habitatge de protecció pública el municipi.

1.2. Objecte de la modificació puntual

L'objecte de la modificació és el següent:

- Delimitació de sector a l'àmbit de l'antiga Subestació Elèctrica de la Ctra. De Sentmenat 112 per a la seva transformació urbanística de l'ús, passant de serveis tècnics a zona residencial.

2. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI

2.1. Emplaçament i situació

L'àmbit del territori al que es refereix aquest document se situa a l'interior del nucli urbà, en un dels eixos principals dins del municipi de Castellar del Vallès. L'entorn de l'àmbit compta amb un important grau de consolidació al trobar-se completament urbanitzat i dotat dels serveis urbanístics bàsics.

A la zona predomina l'ús residencial amb habitatge plurifamiliar complementada amb equipaments i zones verdes properes que donen servei al nucli.

2.2. Usos, activitats i edificacions existents

L'àmbit concret de la present modificació abasta una finca cadastral amb la següent referència: DG2047N0001PY.

A la finca hi havia una antiga subestació elèctrica que va quedar en desús fa uns anys i on encara hi ha algunes petites construccions i elements de la instal·lació de l'any 1963 amb una superfície construïda de 71m².

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

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 en la documentació:

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)

Els titulars de les finques objecte de la present modificació puntual, segons referències cadastrals són els següents:

Parcel·la 1

Titular: Endesa Distribucion Redes Digitales, S.L.

Localització: Ctra Sentmenat, 112

Ref. Cadastral:DG2047N0001PY

Superfície:783 m²

Registralment són dues parcel·les amb el mateix titular:

Endesa Distribució Elèctrica S.L.

Dades Registrals: finca 2070 de Castellar de Vallès, Volum 4043, llibre 493, foli 174

Superfície: 382,58m²

Dades Registrals: finca 2106 de Castellar de Vallès, Volum 4043, llibre 493, foli 171

Superfície: 380,85m²

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 8^a, 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.

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

La present modificació parteix de la situació de desús de la subestació elèctrica i de les conclusions de la memòria social del POUM revisada amb dades recents i de la qual se'n desprèn la necessitat que el Planejament prevegi un volum de reserva suficient d'habitatge de protecció pública per donar resposta a la demanda observada, que amb les dades actuals i els habitatges estimats pel POUM cobrien fins al 86% de la demanda. Per tant cal possibilitar la transformació urbanística per augmentar el percentatge d'habitatges de protecció pública per donar resposta a la demanda detectada.

L'àmbit proposat suposa un recosit de la trama urbana, per recuperar la connectivitat amb l'entorn, donat que l'antiga subestació suposava una alteració de la trama i un punt de ruptura de la mateixa. Amb la transformació s'aconsegueix donar continuïtat a la façana a la carretera de Sentmenat i l'entorn, eliminar les mitgeres existents i generar nous habitatges.

El Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLUC, estableix per a les actuacions de transformació urbanística, a la Disposició Addicional Segona el següent:

Disposició Addicional Segona*Actuacions de transformació urbanística*

1. A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística les actuacions de nova urbanització o bé de renovació o reforma de la urbanització i les de dotació, segons el cas, destinades a l'ordenació i la transformació del sòl urbanitzable i del sòl urbà no consolidat inclòs en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. Tanmateix, el sòl urbanitzable no delimitat no es considera inclòs en una actuació de transformació urbanística fins que no s'aprova el corresponent pla parcial urbanístic de delimitació.

2. Les actuacions aïllades sobre sòls urbans subjectes únicament a cessió obligatòria i gratuïta de vialitat per adquirir la condició de solars, i les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures en sòl urbà no es consideren actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal de sòl, sens perjudici de la seva subjecció als deures de cessió de sòl per a sistemes que estableix la legislació urbanística.

3. A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dóna lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4.

4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui d'acord amb l'article 43.1. El compliment dels deures dels propietaris es fa efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca. En el cas que el planejament determini que, pel fet que hi concorrin les circumstàncies a què fan referència els articles 43.3 i 100.4.c, respectivament, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir per llur equivalent dinerari, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació i els propietaris poden complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

5. Les persones titulars de la iniciativa en les actuacions de transformació urbanística estan subjectes al règim de drets i deures de la promoció i, si s'escau, de la propietat, que preveu la Llei estatal de sòl, en els termes i abast que, en funció de la classe de sòl i tipus d'actuació, estableix la legislació urbanística. Les persones propietàries no titulars de la iniciativa també estan subjectes al règim de drets i deures de la propietat que preveu la Llei estatal de sòl en els termes i abast regulats en la legislació urbanística.

Així doncs, tot i trobar-nos en sòl urbà consolidat, doncs es troba totalment urbanitzat d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, li és d'aplicació l'article 43 del TRLUC.

Article 43*Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat*

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

D'acord amb l'article 96 del TRLUC la tramitació urbanística de la modificació puntual del POUM ha de seguir les mateixes determinacions que regeixen la seva aprovació; així mateix i pel que fa el contingut documental, també queda subjecte a les determinacions d'aquest precepte.

Article 96*Modificació de les figures del planejament urbanístic*

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin 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, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directores urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a

determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.

e) En el cas de modificacions dels plans i programes a què fan referència les lletres b i c de l'article 79, correspon a la comissió territorial d'urbanisme corresponent la competència per a aprovar-les definitivament, llevat que l'àmbit territorial de la modificació afecti més d'una comissió territorial d'urbanisme o que la modificació comporti una alteració dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius.

Les NNUU del POUM al seu article 12 fixen que en el cas que la modificació proposada comporti un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació d'usos, s'estarà al procediment previst en l'article 99 del TRLUC. La modificació que ens ocupa suposa una transformació dels usos prevista respecte a la qualificació que li atorga el POUM, entenem que hem de justificar el compliment del que estableix l'art.99:

Article 99

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. **Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.**

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.

b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

En aplicació de l'art 96 del TRLUC respecte a la modificació de figures de planejament, li correspondria també l'aplicació del l'art. 100 del TRLUC, concretament en el seu apartat 3 i 4:

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.

c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

L'article 117 del RLUC preceptua que en cas de modificació no són obligatòries, com a actuacions preparatòries, l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament. El tràmit d'audiència als ajuntaments limítrofs només s'ha de concedir respecte dels ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.

1.2. 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 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.

1.3. 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 modifica les condicions del planejament vigent al municipi en nombre d'habitatges, donat que incrementa el nombre d'habitatges previstos només en 22 habitatges més; conseqüentment, no s'estima necessària 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 el percentatge més elevat d'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.

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.”

1.4. 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.

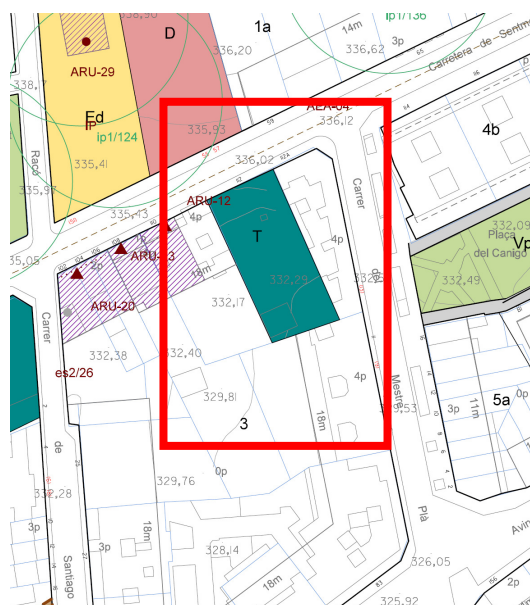
2. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

2.1 Delimitació de sector a l'àmbit de l'antiga subestació elèctrica de la Ctra Sentmenat 112

La Modificació VI del POUM de Castellar del Vallès consta de la delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística en una antiga subestació elèctrica, en desús des de fa uns anys, i d'acord amb la memòria social revisada recentment, pretén possibilitar la creació d'habitatges de protecció pública i privada pel municipi.

La proposta és delimitar un àmbit de transformació urbanística de sol urbà que permeti donar continuïtat a la trama urbana i definir una volumetria que generi façana al carrer i també s'eliminin totes les mitgeres vistes generades per la morfologia de les construccions de l'entorn per tal de poder completar el teixit urbà, creant més habitatge de protecció pública del previst inicialment pel POUM, per tal de compensar el dèficit actual i la problemàtica existent al municipi sense parc d'habitatges de lloguer, fet que queda justificat amb l'actualització de la memòria social que s'adjunta.

2.2 Planejament vigent



POUM- Codi T. Sistema de Serveis Tècnics i ambientals.

Paràmetres:

- Condicions d'ús
Ús dominant: serveis tècnics i ambientals

Usos compatibles: Aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent.

- **Condicions d'ordenació i edificació**
L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què es situen i a les condicions ambientals del lloc.
En sòl urbà consolidat regiran les condicions d'edificació que envolta l'emplaçament de l'equipament i s'aplicaran les mateixes intensitats i condicions d'edificació, tret que raonablement hagin de ser diferents, cas en el qual s'haurà d'efectuar un pla especial urbanístic.

2.3 Proposta ordenació nou PAU-13 Ctra. Sentmenat 112

L'àmbit:

a) Inclou el sòl situat al est de la població de Castellar del Vallès, amb front a la Ctra. De Sentmenat. La seva ubicació exacte s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La superfície del sector és de 775,35 m².

Objectius:

a) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de nous usos residencials que omplin el buit existent actualment i que reforcin el model urbà compacte del municipi.

b) Definir l'ordenació de les noves edificacions que han de consolidar la façana a la carretera de Sentmenat i eliminar les mitgeres existents al interior d'illa.

c) Garantir la cessió del valor corresponent per les reserves de zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics que s'haurien d'incorporar del nou sostre residencial generat.

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:

Sòl privat:	775,35 m ²	100%	
Zona residencial en ordenació tancada, codi 3.	775,35m ²	100%	10,19%

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 60% del sostre residencial, un 25% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial genèrica, i un 35% 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 2.153 m², el 95,00% del qual (2.045 m²) està destinat a sostre per habitatge i el restant pot destinar-se també per a usos terciaris i comercials, concentrats, únicament, a la façana de la carretera de Sentmenat.

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

Sostre edificable principal	2.045 m ² st	superfície habitatges:	habitatges:
residencial lliure	818 m ² st	40,00%	100
			8

habitatge protecció específica	716	m²st	35,00%	85	8
habitatge protecció genèrica	511	m²st	20,00%	85	6
Total habitatges					22

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- zona residencial en ordenació tancada, codi 3.

Condicions de gestió i 'execució:

- El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació.
- 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:
 - 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).
 - internalitzar les despeses relatives al enderroc de les instal·lacions existents.
- L'Agenda del POUM preveu 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 de l'executivitat de la present modificació del POUM 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.

2.4 Justificació del compliment de les Reserves per a sistemes urbanístics.

En aplicació de l'art. 100.3, atès que aquesta modificació suposa una transformació global dels usos previstos pel POUM, donat que passa de sistema de serveis tècnics i ambientals a residencial/ comercial, cal una reserva mínima de **22,5m² per cada 100m² de sostre residencial** per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15m² de sòl per cada 100m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de **7,5m² de sòl per cada 100m² de sostre destinat a altres usos**.

Donat que el sostre residencial generat són 2.045 m² i el comercial són 108 m², les reserves mínimes exigides serien:

$$2.045 \text{ m}^2 \text{ sostre residencial} \times 22,5/100 = 460,12 \text{ m}^2$$

$$108 \text{ m}^2 \text{ sostre comercial} \times 7,5/100 = 8,10 \text{ m}^2$$

Així doncs, les cessions que li correspondrien en concepte de zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics serien un total de 468,22m².

En el cas que tot el sostre es destinés a residencial, les cessions serien:

$$2.153 \text{ m}^2 \text{ sostre residencial} \times 22,5/100 = 484,42 \text{ m}^2$$

D'acord amb el que senyala la Disposició Addicional Segona del TRLUC cal fer efectives les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments, quantificades en 468,22 m².

Ens trobem en el supòsit de l'article 100.4.c) del TRLUC, donat que aquestes reserves no poden emplaçar-se en aquest àmbit d'actuació i en conseqüència es podrà substituir pel seu equivalent econòmic.

A l'annex queda valorada la compensació econòmica d'aquesta cessió.

2.5 Justificació del compliment dels deures de cessió de sòl amb aprofitament

D'acord al que estableix l'art. 43.b del TRLUC, si la modificació del planejament corresponent incrementa el sostre edificable de l'àmbit d'actuació, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic, fet que s'indica a la fitxa corresponent a incorporar al POUM.

El sòl computable a efectes de l'aprofitament urbanístic és de 2.153 m².

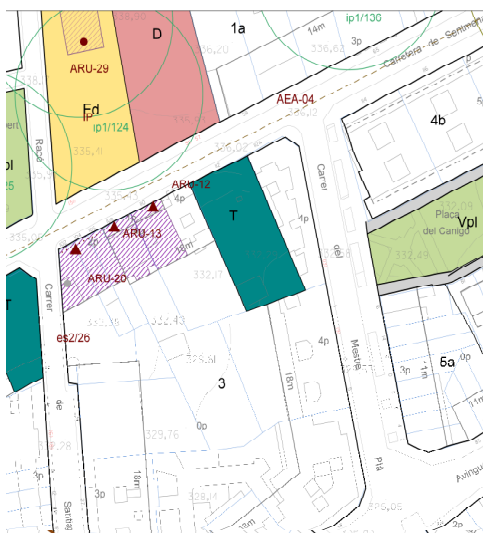
Edificabilitat POUM : 71m² sostre serveis tècnics (edificació existent)

Edificabilitat PAU-13 : 2.045 m² sostre residencial

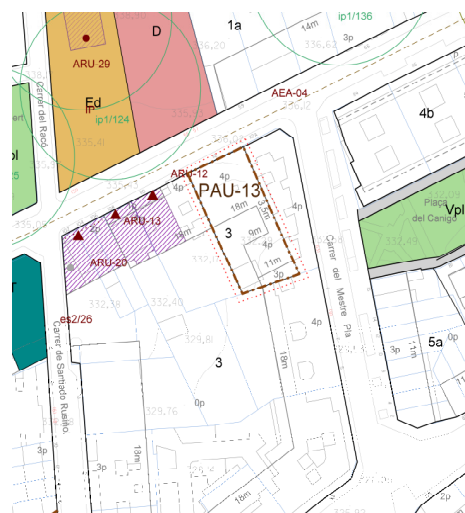
108 m² sostre comercial

El projecte de reparcel·lació haurà de determinar el valor i la situació de la cessió corresponent.

2.6 Canvis en els documents del POUM



Plànol Ord-e2 .Text Refós



Mod. VI POUM. Plànol Ord-e2.

Amb la delimitació d'aquest nou Polígon d'actuació Urbanística cal **modificar doncs el plànol d'ordenació e2 i el de qualificació c1**, els Annexes Normatius per introduir la **nova fitxa del PAU-13 Ctra. Sentmenat 112**, els **articles 159 i 160** de la normativa urbanística, així com la memòria de l'ordenació, l'agenda econòmica i l'informe de sostenibilitat del POUM.

III. NORMATIVA

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

- Article 159.1.b) Tipus, objecte i naturalesa dels diferents polígons d'actuació urbanística.
- Article 160.1 Polígons d'actuació urbanística d'aquest POUM.

1. Article 159. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents polígons d'actuació urbanística

Text modificat:

b) En sòl urbà no consolidat:

- Polígons d'actuació urbanística de transformació urbana. El seu objectiu és possibilitar la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització de l'àmbit delimitat:

- PAU-02: Polígon d'actuació urbanística Sot d'en Golerès.
- PAU-03: Polígon d'actuació urbanística Cal Sagalés.
- PAU-04: Polígon d'actuació urbanística Passeig.
- PAU-05: Polígon d'actuació urbanística Pedrissos.
- PAU-06: Polígon d'actuació urbanística Nou Eixample
- PAU-08: Polígon d'actuació urbanística El Serrat
- PAU-12: Polígon d'actuació urbanística Antiga Playtex.
- PAU-13: Polígon d'actuació urbanística Ctra. Sentmenat 112.

2. Article 160.1 Polígons d'actuació urbanística d'aquest POUMText modificat:

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

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	equipa ments	SÒL PÚBLIC	SÒL PRIVAT	SOSTRE TOTAL	HBTG TOTA L
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
Polígons d'actuació urbanística	663.510	90.280	194.410	50.547	335.237	382.273	363.160	636
PAU-01 Can Bages (vials)	30.365	6.170			6.170	24.195	24.200	
PAU-02 Sot d'en Golerès	2.600	359	1.007		1.366	1.234	1.485	12
PAU-03 Cal Sagalés	1.389		827		827	562	1.452	16
PAU-04 Passeig	1.483			459	459	1.024	1.260	13
PAU-05 Pedrissos	882					882	2.427	25
PAU-06 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 airesol 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	236.092	
PAU-12 Antiga Playtex	16.883	3.846	6.229	1.609	11.684	5.199	19.594	214
PAU-13 Ctra. Sentmenat 112	775					775	2.153	22

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

IV. ANNEXES NORMATIUS

L'annex normatiu del POUM modificat per la Modificació puntual VI és els següent:

- Annex 3. Fitxa Codi PAU-13 Ctra. Sentmenat 112.

1. Annex 3. Fitxa Codi PAU-13 Polígon d'actuació urbanística Ctra. Sentmenat 112

Text modificat:

1. Àmbit:

- Inclou el sòl situat al est de la població de Castellar del Vallès, amb front a la Ctra. De Sentmenat. La seva ubicació exacte s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.*
- La superfície del sector és de 775,35 m².*

2. Objectius:

- Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de nous usos residencials que omplin el buit existent actualment i que reforcin el model urbà compacte del municipi.*
- Definir l'ordenació de les noves edificacions que han de consolidar la façana a la carretera de Sentmenat i eliminar les mitgeres existents al interior d'illa.*
- Garantir la cessió del valor corresponent per les reserves de zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics que s'haurien d'incorporar del nou sostre residencial generat.*

3. 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:*

Sòl privat:	775,35 m ²	100%	
Zona residencial en ordenació tancada, codi 3.	775,35m ²	100%	10,19%

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 60% del sostre residencial, un 25% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial genèrica, i un 35% 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:

El sostre màxim que es pot realitzar en aquest polígon d'actuació és de 2.153 m², el 95,00% del qual (2.045 m²) està destinat a sostre per habitatge i el restant per a usos terciaris i comercials, concentrats, únicament, a la façana de la carretera de Sentmenat.

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

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	2.045	m ² st		superfície	habitatges:
				habitatges:	
residencial lliure	818	m ² st	40,00%	100	8

habitatge protecció específica	716	m ² st	35,00%	85	8
habitatge protecció genèrica	511	m ² st	20,00%	85	6
Total habitatges					22

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

- zona residencial en ordenació tancada, codi 3.

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 la modalitat de compensació.

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:

- 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).

- internalitzar les despeses relatives a l'enderroc de les instal·lacions existents.

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 de l'executivitat de la present modificació del POUM, 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 VI són els següents:

- 5.3 Dimensionat general del Pla. Q1

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	equips	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	663.510	90.280	194.410	50.547	335.237	328.273	363.160	636
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	1.485	12
PAU-03 Cal Sagalés	1.389		827		827	562	1.452	16
PAU-04 Passeig	1.483			459	459	1.024	1.260	13
PAU-05 Pedrissos	882					882	2.427	25
PAU-06 Are Nou Eixample	35.362	4.138	4.148	15.148	23.427	11.935	30.751	289
PAU-07 Can Bernabé	30.249	7.442			7.442	28.807	22.807	
PAU-08 EL SERRAT	9.213	2.192			2.718	6.495	4.064	16
PAU-09 Camamilla (vials)	4.846	834			834	4.012	4.012	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-13 Ctra. Sentmenat	775					775	2.153	22

PAU-13 Ctra. Sentmenat 112

Àmbit:

- a) *Inclou el sòl situat al est de la població de Castellar del Vallès, amb front a la Ctra. De Sentmenat. La seva ubicació exacte s'especifica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.*
- b) *La superfície del sector és de 775,35 m².*

Els seus objectius són:

- a) *Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de nous usos residencials que omplin el buit existent actualment i que reforcin el model urbà compacte del municipi.*
- b) *Definir l'ordenació de les noves edificacions que han de consolidar la façana a la carretera de Sentmenat i eliminar les mitgeres existents al interior d'illa.*
- c) *Garantir la cessió del valor corresponent per les reserves de zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics que s'haurien d'incorporar del nou sostre residencial generat.*

VI. QUADRES

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			386			
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	PAU-13 Ctra. Sentmenat 112	22	residencial	2on sexenni	privada
SUNC	2on	PMU-07b Turuguet	35	residencial	2on sexenni	privada
SUnC	2on	PAU-02 Sot d'en Golerés	12	residencial	2on sexenni	privada
SUnC	2on	PAU-03 Cal Sagalés	16	residencial	2on sexenni	privada
SUC	2on	PAU-08 El Serrat	16	residencial	2on sexenni	privada
SUnC	2on	PAD-08 Onze de Setembre	10	residencial	2on sexenni	privada
SUnC	2on	PAD-10 c/Ripollet	9	residencial	2on sexenni	privada
PMU's i PAU's d'activitat econòmica						
SUNC	2on	PMU-04 Molí Busquets		activitat	2on sexenni	privada
SUNC	2on	PMU-09 Can Barba		activitat	2on sexenni	privada
SUNC	2on	PMU-13 Porta de Castellar 1		activitat	2on sexenni	privada
SUNC	2on	PMU-14 Porta de Castellar 2		activitat	2on sexenni	privada
SUC	1er	PAU-01 Can Bages (vials)		activitat	1er sexenni	privada
SUC	1er	PAU-07 Can Bernabé (vials)		activitat	1er sexenni	privada
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			1.026			

VII. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

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

- 2 . Objectius, Directrius i Estratègia del desenvolupament del Pla.
- 3.2 Previsió temporal per al desenvolupament dels plans de millora urbana i polígons d'actuació plurifamiliars.
- 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.

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

Les actuacions concretes del Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellar del Vallès també estan reflectides en la Memòria citada, en les Normes urbanístiques i en els plànols d'ordenació que les concreten.

Respecte **les actuacions del POUM** poden establir-se els següents grans grups:

1. Execució dels sistemes generals

Correspon a les actuacions incardinades a aconseguir l'estructura general i orgànica definida pel Pla, mitjançant els sistemes urbanístics no inclosos en cap àmbit de gestió. Es contemplen, tant les actuacions d'adquisició de 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 **1.026** habitatges que el Pla determina sobre els diferents sectors i polígons d'actuació, menys del 15%, que equivalen a un total de **96 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 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 **12** sectors subjectes a plans de millora urbana (PMU) i/o polígons d'actuació urbanística (PAU), amb una extensió total aproximada de **8,5** hec, 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 761 habitatges localitzats, majoritàriament, dins del mosaic residencial de la ciutat existent.

Els PMU i els PAU plurifamiliars constitueixen un conjunt de sectors de naturalesa molt diversa, on es mesclen accions sobre el nucli antic i l'eixample de Castellar del Vallès, i també en menor mesura amb accions de naturalesa diferent segons es detalla en les corresponents fitxes normatives del Pla.

