

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DEL VALLÈS OCCIDENTAL

Llibre
0.1. MEMÒRIA GENERAL / PROGRAMACIÓ DE LES
ACTUACIONS / BASES TÈCNiques I ECONÒMIQUES

Autor
JORNETLLOPPASTOR arquitectes

Data
FEBRER 2009

 Generalitat
de Catalunya

 **INCASÒL**
Institut Català
del Sòl

Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
**Secretaria per a la Planificació
Territorial**

Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Secretaria d'Habitatge

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS
ESTRATÈGIQUES DEL VALLÈS OCCIDENTAL

01A. MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ

1.1. ÀMBIT DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC	7
1.2. ANTECEDENTS, OBJECTIUS I MARC LEGAL	7
1.2.1. Antecedents	7
1.2.2. Objectius del Pla director urbanístic	9
1.2.3. Marc legal	10
1.3. TRAMITACIÓ	11
1.4. METODOLOGIA I CONTINGUT DEL PDU	16
1.4.1. Metodologia	16
1.4.2. Contingut del PDU	17

2. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ I DIAGNOSI GENERAL

2.1. DIAGNOSI TERRITORIAL GENERAL	21
2.1.1. Matriu biofísica de suport	21
2.1.2. Planejament territorial i urbanístic	21
2.1.3. El sistema de comunicacions per la mobilitat	22
2.1.4. Síntesi i diagnosi respecte l'habitatge protegit	23
2.1.5. Anàlisi i diagnosi de les necessitats d'equipaments públics	27
2.1.6. Síntesi de les xarxes de serveis bàsics	28
2.1.7. Estructura de la propietat del sòl	29
2.1.8. Activitats i usos incompatibles amb el planejament	30
2.1.9. Valors ambientals i paisatgístics	30
2.1.10. Patrimoni cultural arquitectònic i arqueològic	30
2.2. DIAGNOSI PARTICULAR DELS ÀMBITS DELIMITATS	31
2.2.1. Sector Estació. Barberà del Vallès	31
2.2.2. Turuguet. Castellar del Vallès	34
2.2.3. Nou Eixample. Castellar del Vallès	38
2.2.4. Flor de Maig - Rambla dels Gorgs. Cerdanyola del Vallès	42
2.2.5. Can Duran. Montcada i Reixac	43
2.2.6. Can Puiggener. Sabadell	46

2.2.7. Torre Romeu. Sabadell	49
2.2.8. Can Taió. Santa Perpètua de Mogoda	52
2.2.9. Porta Sud. Terrassa	56

3. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ GENERAL

3.1. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA RESPECTE ELS ÀMBITS DE LES ARE	59
3.1.1. Idoneïtat dels sectors delimitats	59
3.1.2. Estratègia urbana i territorial	62
3.2. DELIMITACIÓ, CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I GESTIÓ DE LES ARE	63
3.2.1. Delimitació dels sectors de planejament	63
3.2.2. Les fitxes urbanístiques de les ARE	64
3.2.3. Gestió de les ARE	66
3.3. LES PROPOSTES D'ORDENACIÓ DE LES ARE	66
3.3.1. Els criteris i objectius de les àrees residencials estratègiques ...	67
3.3.2. L'ordenació de les arquitectures, els equipaments i els espais lliures en les ARE	69
3.3.3. L'ordenació de la mobilitat en les ARE	74
3.4. LA RESERVA D'HABITATGE PROTEGIT	78
3.4.1. Barberà del Vallès	78
3.4.2. Castellar del Vallès	78
3.4.3. Montcada i Reixac	79
3.4.4. Sabadell	79
3.4.5. Santa Perpètua de Mogoda	80
3.4.6. Terrassa	80
3.4.7. Repartiment de l'habitatge protegit segons modalitats	81
3.4.8. Balanç del PDU del Vallès Occidental en relació la comarca	85
3.5. MESURES DE GARANTIA DE LA SOSTENIBILITAT DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ	86

4. DIRECTRIUS DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC

4.1. PRINCIPIS I DIRECTRIUS	91
4.2. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS PARÀMETRES PER UN URBANISME SOSTENIBLE EN LES ARE	93
4.3. FITXES D'AUTOAVALUACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLEC DE RECOMANACIONS PER LES ARE	100

5. DETERMINACIONS DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC

5. DETERMINACIONS DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC	117
---	-----

01B. PROGRAMACIÓ DE LES ACTUACIONS

1. INTRODUCCIÓ.....	124
2. PLANEJAMENT I PROJECTES D'URBANITZACIÓ	124
2.1. Projectes d'obres d'urbanització complementàries.....	125
3. GESTIÓ I EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ	125
3.1. Administració actuant de les ARE	125
3.2. Execució pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació	126
3.3. L'execució urbanística de l'actuació mitjançant el sistema d'expropiació.....	127
3.4. Ocupació directa	128
4. EDIFICACIÓ	128
5. PROGRAMACIÓ DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES	129
5.1. ARE Sector Estació a Barberà del Vallès.....	130
5.2. ARE Turuguet a Castellar del Vallès.....	130
5.3. ARE Nou Eixample a Castellar del Vallès	131
5.4. ARE Can Duran a Montcada i Reixac.....	131
5.5. ARE Can Puiggener a Sabadell	132
5.6. ARE Torre Romeu a Sabadell	132
5.7. ARE Can Taió a Santa Perpètua de Mogoda	133
5.8. ARE Porta Sud a Terrassa	133

01C. BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES

1. BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES GENERALS DEL PLA DIRECTOR....	136
1.1. Introducció	137
2. Justificació de la viabilitat econòmica i financera del PDU pel desenvolupament de les ARE	138
2. BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES DE L'ARE SECTOR L'ESTACIÓ A BARBERÀ DEL VALLÈS	139
2.1. Característiques urbanístiques de l'ARE L'Estació a Barberà del Vallès	139
2.2. Estimació despeses totals i flux de pagament dels costos.....	139
2.3. Determinació dels preus de venda i previsió de cobrament d'ingressos	140
2.4. Temporalitat.....	140
2.5. Taxa de descompte	141

2.6. Estimació del valor residual del sòl.....	141
3. BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES DE L'ARE TURUGUET A CASTELLAR DEL VALLÈS	143
3.1. Característiques urbanístiques de l'ARE Turuguet a Castellar del Vallès.....	143
3.2. Estimació despeses totals i flux de pagament dels costos	143
3.3. Determinació dels preus de venda i previsió de cobrament d'ingressos	144
3.4. Temporalitat	144
3.5. Taxa de descompte	145
3.6. Estimació del valor residual del sòl.....	145
4. BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES DE L'ARE NOU EIXAMPLE A CASTELLAR DEL VALLÈS	147
4.1. Característiques urbanístiques de l'ARE Nou Eixample a Castellar del Vallès.....	147
4.2. Estimació despeses totals i flux de pagament dels costos	147
4.3. Determinació dels preus de venda i previsió de cobrament d'ingressos	148
4.4. Temporalitat	148
4.5. Taxa de descompte	149
4.6. Estimació del valor residual del sòl.....	149
5. BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES DE L'ARE CAN DURAN A MONTCADA I REIXAC	151
5.1. Característiques urbanístiques de l'ARE Can Duran a Montcada i Reixac.....	151
5.2. Estimació despeses totals i flux de pagament dels costos	151
5.3. Determinació dels preus de venda i previsió de cobrament d'ingressos	152
5.4. Temporalitat	153
5.5. Taxa de descompte	153
5.6. Estimació del valor residual del sòl.....	153
6. BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES DE L'ARE CAN PUIGGENER A SABADELL	155
6.1. Característiques urbanístiques de l'ARE Can Puiggener a Sabadell	155
6.2. Estimació despeses totals i flux de pagament dels costos	155
6.3. Determinació dels preus de venda i previsió de cobrament d'ingressos	156
6.4. Temporalitat	156
6.5. Taxa de descompte	157
6.6. Estimació del valor residual del sòl.....	157
7. BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES DE L'ARE TORRE ROMEU A SABADELL	159
7.1. Característiques urbanístiques de l'ARE Torre Romeu a Sabadell..	159
7.2. Estimació despeses totals i flux de pagament dels costos	159
7.3. Determinació dels preus de venda i previsió de cobrament d'ingressos	160