El nou POUM delimita nous sectors de menor dimensió i més homogenis respecte les propietats que s'inclouen en cada àmbit de planejament. En aquest cas haurà de ser la gestió la que desencalli el procés d'aquest sectors, ja que la viabilitat econòmica està garantida en tractar-se de sectors amb uns aprofitaments ajustats o similars als vigents en el Pla General de Castellar del Vallès però que, sobretot, s'han redimensionat a fi i efecte de facilitar la seva gestió i execució.

Les cessions i càrregues que el Pla determina són perfectament compatibles amb la viabilitat econòmica dels mateixos tota vegada que, en general, suposen una millora de la situació actual. No obstant, aquestes condicions generals, en l'apartat de la justificació de l'avaluació econòmica d'aquest document del POUM, es comprova i detalla aquesta viabilitat econòmica.

2. 3.2 previsió temporal per al desenvolupament dels plans de millora urbana i polígons d'actuació plurifamiliars

Text modificat:

La seqüència de les actuacions vinculades als plans de millora de i els polígons d'actuació plurifamiliars i l'horitzó del seu desplegament és el que segueix a continuació:

ÀMBIT O SECTOR	ús	sexenni	iniciativa
PMU's i PAU's plurifamiliars			
PMU-01 Carretera de Terrassa	residencial	2on sexenni	privada
PMU-02 Can Carner sud	residencial	1er sexenni	privada
PMU-03 Escorxadó-PI Toros	residencial	1er sexenni	privada
PMU-05 Can Bogunyà	residencial	2on sexenni	privada
PMU-07a Turuguet	residencial	1er sexenni	privada
PMU-07b Turuguet	residencial	2on sexenni	privada
PAU-02 Sot d'en Golerés	residencial	2on sexenni	privada
PAU-03 Cal Sagalés	residencial	2on sexenni	privada
PAU-04 Passeig	residencial	1er sexenni	privada
PAU-05 Pedrissos	residencial	1er sexenni	privada
PAU-06 Nou Eixample	residencial	1er sexenni	cooperació
PAU-13 Ctra Sentmenat 112	residencial	2on sexenni	privada

3. 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 (54,48% que comportaran un total de 559 habitatges) respecte al segon sexenni (45,42% que comportaran un total de 386 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-PI 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

Actuacions residencials segon sexenni	386			
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
PAU-13 Ctra. Sentmenat 112	22	residencial	2on sexenni	privada
PMU-07b Turuguet	35	residencial	2on sexenni	privada
PAU-02 Sot d'en Golerès	12	residencial	2on sexenni	privada
PAU-03 Cal Sagalés	16	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. 4.4 Avaluació econòmica dels plans de millora urbana i polígons d'actuació plurifamiliars

Text modificat:

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	SOSTRE TOTAL	HBTG TOTALS	DESPESES
	m ²	m ²		
PMU's i PAU's plurifamiliars	84.810	75.819	761	3.374.673
PMU-01 Carretera de Terrassa	3.311	1.656	16	153.962
PMU-02 Can Carner sud	8.775	6.143	62	570.375
PMU-03 Escorxador-PI Toros	3.475	1.963	21	46.044
PMU-05 Can Bogunyà	5.892	3.667	36	309.330
PMU-07b Turuguet	3.983	3.617	35	389.193
PAU-02 Sot d'en Golerès	2.600	1.137	12	105.550
PAU-03 Cal Sagalés	1.389	1.452	16	82.700
PAU-04 Passeig	1.483	1.260	13	
PAU-05 Pedrissos	882	2.427	25	
PAU-06 Nou Eixample	35.362	30.751	289	829.170
PAU-12 Antiga Playtex	16.883	19.594	214	888.350
PAU-13 Ctra. Sentmenat 112	775	2.153	22	

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	SOSTRE TOTAL	HBTG TOTALS	repercussió sobre sostre
	m ²	m ²		
PMU's i PAU's plurifamiliars	84.810	75.819	761	
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 Escorxador-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	1.389	1.452	16	63,28
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	50,38
PAU-13 Ctra. Sentmenat 112	775	2.153	22	

VIII. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Els apartats de l'Informe de sostenibilitat econòmica del POUM modificats per la Modificació puntual V 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.

1. 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:

1. Despesa manteniment dels plans de millora urbana i polígons d'actuació plurifamiliars

ÀMBIT O SECTOR	SUPERFÍCIE	vialitat	espais lliures	despesa
				manteniment anual
	m ²	m ²	m ²	€
PMU's i PAU's plurifamiliars	84.810	21.266	8.003	47.884
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 Goleres	2.600	359	1.007	1.855
PAU-03 Cal Sagalés	1.389		827	992
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	7.442		13.396
PAU-13 Ctra. Sentmenat 112	775			

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
	m ²	m ²	m ²	anual
				€
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
	m ²	m ²	m ²	anual
				€
PMU's i PAU's d'activitat econòmica	732.386	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-13 Porta de Castellar 1	41.125			
PMU-14 Porta de Castellar 2	4.135			
PAU-01 Can Bages (vials)	30.365	6.170		11.106
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
	m ²	m ²	m ²	anual
				€
Plans Parcials amb planejament aprovat	81.316	11.348	35.870	63.471
PP-01 amp. Els Fruiters	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

PMU's i PAU's plurifamiliars	84.810	47.884	75.819	246.983	171.164
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 Escorxadador-Pl 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 Golerès	2.600	1.855	1.137	3.704	2.567
PAU-03 Cal Sagalés	1.389	992	1.452	4.730	3.278
PAU-04 Passeig	1.483		1.260	4.104	2.844
PAU-05 Pedrissos	882		2.427	7.906	5.479
PAU-06 Nou Eixample	35.362	12.433	30.751	100.173	69.422
PAU-12 Antiga Playtex	16.883	13.396	19.594	63.828	44.234
PAU-13 Ctra. Sentmenat 112	775		2.153	7.012	4.860

LLAR DEL VALLÈS

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 menys manteniment
		manteniment anual			
	m ²	€	m ²	€	
PMU's i PAU's unifamiliars	86.390	24.731	26.264	85.556	59.292
PMU-11 Les arenès	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	732.386	401.952	397.085	1.293.516	896.431
PMU-04 Molí 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-13 Porta de Castellar 1	41.125		57.575	187.552	129.977
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 Parciais 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 minso, 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	997.421	538.039	538.568	1.754.402	1.215.835

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 **538.039 €/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 **3.26 €/m² i any**, s'obtenen uns ingressos de **1.754.402€/anuals** que cobreixen, de manera suficient, l'import de la despesa de **538.039 €/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 VI Modificació puntual són els següents:

- 1. Classificació del sòl:

Plànol **1**.

- 4. Qualificació i gestió del sòl:

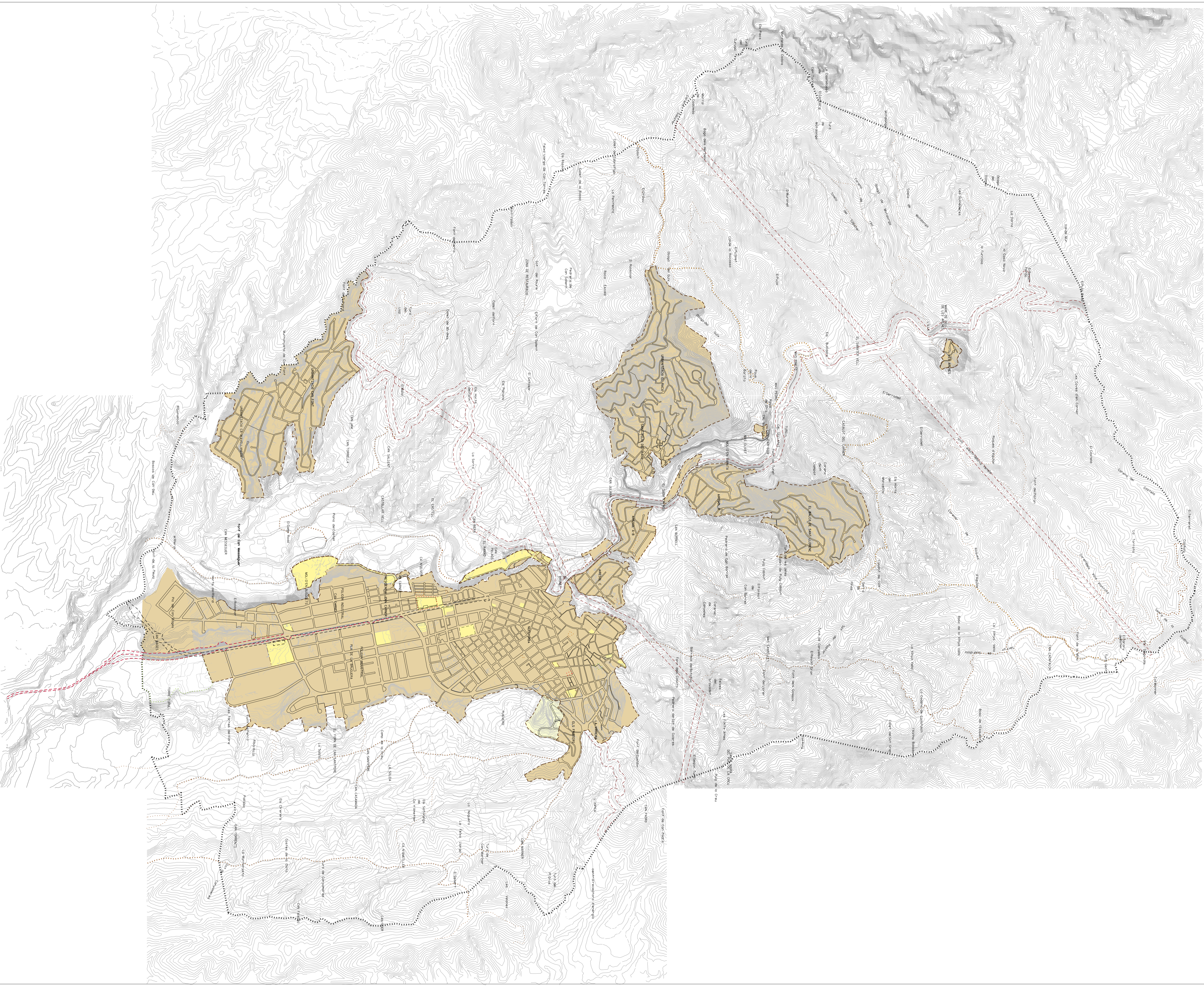
Plànols **c1**.

- 5. Ordenació detallada del sòl urbà:

Plànols **e2**.

- 6. Identificació dels sectors i àmbits del POUM

Plànol **6**.



RÈGIM DEL SÒL


- Límit de terme municipal
- - - - Límit de classificació
- Límit de qualificació
- ==== Reserva viària desdoblament
- ==== Reserva ferroviària

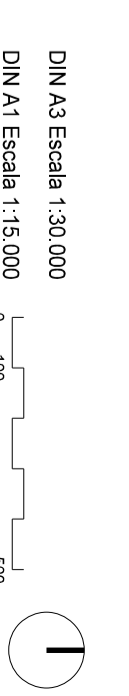
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

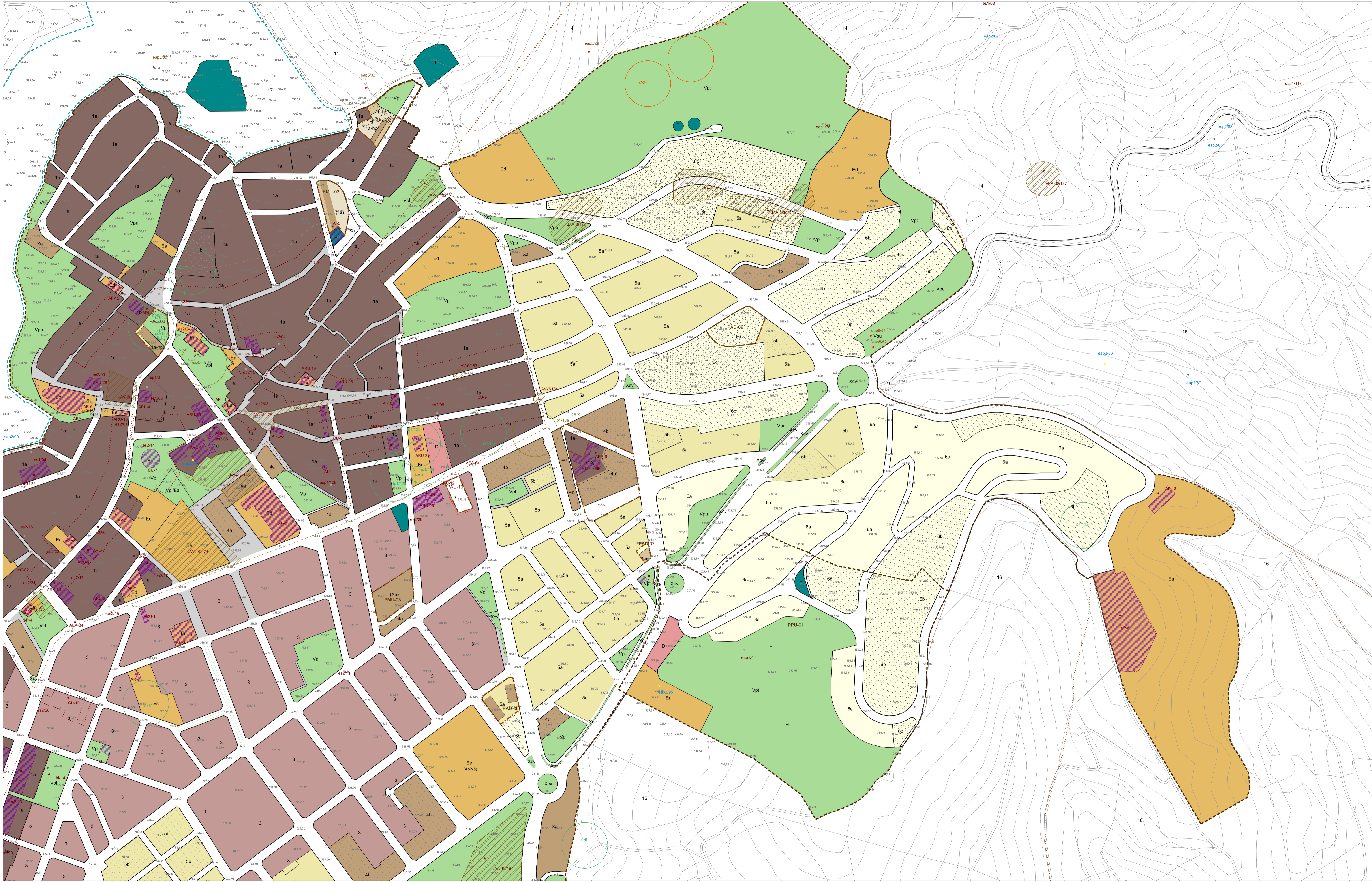
- Sòl urbà consolidat
- Sòl urbà no consolidat
- Sòl urbanitz. amb planej. aprovat

REGIM DEL SOL	NUCLI URBÀ	ST. FELIU DEL RACÓ	ARESOI A-B-C	ARESOI DEL BALCÓ	CAN FONT ANELL	CAN JOAN COIX	ARENES
.....	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			
—							
====							
====							

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLÀ DEL VALLES
 PLANIS D'ORDENACIÓ
1. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL


AJUNTAMENT DE CASTELLÀ DEL VALLES
 DINA3 Escala: 1:30.000
 DINA1 Escala: 1:15.000
 V. MODIFICACIÓ PUNTUAL EQUIP. Aprov. Inicial: MARÇ 2023

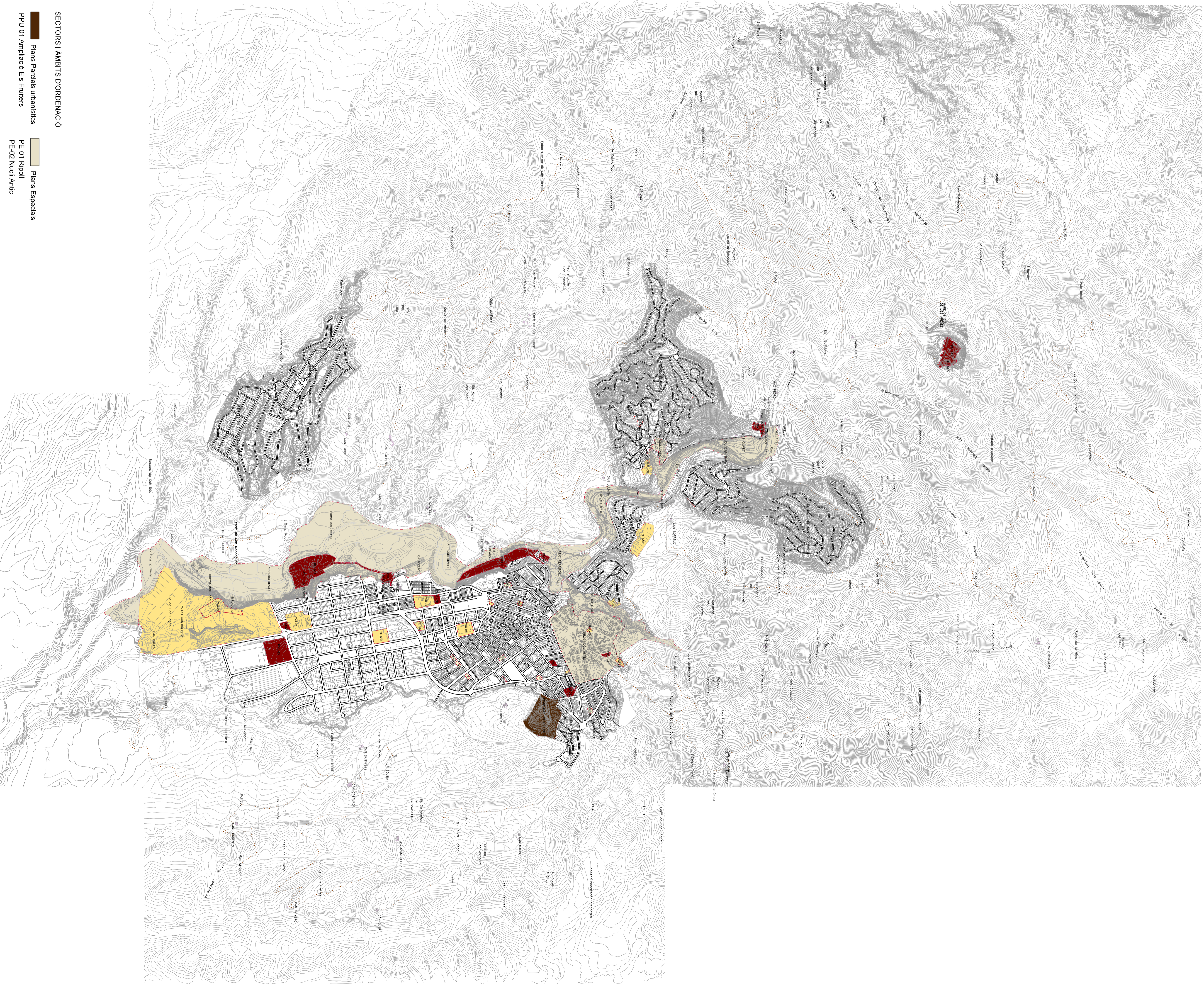




<p>SISTEMES URBANÍSTICS</p> <p>SISTEMES PER LA MOBILITAT</p> <ul style="list-style-type: none"> Xi Xarxa viària territorial Xu Xarxa viària urbana Xvii Xarxa viària de transitó Xviii Xarxa viària cívica Xcvi Complement de via pública Xa Aparcaments Xf Xarxa viària rural Sistema ferroviari 	<p>SISTEMES D'ESPALS LLIBRES</p> <ul style="list-style-type: none"> Vpl Sistema de places i jardins urbans Vpe Sistema de parcs urbans Vpe Sistema de parcs de transitó H Sistema hidràulic 	<p>SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS</p> <ul style="list-style-type: none"> Es Equipament sanitari-assistencial Ed Equipament docent Ea Equipament esportiu Ec Equipament socio-cultural Ea Equipament administratiu i serveis Ex Altres equipaments Er Reserva d'equipaments Eu Espai Tòrra Es Sistema de serveis tècnics i ambientals D Sistema d'habitatge dotacional públic 	<p>ZONES EN SÒL URBÀ</p> <p>NUCLI ANTIC, CODI 1</p> <ul style="list-style-type: none"> 1a Nucli antic 1b Nucli antic, ordenació singular <p>EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ TANCADA, CODI 3</p> <ul style="list-style-type: none"> 3 Edificació en ordenació tancada <p>EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA, CODI 4</p> <ul style="list-style-type: none"> 4a Edificació oberta amb espais públics associats 4b Edificació oberta amb espais comunians 	<p>EDIFICACIÓ EN FILERA, CODI 5</p> <ul style="list-style-type: none"> 5a Edificació de cases agrupades, alineades a via 5b Edificació de cases agrupades, separades de via 5c Edificació de cases agrupades, ordenació singular. <p>EDIFICACIÓ EN UNIFAMILIAR AÏLLADA, CODI 6</p> <ul style="list-style-type: none"> 6a Edificació en unifamiliars aïllades, parcel·la compacta. 6b Edificació en unifamiliars aïllades, parcel·la petita. 6c Edificació en unifamiliars aïllades, parcel·la mitjana 6d Edificació en unifamiliars aïllades, parcel·la gran. 	<p>ACTIVITAT INDUSTRIAL, CODI 7</p> <ul style="list-style-type: none"> 7a Indústria entremetgeres 7b Indústria aïllada 7c Indústria singular <p>TERCIARI I DOTACIONS PRIVADES, CODI 8</p> <ul style="list-style-type: none"> 8a Serveis terciaris i comercials entremetgeres 8b Serveis terciaris i comercials aïllada 8c Serveis terciaris i comercials singular <p>ZONA DE REPROGRAMACIÓ I TRANSFORMACIÓ, CODI 10</p> <ul style="list-style-type: none"> 10 Zona activitat econòmica de reprogramació 	<p>CATEGORIES DEL SÒL NO URBANITZABLE</p> <p>SÒL RÚSTIC</p> <ul style="list-style-type: none"> 13 Rústic <p>SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> 14 Serrallada 14a Serrallada, parc natural 15 Terrasses del Ripoll 16 Plana Vallesana 17 Conca riu Ripoll 	<p>RÈGIM DEL SÒL</p> <ul style="list-style-type: none"> ----- Límit del terme municipal ----- Límit de classificació ----- Límit de sector ----- Límit de qualificació ----- Límit individu de qualificació Àmbit modificació I Àmbit modificació II Àmbit modificació V Àmbit modificació VI 	<p>CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES</p> <ul style="list-style-type: none"> ----- Alineació de carrer o vial ----- Fondària edificable: Canvi d'alçada 12 m Fondària màxima edificable 2p Nombre de plantes màxim referit a carrer o parcel·la 0p Pati d'illa lliure d'edificació 1p Pati d'illa amb ocupació total ----- Separació mínima a l'alineació de vial ----- Porxos: Pas lliure en planta baixa <p>Nombre màxim de plantes</p> <ul style="list-style-type: none"> 0 plantes 1 planta 2 plantes 3 plantes 4 plantes 5 plantes 6 plantes 	<p>CATÀLEG DE BENS A PROTEGIR</p> <ul style="list-style-type: none"> Bens Culturals d'Interès Nacional (BCIN) Bens Culturals d'Interès Local (BCIL) Bens de Protecció Urbanística (BPU) Altres Bens Jaciments arqueològics <p>CATÀLEG DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URB.</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificació catalogada 	<p>PROTECCIONS URBANÍSTIQUES</p> <ul style="list-style-type: none"> ----- Reserva viària ----- Reserva ferroviària ----- Límit funciabilitat (C100) ----- Límit funciabilitat (O500) ----- Línia d'edificació ----- Franja protegida ----- Ampliació B-124
---	--	---	--	--	---	---	---	--	--	--



<p>SISTEMES URBANÍSTICS</p> <p>SISTEMES PER LA MOBILITAT</p> <ul style="list-style-type: none"> Xi Xarxa viària territorial Xu Xarxa viària urbana Xuv Xarxa viària urbana Xuc Xarxa urbana cívica Xcv Complement de vallat Xa Aparcaments Xr Xarxa viària rural <p>SISTEMES D'ESPAYS LLIBRES</p> <ul style="list-style-type: none"> Vpl Sistema de places i jardins urbans Vpu Sistema de parcs urbans Vtr Sistema de parcs de transició H Sistema hidràulic <p>SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS</p> <ul style="list-style-type: none"> Es Equipament sanitari-assistencial Ed Equipament docent Ee Equipament esportiu Ec Equipament socio-cultural Ea Equipament administratiu i serveis Ex Altres equipaments Er Reserva d'equipaments Eu Espai Tòrra Et Sistema de serveis tècnics i ambientals D Sistema d'habitatge dotacional públic <p>ZONES EN SÒL URBÀ</p> <p>NUCLI ANTIC. CODI 1</p> <ul style="list-style-type: none"> 1a Nucli antic, ordenació singular <p>EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ TANCADA. CODI 3</p> <ul style="list-style-type: none"> 3 Edificació en ordenació tancada <p>EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA. CODI 4</p> <ul style="list-style-type: none"> 4a Edificació oberta amb espais públics associats 4b Edificació oberta amb espais comunians <p>EDIFICACIÓ EN FILERA. CODI 5</p> <ul style="list-style-type: none"> 5a Edificació de cases agrupades, alineades a vial 5b Edificació de cases agrupades, separades de vial. 5c Edificació de cases agrupades, ordenació singular. <p>EDIFICACIÓ EN UNIFAMILIAR AÏLLADA. CODI 6</p> <ul style="list-style-type: none"> 6a Edificació en unifamiliars aïllades, parcel·la compacte. 6b Edificació en unifamiliars aïllades, parcel·la petita. 6c Edificació en unifamiliars aïllades, parcel·la mitjana 6d Edificació en unifamiliars aïllades, parcel·la gran. <p>ACTIVITAT INDUSTRIAL. CODI 7</p> <ul style="list-style-type: none"> 7a Indústria entremetgeres 7b Indústria aïllada 7c Indústria singular <p>TERCIARI I DOTACIONS PRIVADES. CODI 8</p> <ul style="list-style-type: none"> 8a Serveis terciaris i comercials entremetgeres 8b Serveis terciaris i comercials aïllada 8c Serveis terciaris i comercials singular <p>ZONA DE REPROGRAMACIÓ I TRANSFORMACIÓ. CODI 10</p> <ul style="list-style-type: none"> 10 Zona activitat econòmica de reprogramació 	<p>CATEGORIES DEL SÒL NO URBANITZABLE</p> <p>SÒL RÚSTIC</p> <ul style="list-style-type: none"> 13 Rústic <p>SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> 14 Serralada 14' Serralada, parc natural 15 Terrasses del Ripoll 15' Plana Vallesana 16 Conca riu Ripoll <p>RÈGIM DEL SÒL</p> <ul style="list-style-type: none"> ----- Límit del terme municipal ----- Límit de classificació ----- Límit de sàctor ----- Límit de qualificació ----- Límit indicatiu de qualificació Àmbit modificació I Àmbit modificació II Àmbit modificació V Àmbit modificació VI <p>CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES</p> <ul style="list-style-type: none"> ----- Alineació de carrer o vial ----- Fondària edificable. Canvi d'alçada 12 m Fondària màxima edificable 2p Nombre de plantes màxim referit a carrer o parcel·la 0p Pati d'illa lliure d'edificació 0p Pati d'illa amb ocupació total ----- Separació mínima a l'alineació de vial ----- Porxos. Pas lliure en planta baixa <p>Nombre màxim de plantes</p> <ul style="list-style-type: none"> 0 plantes 1 planta 2 plantes 3 plantes 4 plantes 5 plantes 6 plantes <p>CATÀLEG DE BENS A PROTEGIR</p> <ul style="list-style-type: none"> Bens Culturals d'Interès Nacional (BCIN) Bens Culturals d'Interès Local (BCIL) Bens de Protecció Urbanística (BPU) Altres Bens Jaciments arqueològics <p>CATÀLEG DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URB.</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificació catalogada <p>PROTECCIONS URBANÍSTIQUES</p> <ul style="list-style-type: none"> ----- Reserva viària ----- Reserva ferroviària ----- Límit intransitable (G100) ----- Límit intransitable (G500) ----- Línia d'edificació ----- Franja protegida ----- Ampliació B-124
--	--



SECTORS I ÀMBITS D'ORDENACIÓ

- Plans Parcials urbanístics
- PE-01 Ripoll
- PE-02 Nucli Antic

- PMU-01 Ctra. terrassa
- PMU-02 Can Carner Sud
- PMU-03 Escorç.-Pl. Toros
- PMU-04 Moll Busquets
- PMU-05 Can Bogunya

- PMU-06 ARE Nou Exemple
- PMU-07 Turnguet Sud
- PMU-08 Can Bages
- PMU-09 Can Barba
- PMU-10 Alesol a-b
- PMU-11 Can Bages 2
- PMU-12 Can Joan Coix

- PUA-01 Can Bages
- PUA-02 Sot dan Golebres
- PUA-03 Cai Sagales
- PUA-04 Passeig
- PUA-05 Pedrissos
- PUA-06 ARE Nou Exemple
- PUA-07 Can Bernabé

- PAD-01 Atrieda
- PAD-04 c/llagostes
- PAD-06 La Soleia
- PAD-07 Tramuntana-Catalunya
- PAD-08 onze de setembre
- PAD-09 Ronda-Aguer
- PAD-10 c/ Ripoll
- PAD-11 Pedrissos-Passeig

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLÀ DEL VALLÈS
 VI MODIFICACIÓ POUIM. Aprov. Indifer. MARÇ 2023

6. IDENTIFICACIÓ DE SECTORS I ÀMBITS DEL POUIM
 A. AJUNTAMENT DE CASTELLÀ DEL VALLÈS
 DNI A3 Escala: 1:30.000
 DNI A1 Escala: 1:15.000



X. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA-FINANCERA PAU-13

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.

1.1 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.

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 l'executivitat de la present modificació del POUM i tres anys per la seva finalització a partir de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

1.2 Avaluació econòmica financera.

Pel que fa al requeriment de l'article 99.1.c del TRLU, en relació a la rendibilitat de l'operació, aquesta es justifica en la demanda existent d'habitatges de protecció oficial i sobretot de lloguer, tal i com s'indica a la memòria social revisada recentment.

Com s'ha justificat la urbanització del sector ja ha estat executada i no es preveuen costos d'urbanització.

L'anàlisi de la viabilitat econòmica i financera s'ha de dur a terme a partir de l'estimació dels ingressos i despeses que els operadors provats generaran en el desenvolupament immobiliari.

L'estudi s'efectuarà sobre el valor residual del sòl i el rendiment esperat de les inversions i despeses que hauran de dur a terme per tal de que el desenvolupament immobiliari complet es pugui veure desenvolupat.

L'anàlisi d'avaluació econòmica i financera és de caràcter orientatiu i en cap cas vinculant. La seva utilitat rau en la validesa que, sota criteris de prudència econòmica, s'ofereix supòsit i dades per reflectir la projecció actuals en quan a preus de venda i costos de construcció d'acord a l'actual mercat immobiliari i la dinàmica actual i de futur immediat.

La inexistència d'oferta de terrenys amb destí de serveis tècnics dificulta el càlcul del seu valor i ens fa remetre als valors cadastrals actualitzats.

Els preus unitaris i mòduls utilitzats amb caràcter orientatiu i en base a criteris de prudència econòmica, que queden justificats a l'estudi econòmic són els següents:

- Per la qualificació urbanística actual es considera els valors cadastrals actuals actualitzats.
- Per la nova qualificació (residencial) els preus de venda es situen entre 1.551 €/m² i 2.698 €/m², així doncs s'aplica un preu mig de venda de 2.063,60 €/m²

				valor unitari venda €/m ² útil (zonaA)	valor unitari venda €/m ²
habitatge protegit general	592	418,29		2.385,63	1.765,37
habitatge protegit especial	829	265,59		2.096,74	1.551,59
residencial lliure	947	948,14			2.698,00
	2.368	576,78			2.063,60

- Pel càlcul del cost de construcció dels edificis s'ha recollit els mòduls del Col·legi d'arquitectes de Catalunya : COAC, als quals caldrà aplicar les despeses aplicables: el cost de al seguretat i salut a l'obra, els honoraris tècnics, Impostos i taxes d'obra, assegurances i altres despeses atribuïbles a la construcció.

Tots aquests elements es troben justificats en l'annex de càlcul del valor dels terrenys.

1.3 Justificació del rendiment econòmic actual i proposat

El càlcul de l'aprofitament urbanístic de la finca en el seu estat inicial, considerant la qualificació urbanística de Serveis Tècnics és:

Valor actual del sòl : 175.282,62€

ÚS CONSIDERAT	SUPERF. m2.	EDIFICAB.	VRS	APROFITAMENT
SERVEIS TÈCNICS	775,35	0,09	2.468,77	175.282,62 €

Un cop modificat el planejament , el càlcul de l'aprofitament urbanístic d'acord amb els nous usos, és:

ÚS CONSIDERAT	SUPERF. m2.	EDIFICAB.	VRS	APROFITAMENT
HABITATGE	775,35	3,06	458,10	1.086.599 €

Valor proposat del sòl : 1.086.599 €

Així doncs, amb la modificació proposada, l'aprofitament urbanístic té un augment previst de 911.317 €:

ÚS CONSIDERAT	SUPERF. m2	EDIFICAB.	VRS	APROFITAMENT
ACTUAL SERVEIS TÈCNICS	775,35	0,09	2.468,77	175.282 €
PROPOSAT HABITATGE	775,35	3,06	458,10	1.086.599 €
INCREMENT D'APROFITAMENT				911.317 €

L'increment de valor de la finca és:

- INCREMENT DEL VALOR L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DEL SECTOR 911.317 €.

Per tant, tenint en compte l'increment considerable del valor de la finca i la manca de despesa urbanitzadora **queda suficientment garantida la viabilitat econòmica del sector.**

1.4. Substitució econòmica de l'aprofitament urbanístic i les reserves per a Zones Verdes i Equipaments públics.

Com ja s'ha vist, el TRLU preveu la substitució econòmica de les obligacions urbanístiques de cessions de terrenys en concepte d'aprofitament urbanístic, així com els terrenys a cedir en concepte de zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics.

- En quan a la compensació econòmica en concepte d'aprofitament urbanístic, i atenent a l'augment del valor de l'aprofitament amb la modificació del planejament, seria d'aplicació:

Valor cessió 15% respecte increment valor= 0,15 x 911.317 =136.697€

- Les superfícies a que està obligat cedir aquesta modificació

és de: Cessió Zones Verdes i Equip públics 484,42 m²

Compensació econòmica d'aquesta cessió:

El preu d'aquesta cessió serà la mitja dels valors de la finca, recollint la proporcionalitat de les diferents qualificacions que en el cas que ens ocupa són:

QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE M2
RESIDENCIAL	2.371,50
TOTAL	2.371,50

Tenint en compte aquesta proporcionalitat i els valors residuals calculats a l'annex, trobem que el valor mitjà de l'illa és:

QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE M2	VRS / m2	VALOR TOTAL
RESIDENCIAL lliure	947	796,43	754.219
RESIDENCIAL HpoG	592	322,99	191.210
RESIDENCIAL HpoE	829	170,29	141.170
TOTAL	2.371,5		1.086.599€

MITJA DE VALORS 458,10 €/M²

Cessió Zones Verdes i Equip públics $484,42 \text{ m}^2 \times 458,10 \text{ €/m}^2 = 221.913 \text{ €}$

Compensació Econòmica 221.913 €.-

1.5.- Consideracions finals

L'increment de l'aprofitament urbanístic obtingut de la modificació de planejament plantejada és objecte d'una compensació econòmica a l'Ajuntament de Castellar del Vallès equivalent al 15% de l'increment d'aprofitament, que es valora en **136.697,00 €**.

L'aportació dels promotors al consistori de l'equivalent a **221.913,00 €** en concepte cessió de zones verdes, espais lliures i equipaments, és una carrega que els promotors accepten assumir amb la finalitat de que s'aconsegueixi modificar la clau urbanística de la finca per permetre la seva transformació a sostre residencial que s'hi durà a terme i que per l'elevat percentatge de Habitatge de Protecció oficial també és d'interès pel municipi.

Signat digitalment en la data que consta en la signatura.

Arquitecta Municipal

Assessora Jurídica

Imma Brualla Ortiz

Mercè Torras Junoy

ANNEXES

- Notes simples.
- Memòria social POUM actualitzada 2020.
- Avant projecte justificatiu ordenació proposada.
- Informe tècnic de Valoració econòmica de l'aprofitament de la finca.
- Conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Castellar del Vallès i Edistribución Redes Digitales per a la Modificació puntual del POUM de Castellar del Vallès, dins de l'àmbit de l'antiga subestació elèctrica de la Ctra. de Sentmenat 112.

Información Registral expedida por

JOSE MARIA PEREZ VISUS

Registrador de la Propiedad de SABADELL 4
Carretera de Barcelona nº 71 - SABADELL
tlfno: 0034 937457508

correspondiente a la solicitud formulada por

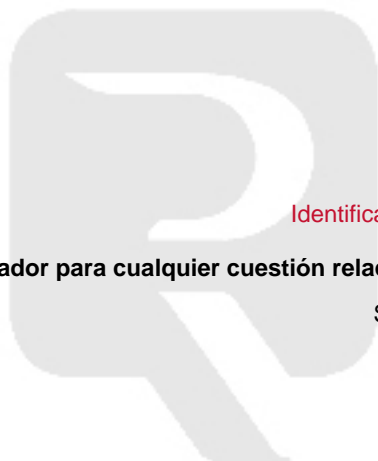
OUTSERVICER SL.

con DNI/CIF: B85535284



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F15NN06H5

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: SABADELL4.2070

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA Núm. 71.

08201-SABADELL (BARCELONA)

tel. 937457508.

sabadell4@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: TRECE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE

Solicitante:

Nº Entrada:

Interés Legítimo:

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CASTELLAR DEL VALLES Nº: 2070

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08125000143723

URBANA: PORCIÓN DE TERRENO campa para edificar situada en el término del pueblo de Castellar y dentro del casco de población de la misma cuyo terreno que lo componen dos solares. Mide en junto trescientos ochenta y dos metros cincuenta y ocho centímetros cuadrados aproximadamente. LINDA: al Este y Oeste con el resto de la finca de que procedía, propiedad de la señora Torrent; al Sur, con don Ricardo Mir; y al Norte con la carretera que de Castellar dirige a Sentmenat. Esta finca no está coordinada con el Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR

N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA S.L. SOCIEDAD U B82846817 4043 493 174 10

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de escision de sociedad.

Formalizada en escritura con fecha 26/03/02, autorizada por DON SANTIAGO RUBIO LINIERS, nº de protocolo 603.

Inscripción: 10ª Tomo: 4.043 Libro: 493 Folio: 174 Fecha: 06/05/2010

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

CARGAS

- CENSO.

DOMINIO y ALODIO inscrito a favor de **CARLOS DE FONTCUBERTA BALAGUER** según la inscripción 8ª de fecha once de abril de mil novecientos noventa y cinco, estando acreditada su **VIGENCIA** mediante nota marginal de la misma fecha.

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 **TRECE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE**, 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).

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

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases 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. 27/02/1998).

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

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Información Registral expedida por

JOSE MARIA PEREZ VISUS

Registrador de la Propiedad de SABADELL 4
Carretera de Barcelona nº 71 - SABADELL
tlfno: 0034 937457508

correspondiente a la solicitud formulada por

OUTSERVICER SL.

con DNI/CIF: B85535284



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F15NN05Q9

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: SABADELL4.2106

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA Núm. 71.

08201-SABADELL (BARCELONA)

tel. 937457508.

sabadell4@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: TRECE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE

Solicitante:

Nº Entrada:

Interés Legítimo:

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CASTELLAR DEL VALLES Nº: 2106

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08125000143761

FINCA URBANA. UNA PORCION DE TERRENO campa para edificar en el que existen ya algunas construcciones, cuyo terreno se halla situado dentro de la población de Castellar inmediato a la Carretera de Sentmenat, que tiene una superficie de trescientos ochenta metros ochenta y cinco decímetros cuadrados. LINDA, al frente, Norte, con la Carretera que de San Sadurní pasando por Castellar dirige a Sentmenat; a la izquierda entrando u Oriente con Juan Comas, hoy Antonio Buenaventura Estebanell; al Oeste, derecha con terreno de Dolores Torrent Mir, hoy fuerzas Eléctricas de Cataluña Sociedad Anónima; y al Sur con la heredad Ribas. No se aporta la Referencia Catastral. Esta finca no está coordinada con el Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA S.L. SOCIEDAD U	B82846817	4043	493	171	12

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de escision de sociedad.

Formalizada en escritura con fecha 26/03/02, autorizada por DON SANTIAGO RUBIO LINIERS, nº de protocolo 603.

Inscripción: 12ª Tomo: 4.043 Libro: 493 Folio: 171 Fecha: 06/05/2010

CARGAS

- CENSO.

DOMINIO y ALODIO inscrito a favor de CARLOS DE FONTCUBERTA BALAGUER según la inscripción 10ª de fecha once de abril de mil novecientos noventa y cinco, estando acreditada su VIGENCIA mediante nota marginal de la misma fecha.

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 TRECE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE, 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).

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 o dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases 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. 27/02/1998).

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

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Ajuntament de
Castellar del Vallès

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

Setembre 2020



Equip redactor:

GMG

Joan Badia, arquitecte
Maria Bonet, geògrafa

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

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

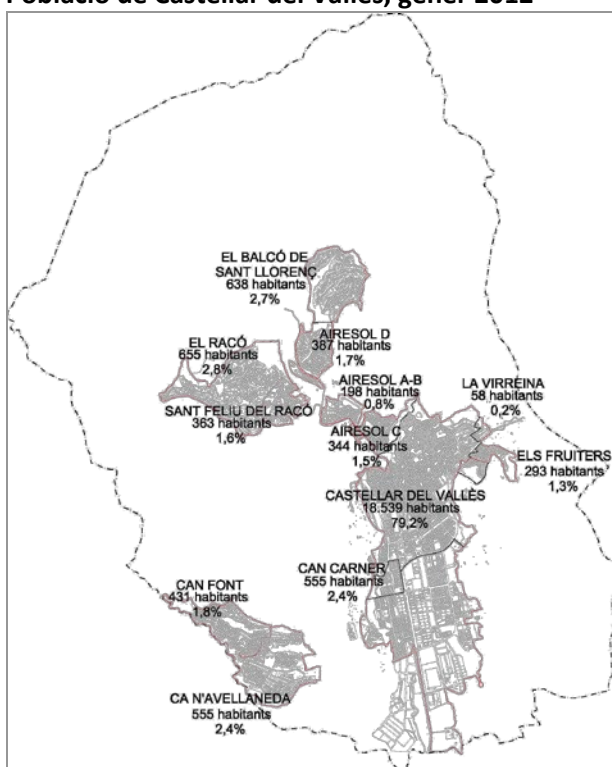
Evolució dels principals components demogràfics

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

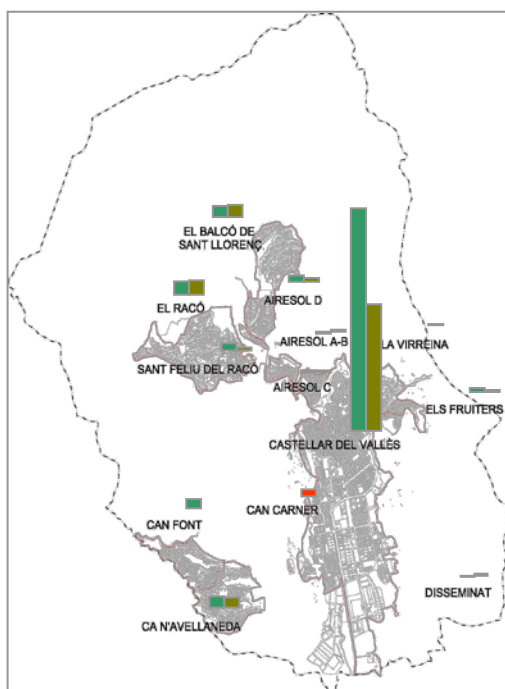


Font: elaboració pròpia a partir del padró municipal, 2012

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

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.

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

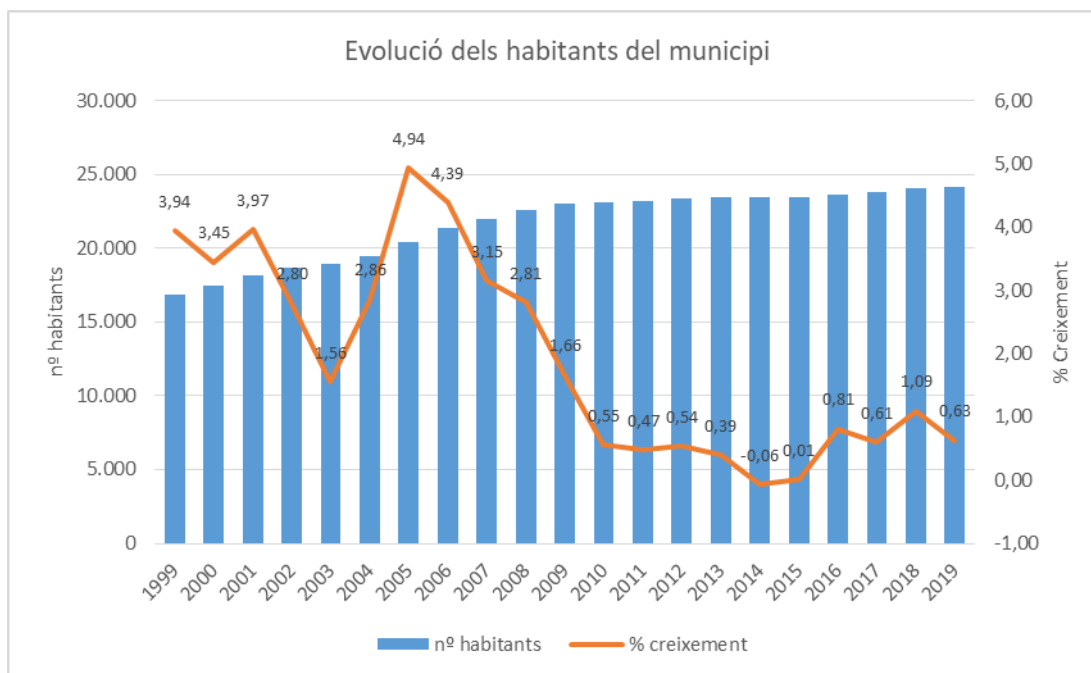
■ 2006-2012

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 el 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.