7.4. Temporalitat.....	160
7.5. Taxa de descompte	161
7.6. Estimació del valor residual del sòl	161
8. BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES DE L'ARE CAN TAIÓ A SANTA PERPÈTUA DE MOGODA	163
8.1. Característiques urbanístiques de l'ARE Can Taió a Santa Perpètua de Mogoda	163
8.2. Estimació despeses totals i flux de pagament dels costos.....	163
8.3. Determinació dels preus de venda i previsió de cobrament d'ingressos	164
8.4. Temporalitat.....	164
8.5. Taxa de descompte	165
8.6. Estimació del valor residual del sòl	165
9. BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES DE L'ARE PORTA SUD A TERRASSA.....	167
9.1. Característiques urbanístiques de l'ARE Porta Sud a Terrassa	167
9.2. Estimació despeses totals i flux de pagament dels costos.....	167
9.3. Determinació dels preus de venda i previsió de cobrament d'ingressos	168
9.4. Temporalitat.....	168
9.5. Taxa de descompte	169
9.6. Estimació del valor residual del sòl	169
10. JUSTIFICACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	171

ÍNDEX PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

ÍNDEX PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	197
----------------------------------	-----

ÍNDEX PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

ÍNDEX PLÀNOLS D'ORDENACIÓ.....	201
--------------------------------	-----

QUADRE DE DADES GENERALS DE LA PROPOSTA

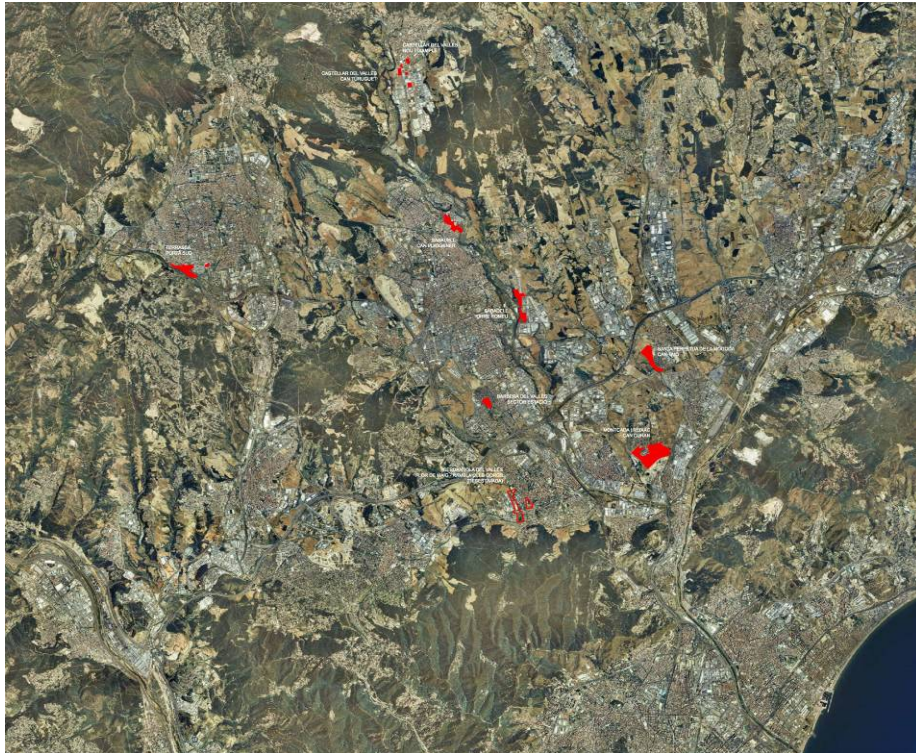
DADES GENERALS DE LA PROPOSTA.....	181
3.8.0. Quadre resum de dades del PDU del Vallès Occidental	182
3.8.1. Quadre de dades de l'ARE sector estació a Barberà del vallès..	184
3.8.2. Quadre de dades de l'ARE Turuguet a Castellar del Vallès	185
3.8.3. Quadre de dades de l'ARE Nou Eixample a Castellar del Vallès.	186
3.8.4. Quadre de dades de l'ARE Can Duran a Montcada i Reixac	187
3.8.5. Quadre de dades de l'ARE Can Puiggener a Sabadell	188
3.8.6. Quadre de dades de l'ARE Torre Romeu a Sabadell.....	189
3.8.7. Quadre de dades de l'ARE Can Taió a Santa Perpètua de Mogoda	190
3.8.8. Quadre de dades de l'ARE Porta Sud a Terrassa.....	191

0.1A. MEMÒRIA



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



1. INTRODUCCIÓ

1.1. ÀMBIT DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC

L'àmbit territorial del Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental per al quadrienni 2008-2011, està integrat pel territori de les àrees residencials estratègiques que es delimiten en els termes municipals que es relacionen a continuació, amb la finalitat de crear sòl residencial i de subvenir el dèficit d'habitatge amb protecció pública en l'àmbit del Vallès Occidental.

Les àrees residencials estratègiques (d'ara endavant ARE) i els termes municipals abastats per aquets Pla director urbanístic (d'ara endavant PDU) són els següents:

- ARE Sector Estació, al municipi de Barberà del Vallès, amb una extensió de 52.726 m².
- ARE Turuguet, al municipi de Castellar del Vallès, amb una extensió de 26.343 m².
- ARE Nou Eixample, al municipi de Castellar del Vallès, amb una extensió de 35.236 m².
- ARE Can Duran, al municipi de Montcada i Reixac, amb una extensió de 437.650 m².
- ARE Can Puiggener, al municipi de Sabadell, amb una extensió de 111.386 m².
- ARE Torre Romeu, al municipi de Sabadell, amb una extensió de 131.926 m².
- ARE Can Taió, al municipi de Santa Perpètua de Mogoda, amb una extensió de 158.856 m².
- ARE Porta Sud, al municipi de Terrassa, amb una extensió de 155.969 m².

La superfície total inclosa dins de l'àmbit del Pla director urbanístic del Vallès Occidental és de 1.110.219 m².

Dels anteriors 8 sectors delimitats, 6 (ARE Sector Estació, al municipi de Barberà del Vallès, ARE Turuguet, al municipi de Castellar del Vallès, ARE Nou Eixample, al municipi de Castellar del Vallès, ARE Can Puiggener, al municipi de Sabadell, ARE Torre Romeu, al municipi de Sabadell, i ARE Porta Sud, al municipi de Terrassa) estan classificats de sòl urbà en el planejament vigent i per tant, en el cas que aquest no prevegui la seva sectorització, requeriran la tramitació prèvia de la corresponent

modificació puntual del seu planejament per tal d'establir aquesta delimitació.

1.2. ANTECEDENTS, OBJECTIUS I MARC LEGAL

1.2.1. ANTECEDENTS

EL PACTE NACIONAL PER A L'HABITATGE 2007-2016

El 8 d'octubre del 2007 el Govern de Catalunya, juntament amb 33 organitzacions que inclouen la representació de diferents agents públics, socials i econòmics, van signar el Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016 per tal de donar satisfacció a les necessitats d'habitatge de les llars catalanes i assegurar la cohesió social i territorial.

El Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016 parteix d'una diagnosi de les necessitats actuals i de les estimades per aquest horitzó de referència i es proposa assolir cinc reptes fonamentals:

- Millorar l'accés a l'habitatge, especialment dels joves.
- Millorar les condicions del parc d'habitatges.
- Millorar l'allotjament de la gent gran i les persones amb diversitat funcional.
- Prevenir l'exclusió social residencial.
- Garantir un habitatge digne i adequat a les llars mal allotjades.

La determinació d'aquests cinc grans reptes permet estructurar la complexitat de situacions, fixar per a cada una d'aquestes els objectius prioritaris, les accions i les mesures a adoptar i dotar-les dels recursos necessaris.

Les actuacions previstes tenen una traducció econòmica considerable en la mesura que totes les actuacions del Pacte només són viables si s'hi incorpora el finançament públic o d'entitats que, amb aquest finalitat social, hi vulguin col·laborar.

El primer repte, millorar l'accés a l'habitatge especialment dels joves, es planteja com a primer objectiu la consecució de sòl apte per a construir habitatges amb protecció oficial que es puguin obtenir a uns preus que encaixin dins els topalls màxims que la normativa de protecció oficial determina per als habitatges protegits i, en concret, preveu la mobilització de sòl per a 250.000 habitatges amb protecció oficial pel final del període 2007-2016, en sòls ja edificats o disponibles per ser edificats, però també en sòls en fase de preparació.

Per tal d'assolir aquest objectiu es preveuen les següents accions:

- Inventariar els sòls mobilitzables.
- Territorialitzar les necessitats potencials de sòl.
- Agilitzar els procediments per a l'obtenció i urbanització de sòl.
- Ampliar i reforçar el Pla de sòl que ha de dur a terme l'Institut Català del Sòl.
- Incrementar les disponibilitats de sòls municipals.
- Mobilitzar els sòls de l'Administració i de les empreses de l'Estat.
- Concedir ajuts per a la compra i urbanització de sòl.

Com a segon objectiu el Pacte proposa, pel final del període 2007-2016, haver construït o iniciat les obres de 160.000 habitatges amb protecció oficial, dels quals es preveu que 50.000 han d'haver estat construïts o iniciats en el primer quadrienni.

D'aquests habitatges es preveu que, com a mínim, el 40% seran de lloguer i, com a màxim, el 60% seran de compra.

Les mesures per a obtenir aquest objectiu són:

- Territorialitzar les necessitats potencials d'habitatge.
- Establir fórmules de compromís per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial.
- Augmentar el finançament públic i privilegiat de la promoció de lloguer protegit i de cessió d'ús protegit, i millorar-ne la fiscalitat.
- Millorar les condicions jurídiques dels habitatges amb protecció oficial.
- Crear la figura d'habitatge de preu concertat de Catalunya, de preu intermedi entre el preu concertat actual i el preu del mercat lliure; i crear un sistema de lloguer amb opció de compra.
- Controlar les transmissions d'habitatge amb protecció oficial.

Com a tercer objectiu, i per a la millora a l'accés a l'habitatge, es dona una importància clau a la utilització del parc ja construït i, en aquest sentit, es proposa mobilitzar i posar al mercat 62.000 habitatges del parc desocupat, dels quals 22.000 en quatre anys, i incrementar els ajuts directes fins a 140.000 llars per a l'ajut al lloguer, la rehabilitació o la compra.

Finalment, i com a darrer objectiu, es pretén aconseguir un parc suficient d'habitatges per a polítiques socials, en correspondència amb el mandat de solidaritat urbana, pel qual tots els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca hauran de disposar, en l'horitzó de 20 anys, d'un parc equivalent al 15% dels seus habitatges principals, susceptible de ser utilitzat per a polítiques socials.

Tal com s'esmenta en la presentació del Pacte, convé subratllar que, més enllà de les mesures pròpies de la política d'habitatge, les solucions profundes del sector passen per una visió integrada del territori, de les infraestructures i de la mobilitat de la població. En conseqüència, les determinacions del Pacte s'han de completar amb el Pla territorial sectorial de l'habitatge, un instrument estratègic que oferirà la dimensió i concreció territorial de les xifres globals que es quantifiquen en l'esmentat pacte i també, per tant, en coherència amb la planificació i ordenació integral del territori.

OPORTUNITAT I INICIATIVA DELS PLANS DIRECTORS URBANÍSTICS DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE CATALUNYA PEL QUADRIENNI 2008-2011

Considerant que el dèficit d'habitatges requerits d'ajut públic i la magnitud de la demanda estimada no poden ser coberts únicament mitjançant la utilització de mecanismes ordinaris de transformació urbanística, l'Administració de la Generalitat ha assumit part de la tasca de creació de nou sòl residencial a través del Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, mitjançant la promoció d'àrees residencials estratègiques.

Atesa l'extraordinària i urgent necessitat de disposar de sòl efectivament urbanitzat el Decret Llei esmentat estableix un mandat exprés al Departament de Política Territorial i Obres Públiques i al Departament de Medi Ambient i Habitatge, en el marc de les seves respectives competències en matèria de planificació territorial i urbanística i en les d'habitatge i medi ambient i, d'acord amb allò que estableix el Decret Legislatiu 1/2007, per tal que procedeixin a impulsar l'elaboració, aprovació i execució dels plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques.

D'acord amb la disposició addicional única apartat 2 del Decret Llei 1/2007, el Conseller de Política Territorial i Obres públiques, amb informe previ de la Comissió d'urbanisme de Catalunya, ha acordat la formulació dels Plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques a impulsar a Catalunya dins el proper quadrienni, que garanteixin com a mínim assolir el 50% del dèficit estimat d'habitatges de protecció pública per aquest període temporal, que han d'haver estat construïts o iniciats en el primer quadrienni del Pacte Nacional per l'Habitatge. Així mateix, i tal efecte la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, en sessió de 18 de febrer de 2008 adoptar l'acord d'iniciar el procediment per la formulació dels plans directores urbanístics de delimitació de les àrees residencials estratègiques i en la mateixa sessió s'aprovà el document de "Objectius i propòsits generals dels Plans directores urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per al

quadrienni 2008-2011" elaborat per la Secretaria per a la Planificació Territorial i la Secretaria d'Habitatge del Govern de la Generalitat.

1.2.2. OBJECTIUS DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC

Les determinacions per a la formulació del Pla director urbanístic de les Àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental són les que es determinen en el Decret Llei 1/2007 i que, en síntesi, es relacionen:

- Comportarà l'ordenació i la transformació de les àrees delimitades i, si s'escau, la modificació de la classificació urbanística del sòl o de les condicions de desenvolupament previstes al planejament vigent.
- Es tramitarà d'acord amb allò que disposen els articles 74.1 i 81 i ha d'establir la ordenació detallada del sectors amb el grau de precisió propi d'un pla urbanístic derivat i concretar el traçat i les característiques de, com a mínim, les obres d'urbanització bàsiques.
- Les àrees residencials estratègiques s'han d'emplaçar en municipis o aglomeracions urbanes amb capacitat territorial per polaritzar el creixement urbà i han de respectar els límits físics de desenvolupament que estableixin els plans territorials parcials, o els plans directors territorials o urbanístics que siguin d'aplicació. Les àrees residencials estratègiques s'han de situar, també, en continuïtat amb el teixit urbà existent o previst i han de poder garantir una bona accessibilitat a la xarxa de transport públic i tenir garantit el subministrament d'aigua.
- L'ordenació detallada de les àrees residencials estratègiques ha de preveure:
 - Una densitat mitjana de 50 habitatges/ha.
 - La qualificació de sòl suficient per a habitatge de protecció pública per tal que, com a mínim, la meitat dels habitatges de l'actuació tinguin aquesta qualificació.
 - Una dotació suficient de sòl amb destinació al sistema d'espais lliures i d'equipaments, en compliment, en tot cas, de les reserves mínimes exigides per l'article 65 del DL 1/2005.
 - L'assumpció per part de l'administració actuant del cost de construcció dels equipaments previstos, la qual s'ha de dur a terme simultàniament amb la urbanització de l'àrea i la construcció dels habitatges.
 - Les mesures necessàries per a garantir la sostenibilitat del desenvolupament urbà, tant pel que fa a la integració de l'actuació en el medi, com pel que fa a l'eficiència energètica, l'estalvi en el consum d'aigua i el tractament de residus, amb especial atenció a

la utilització d'energies renovables.