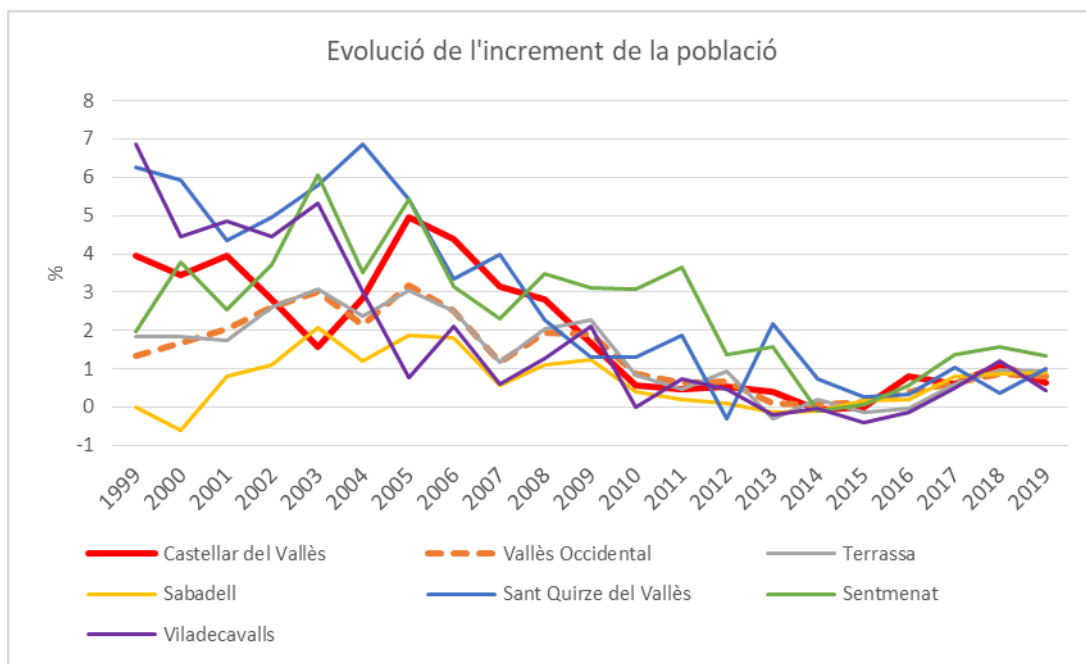


Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

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



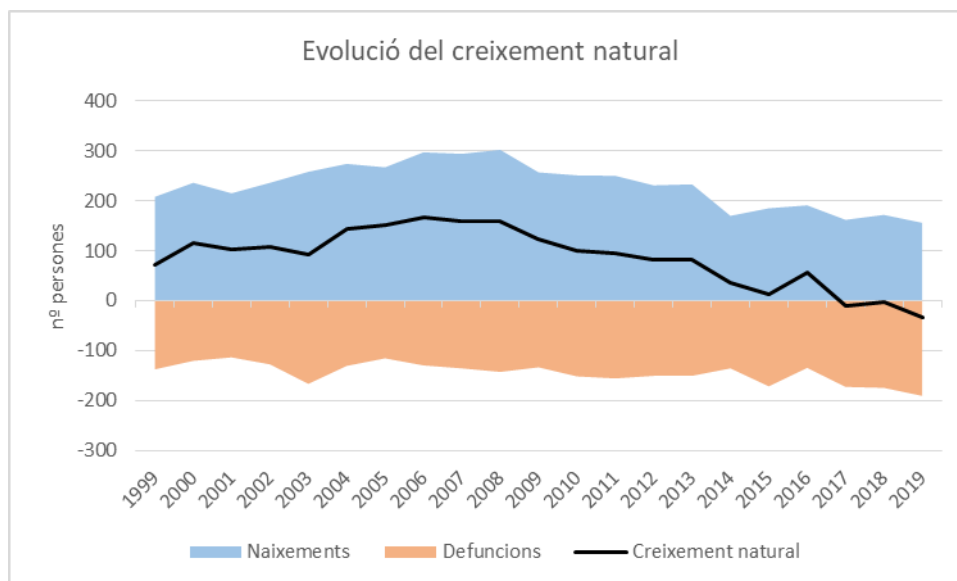
Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat

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.



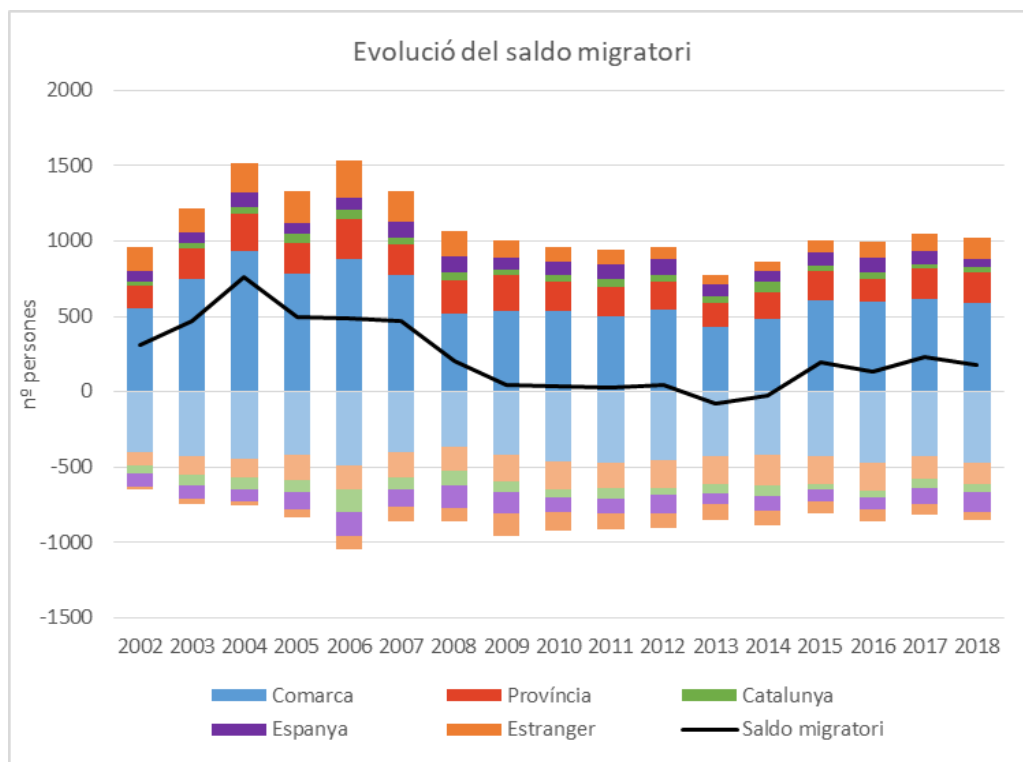
Font: elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat i padró

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.



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

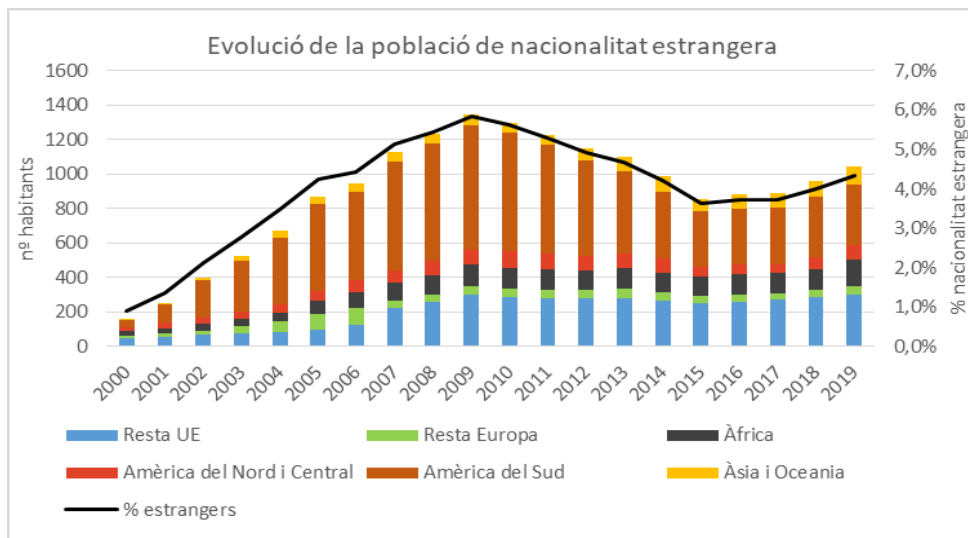
Municipi o zona	Altes	Baixes	Saldo
Sabadell	313	253	60
Barcelona	92	62	30
Terrassa	59	68	-9
Sant Llorenç Savall	24	26	-2
Sentmenat	18	32	-14
Resta del Vallès occidental	81	121	-40
Resta de la província de Barcelona	94	72	22
Resta de Catalunya	55	62	-7
Resta d'Espanya	97	105	-8
TOTAL	833	801	32

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

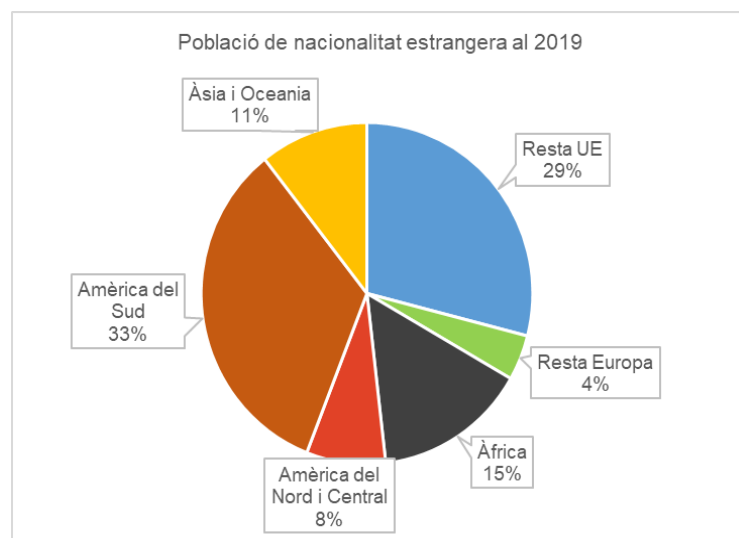
incidit a Castellar del Vallès d'una manera tant marcada, on el saldo migratori extern ha representat un 23,4% del creixement migratori des del 2002. Actualment, la proporció de població d'origen estranger respecte el total de població de Castellar del Vallès l'any 2019 és d'un 4,3% (uns 1.048 habitants), 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%).



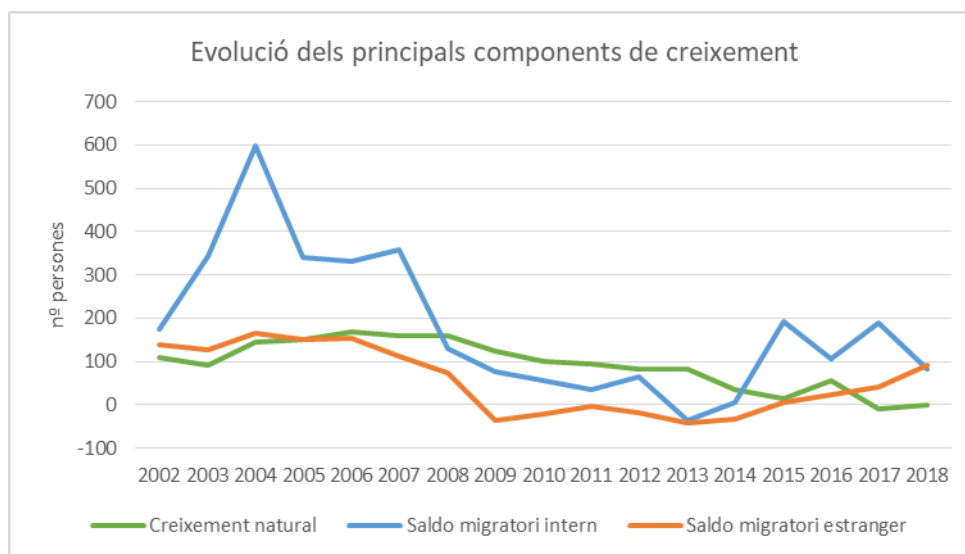
Font: elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat

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

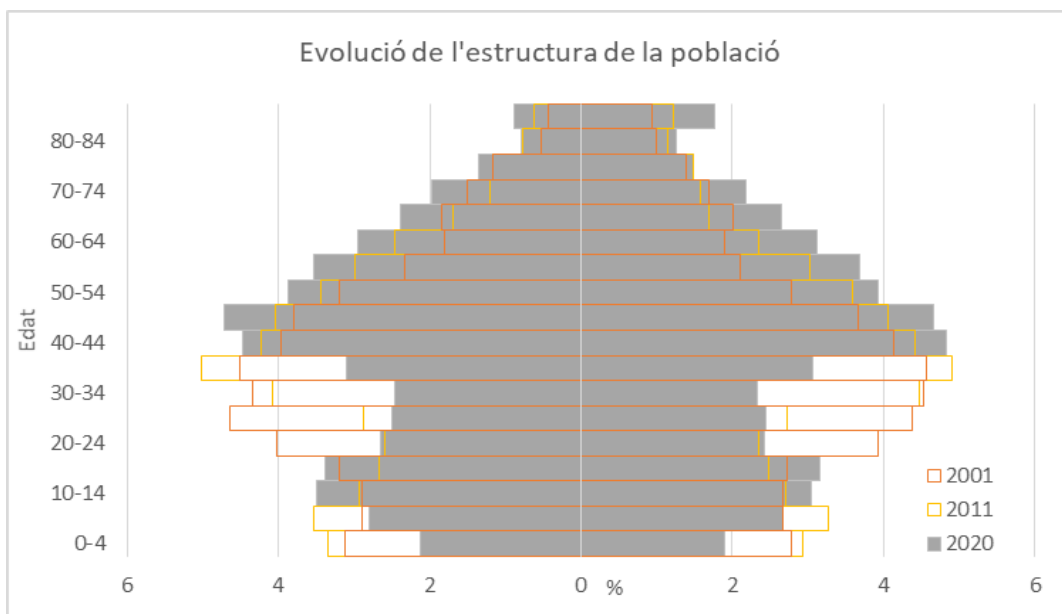
	Població Total 1 gener	Naixements	Defuncions	Creixement natural	Immigrants	Emigrants	Saldo migratori	Creixement demogràfic
2002	18.644	236	127	109	961	649	312	421
2003	18.934	258	166	92	1.216	745	471	563
2004	19.475	274	130	144	1.515	754	761	905
2005	20.437	267	115	152	1.328	835	493	645
2006	21.335	297	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

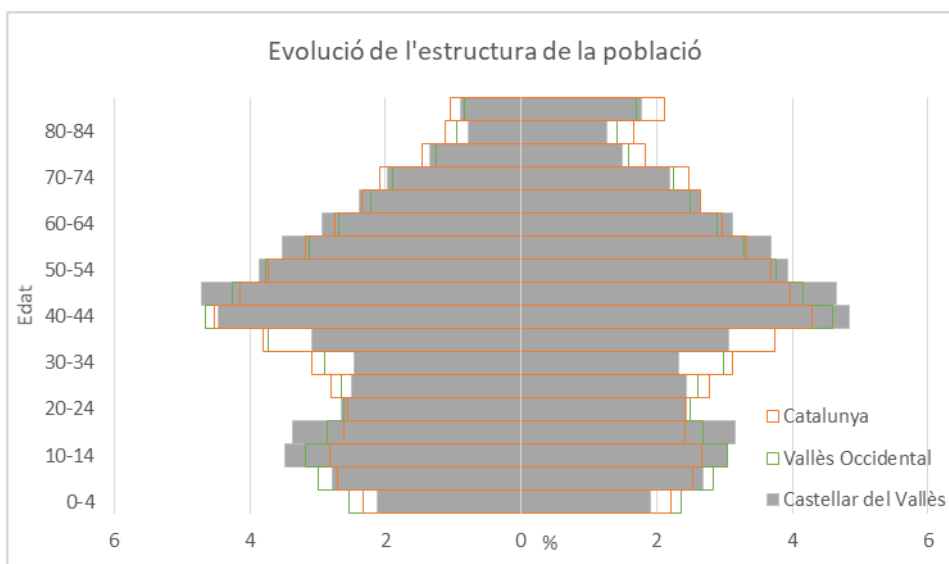
L'evolució de la piràmide d'edats entre els anys 2001 i 2020 reflexa amb claredat un canvi d'estructura poblacional, amb un important eixamplament de la base i les edats madures que coincideix d'una banda amb les persones nascudes en l'anomenat *baby boom* (1965-1976) i d'altra banda amb els fluxes migratoris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

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

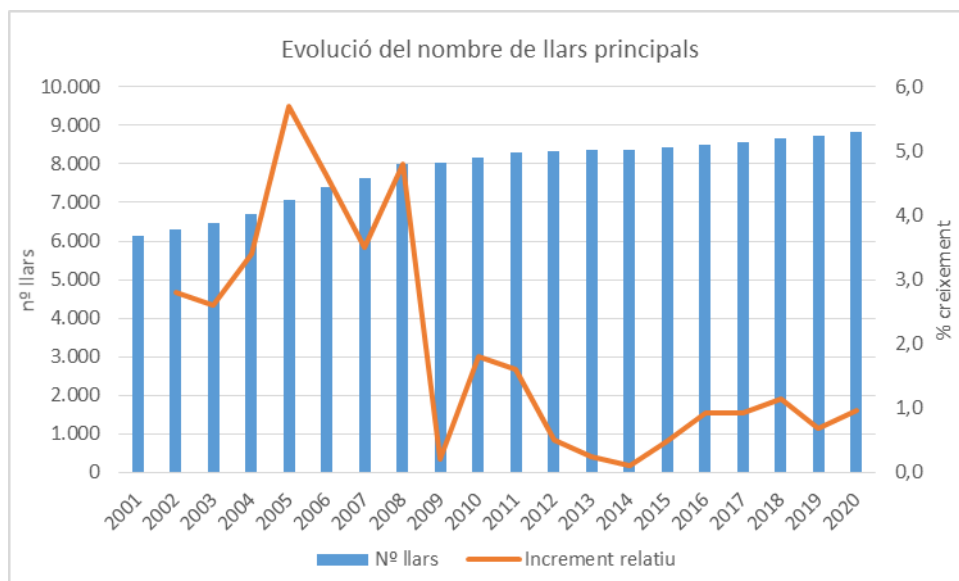
Evolució del nombre i tipus de llars

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.

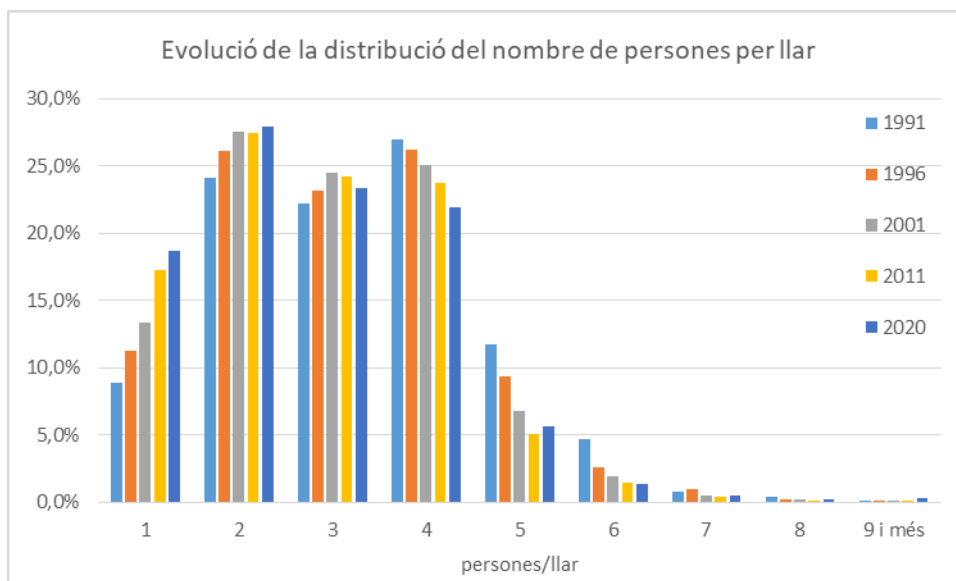


Font: padró municipal

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

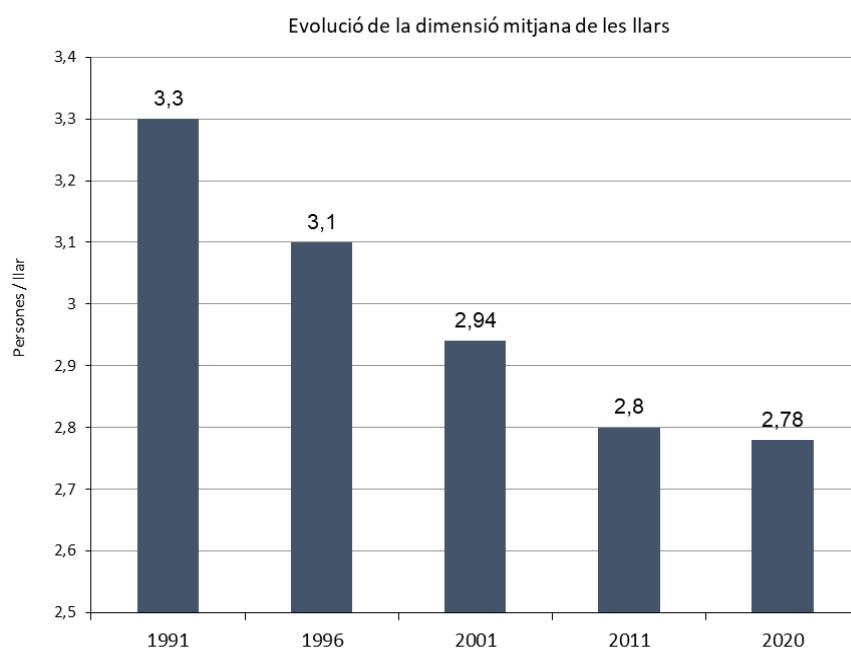
Font: Padró municipal



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.