- La condició d'administració actuant de les àrees residencials estratègiques correspon, en primer terme, a un consorci urbanístic del qual formin part, en tot cas, l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament corresponent. La participació de l'ajuntament pot ser assumida, si així ho determina el consorci, per una entitat pública empresarial local o un organisme autònom local. El consorci s'ha de constituir en el termini de 3 mesos des de l'entrada en vigor del pla director o en el termini que aquest estableixi, cas contrari l'administració actuant, si així ho determina el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, serà l'Institut Català del Sòl.

El document d'objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics de les Àrees residencials estratègiques de Catalunya, aprovat el 15 de febrer de 2008, determina la redacció del Pla director urbanístic de les Àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental que contenia nou àmbits susceptibles de ser àrees residencials estratègiques (ARE) localitzats en set municipis de la comarca. En concret: Barberà del Vallès; Castellar del Vallès; Cerdanyola del Vallès; Montcada i Reixac; Sabadell; Santa Perpètua de Mogoda; i Terrassa.

El desenvolupament d'aquestes nou ARE comportaven, segons la primera estimació inicial, la transformació de 123,96 hectàrees de sòl, on emplaçar un total de 9.463 habitatges, dels que no menys de la meitat es destinaran a habitatges de protecció pública, en alguna de les modalitats previstes en la legislació vigent.

DIRECTRIUS PER A LA FORMULACIÓ DELS PLANS DIRECTORS D'ORDENACIÓ I DELIMITACIÓ DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES:

En coherència amb les determinacions del Decret Llei 1/2007, el propi document de "Objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques de Catalunya, pel quadrienni 2008-2011" estableix, per a la formulació dels plans directors d'ordenació i delimitació de les àrees residencials estratègiques, les següents directrius:

- Els municipis que es relacionen per a cada pla director urbanístic, queden constituïts i identificats per l'encomana de formulació d'aquests plans.
- El tràmit d'audiència als ajuntaments es referirà als municipis identificats com a susceptibles de contenir alguna de les àrees residencials estratègiques en el document d'objectius i propòsits generals.

- Els plans directors urbanístics de les ARE podran decidir no considerar dins del seu àmbit algun dels àmbits assenyalat com a sector susceptible de ser ARE, quan, derivat del tràmit d'audiència i dels treballs tècnics en resulti la seva inadequació, per no disposar de les condicions i característiques per a complir amb els requisits del Decret Llei esmentat.
- Els àmbits i paràmetres de referència identificats en les fitxes individualitzades per a cada ARE identifiquen el territori i els paràmetres de referència susceptibles d'ésser considerats. El Pla director que contingui cada ARE tindrà la facultat d'ajustar la delimitació definitiva i definir els paràmetres del sector que en resulti, d'acord amb les determinacions del Decret Llei 1/2007. En conseqüència, l'àmbit identificat en les fitxes incloses en el document d'objectius i propòsits generals així com els paràmetres de referència s'han d'entendre com a indicatius.
- Els plans directors podran, d'acord amb les facultats que li atorga el Decret Llei 1/2007 i d'acord amb el Decret Legislatiu 1/2005 i el Decret 305/2006, delimitar sectors discontinus i vincular sistemes generals de comunicació per a la seva obtenció i execució.
- D'acord amb el Decret Llei 1/2007, les ARE han de constituir, bé un sector de sòl urbanitzable delimitat, la classificació del qual l'estableix el pla director urbanístic, bé un sector de planejament derivat en sòl urbà no consolidat. Els àmbits de sòl urbà no consolidat, identificats com a susceptibles de ser ARE, que no estiguessin delimitats com a sectors en el planejament municipal vigent i subjectes a planejament derivat, requeriran un tràmit simultani de modificació puntual del planejament municipal per a complimentar aquest extrem.

1.2.3. MARC LEGAL

El marc legal bàsic de referència del Pla director urbanístic de les Àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental és el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística que crea la figura de les Àrees residencials estratègiques.

Es redacta d'acord amb la legislació sectorial i urbanística vigent, així com amb la resta de disposicions legals que li són d'aplicació.

La referència a la "legislació urbanística vigent" que es fa en aquest Pla Director s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal del sòl en

allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient. En concret:

- Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:
 - Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
 - Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Legislació del sòl estatal:
 - Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.

La referència a la "legislació sectorial vigent" que es fa en el present Pla Director s'entén que es remet a l'ordenament jurídic vigent d'aplicació a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment. A continuació es relacionen de manera específica però no exclouent, les principals normes legals amb implicació en el present Pla Director:

- Habitatge:
 - Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
 - Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra i s'adopten mesures en matèria d'habitatge.
- Legislació ambiental
 - Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes i programas en el medio ambiente.
- Mobilitat
 - Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
 - Decret 362/2006, de 3 d'octubre, pel qual s'aproven les Directrius Nacionals de Mobilitat.
 - Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.
- Accessibilitat
 - Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat.
 - Decret 135/1995, de 24 de març, pel qual s'aprova el Codi d'Accessibilitat de Catalunya.

- Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació del Codi d'Accessibilitat
- Carreteres
 - Legislació Estatal:
 - Orden ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.
 - Real Decreto 1812/1994, de 2 de setiembre, por la que se aprueba el reglamento de carreteras
 - Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras.
 - Legislació Autònoma:
 - Decret 293/2003, de 18 de novembre, reglament general de carreteres.
 - Llei 7/1993, de 30 de desembre, de carreteres.
- Equipaments comercials:
 - Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, en la seva redacció vigent i disposicions que la desenvolupen.

Cal assenyalar per altra banda, que el Decret 1/2005 determina en el seu article 56 que, per a l'ordenació d'un territori d'abast supramunicipal, es podran adoptar figures urbanístiques com són els plans directores urbanístics.

En conseqüència, correspon als plans directores urbanístics, de conformitat amb el planejament territorial, establir les directrius per a coordinar l'ordenació urbanística d'un territori supramunicipal, establir determinacions sobre el desenvolupament urbanístic sostenible, la mobilitat de les persones i mercaderies i el transport públic. Els correspon, també, la programació de polítiques supramunicipals de sòl i habitatge, tot i garantint la solidaritat intermunicipal en l'execució de polítiques d'habitatge assequible i de protecció pública, així com la suficiència i la viabilitat d'aquestes polítiques per a garantir el dret constitucional a l'habitatge.

El present document de Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental es redacta en base al marc legal definit anteriorment i seguint el Plec de prescripcions tècniques particulars per als contractes de consultoria i assistència tècnica per a la redacció i coordinació dels Plans directores urbanístics de

delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques redactat per l'Institut Català del Sol.

1.3. TRAMITACIÓ

La iniciació del procediment de formulació dels plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques s'instà per la Secretaria per a la Planificació Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

El preàmbul del Decret de llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, posa de manifest l'important dèficit acumulat a Catalunya d'habitatges requerits d'ajuts públics, que es xifren en uns 200.000. D'altra banda, s'indica que de les projeccions oficials demogràfiques i de llars resulta una mitjana anual de 40.000 noves llars per als propers deu anys (2007-2016), dels quals s'estima que un 60% necessitarà algun tipus d'ajut públic per garantir el dret constitucional a un habitatge digne i assequible.

Per fer front a aquesta situació que constitueix un dels principals problemes de la ciutadania, el Decret llei faculta a l'Administració de la Generalitat, a la creació de sòl residencial a través de les àrees residencials estratègiques, delimitades mitjançant la figura de planejament general del pla director urbanístic. Amb aquest instrument l'administració pot produir amb celeritat i en la quantia requerida el sòl necessari per atendre els dèficits i la demanda previstes, i que es quantifiquen en el Pacte Nacional per l'habitatge 2007-2016, signat el 8 d'octubre de 2007.