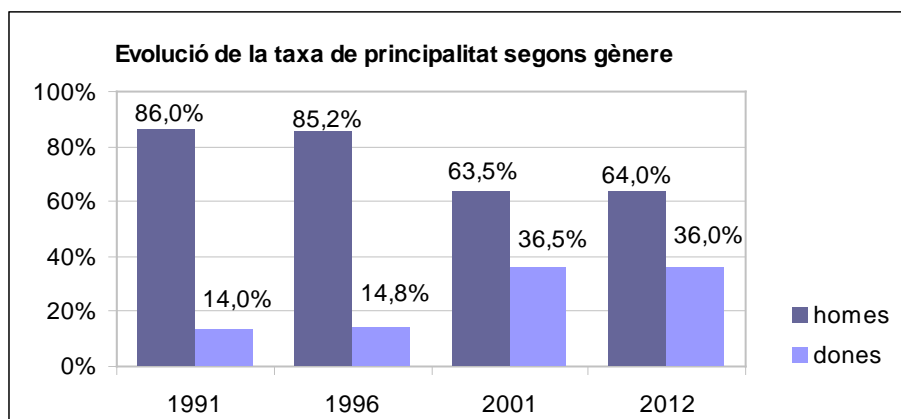
Persona principal de la llar

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

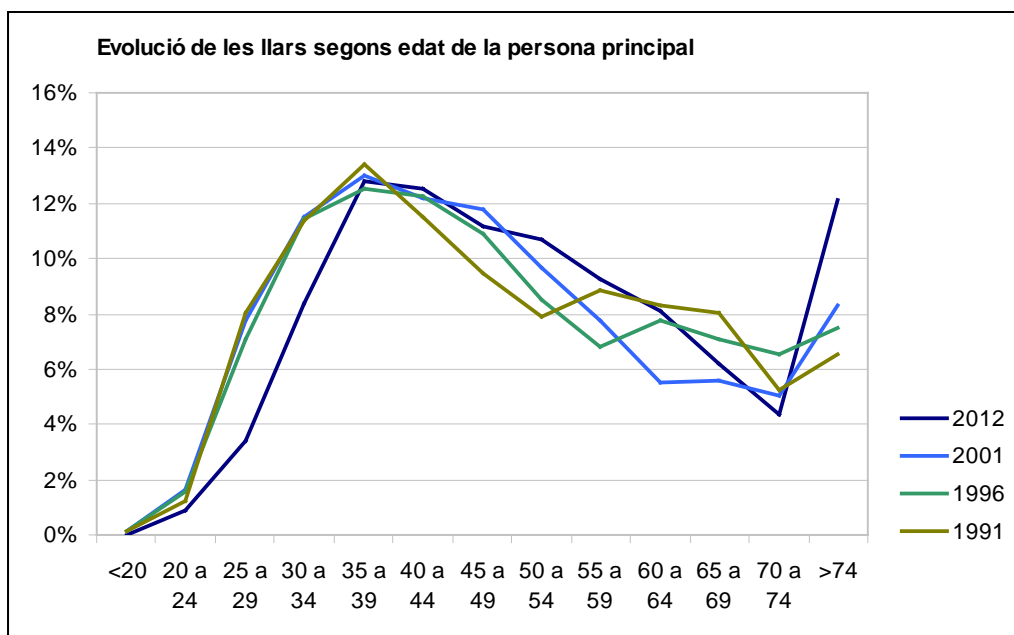
considerable de les llars encapçalades per persones de 75 anys i més, vinculat a un augment de l'esperança de vida i l'envelliment poblacional.

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

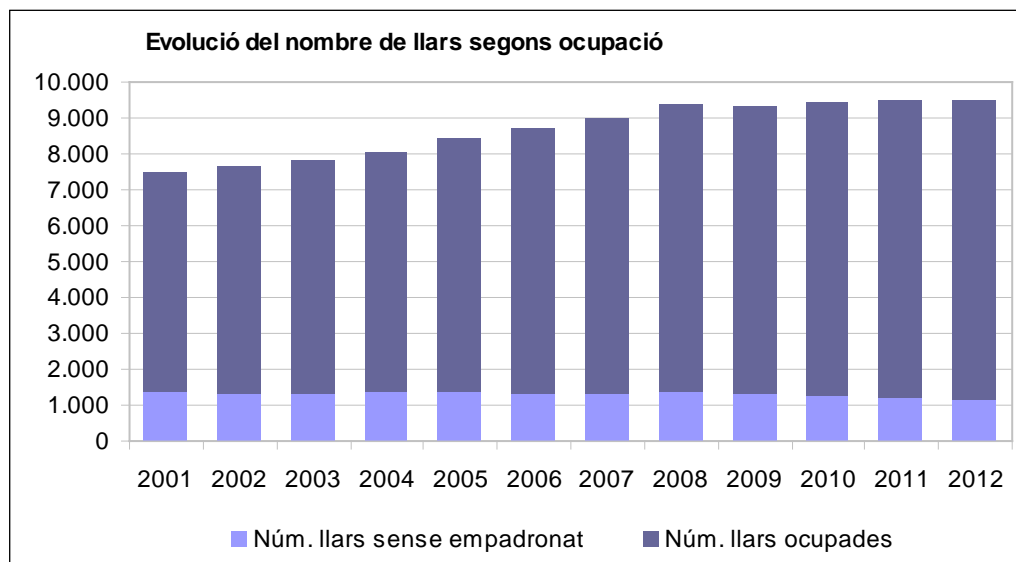
Edat	1991	1996	2001	2012
Menys de 20 anys	0,12%	0,12%	0,15%	0,01%
De 20 a 24 anys	1,22%	1,57%	1,64%	0,91%
De 25 a 29 anys	8,02%	7,07%	7,73%	3,39%
De 30 a 34 anys	11,40%	11,42%	11,54%	8,35%
De 35 a 39 anys	13,44%	12,54%	13,00%	12,82%
De 40 a 44 anys	11,50%	12,24%	12,20%	12,55%
De 45 a 49 anys	9,44%	10,87%	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

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 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.

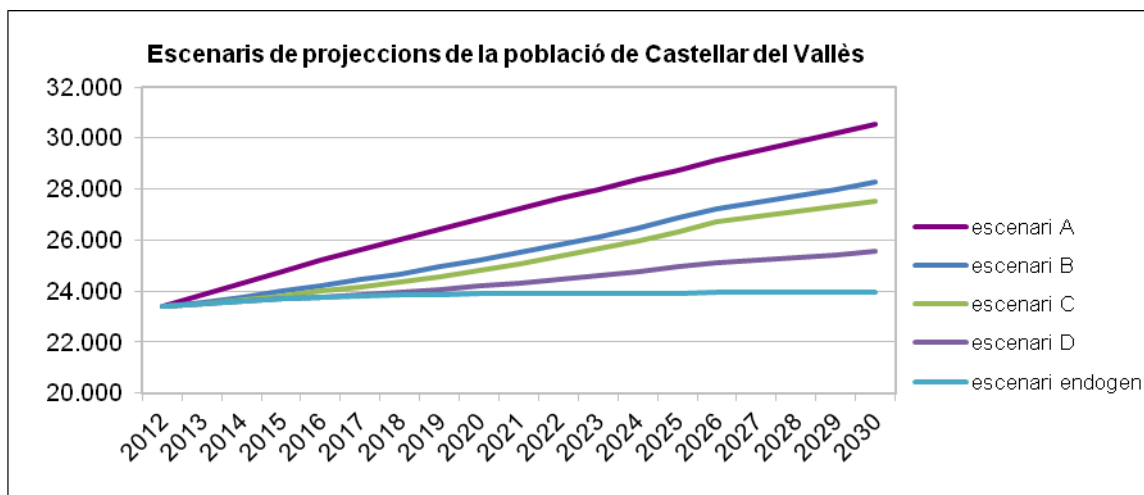
Escenari C: L'emigració es redueix sensiblement. La immigració interior es situa a una mitjana similar a la del període 1990-1995 i l'exterior és pràcticament 0 fins el 2020 i a partir d'aquest moment comença a incrementar molt lleugerament.

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

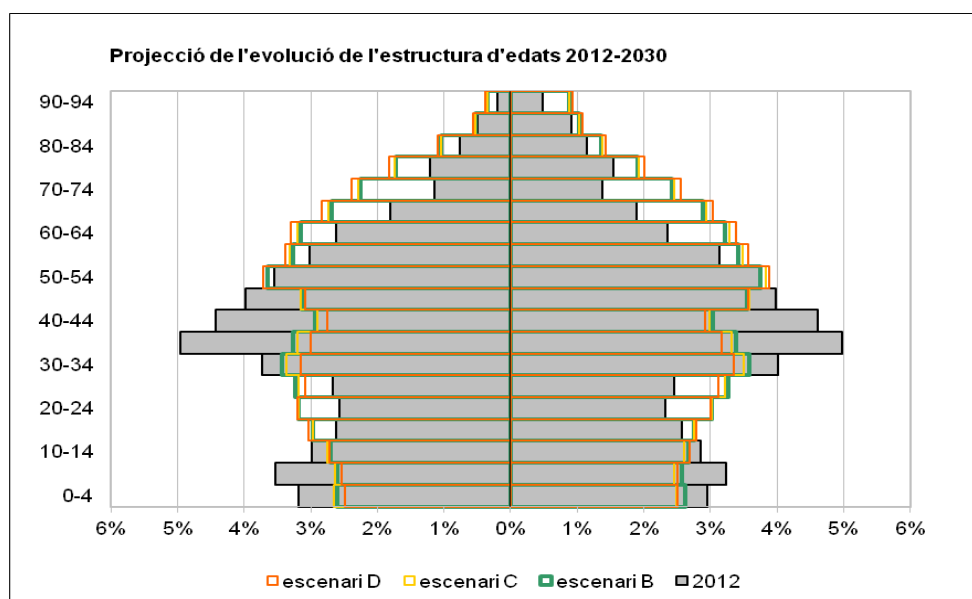
A continuació es detallen els resultats globals dels diferents escenaris projectats (població a data 1 de gener):

	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.

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 tinència 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

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.

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

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*.

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.

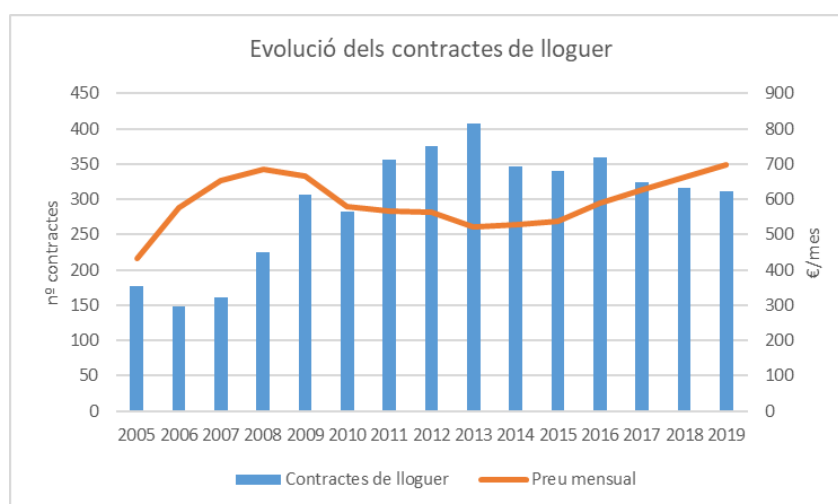
La composició de l'oferta segons segment mostra un predomini de l'habitatge de compra (superior al 90%) enfront el lloguer, presentant una tipologia força diversa en quant a dimensions i característiques dels habitatges.

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

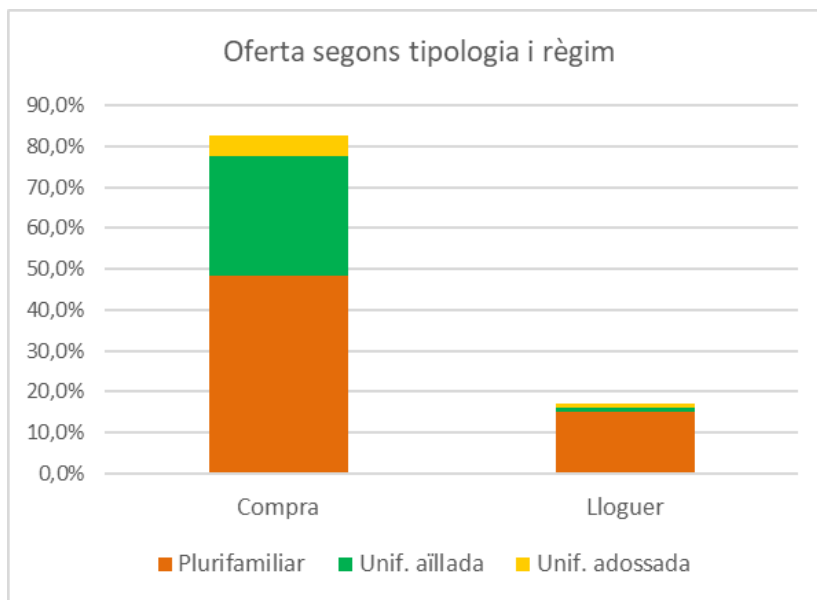
El mercat de lloguer, tot i que ofereix unes condicions d'accessibilitat més favorables que el mercat de la propietat, presenta certes barreres d'accés importants: l'exigència d'aval bancari o altres garanties (alguns operadors demanen fins a 14 mesos de fiança en aval bancari i la subscripció d'una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

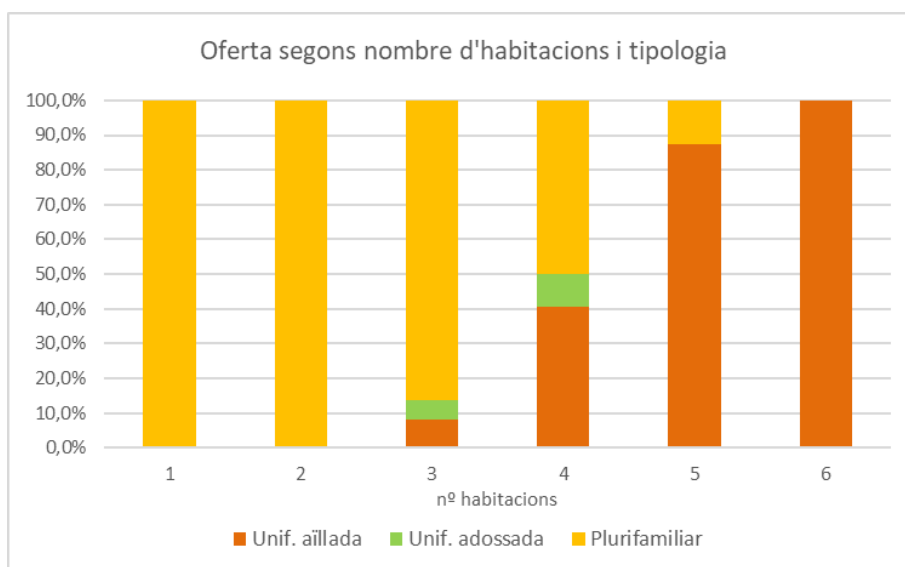
Característiques de l'oferta

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.

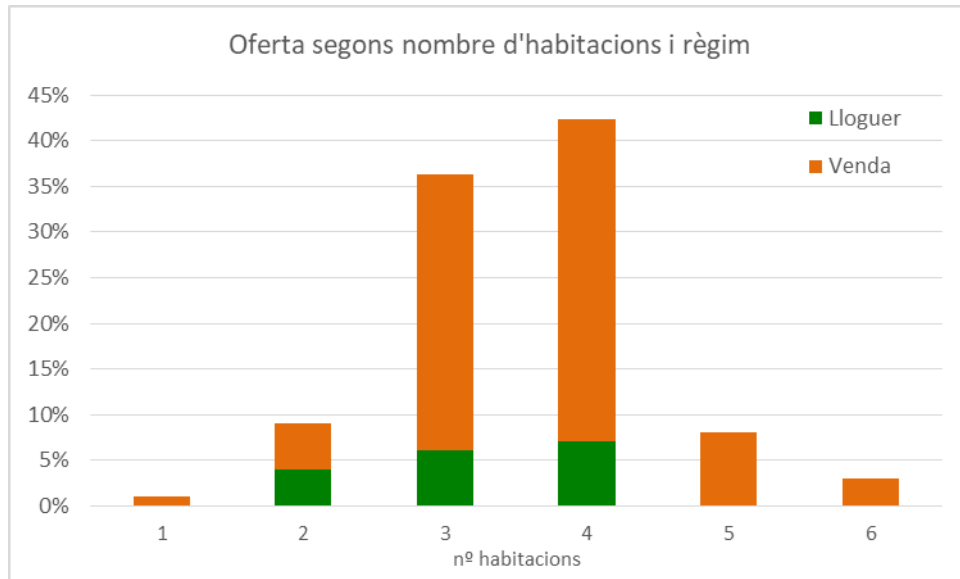
La zona del nucli urbà és la que concentra un major volum d'habitatges en lloguer, tot i que en algunes urbanitzacions també destaca la presència d'aquest segment de l'oferta, com és el cas de l'entitat municipal descentralitzada de Sant Feliu del Racó. Els preus del lloguer varien en funció de la seva 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 conseqüentment un nombre d'habitacions més reduït. Hi ha certa oferta d'una o dues habitacions, tot i que aquesta és força residual.

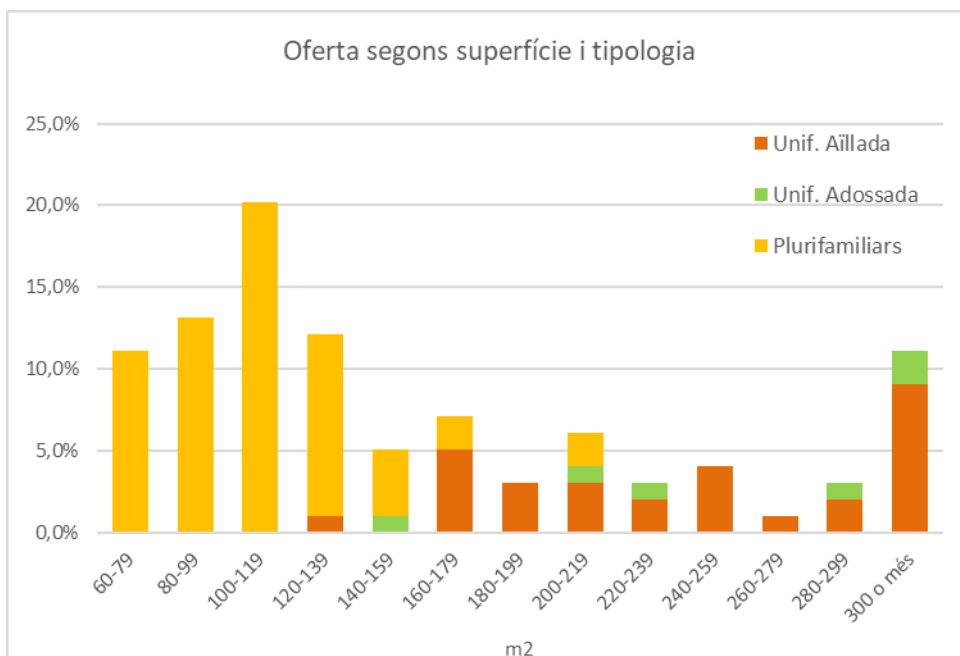


Font: portals immobiliaris, abril 2020



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.

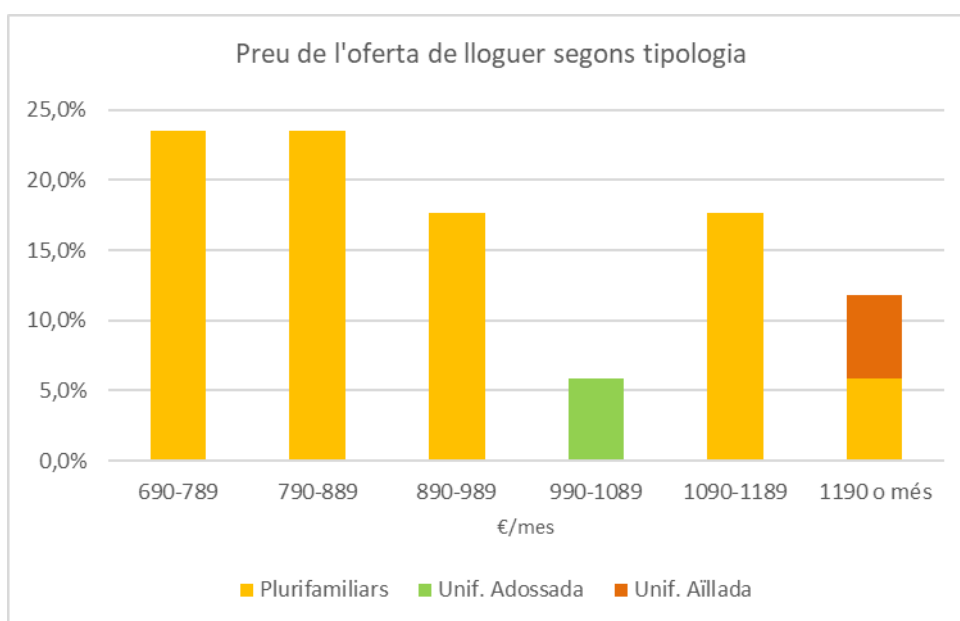


Font: portals immobiliaris, abril 2020

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.

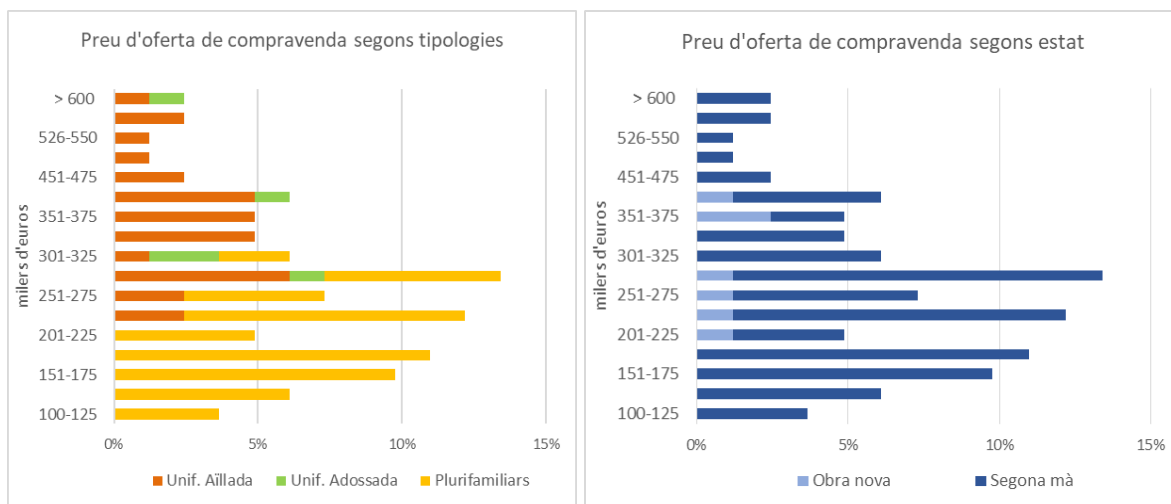
Pel que fa la borsa de lloguer per a la mediació social que gestiona l'oficina local d'habitatge (OLH) de Castellar del Vallès, el preu mig de lloguer d'un habitatge plurifamiliar es situa actualment als 461€.



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.

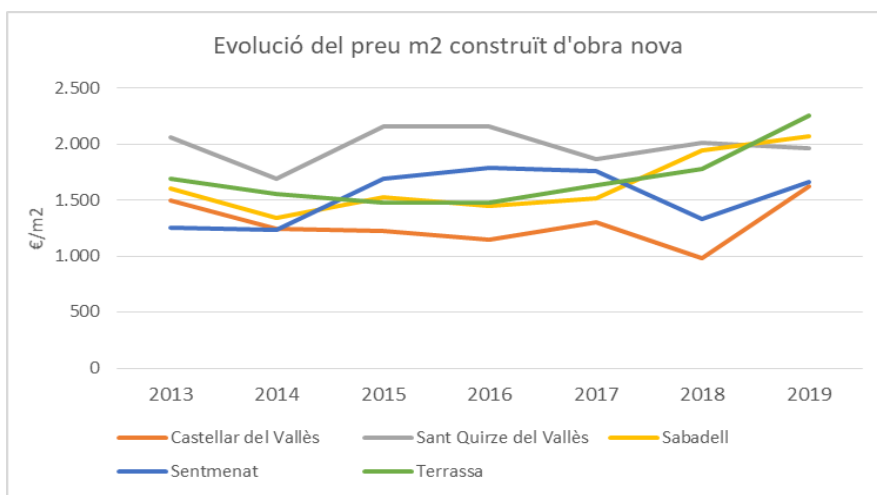
Preu mig de l'oferta segons règim, tipologia, segment i superfície mitjana construïda

		Unifamiliar aïllada				Unifamiliar adossada				Plurifamiliar			
		m ²	€	€/m ²	Mostra	m ²	€	€/m ²	mostra	m ²	€	€/m ²	mostra
Lloguer	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
Venda	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.

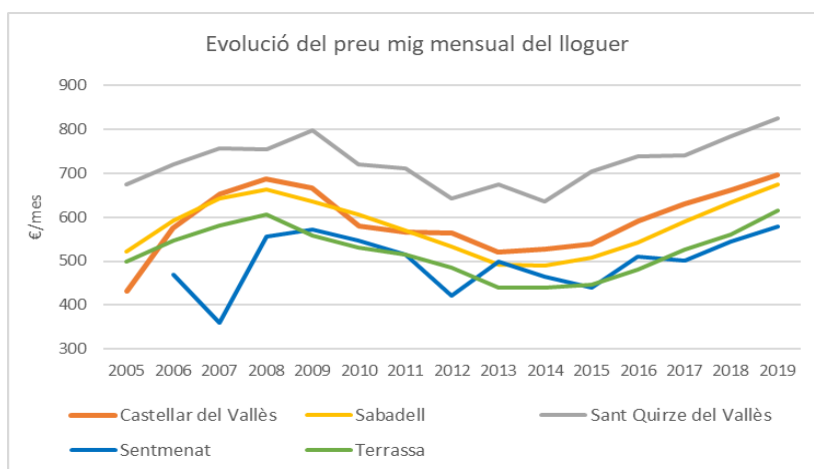
Si comparem l'evolució del preu mig del metre quadrat d'obra nova amb alguns municipis veïns, observem que a Castellar del Vallès el preu de l'habitatge és més econòmic que la resta. Entre 2013 i 2019, s'han produït una mitjana anual de 26 compravendes d'obra nova, amb uns preus molt variables des de 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

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.

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 figuri 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.

	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 dóna 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.

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

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-Pl 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 Golerès			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 Golerès			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

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.

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 completa. Aspectes com la posició, la qualitat funcional i arquitectònica dels mateixos, són cabdals en la construcció de la ciutat.

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

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:

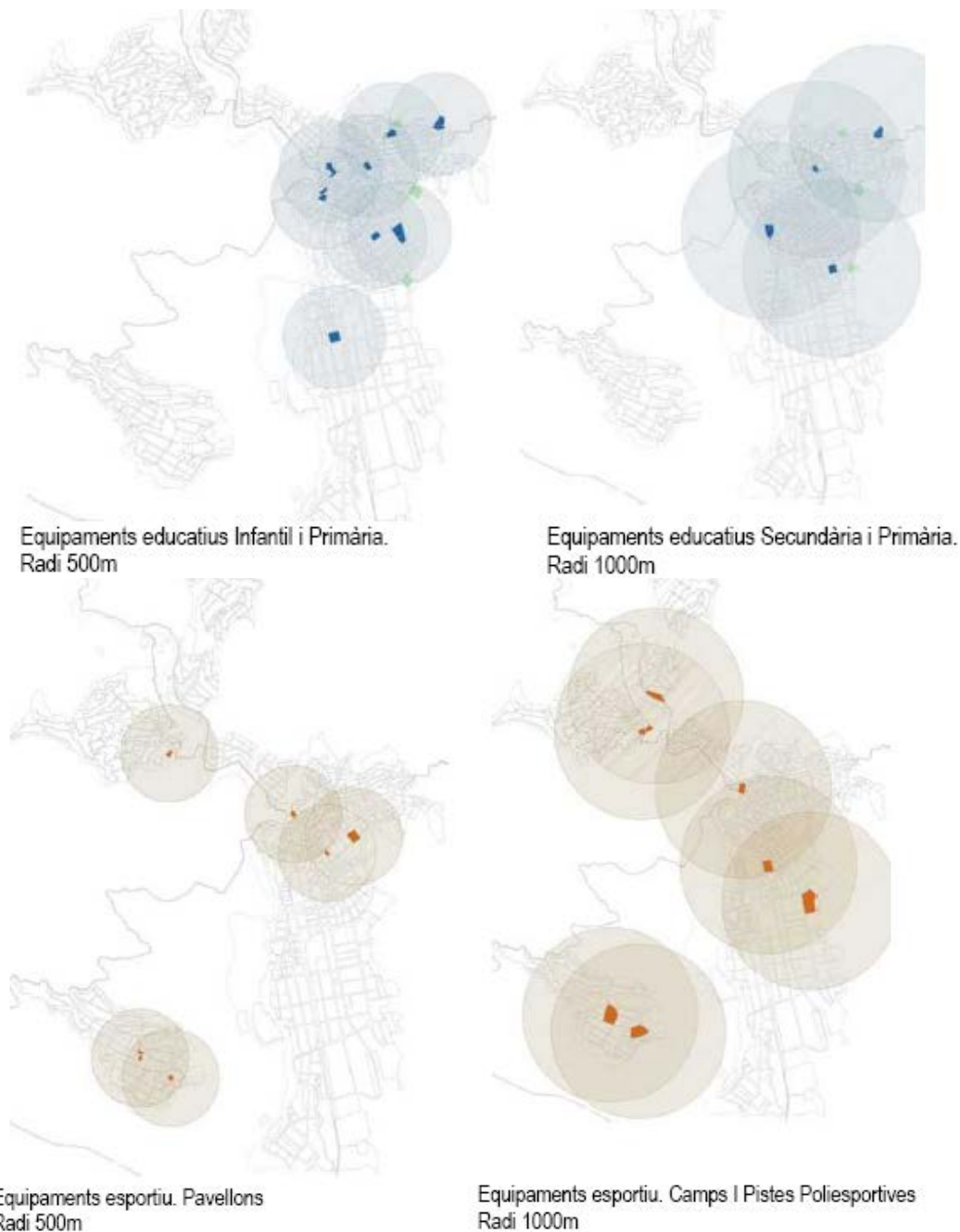
- Ec1. Sanitari
- Ec2. Educatiu
- Ec3. Esportiu
- Ec4. Sociocultural
- Ec5. Assistencial
- Ec6. Administratiu i serveis urbans
- Ec7. Varis
- Ed. Altres
- Er. Reserva

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.

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.

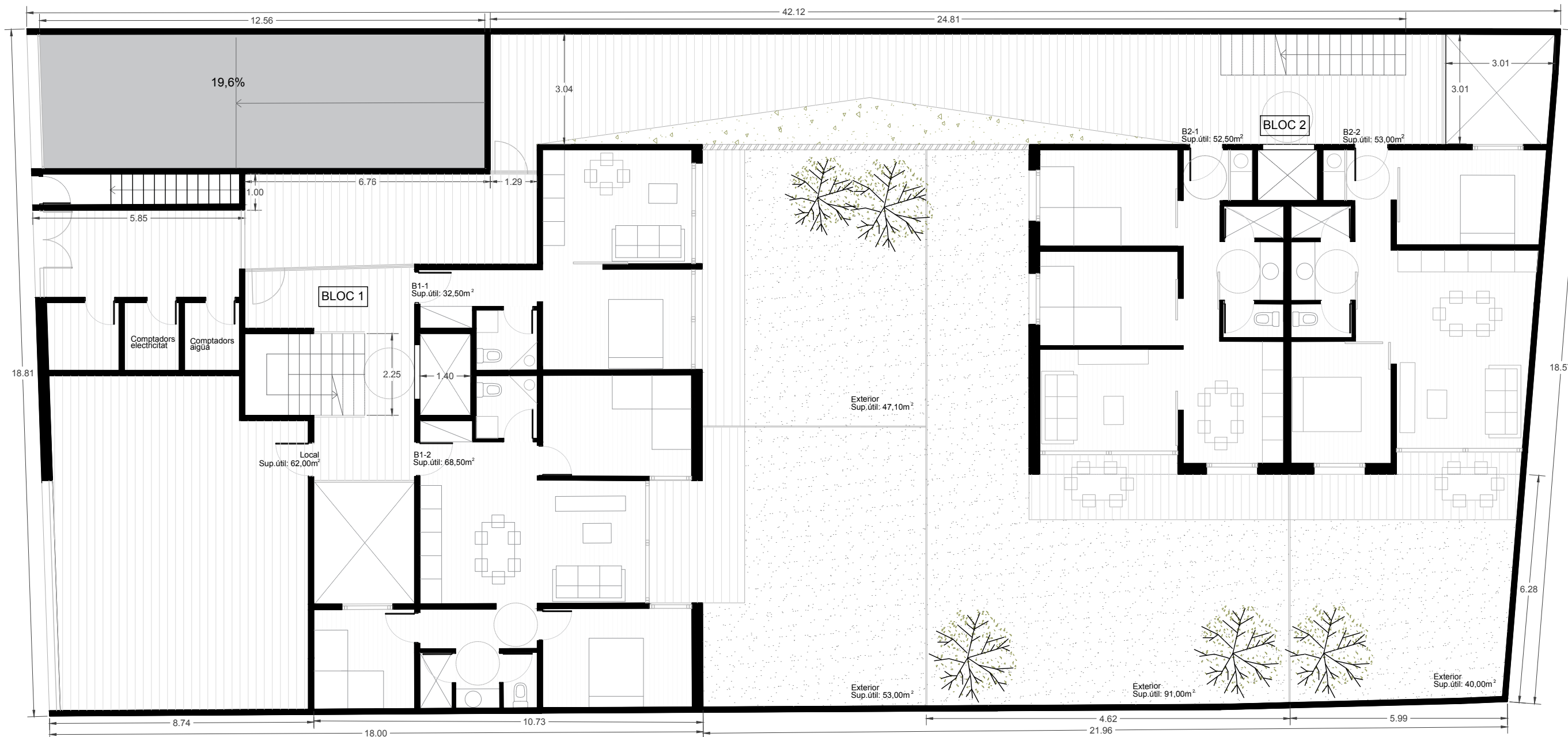
A més a més, s'observa que les tipologies previstes en l'habitatge de protecció oficial no s'adeqüen a les necessitats reals i conseqüentment no són suficients per donar allotjament als col·lectius més vulnerables i satisfer els seus requeriments temporals en matèria d'habitatge. En aquest sentit, el 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.

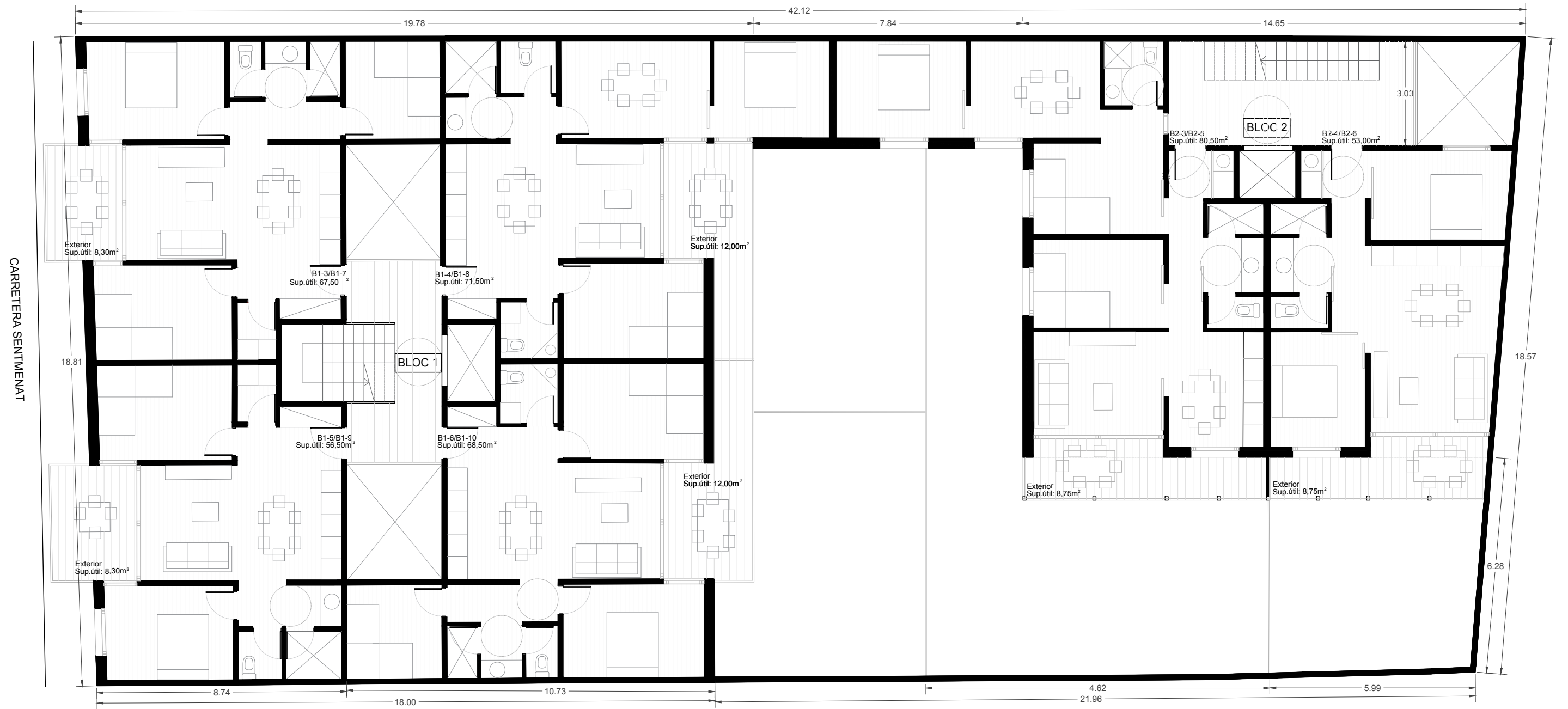


	m ² útils	m ² construïts
Bloc	701,80	723,00
Local	48,60	52,00
TOTAL	750,40	775,00

CARRETERA SENTMENAT



	m ² útils INTERIOR	m ² útils EXTERIOR	m ² construïts
B1 - 1	32,50	47,10	156,50
B1 - 2	68,50	53,00	
Local	62,00	0,00	67,00
B2 - 1	52,50	91,00	223,00
B2 - 2	53,00	40,00	
Bloc comú	95,20	0,00	102,50
TOTAL	363,40	231,10	549,00

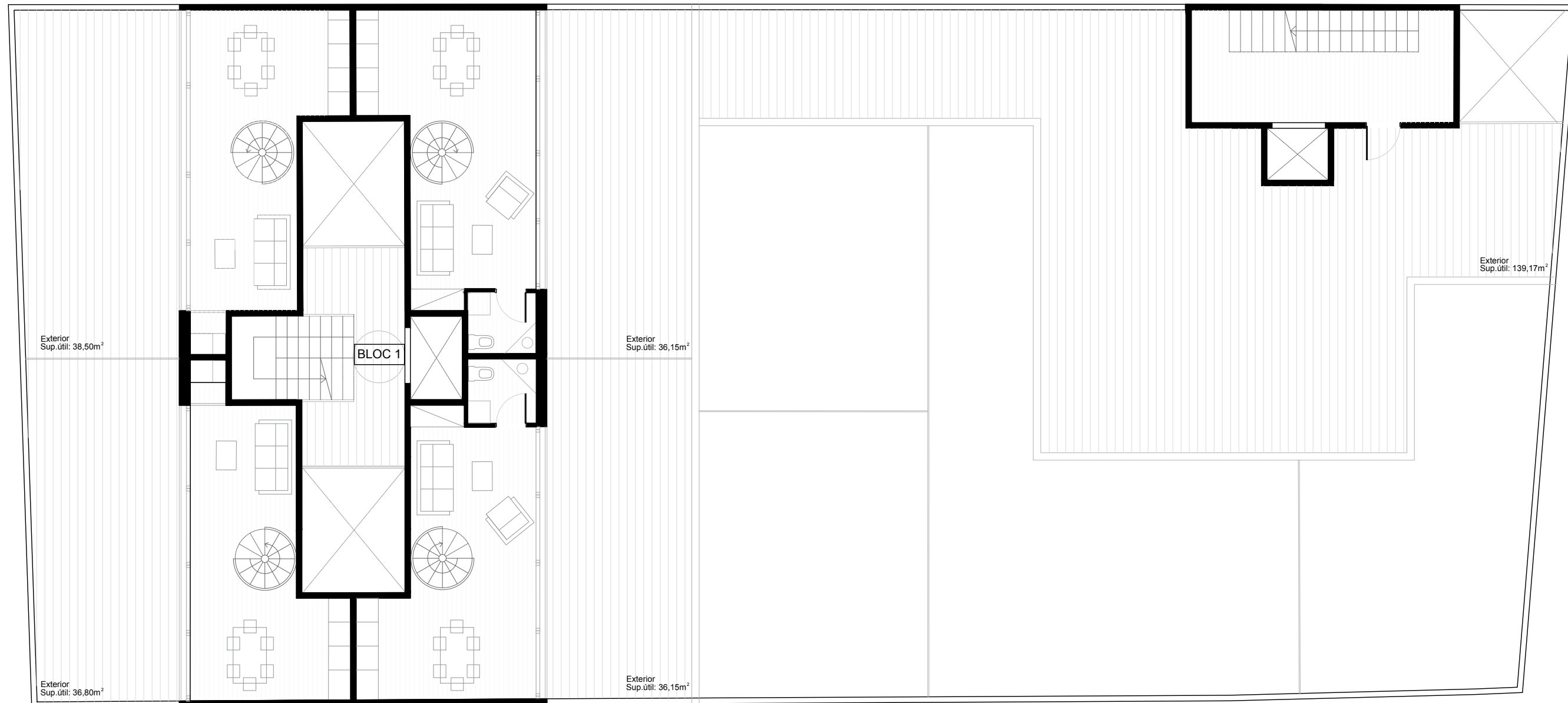


	m ² útils INTERIOR	m ² útils EXTERIOR	m ² construïts
B1 - 3/B1 - 7	67,50	8,30	357,00
B1 - 4/B1 - 8	71,50	12,00	
B1 - 5/B1 - 9	56,50	8,30	
B1 - 6/B1 - 10	68,50	12,00	
B2 - 3/B2 - 5	80,50	8,75	192,00
B2 - 4/B2 - 6	53,00	8,75	
TOTAL	402,00	58,10	549,00

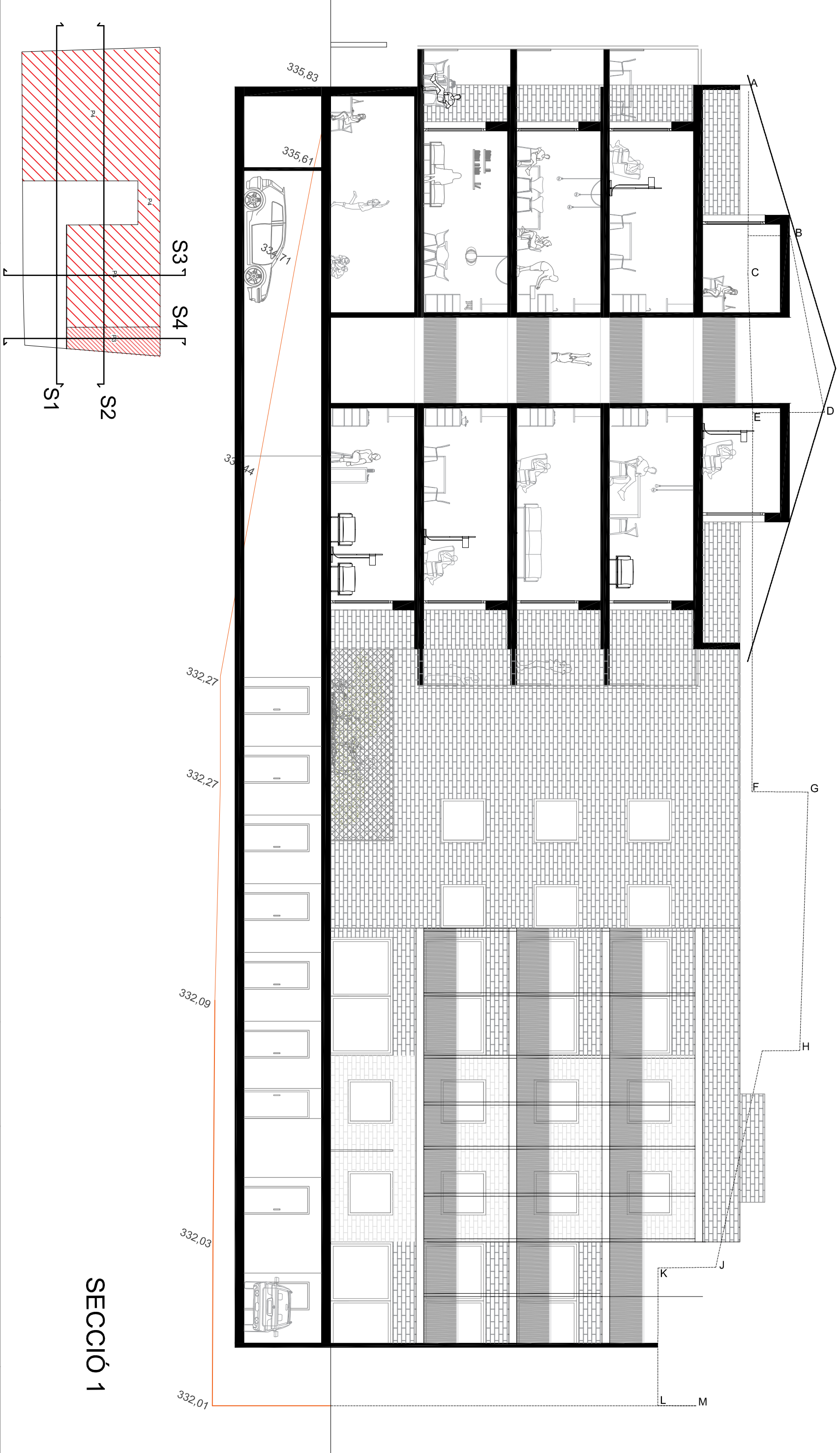


	m ² útils INTERIOR	m ² útils EXTERIOR	m ² construïts
B1 - 11	96,00	46,80	357,00
B1 - 12	105,00	48,15	
B1 - 13	84,50	45,10	
B1 - 14	101,50	45,10	
B2 - 7	80,50	8,75	175,00
B2 - 8	26,50	25,20	
TOTAL	494,00	219,10	532,00