La Disposició addicional única de l'esmentat Decret llei, estableix que en el termini de quatre mesos des de la seva entrada en vigor, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ha d'acordar la formulació del plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques a impulsar Catalunya en el proper quadrienni i ha d'aprovar el document d'objectius i propòsits generals de la iniciativa que haurà de determinar les necessitats d'habitatge susceptibles de ser satisfetes en el primer quadrienni.

En l'apartat 6 de la mateixa disposició addicional s'estableix que en el termini d'un any des de la data de l'acord de formulació dels plans directores urbanístics, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques ha d'aprovar definitivament el pla o plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques que, en el conjunt, garanteixin com a mínim, la meitat del nombre total d'habitatges per l'acord de formulació.

El 15 de febrer de 2008, la Comissió d'Urbanisme de Catalunya va emetre informe favorable en relació amb el document "d'Objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011, de febrer de 2008.

El conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 18 de febrer de 2008, va resoldre aprovar el document "d'Objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011", incorporant el municipi de Vic, en l'àmbit del Pla director urbanístic de les Comarques Centrals i la iniciació del procediment de formulació dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació dels àmbits susceptibles de ser Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011, segons els àmbits delimitats en el document aprovat.

Pel que fa referència al Pla director urbanístic de les Àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental, l'esmentat document d'objectius i propòsits generals, incorporava un conjunt de 7 municipis, amb un total de 9 Àrees Residencial Estratègiques, segons el que es relaciona en el quadre següent:

PDU VALLÈS OCCIDENTAL	Municipis	Àrees residencials estratègiques
	Barberà del Vallès	Sector Estació
	Castellar del Vallès	Turuguet Nou Eixample
	Cerdanyola del Vallès	Flor de Maig - Rambla dels Gorgs
	Montcada i Reixac	Can Duran
	Sabadell	Can Puiggener Torre Romeu
	Santa Perpètua de Mogoda	Can Taió
	Terrassa	Porta Sud

S'adjunta a continuació el dimensionat previst inicialment en el document d'objectius i propòsits generals pel que fa a la superfície i nombre d'habitatges delimitats en cadascuna de les ARE i en el conjunt del Pla director urbanístic del Vallès Occidental:

ARE. Municipis	Règim	Superfície	Hbtg totals
1. Sector Estació. Barberà del Vallès.	SU	5,27 ha	264
2. Turuguet . Castellar del Vallès	SU	4,59 ha	344
3. Nou Eixample . Castellar del Vallès	SU	3,27 ha	327
4. Flor de Maig - Rambla dels Gorgs. Cerdanyola del Vallès	SU	17,86 ha	1.196
5. Can Duran . Montcada i Reixac	SUND	40,00 ha	2.600
6. Can Puiggener . Sabadell	SU	7,10 ha	816
7. Torre Romeu. Sabadell	SU	14,30 ha	1.039
8. Can Taió . Santa Perpètua de Mogoda	SUND	14,18 ha	922
9. Porta Sud . Terrassa	SU	17,38 ha	1.955
Total PDU Vallès Occidental		123,96 ha	9.463

D'acord amb l'apartat 4 de la Disposició addicional única del Decret llei 1/2007, de 18 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, s'ha efectuat el tràmit de consulta per termini d'un mes als ajuntaments directament afectats pel document "d'Objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011".

La presa en consideració de part dels suggeriments formulats, pel que fa la PDU del Vallès Occidental, comporta rectificacions no substancials en el contingut mateix, mantenint els criteris bàsics del document aprovat, com a susceptibles de ser Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011.

La incorporació dels suggeriments informats favorablement, així com rectificacions proposades pels ajuntaments o pel mateix equip redactor del document aprovat, han de ser la base i hauran de tenir-se en consideració en els treballs de redacció dels diferents Plans directors urbanístics, els quals podran introduir altres modificacions i ajustos com a resultat d'un estudi més acurat dels àmbits de delimitació de les ARE.

A resultes de la consulta i d'acord amb el referit informe, en la fase d'aprovació inicial de la tramitació dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011, els Plans directors urbanístics i municipis susceptibles d'acollir les Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011, pel que fa a l'àmbit del present PDU i els municipis que l'integren, eren els següents:

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC	Municipis
VALLÈS OCCIDENTAL	Barberà del Vallès, Castellar del Vallès,

	Cerdanyola del Vallès, Montcada i Reixac, Sabadell, Santa Perpètua de Mogoda Terrassa.
--	--

L'apartat 4 de la Disposició addicional única del Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, estableix que un cop consultats els ajuntaments afectats pel termini d'un mes respecte els objectius i els propòsits generals de la iniciativa, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques ha de continuar la tramitació que preveu l'article 81 de la Llei d'Urbanisme i aprovar inicialment i definitivament, bé un Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de totes les àrees residencials estratègiques, previstes per al quadrienni, bé diversos Plans directors urbanístics, com és l'opció proposada en el document d'Objectius i propòsits generals aprovat per el quadrienni 2008-2011.

D'acord amb l'apartat 6 de la mateixa disposició addicional en el termini d'un any des del 18 de febrer de 2008, data de l'acord de formulació dels Plans directors urbanístics, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques, ha d'aprovar definitivament el Pla o Plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques que, en conjunt, garanteixin com a mínim, la meitat del nombre total d'habitatges previs per l'acord de formulació.

L'article 19 del Decret llei 1/2007 habilita els Plans directors urbanístics de delimitació de les Àrees residencials estratègiques a establir el mateix temps d'ordenació detallada de les mateixes, fins el nivell de projecte d'urbanització d'obres bàsiques, per tal de fer possible la seva execució immediata. Aquest article també detalla els requisits d'aplicació a les Àrees estratègiques que es promoguin mitjançant els Plans directors urbanístics.

Els Plans directors urbanístics que es proposen per a la delimitació i ordenació dels àmbits susceptibles de ser Àrees residencials estratègiques contindran les determinacions que fixa l'article 56 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en relació amb l'article 19.2 del Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

La Comissió d'Urbanisme de Catalunya, en sessió de 30 de maig de 2008, adoptà, entre d'altres, el present acord:

Donar-se per assabentada de l'informe emès en data 20 de maig de 2008 per la Direcció General d'Actuacions Estratègiques i Política de Sòl adscrita a la Secretaria de Planificació, en relació al tràmit de consulta als ajuntaments afectats pel document "d'Objectius i propòsits generals

dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011", d'acord amb el que preveu l'apartat 4 de la Disposició addicional única del Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Durant el tràmit de consulta s'han presentat suggeriments per part dels ajuntaments afectats així com també s'han mantingut reunions i converses amb els representats municipals, amb la finalitat d'ajustar la delimitació i paràmetres dels àmbits de les Àrees residencials estratègiques.

A continuació, suscintament es transcriuen els suggeriments i conclusions de les reunions i converses mantingudes amb els Ajuntaments inclosos dins de l'àmbit del Pla director urbanístic del Vallès Occidental:

Ajuntament de Barberà del Vallès

Registre d'entrada: 11 de febrer de 2008-07-28.

Consideracions:

Demanen reduir la superfície de l'àmbit de l'ARE per reduir el sostre edificable i el nombre d'habitatges, excloent de l'àmbit d'actuació el sòl destinat a dotacions que ja és propietat municipal:

Als suggeriments formulats s'informa:

Pel que fa als suggeriments d'aquests apartats, cal dir que es recullen i donen trasllat d'aquestes propostes a l'equip redactor del pla director urbanístic per a la seva consideració en el benentès que la condició de sistema urbanístic obtingut per cessió impossibilita la seva participació en l'ARE a efectes de l'equidistribució de beneficis i càrregues.

L'àmbit finalment delimitat en aquest document de PDU s'ha mantingut excloent del sòl computable i de la comunitat reparcel·latòria, aquells sòls que varen ser obtinguts per expropiació.

Ajuntament de Castellar del Vallès

Registre d'entrada: 19 de març de 2008-07-28.

Consideracions:

Que el sector "Turuguet" que inclou uns espais d'equipaments i zones verdes públiques que van ser obtingudes com a conseqüència de les cessions establertes pel planejament urbanístic desenvolupat i, per tant, no haurien de ser objecte d'inclusió de nous planejaments i, per això, proposen una modificació de l'àmbit que exclou aquest espais.

Als suggeriments formulats s'informa:

Es dona trasllat d'aquesta proposta amb l'equip redactor del Pla director urbanístic per al seu estudi i consideració en el benentès que la condició de sistema urbanístic obtingut per cessió impossibilita la seva participació en l'ARE a efectes de l'equidistribució de beneficis i càrregues.

Tanmateix, es fa notar que caldrà formular i tramitar per l'Ajuntament una modificació puntual del PGOU als efectes d'establir l'àmbit del sector objecte de l'ARE (art 6.19.2 del Decret llei 1/2001, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística).

L'àmbit finalment delimitat en aquest document de PDU i el contingut de les condicions de desenvolupament del mateix, s'ha ajustat a l'escrit presentat per l'Ajuntament, d'acord amb el treball realitzat conjuntament amb els serveis tècnics municipals i l'equip redactor de l'Àrea residencial estratègica.

Ajuntament de Cerdanyola del Vallès

Registre d'entrada: 26 de març de 2008-07-28.

Consideracions:

L'àmbit de l'ARE proposat per l'Ajuntament coincideix amb el document d'Objectius i propòsits, però les dades urbanístiques dels paràmetres de la superfície de l'àmbit, són diferents. S'aporta un informe tècnic del Servei de Territori i plànols, en el que es detallen les dades urbanístiques bàsiques que ha d'acomplir l'ARE "Flor de Maig - Rambla del Gorgs".

Als suggeriments formulats informa:

Es dona trasllat d'aquesta proposta a l'equip redactor del Pla director urbanístic per a la seva incorporació en el document, en tant que ha una errada constatada en el document d'Objectius i propòsits.

Tanmateix, es fa notar que caldrà formular i tramitar per l'Ajuntament una modificació puntual del PGOU als efectes d'establir l'àmbit del sector objecte de l'ARE (art 6.19.2 del Decret llei 1/2001, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística).

L'àmbit finalment delimitat en aquest document de PDU i el contingut de les condicions de desenvolupament del mateix, s'ha ajustat a l'escrit presentat per l'Ajuntament, d'acord amb el treball realitzat conjuntament amb els serveis tècnics municipals i l'equip redactor de l'Àrea residencial estratègica.

Ajuntament de Montcada i Reixac:

Consideracions:

Proposen un nou àmbit, amb una superfície de 42,27 Ha. (inicialment tenia 40 ha), en base a un conjunt d'arguments urbanístics que cal tenir en consideració:

Demanen la modificació dels paràmetres de densitat fixats inicialment per aquesta ARE, motiu pel qual es proposa superfície: 42,27 Ha; edif bruta 0,45 m²/m²; sostre 190.215 m²; densitat 50 hab/Ha; i habitatges 2.114.

Als suggeriments formulats s'informa:

Es recullen i donen trasllat a l'equip redactor per a la seva incorporació en el document del Pla director urbanístic del Vallès Occidental amb el benentès que l'àmbit definitiu el precisarà l'equip redactor del PDU en coordinació amb Direcció General d'Actuacions Estratègiques i Política de Sòl, l'Ajuntament i els redactors del document de desenvolupament de les àrees.

El Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística "crea" la figura de les Àrees residencials estratègiques. La finalitat d'aquest instrument és, tal com disposa l'article 19 del Decret, "subvenir els dèficits de sòl d'ús residencial, per fer efectiu el dret de la ciutadania a un habitatge digne i adequat, mitjançant plans directores urbanístics que comporten l'ordenació i la transformació de les àrees delimitades i, si s'escau, la modificació de la classificació urbanística del sòl o de les condicions de desenvolupament previstes en el planejament vigent".

Per fer efectiu aquest objectiu la Disposició addicional única del Decret esmentat estableix un seguit de terminis per acordar la formulació i tramitar els plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques a impulsar Catalunya dins el proper quadrienni. Els terminis de desenvolupament i edificació de les ARE s'hauran de determinar en el Pla director urbanístic de delimitació i ordenació d'aquests àmbits.

Per tant, es considera que la pròpia natura de les Àrees residencials estratègiques és compatible amb el seu desplegament per fases, sempre i quan aquestes fases no desvirtuin l'objectiu pretès en el Decret.

L'àmbit finalment delimitat en aquest document de PDU i el contingut de les condicions de desenvolupament del mateix, s'ha ajustat a l'escrit presentat per l'Ajuntament, d'acord amb el treball realitzat conjuntament amb els serveis tècnics municipals i l'equip redactor de l'Àrea residencial estratègica.

Ajuntament de Sabadell

Registre d'entrada 31/03/08

Consideracions:

Demana que es modifiqui l'àmbit d les ARES, atès que l'àmbit grafiat per les dues ARE de Sabadell en el document d'Objectius i Propòsits coincidia amb uns àmbits proposats per l'Ajuntament com "d'actuació imminent " i el proposat és sense la distinció que en el seu dia es va fer de les diferents etapes de desenvolupament a partir de la delimitació de subàmbits.

Demana que es redueixi l'estimació de la superfície mitjana d'habitatge prevista de 100 m² a 90 m², així com s'indiqui de forma clara que aquests paràmetres fan referència exclusivament als subàmbits d'actuació immediata.

Als suggeriments formulats s'informa:

L'àmbit identificat en el document d'Objectius i propòsits passa a tenir la consideració de sector urbanístic en tant que ARE si bé l'àmbit definitiu el precisarà l'equip redactor del PDU en coordinació amb Direcció General d'Actuacions Estratègiques i Política de Sòl, l'Ajuntament i els redactors del document de desenvolupament de les ARE.

Els sòls exteriors a aquest àmbit mantenen els paràmetres urbanístics del planejament municipal.. Cal recordar que l'Ajuntament ha de formular i tramitar una modificació puntual del PGOU als efectes d'establir l'àmbit del sector objecte de l'ARE.

L'àmbit finalment delimitat en aquest document de PDU i el contingut de les condicions de desenvolupament del mateix, s'ha ajustat a l'escrit presentat per l'Ajuntament, d'acord amb el treball realitzat conjuntament amb els serveis tècnics municipals i l'equip redactor de l'Àrea residencial estratègica.

Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda

Registre d'entrada: 25 de març de 2008-07-28

Consideracions:

Sol·liciten que es tingui en compte l'existència d'un conveni de col·laboració subscrit entre l'Ajuntament i propietaris majoritaris de l'àmbit en data 13 de març de 2008, encara pendent de ratificació pel ple municipal, per renovació d'un conveni anterior que es va subscriure en data 5 de maig de 2006, que té per objecte la permuta d'una part dels drets que lo pertocarien als propietaris pel que fa al sostre residencial d'habitatge protegit i determinades prestacions en espais dotacionals i lliures a canvi de l'assumpció per part de l'Ajuntament de

les despeses d'urbanització que correspondrien a les parats privades en el conveni.

A proposta dels Serveis Municipals d'Educació, el sector hauria d'assumir una escola-bressol (mínim 6 aules) i un Centre d'Educació Infantil i Primària (dues línies).

Als suggeriments formulats s'informa:

Pel que fa als suggeriments d'aquests apartats, cal dir que es donà trasllat d'aquestes propostes a l'equip redactor del Pla director urbanístic del Vallès Occidental per el seu estudi i consideració i, si és el cas, la seva incorporació en el document.

L'àmbit finalment delimitat en aquest document de PDU i el contingut de les condicions de desenvolupament del mateix, s'ha ajustat a l'escrit presentat per l'Ajuntament i respecta el contingut del Conveni signat entre l'Ajuntament i els propietaris majoritaris del sector.

Ajuntament de Terrassa

No ha formulat cap suggeriment al document d'Objectius i propòsits generals dels plans directores urbanístics per a la delimitació i ordenació de les àrees residencials i estratègiques per al quadrienni 2008-2011, que proposa la delimitació de l'ARE en aquest municipi.