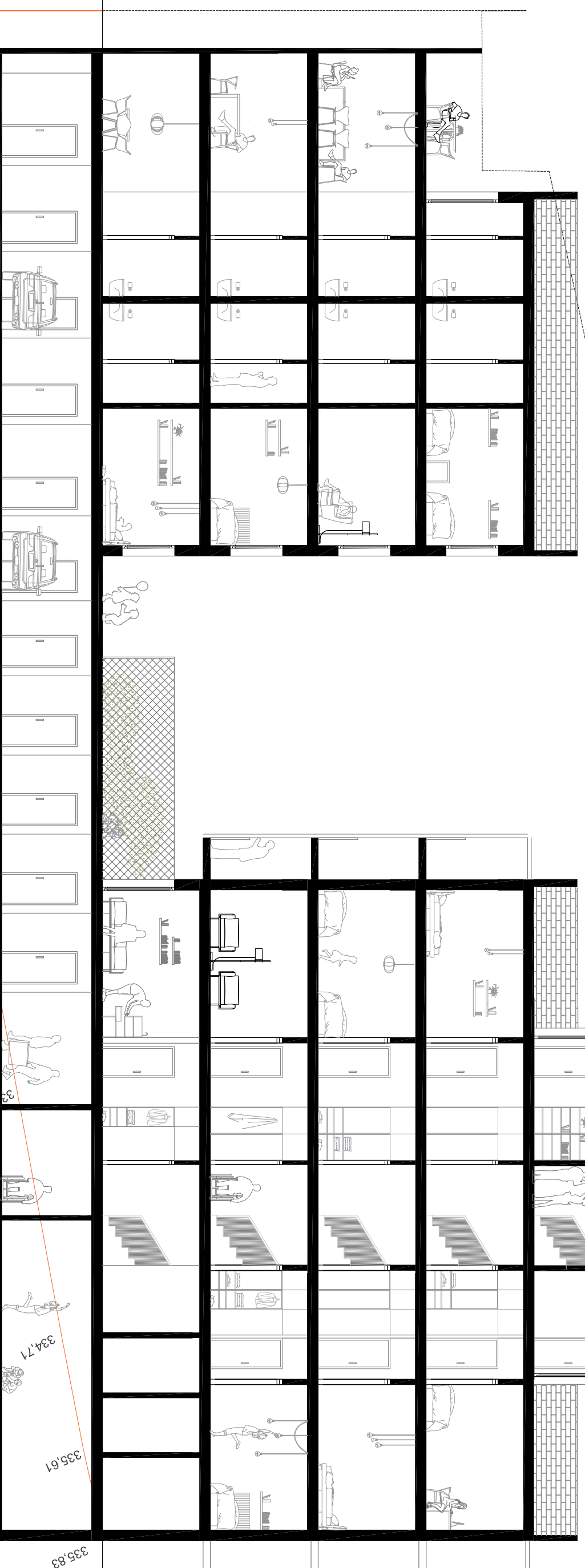
CARRETERA SENTMENAT



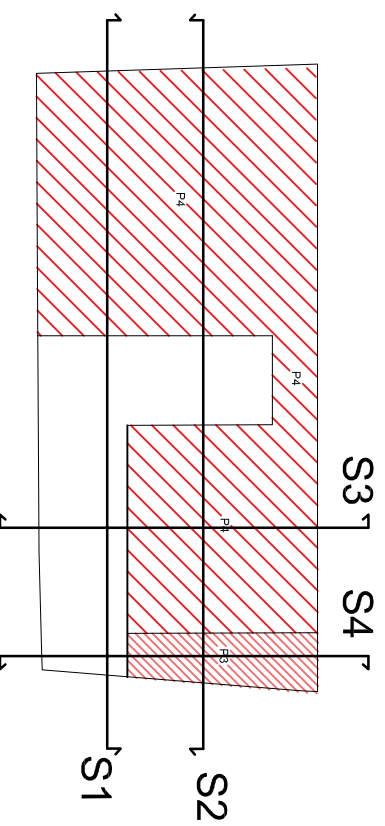
	m ² construïts
BLOC 1	187,00
BLOC 2	28,00
TOTAL	215,00




SECCIÓ 1



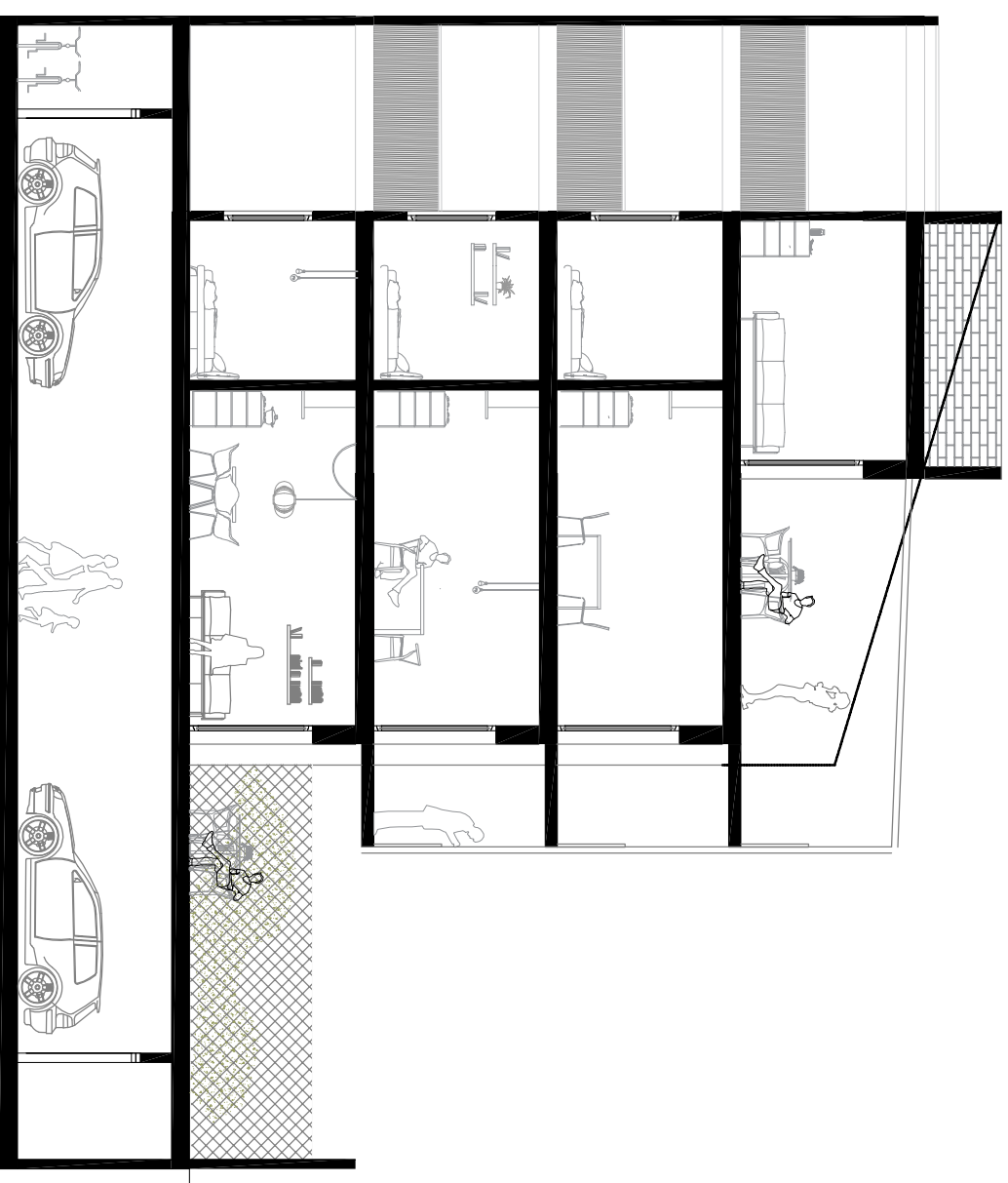
SECCIÓ 2



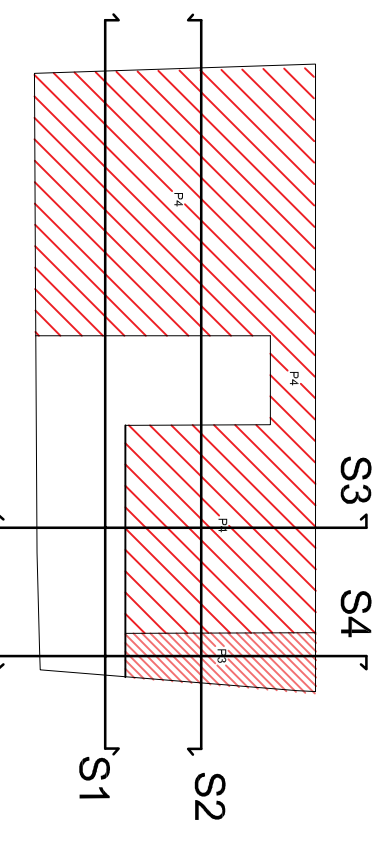
 Ajuntament de Castellar del Vallès	PLANTES ENDESA		DATA	REFORMAT	TÈCNIC REDACTOR Imma Brualla Ortiz	SECRETARI Antonio Carceles Jurado	ALCALDE Ignasi Giménez Renom	CONTINGUT Seccions	ESCALA 1:120
			REF. PROJECTE						REF. PLANOL




SECCIÓ 3



SECCIÓ 4



 Ajuntament de Castellar del Vallès		PLANTES ENDESA		DATA	REFORMAT	TÈCNIC REDACTOR Imma Brualla Ortiz	SECRETARI Antonio Carceles Jurado	ALCALDE Ignasi Giménez Renom	CONTINGUT Seccions	ESCALA 1:120	
		REF. PROJECTE	REF. PLANOL								PLANOL 06C

INFORME DE VALORACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DE LA PARCEL·LA DE LA CTRA. SENTMENAT, 112 DE CASTELLAR DEL VALLÈS

A. CONSIDERACIONS INICIALS

1. Amb data 27/01/2021, amb registre d'entrada 2021/1379 la Sra. Laura Guim Vallejo, amb DNI38105837N com a representant de EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES S.L., amb NIF B82846817 presenta la sol·licitud per la requalificació de la finca de la Ctra. Sentmenat, 112.
2. La finca amb la modificació del POUM prevista pel conveni estarà inclosa en el Polígon d'actuació Urbanística **PAU-13** que li donarà la possibilitat de variar l'ús de de la finca de serveis tècnics a habitatge plurifamiliar.

B. VALORACIÓ TÈCNICA MUNICIPAL

1.1 DADES IDENTIFICACIÓ:

L'emplaçament és ctra. Sentmenat, 112. 08211. Castellar del Vallès.

1.2 DADES CADASTRALS:

Referència Cadastral: 4478011DG2047N

ctra. Sentmenat , 112.—783 m2.

La propietat aporta documentació gràfica, mitjançant un topogràfic georeferenciat, no visat pel col·legi de topògrafs i s'hi indica una superfície de 775,35m2 com a base de solar pel projecte.

1.3 DADES REGISTRE DE LA PROPIETAT:

Les dues parcel·les interessades venen inscrites al Registre de la propietat de Sabadell nº4 com a :

- 1- finca nº2070, al volum 4043, llibre 4043, foli 174, inscripció 10^a, a favor de la mercantil ENDESA DISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES S.L. pel que fa el ple domini per títol d'aportació i finca.

URBANA: Porció de Terreny per edificar situada al terme de Castellar del Vallès i dins del nucli urbà, format per dos solars. Mesura en conjunt tres-cents vuitanta-dos metres cinquanta-vuit decímetres quadrats aproximadament.

LIMITA: Nord, amb la carretera de Sentmenat ; Est i oest , resta de finca de la que provenia, propietat de la Sra. Torrent i Sud, amb finca de Ricardo Mir.

Aquesta finca no està coordinada amb el cadastre.

- 2- finca nº2106, al volum 4043, llibre 4043, foli 171, inscripció 12^a, a favor de la mercantil ENDESA DISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES S.L. pel que fa el ple domini per títol d'aportació i finca

URBANA: Porció de Terreny per edificar en la que existeixen ja algunes construccions, situada al terme de Castellar del Vallès i immediat a la Ctra. de Sentmenat, té una superfície de tres-cents vuitanta metres vuitanta-cinc decímetres quadrats.

LIMITA: Nord, amb la carretera de Sentmenat ; Est, amb Juan Comas, avui Antonio Buenaventura Estebanell ; Oest , amb terreny de Dolores Torrent Mir, avui Fuerzas Eléctricas de Cataluña Sociedad Anónima i Sud, amb heretat Ribas.

Aquesta finca no està coordinada amb el cadastre.

1.4RÈGIM DEL SÒL:

Planejament aplicable

- Pla d'ordenació urbanística municipal, de Castellar del Vallès, aprovació definitiva en data 24 de maig de 2016. Verificat el Text Refós el dia 4 d'octubre i publicat al DOGC de 30 de novembre.

Classificació de sòl : Urbà

Qualificació urbanística: Sistema de Serveis Tècnics i Ambientals Codi: T

1.5ESTAT ACTUAL D'OCUPACIÓ I ACTIVITATS:

Finca no edificada, plana i amb vallat al límit i sense admissió de llicències anteriors al POUM, ni de parcel.lació i ni d'Obres majors.

1.6 ESTAT ACTUAL D'URBANITZACIÓ I ENTORN:

El perímetre i entorn està urbanitzat amb calçada d'asfalt i voreres de panot, enllumenat públic i arbrat, a més de serveis d'aigua, llum, telèfon i clavegueram a peu de solar.

2.FINALITAT DE LA VALORACIÓ I MARC JURÍDIC.

La valoració té la finalitat de calcular el valor econòmic estimat del 15% del percentatge de cessió de l'increment d'aprofitament que determina el Polígon d'actuació Urbanística, valor que s'haurà d'actualitzar amb el projecte de reparcel.lació corresponent.

S'indica que el marc legal vigent són:

- El Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLUC).
- El Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol
- Llei estatal de sòl. Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Real decret legislatiu 7/2015, de 30 de octubre.
- El Reglament de valoracions de la Llei del sòl, Aprovat pel Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre.
- Ordre ECO/805/2003 de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.

3. DATA DE REFERÈNCIA DE LA VALORACIÓ

Es considera adient la data 1 de març de 2023.

4. PROPOSTA DE VALORACIÓ

4.1 CRITERIS DE VALORACIÓ DEL SÒL

Per la valoració del sòl s'ha de considerar l'art. 37.1 del Text Refós de la Llei del Sòl, aprovat pel Reial Decret 7/2015, de 30 d'octubre.

I en aplicació del que estableix l'art.37.1 del RDL 7/2015 per la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat:

- a) Es consideraran com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel.la per la ordenació urbanística.

- b) S'aplicarà a aquesta edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.

4.2 EDIFICABILITAT

Tenint en compte els paràmetres per les parcel·les que conformen el polígon d'actuació urbanística on s'inclou la parcel·la a valorar, amb una superfície de 775m² i que li correspondrà segons el planejament vigent un sostre edificable de 2.153m² i 215m² en sotacoberta, podem extreure'n que **edificabilitat mitjana ponderada del polígon serà de 3,06 m2sostre/m2sòl.**

En aplicació d'aquests paràmetres, resulta el següent aprofitament atribuïble en principi sobre la parcel·la cadastral:

Edif. Màxima= 3,06x (775m² topogràfic)=**2.371,5m²st**

4.3 VALORACIÓ

D'acord amb l'article 37 .1 del TRLS, s'aplicarà a l'edificabilitat resultant del solar, el valor de repercussió del sòl segons el seu ús determinat pel mètode residual estàtic, segons la fórmula :

$$VRS = Vv/K - Vc$$

VRS = Valor de repercussió del sòl corresponent a l'ús assignat a cada parcel·la i, en euros per metre quadrat d'edificació.

K = Coeficient que pondera la totalitat de despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat. Té amb caràcter general un valor de 1,4.

Vc= Valor de construcció en euros per metre quadrat edificable per l'ús considerat.

Vv= Valor de venda segons estudis de mercat.

Per valorar l'increment del valor de l'aprofitament de la parcel·la es calcularà el valor del sostre d'habitatges de protecció oficial genèric i específic i el valor del sostre d'habitatges lliures.

Per la valoració de l'edificació actual s'utilitzaran els valors cadastrals actuals donat que no és possible realitzar una valoració amb preus de mercat vigents.

La diferència entre aquests dos valors , l'actual i el previst pel planejament serà sobre el que s'aplicarà el percentatge de cessió que estableix la legislació vigent del 15%.

Per la determinació del valor de venda de l'habitatge lliure es considera adequada la utilització d'un estudi de mercat que s'adjunta, d'on en resulten els següents valors:

estudi de mercat														
HABITATGE PLURIFAMILIAR Castellar del Vallès														
PORTAL	VENEDOR	SITUACIÓ	PIS	SUP.	nº dorm.	nº banys	ANTIG.	OFERTA	MERCAT	ANTIG	SIT.	VALOR €	PREU€/m ²	
Fotocasa	fincamps	ctra sent	Pb	100	3	2	10-20 anys	258000	0,95	1,2	1,00	294120	2941	
Fotocasa	forcadell TRS	ctra sentmenat	1er	82	3	2	obra nova	220000	0,95	1	1,00	209000	2549	
habitaclia	nova finques	ctra sent	2on	93	3	2	obra nova	230000	0,95	1	1,00	218500	2349	
habitaclia	fs finques	ctra sent	pb	70	2	1	10-20 anys	167500	0,95	1,2	1,00	190950	2728	
idealista	nou castellar	avgd st esteve	pb	65	2	2	obra nova	200500	0,95	1	1,00	190475	2930	
idealista	nou castellar	avgd st esteve	3er	88	3	2	obra nova	249250	0,95	1	1,00	236788	2691	
VALOR MIG													2698	

Habitatge plurif.: Vvpa= 2.698€/m2st*

*Per la valoració del preu de venda dels habitatges plurifamiliars, haurem de tenir en compte que el preu m2 està aplicat només a la superfície de l'habitatge però que els espais comuns queden inclosos en aquest preu i no es valoren en quant a metratge, per tant donat que la superfície d'espais comuns es pot estimar que és un 10% del total, hauríem d'aplicar un coeficient corrector en aquest cas per tenir un import que pugui aplicar-se al total del sostre generat.

$$2.698€/m2 \times 0,9 = \mathbf{2428,20€/m2}$$

Per la determinació del **valor de venda** dels habitatge de protecció es considera adequada la utilització dels barems del Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, que estableix uns preus màxims de venda dels habitatges amb protecció oficial (€/m2 útils):

El decret defineix un valor de:

- 2.096,74€/m2 per l'Habitatge de Protecció Oficial específica.
- 2.385,63€/m2 per l'Habitatge de Protecció Oficial genèrica.

Que per calcular el preu per sup. Construïda dividirem per 1,25, que es la proporció que s'estima adequada per la relació entre els dos valors:

- 1.551,59€/m2 per l'Habitatge de Protecció Oficial específica.
- 1.765,37€/m2 per l'Habitatge de Protecció Oficial genèrica.

Per a la valoració d'aquest sostre establirem el percentatge d'usos següent segons el que determina el PAU-13 Endesa :

- 40% H lliure: 947 m2**
- 25% H P. Oficial Genèrica: 592 m2**
- 35% H P. Oficial Específica: 829 m2**

I tenint el compte el valor de cada ús i el sostre resultant de cada tipus segons l'aplicació dels percentatges anteriors, obtindrem la següent valoració per usos:

- Habitatge lliure: $2.428 \text{ €/m2} \times 947 \text{ m2} = 2.299.316\text{€}$
- Habitatge Protecció Oficial Genèrica: $1.765,37 \text{ €/m2} \times 592 \text{ m2} = 1.045.099\text{€}$
- Habitatge Protecció Oficial Específica: $1.551,59 \text{ €/m2} \times 829 \text{ m2} = 1.286.268\text{€}$

No cal fer previsió de despesa per urbanització donat que el solar està totalment urbanitzat.

S'estima per la valoració del cost de construcció els barems utilitzats pel Col.legi d' Arquitectes pel càlcul del Pressupost de Referència , també utilitzat pel càlcul de l'impost i taxes dels serveis urbanístic segons les ordenances fiscals d'aquesta administració.

Cada mòdul de referència pels diferents usos es calcula de la següent manera:
 $Mr = Mb \times Cg \times Ct \times Cq \times Cu$.

- Mr= Mòdul de referència
- Mb= Mòdul bàsic, que pel 2023 el Coac ha fixat 641€/m2
- Cg=Coeficient geogràfic
- Ct= Coeficient tipològic

Cq= Coeficient qualitat
 Cu= Coeficient d'ús.

Mr (plurifamiliars)= 641 €/m² x 0.95 x 1,1 x 1 x 1,4=938€/m²st

Vc= 938€/m²st

Per tant , els valors de repercussió del sòl seran:

VRSp= Vvp/K - Vcp=

VRS lliure=2.428,20€/m²st /1,4 - 938€/m²st= 796,43 €/m²st.

VRS HPOG=1.765,37 €/m²st /1,4 - 938€/m²st = 322,99€/m²st.

VRS HPOE=1.551,59 €/m²st /1,4 - 938€/m²st = 170,29€/m²st.

I el valor del sòl pel mètode residual estàtic serà, per a cada tipus d'habitatge:

Valor del sòl (Hlliure)= E x VRS= 947 x 796,43=754.219€.

Valor del sòl (HPOG)= E x VRS= 592 x 322,99=191.210€.

Valor del sòl (HPOE)= E x VRS= 829 x 170,29=141.170€.

Valor total del sòl =1.086.599€

Pel valor actual del sòl previ a la modificació, tindrem en compte que el valor cadastral que és el següent:

Valor cadastral x Coef. Actualització = valor cadastral actualitzat

77.903,39€ x 2,25 = **175.282,62€**

ANNEX I TAULA A

Taula de coeficients per a ús genèric, aparcament i comercial, per municipi
 (L'ús genèric inclou tots els usos del cadastre llevat del comercial i aparcament)

Codi INE municipi	Nom municipi	Ús genèric	Ús aparcament	Ús comercial
8049	Casserres	1,64	1,23	1,00
8057	Castell de l'Areny	1,30	1,00	1,00
8052	Castellar de n'Hug	1,48	1,00	1,00
8050	Castellar del Riu	1,98	1,26	1,00
8051	Castellar del Vallès	2,25	1,31	1,09

Valor actual del sòl : 175.282,62€

**Increment valor del sòl= Valor del sòl (p)- Valor del sòl (u)=
 1.086.599- 175.282,62= 911.317 €**

Per tant tenint en compte que el canvi d'ús suposa un increment del valor del sòl, calcularem el 15% de cessió respecte aquesta quantitat.

Valor cessió 15% respecte increment valor= 0,15 x 911.317 =136.697€

C. RESUM VALORACIÓ.

La valoració del 15% de cessió per l'increment del valor del solar de la ctra. Sentmenat, 112 es quantifica en 136.697 euros

Signat digitalment a la data que consta a la signatura.

L'arquitecte municipal

Imma Brualla Ortiz

INFORME DE VALORACIÓ DE LA SUBSTITUCIÓ ECONÒMICA de les reserves per a Zones Verdes i Equipaments públics.

Com ja s'ha vist, el TRLU preveu la substitució econòmica de les obligacions urbanístiques de cessions en concepte de zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics.

Les superfícies a que està obligat cedir aquesta modificació és de:

Cessió Zones Verdes i Equip públics 484,42 m² —————

Compensació econòmica d'aquesta cessió:

El preu d'aquesta cessió serà la mitja dels valors de la finca, recollint la proporcionalitat de les diferents qualificacions que en el cas que ens ocupa són:

QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE M2
RESIDENCIAL	2.371,50
TOTAL	2.371,50

Tenint en compte aquesta proporcionalitat i els valors residuals calculats a l'annex, trobem que el valor mitjà de l'illa és:

QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE M2	VRS / m2	VALOR TOTAL
RESIDENCIAL lliure	947	796,43	754.219
RESIDENCIAL HpoG	592	322,99	191.210
RESIDENCIAL HpoE	829	170,29	141.170
TOTAL	2.371,5		1.086.599€
<u>MITJA DE VALORS</u>			<u>458,10 €/M2</u>

Cessió Zones Verdes i Equip públics $484,42 \text{ m}^2 \times 458,10 \text{ €/m}^2 = 221.913 \text{ €}$

Compensació Econòmica 221.913 €.-

Signat digitalment a la data que consta a la signatura.