L'ACORD DE L'APROVACIÓ INICIAL

El Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental, formulat per la Secretaria per a la Planificació Territorial del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, que comprèn les àrees residencials estratègiques dels municipis de Barberà del Vallès, Castellar del Vallès, Cerdanyola del Vallès, Montcada i Reixac, Sabadell, Santa Perpètua de Mogoda i Terrassa, va ser aprovat inicialment per la Comissió Territorial d'urbanisme de Barcelona en la sessió del dia 25.09.2008 i sotmès a informació pública pel termini de 45 dies, a comptar de l'endemà de la darrera publicació obligatòria.

L'edecte es va publicar al DOGC núm. 5238 del 17 d'octubre de 2008, i a la pàgina web del Departament el dia 27 d'octubre de 2008. Així mateix, d'acord amb el que disposa l'article 23 del 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei.

L'acord de l'aprovació inicial incorporava les ARE següents:

Àrea Residencial Estratègica sector Estació. Barberà del Vallès.

Àrea Residencial Estratègica Turuguet. Castellar del Vallès.

Àrea Residencial Estratègica Nou Eixample. Castellar del Vallès.

Àrea Residencial Estratègica Flor de Maig. Cerdanyola del Vallès.

Àrea Residencial Estratègica Can Duran. Montcada i Reixac.

Àrea Residencial Estratègica Can Puiggener. Sabadell.

Àrea Residencial Estratègica Torre Romeu. Sabadell.

Àrea Residencial Estratègica Can Taió. Santa Perpètua de Mogoda.

Àrea Residencial Estratègica Porta Sud. Terrassa.

Altrament, en el mateix acord de l'aprovació inicial s'incorpora el següent:

- 6 L'aprovació inicial i subsegüent tràmit d'informació pública i audiència del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental, pel que fa a l'Àrea Residencial Estratègica ARE Flor de Maig, de Cerdanyola del Vallès, restarà sense cap efecte si, prèviament a l'adopció de l'acord d'aprovació provisional d'aquest Pla director urbanístic, no s'ha aprovat inicialment i provisional per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès la Modificació puntual del Pla general metropolità que delimiti el corresponent sector de sòl urbà no consolidat.

Al respecte del que s'establí en d'anterior apartat 6 de l'acord de la CTUB, en el moment de la redacció d'aquest document del PDU, per la seva aprovació provisional i definitiva, l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, no ha adoptat l'acord de l'aprovació inicial de la Modificació puntual del Pla general metropolità que delimiti el corresponent sector de sòl urbà no consolidat, conseqüentment resta sense cap efecte l'aprovació inicial del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental, pel que fa a l'Àrea Residencial Estratègica ARE Flor de Maig, de Cerdanyola del Vallès i per tant aquesta ARE resta desestimada.

Amb l'aprovació inicial i la seva informació pública, s'han presentat un conjunt d'informes i al·legacions, que s'inclouen detallades i valorades en el document "Informe d'al·legacions al Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencial Estratègiques del Vallès Occidental", resultat del qual s'han introduït una sèrie de canvis que no afecten de manera substancial el contingut del document que s'ha elaborat per les seves posteriors aprovacions provisionals i definitiva.

1.4. METODOLOGIA I CONTINGUT DEL PDU

1.4.1. METODOLOGIA

L'equip redactor d'aquest Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental (Jornet-Llop-Pastor SLP) té l'encàrrec de coordinar i establir les directrius de coherència tècnica i documental en relació amb els diferents equips tècnics

que redacten els documents d'ordenació i urbanització de cada ARE (així com els estudis específics necessaris) i integrar en el document del Pla director urbanístic el conjunt de documents explicatius i justificatius, d'ordenació i concreció de les característiques de les obres d'urbanització bàsiques de les diferents ARE, així com la resta de documents específics associats.

La formulació i la redacció del Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental s'ha realitzat amb una estreta col·laboració i contacte entre l'equip redactor del PDU i els equips tècnics encarregats de la redacció de les diferents Àrees residencials estratègiques i els seus corresponents projectes d'urbanització bàsica.

Altrament s'han realitzat un nombre considerable i suficient de reunions amb els responsables tècnics municipals dels diferents municipis inclosos al PDU del Vallès Occidental, per tal de fer coherents les respostes projectuals de les ARE al projecte d'ordenació del conjunt del municipi al que complementen, així com integrar la generació de nous habitatges i en especial dels habitatges protegits, a la nova oferta d'habitatge assequible de la ciutat i respondre amb els sistemes dels espais lliures, els equipaments i la nova xarxa per la mobilitat als requeriments i necessitats del conjunt de la ciutat. En tres d'aquests municipis, concretament a Castellar del Vallès, Sabadell i Terrassa, que inclouen 5 de les ARE del PDU del Vallès Occidental (Turuguet i Nou Eixample a Castellar, els de Can Puiggener i Torre Romeu a Sabadell i Porta Sud a Terrassa), s'ha iniciat la tramitació de la modificació puntual del planejament general corresponent, que ha de donar cobertura a la delimitació del sector susceptible de constituir una Àrea residencial estratègica, per tractar-se en tots aquests casos d'àmbits de sòl urbà no delimitat en el planejament general vigent d'aquests municipis. En el municipi de Barberà del Vallès, el mateix planejament general ja contempla la delimitació d'un pla de millora urbana, en el sector de planejament que ha de convertir-se en àrea residencial estratègica i sobre el que el mateix Ajuntament, en el moment de redacció d'aquest PDU, havia iniciat la consulta, per mitjà de concurs públic al respecte de desenvolupar aquesta Àrea estratègica situada en terrenys propers a l'estació del tren. Finalment i al respecte dels dos sectors delimitats en sòl urbanitzable, Can Taió a Santa Perpètua de Mogoda i el sector de Can Duran a Montcada i Reixac, sobre el primer, a Can Taió de Santa Perpètua de Mogoda, es constata l'existència d'un conveni signat entre l'Ajuntament i la major part del propietaris inclosos en l'àmbit delimitat, redactat amb anterioritat a l'inici de la tramitació dels Plans directors urbanístics de les Àrees residencials estratègiques de Catalunya i renovat, posteriorment, per les mateixes parts. Finalment en el cas de Can Duran a Montcada i Reixac, aquest PDU recull la demanda

municipal respecte ajustar el dimensionat general del sector a un nombre d'habitatges no tan elevat, tal i com sortia en el document de Objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics de les Àrees residencials estratègiques de Catalunya i, a la vegada, proposa una ordenació que integra el vial de cornisa com una element de la xarxa viària coherent amb l'ordenació d'un sector urbà en continuïtat amb la rama urbana existent al municipi, totes dues condicions, dimensionat i integració del vial de cornisa, que es consideren bàsiques per l'assoliment del consens municipal envers aquesta àrea residencial estratègica.

Els treballs en les diferents escales han estat coordinats per la Direcció General d'Actuacions Estratègiques i Política de Sòl, a partir de les reunions i contactes mantingudes amb els seus responsables, per tal de validar el procés d'elaboració d'aquest PDU i de forma particular a partir de l'elaboració dels informes de seguiment 1 i 2 elaborats en el període de redacció d'aquest Pla director urbanístic.

En qualsevol cas, l'objectiu d'aquest conjunt de reunions, col·laboracions i contactes s'ha realitzat per tal de:

- assolir una significativa qualitat del projecte d'ordenació, urbanística, ambiental i arquitectònicament;
- validar la viabilitat econòmica de la gestió de les actuacions que es proposen; i
- garantir l'execució temporal de les diferents àrees residencials estratègiques delimitades.