L'arquitecte municipal

Imma Brualla Ortiz



Ajuntament de
Castellar del Vallès

CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS I EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES PER A LA MODIFICACIO PUNTUAL DEL POU M DE CASTELLAR DEL VALLÈS DINS DE L'ÀMBIT DE L'ANTIGA SUBESTACIÓ ELÈCTRICA DE LA CTRA. DE SENTMENAT 112

Castellar del Vallès a la data de la signatura electrònica

D'una part, Il·lm. Sr. IGNASI GIMÉNEZ RENOM, en la seva condició d'Alcalde de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, amb CIF núm. P0805000G, amb domicili al Passeig Tolrà núm. 1 (08211, Barcelona), actuant en nom i representació de la Corporació (en endavant "l'Ajuntament"), en ús de les facultats que li atorga la Llei municipal i de Règim local, Text Refós aprovat pel Decret Llei 2/2003, 28 d'abril, al'article 53, assistit pel Secretari accidental de la Corporació, Sr. Raúl Costa Macheño, segons designa per resolució d'alcaldia núm. 515/2023 de data 3 d'abril.

De l'altre, el senyor Antonio Colchero Razo i la senyora Laura Guim Vallejo com a apoderats de EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, S.L.U, amb domicili social a Barcelona (08018), avinguda Vilanova 12, amb CIF B82846817.

Acrediten la representació, el senyor Antonio Colchero Razo en raó del seu càrrec d'apoderat en virtut d'escriptura d'apoderament núm. 1081 de 10 de maig de 2013 atorgada davant del notari de Madrid Sr. Francisco Javier Gardeazábal número de protocol 1081 i la senyora Laura Guim Vallejo en raó del seu càrrec d'apoderada en virtut d'escriptura d'apoderament núm. 2278 de 11 de juliol de 2017 atorgada davant el notari de Madrid Sr. Francisco Javier Gardeazábal, número de protocol 2278.

Ambdues parts es reconeixen mútuament capacitat legal i d'obrar suficient per a contractar i signar aquest Conveni Urbanístic per a l'ordenació del sòl de les dues finques registrals corresponents a la Ctra. Sentmenat, 112 de Castellar del Vallès. A tal efecte,

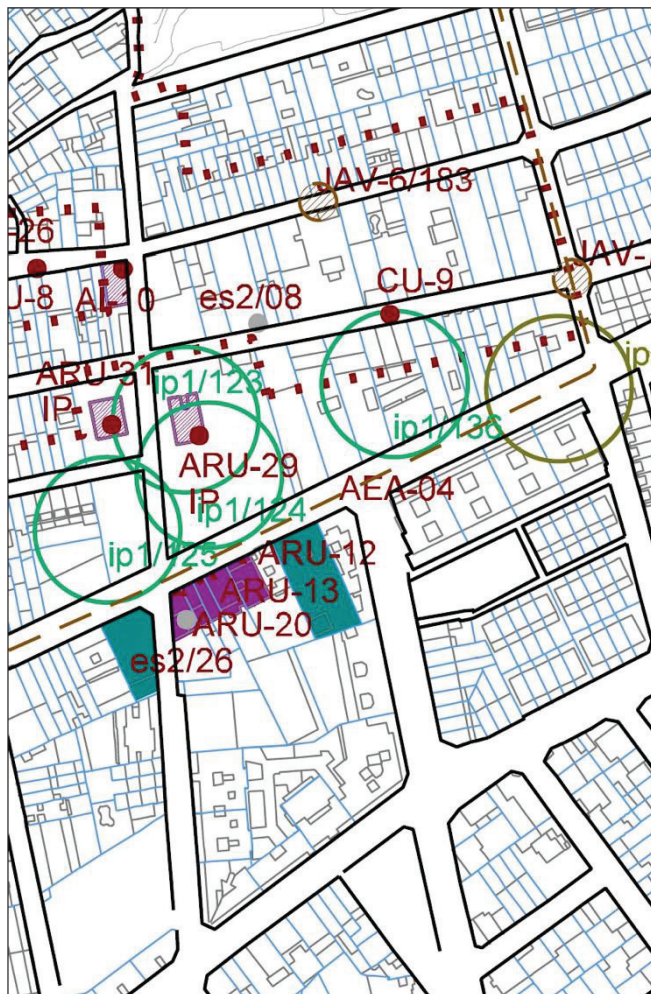
MANIFESTEN

I. L'entitat mercantil EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, S.L.U éstitular de les següents finques:

i) finca registral número 2070 de Castellar del Vallès del Registre de la Propietat núm. 4 de Sabadell, amb referència cadastral 4478011DG2047N0001PY, ubicada a la Ctra. de Sentmenat, 112 de Castellar del Vallès.

(ii) finca registral número 2106 de Castellar del Vallès del Registre de la Propietat número 4 de Sabadell, amb referència cadastral 4478011DG2047N0001PY, ubicada a la Ctra. De Sentmenat, 112 de Castellar del Vallès.

S'adjunten com Annex 1 les notes simples de les finques registrals.



Imatge 1. MPOUM 2018/66367/B de CASTELLAR DEL VALLÈS

La dues finques conformen una sola finca física i cadastral on està ubicada una subestació transformadora en desús des de fa temps.

II. El planejament general del municipi de Castellar del Vallès és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat per acord del 24 de maig de 2016 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 7258 de 30 de novembre de 2016 (en endavant el POUM), que estableix per aquestes finques la mateixa qualificació urbanística que li atorgava el planejament anterior, essent Codi T. Sistema de Serveis Tècnics i Ambientals, per la ubicació de la subestació d'Endesa que actualment es troba en desús.



V. Per altra banda, l'àmbit proposat suposa un recosit de la trama urbana, per recuperar la connectivitat amb l'entorn, atès que l'antiga subestació suposava una alteració de la trama i un punt de ruptura de la mateixa. Amb la transformació s'aconsegueix donar continuïtat a la façana a la carretera de Sentmenat i l'entorn, eliminar les mitgeres existents i generar nous habitatges.

VI. L'article 1 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (endavant LUC) estableix que l'urbanisme és una funció pública que cobreix la planificació, gestió, transformació, conservació i ús del sòl, subsòl i vol; la seva urbanització i edificació i la conservació i rehabilitació dels edificis, obres i infraestructures.

L'article 3 de la LUC demana un desenvolupament urbanístic sostenible, entès com una utilització racional del territori i el medi ambient, per garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures, afavorint la cohesió social i urbanística.

L'article 8.1 de la LUC garanteix els drets de publicitat i participació en els processos urbanístics de planejament i de gestió incloent-hi els convenis urbanístics.

VII. L'Ajuntament de Castellar del Vallès, en compliment dels objectius esmenats anteriorment, conscient de la necessitat de completar l'ordenació urbanística del municipi d'acord amb els paràmetres plantejats al POUM, ha arribat a un acord amb ENDESA DISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SL, per tal d'adaptar la finca establint una regulació homogènia amb l'entorn i alhora dotant d'habitatge de protecció pública a la ciutat, en conseqüència considera oportú modificar el planejament en aquest àmbit amb l'objectiu de:

(i) Apostar pel creixement interior i la requalificació urbana. No incrementar els límits del sòl urbà mantenint l'orografia actual delsòl no urbanitzable, apostant per una ciutat compacta i no difusa.

(ii) Completar el teixit urbà d'aquesta part de la vila de Castellar del Vallès, mitjançant la introducció de nous usos residencials que omplin el buit existent actualment i que reforcin el model urbà compacte del municipi.

(iii) Definir l'ordenació de les noves edificacions que han de consolidar la façana de la carretera de Sentmenat i eliminar les mitgeres existents a l'interior d'illa.

(iv) Garantir la cessió del valor corresponent per les reserves de zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics que s'haurien d'incorporar del nou sostre residencial generat, així com les percentatges d'aprofitament que pertoqui.

Aquesta proposta d'ordenació aporta una solució coherent al sector i garanteix la satisfacció de l'interès públic.

VIII. En base a aquests objectius, l'Ajuntament de Castellar del Vallès, ha plantejat una proposta de nova ordenació a concretar en una modificació puntual del POUM en base als següents criteris:

(i) Delimitar un polígon d'actuació urbanística d'usos majoritàriament residencial.

(ii) Definir l'ordenació de les noves edificacions en una sola parcel·la que ha de consolidar la façana de la carretera de Sentmenat i eliminar les mitgeres a l'interior de l'illa.

(iii) Garantir les cessions corresponents a sistemes i a l'aprofitament urbanístic



mitjançant sòl edificat.

(iv) Determinar que al polígon d'actuació urbanística li correspon reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 60% del sostre residencial, un 25% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial genèrica, i un 35% serà de protecció oficial específica.

(v) El projecte de reparcel·lació haurà de concretar la localització dels percentatges del sostre residencial destinat a habitatge protegit.

(vi) Determinar que la gestió urbanística s'executarà pel sistema de reparcel·lació modalitat compensació bàsica amb únic propietari.

(vii) L'Ajuntament es fa càrrec de l'elaboració, mitjançant els seus serveis tècnics, tant de l'instrument de la modificació puntual del planejament com del projecte bàsic edificatori per a poder garantir el correcte tractament de la zona i la integració de les noves edificacions en l'entorn i en defensa dels interessos municipals generals.

(viii) Valoració econòmica fruit de la requalificació.

Els serveis tècnics han emès informe considerant que l'esmentat valor no supera el de la finca d'acord amb els criteris de valoració del sòl.

Ambdues parts subscriuen el present conveni que es regularà pels següents:

ACORDS

PRIMER. OBJECTE

L'objecte d'aquest conveni urbanístic és establir les pautes d'una nova proposta d'ordenació de la finca situada a la Ctra. de Sentmenat, 112, seguint els objectius establerts en la part expositiva d'aquest conveni, i que comporta un increment de sòl residencial i l'establiment de les compensacions i cessions corresponents.

SEGON. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

La modificació puntual del POUM en l'àmbit de l'antiga subestació elèctrica de la ctra. de Sentmenat 112 tindrà en compte els aspectes següents:

a. L'ordenació de l'àmbit seguirà els criteris i determinacions exposats.

b. D'acord amb el que estableix la Memòria social del POUM i la seva actualització, a aquest polígon d'actuació urbanística li correspon reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 60% del sostre residencial, un 25% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial genèrica, i un 35% serà de protecció oficial específica.

c. La MPPGOU serà detallada a l'objecte de concretar la localització del sòl que ha d'acollir aquests percentatges del sostre residencial destinat a habitatge protegit.

d. El sostre màxim que es pot realitzar en aquest polígon d'actuació és de 2.153 m², el 95,00% del qual (2.045 m²) està destinat a sostre per habitatge i el restant pot destinar-se a usos terciaris i comercials, concentrats, únicament, a la façana de la carretera de Sentmenat, o bé a sostre residencial.



e. 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.

f. L'Agenda del POUM preveurà l'execució d'aquest polígon d'actuació dins del segon sexenni. El termini per a la presentació del projecte de reparcel·lació serà de 6 mesos a comptar de l'executivitat de la modificació puntual del POUM. 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.

g. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons: zona residencial en ordenació tancada, codi 3.

h. L'instrument de planejament haurà de justificar que en base als seus objectius que no hi ha alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o varies parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, essent apropiat, en virtut de l'article 46.2.b) del TRLU, substituir aquesta cessió pel seu equivalent econòmic en sostre edificat.

i. Respecte a les cessions per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics, caldrà justificar en l'instrument de planejament que les reserves exigides no és possible situar-les en la parcel·la o parcel·les a les que la modificació de planejament assigni el major aprofitament urbanístic, i que es possible la seva substitució pel seu equivalent en sostre edificat, d'acord amb el previst en l'article 100.4 del TRLU.

S'incorpora com a ANNEX 2 del present conveni, la proposta indicativa de l'ordenació de l'àmbit a fi de fer visible els objectius bàsics de la nova ordenació a concretar en el document de modificació puntual del POUM a redactar per part de l'Ajuntament de Castellar del Vallès segons l'Acord Quart.

TERCER. VALORACIÓ ECONÒMICA

S'estableix un valor econòmic global de les cessions per aprofitament urbanístic, la cessió corresponent a sistemes urbanístics així com de les despeses associades a la redacció de la modificació puntual del POUM a la qual es refereix aquest conveni i a l'avant projecte i projecte bàsic de l'edificació que se'n deriva d'acord amb la valoració econòmica dividida en 3 informes per cadascun dels conceptes a valorar i que s'adjunta al present conveni que haurà de ser incorporada dins de la modificació puntual i actualitzada, si escau, i que es desglossa de la manera següent:

- Valoració econòmica de la cessió per l'increment d'aprofitament generat:

$$\begin{aligned} \text{Increment valor del sòl} &= \text{Valor del sòl (p)} - \text{Valor del sòl (u)} = \\ &= 1.365.558 - 175.282,62 = \mathbf{1.190.275 \text{ €}} \end{aligned}$$

$$\text{Valor cessió 15\% per increment valor} = 0,15 \times 1.190.275 = \mathbf{178.541 \text{ €}}$$



• Valoració econòmica de les cessions per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics:

Cessió Zones Verdes i Equip públics	484,42 m ²
MITJA DE VALORS de la finca	575,82 €/M ²
Cessió Zones Verdes i Equip públics	484,42 m ² x 575,82 €/m ² = 278.941 €

Compensació Econòmica **278.941 €**

• Valoració econòmica dels honoraris de redacció dels documents i projectes:

1. Els Honoraris corresponents a la redacció de la modificació serien segons les barems:

$$H = 10.500 \times K_a = 10.500 \times 1,5 = \underline{\underline{15.750 \text{ €}}}$$

2. Els Honoraris corresponents a la redacció del projecte bàsic que inclouen els estudis previs i avantprojecte serien segons les barems:

$$H \text{ totals} = 2.620.871 \times 10,32 = 270.474 \text{€}$$

El projecte bàsic seria un 35% del total, per tant, li correspondria un import de **94.666 €**

L'import total dels honoraris dels treballs a realitzar per part dels serveis tècnics de l'Ajuntament de Castellar del Vallès tindrien un valor de **110.366€.**

Aquestes valoracions econòmiques es realitzen en base als informes tècnics que s'adjunten al present conveni, i es compensaran per sostre edificat mitjançant el projecte de reparcel·lació.

QUART. OBLIGACIONS DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

1. L'Ajuntament de Castellar del Vallès redactarà i tramitarà una modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellar del Vallès (POUM), que abastarà a les finques descrites a l'expositiu I amb el contingut de l'acord segon.

2. L'Ajuntament redactarà el projecte bàsic d'edificació per a controlar l'adequada integració en l'entorn urbà en el que es desenvoluparà.

3. Les despeses associades a la redacció de la modificació puntual del POUM a la qual es refereix aquest conveni i a l'avantprojecte i projecte bàsic de l'edificació que se'n deriva, seran compensades pel seu equivalent dinerari en sostre edificat de la edificació resultant de la modificació.



CINQUÈ OBLIGACIONS DE EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, S.L.U

1. EDISTRIBUCIÓN REDES DIGIATLES, S.L.U. es compromet a incorporar el present conveni en tota transmissió que pogués produir-se respecte de les finques a què s'ha fet esment en els Antecedents, com a condició inherent als pactes de la compra venda, de conformitat amb l'article 27.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

2. EDISTRIBUCIÓN REDES DIGIATLES, S.L.U es comprometa presentar per a la seva tramitació els documents de gestió urbanística necessaris i els projectes d'edificació per poder completar l'edificació dels habitatges de protecció oficial en els terminis previstos.

3. EDISTRIBUCIÓN REDES DIGIATLES, S.L.U es comprometa compensar els treballs efectuats per l'ajuntament, de la modificació puntual i de la proposta d'edificació (avant projecte i projecte bàsic) mitjançant el projecte de reparcel·lació.

SISÈ TERMINIS

1. S'estableix un termini màxim de 6 MESOS des de la signatura del present conveni, perquè l'Ajuntament de Castellar del Vallès aprovi provisionalment la modificació puntual del POUM de CASTELLAR DEL VALLÈS pel que afecta a l'àmbit de l'antiga subestació elèctrica de la ctra. de Sentmenat 112 i descrita en el present conveni.

2. L'aprovació definitiva del document correspon a la Generalitat de Catalunya. Transcorreguts 18 MESOS des de l'aprovació provisional sense que s'hagi arribat a l'aprovació definitiva s'entendrà desistit el conveni. Les parts podran pactar nous acords sobre el planejament vigent o deixar aquest sense modificar.

L'incompliment de qualsevol dels punts anteriors deixarà sense vigència el present conveni.

SETÈ ALLIBERAMENT DE COMPROMISOS PER AMB DUES PARTS

En el cas que la modificació puntual del POUM plantejada al PACTE SEGON no aconseguís l'aprovació definitiva en un termini màxim de 24 MESOS des de la signatura d'aquest conveni, EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, S.L.U no rebrà cap tipus d'indemnització que pogués derivar-se de la signatura del conveni.

En aquest supòsit:

- a) Les dues parts quedaran totalment alliberades de donar compliment a allò acordat en el present conveni sense que tinguin res a reclamar respectivament.
- b) Quedarà vigent el planejament del POUM previ a l'inici de tramitació de la Modificació Puntual.



Ajuntament de
Castellar del Vallès

VUITÈ NATURALESA DEL CONVENI

El present conveni té caràcter jurídic administratiu, i s'incorporarà a la documentació integrant de la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal, de conformitat amb la normativa urbanística que li és d'aplicació.

NOVÈ PUBLICITAT I EFICÀCIA DEL CONVENI URBANÍSTIC

Aquest Conveni Urbanístic s'integrarà en la Modificació del POUM que han acordat ambdues parts i passarà a ser part de la seva documentació.

El Conveni Urbanístic serà aprovat per l'Ajuntament i obtindrà plena eficàcia a la seva aprovació definitiva per part de l'Ajuntament.

Una vegada aprovat inicialment, serà objecte d'informació pública durant el termini d'un mes, publicant-se íntegrament en el Butlletí Oficial de la Província, serà penjat al tauló d'anuncis de l'Ajuntament, i publicat en la web municipal.

El Conveni Urbanístic serà aprovat definitivament per l'Ajuntament una vegada finalitzat el període d'informació pública.

Una vegada aprovat per l'Ajuntament, serà signat per les parts i s'haurà de trametre un exemplar d'aquest al Departament de Territori i Sostenibilitat en el termini d'un mes des de la seva aprovació definitiva als efectes de donar-ne publicitat.

El Conveni es perfecciona i obliga a partir de la seva aprovació definitiva per l'Ajuntament.

El Conveni d'acord amb el que disposa l'article 27.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme vincularà, per subrogació real, als futurs adquirents de les Dues Finques

DESÈ VIGÈNCIA DEL CONVENI

El present conveni serà vigent des de la seva aprovació, amb efectes des de la data de la seva signatura, de totes les obligacions contingudes en el mateix, moment en què es donarà per extingit, llevat de produir-se el supòsit regulat al pacte Setè. No obstant, la durada màxima serà de quatre anys, poden acordar unànimement la pròrroga per un període de fins a quatre anys addicionals o la seva extinció.

Així mateix, la seva vigència quedarà finalitzada en cas de no complir-se el termini establert en el primer paràgraf del pacte setè

I en senyal de conformitat, les parts signen el present conveni, en la data que consta en les signatures electròniques.



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Per L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS
Sr. Ignasi Giménez Renom


Ajuntament de
Castellar del Vallès

Signat
digitalment per
Ignasi Giménez,
Alcalde, a data
2023.04.12
12:01:40 +02'00'

Sr. Raúl Costa Mancheño


Ajuntament de
Castellar del Vallès

Signat digitalment
per Raúl Costa
Mancheño,
Secretari
accidental, a data
2023.04.12
12:12:01 +02'00'

Por EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES S.L.U.
Sra. Laura Guim Vallejo

38105837N
LAURA GUIM
(R:
B82846817)

Firmado
digitalmente por
38105837N LAURA
GUIM (R: B82846817)
Fecha: 2023.04.12
13:37:29 +02'00'

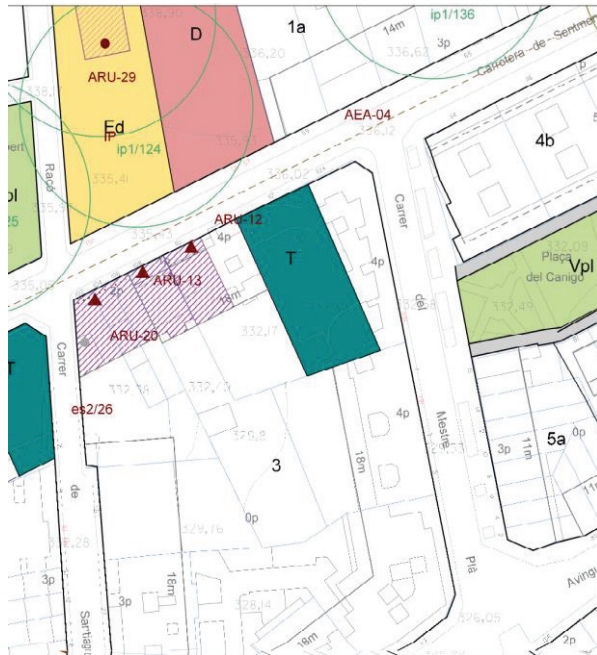
52263656C
ANTONIO
COLCHERO
(R:B82846817
)

Firmado
digitalmente por
52263656C ANTONIO
COLCHERO
(R:B82846817)
Fecha: 2023.04.12
15:02:08 +02'00'

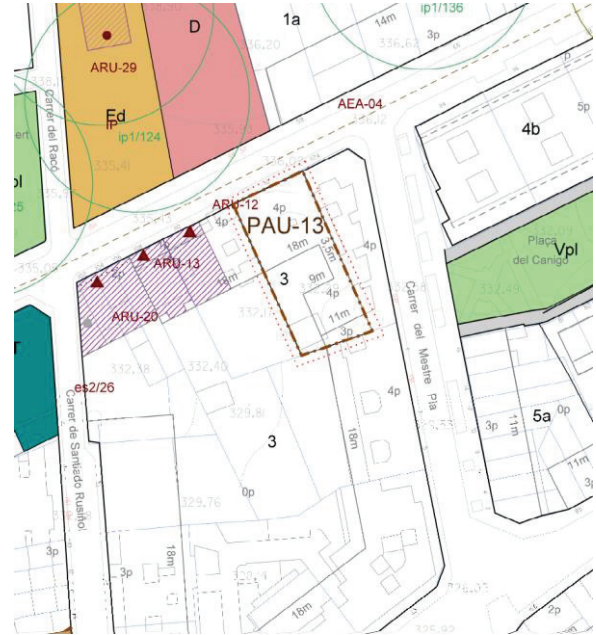


Annex 1

Proposta indicativa d'ordenació de l'àmbit anomenat de l'antiga subestació elèctrica de la "Ctra. de Sentmenat 112".



Plànol Ord-e2 .Text Refós POUM



Proposta Mod. VI POUM. Plànol Ord-e2.