La consecució dels tres objectius anteriors han passat, en primer terme, pel coneixement i reconeixement acurat de la situació actual de cadascun dels àmbits susceptibles de ser àrees residencials estratègiques (matriu biofísica de suport; planejament territorial i urbanístic; sistema de comunicacions per la mobilitat; síntesi i diagnosi respecte l'habitatge protegit; anàlisi i diagnosi de les necessitats d'equipaments públics; síntesi de les xarxes de serveis bàsics; estructura de la propietat del sòl; activitats i usos incompatibles amb el planejament; valors ambientals i paisatgístics; i patrimoni cultural arquitectònic i arqueològic) i, en segon terme, per la elaboració d'una proposta adequada i ajustada a cada àmbit territorial, conscients que la realitat urbana i territorial dels diferents sectors delimitats és molt diversa, on no existeixen receptes úniques respecte el projecte urbà que porten associats cadascuna de les ARE que es regulen i ordenen en aquest PDU. El conjunt de tot aquest treball conforma la base dels documents d'informació i ordenació del present Pla director urbanístic.

Altrament, en el document s'integren els requeriments i objectius ambientals, tant de caire general com particular, que s'inclouen en

l'informe de sostenibilitat ambiental que acompanya aquest Pla director urbanístic de les Àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental.

1.4.2. CONTINGUT DEL PDU

Aquest Pla director urbanístic de les Àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental s'estructura en 11 "documents" que, per la seva part, s'estructuren en els corresponents "llibres". El seu contingut és el que es relaciona a continuació.

Els 11 documents del PDU són els següents:

- Documentació ambiental: Que conté l'Informe de sostenibilitat ambiental del Pla.
- Document 0. Conté els documents de caràcter general pel conjunt de les ARE incloses dins del Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental.
- Document 1. Conté els documents de caràcter específic per l'ARE Sector Estació, a Barberà del Vallès.
- Document 2. Conté els documents de caràcter específic per l'ARE Turuguet, a Castellar del Vallès.
- Document 3. Conté els documents de caràcter específic per l'ARE de Nou Eixample, a Castellar del Vallès.
- Document 4. Aquesta ARE ha estat desestimada per manca de la tramitació municipal, de la corresponent delimitació d'un sector de planejament en sòl urbà.
- Document 5. Conté els documents de caràcter específic per l'ARE de Can Duran, a Montcada i Reixac.
- Document 6. Conté els documents de caràcter específic per l'ARE de Can Puiggener, a Sabadell.
- Document 7. Conté els documents de caràcter específic per l'ARE de Torre Romeu, a Sabadell.
- Document 8. Conté els documents de caràcter específic per l'ARE de Can Taió, a Santa Perpètua de Mogoda.
- Document 9. Conté els documents de caràcter específic per l'ARE Porta Sud, a Terrassa.

Altrament, cada "Document" conté els "Llibres" que tot seguit s'enumeren:

Documentació ambiental:

- Memòria ambiental.
- Informe de sostenibilitat ambiental. Memòria i annexos.
- Informe de sostenibilitat ambiental. Plànols.

Document 0. Document general:

- Llibre 0.1. Memòria general / Programació de les actuacions / Bases tècniques i econòmiques.
- Llibre 0.2. Normativa urbanística (inclou les Normes de cada ARE).
- Llibre 0.3. Plànols d'informació i ordenació generals.
- Llibre 0.4. Plec de condicions tècniques generals dels projectes d'urbanització bàsic de les ARE.

Document 1. ARE Sector Estació. Barberà del Vallès (2609.1)

- Llibre 1.1. Memòria de l'ARE.
- Llibre 1.2. Normes específiques per l'ARE (s'inclou en el Llibre 0.2 Normativa urbanística del PDU).
- Llibre 1.3. Plànols d'informació i ordenació de l'ARE.
- Llibre 1.4. Estudis justificatius de l'ARE.
 - Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
 - Informe preliminar de riscos geològics.
 - Prospecció arqueològica.
- Llibre 1.5. Projecte d'obres bàsiques d'urbanització de l'ARE.

Document 2. ARE Turuguet. Castellar del Vallès (2611.1)

- Llibre 2.1. Memòria de l'ARE.
- Llibre 2.2. Normes específiques per l'ARE (s'inclou en el Llibre 0.2 Normativa urbanística del PDU).
- Llibre 2.3. Plànols d'informació i ordenació de l'ARE.
- Llibre 2.4. Estudis justificatius de l'ARE.
 - Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
 - Informe preliminar de riscos geològics.
 - Prospecció arqueològica.

Llibre 2.5. Projecte d'obres bàsiques d'urbanització de l'ARE.

Document 3. ARE Nou Eixample. Castellar del Vallès (2610.1)

- Llibre 3.1. Memòria de l'ARE.
- Llibre 3.2. Normes específiques per l'ARE (s'inclou en el Llibre 0.2 Normativa urbanística del PDU).
- Llibre 3.3. Plànols d'informació i ordenació de l'ARE.
- Llibre 3.4. Estudis justificatius de l'ARE.
 - Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
 - Informe preliminar de riscos geològics.
 - Prospecció arqueològica.
- Llibre 3.5. Projecte d'obres bàsiques d'urbanització de l'ARE.

Document 4. ARE Flor de Maig-Rambla dels Gorgs. Cerdanyola del Vallès (2612.1)

Aquesta ARE ha estat desestimada per manca de la tramitació municipal, de la corresponent delimitació d'un sector de planejament en sòl urbà.

Document 5. ARE Can Duran. Montcada i Reixac (1283.3)

- Llibre 5.1. Memòria de l'ARE.
- Llibre 5.2. Normes específiques per l'ARE (s'inclou en el Llibre 0.2 Normativa urbanística del PDU).
- Llibre 5.3. Plànols d'informació i ordenació de l'ARE.
- Llibre 5.4. Estudis justificatius de l'ARE.
 - Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
 - Informe preliminar de riscos geològics.
 - Prospecció arqueològica.
 - Estudi d'inundabilitat.
- Llibre 5.5. Projecte d'obres bàsiques d'urbanització de l'ARE.

Document 6. ARE Can Puiggener. Sabadell (2613.1)

- Llibre 6.1. Memòria de l'ARE.
- Llibre 6.2. Normes específiques per l'ARE (s'inclou en el Llibre 0.2 Normativa urbanística del PDU).
- Llibre 6.3. Plànols d'informació i ordenació de l'ARE.
- Llibre 6.4. Estudis justificatius de l'ARE.
 - Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

- Informe preliminar de riscos geològics.
- Prospecció arqueològica.

Llibre 6.5. Projecte d'obres bàsiques d'urbanització de l'ARE.

Document 7. ARE Torre Romeu. Sabadell (2614.1)

Llibre 7.1. Memòria de l'ARE.

Llibre 7.2. Normes específiques per l'ARE (s'inclou en el Llibre 0.2 Normativa urbanística del PDU).

Llibre 7.3. Plànols d'informació i ordenació de l'ARE.

Llibre 7.4. Estudis justificatius de l'ARE.

- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- Informe preliminar de riscos geològics.
- Prospecció arqueològica.

Llibre 7.5. Projecte d'obres bàsiques d'urbanització de l'ARE.

Document 8. ARE Can Taió. Santa Perpètua de Mogoda (2059.2)

Llibre 8.1. Memòria de l'ARE.

Llibre 8.2. Normes específiques per l'ARE (s'inclou en el Llibre 0.2 Normativa urbanística del PDU).

Llibre 8.3. Plànols d'informació i ordenació de l'ARE.

Llibre 8.4. Estudis justificatius de l'ARE.

- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- Estudi d'inundabilitat.
- Informe preliminar de riscos geològics.
- Prospecció arqueològica.
- Prospecció arqueològica.

Llibre 8.5. Projecte d'obres bàsiques d'urbanització de l'ARE.

Document 9. ARE Porta Sud. Terrassa (2615.1)

Llibre 9.1. Memòria de l'ARE.

Llibre 9.2. Normes específiques per l'ARE (s'inclou en el Llibre 0.2 Normativa urbanística del PDU).

Llibre 9.3. Plànols d'informació i ordenació de l'ARE.

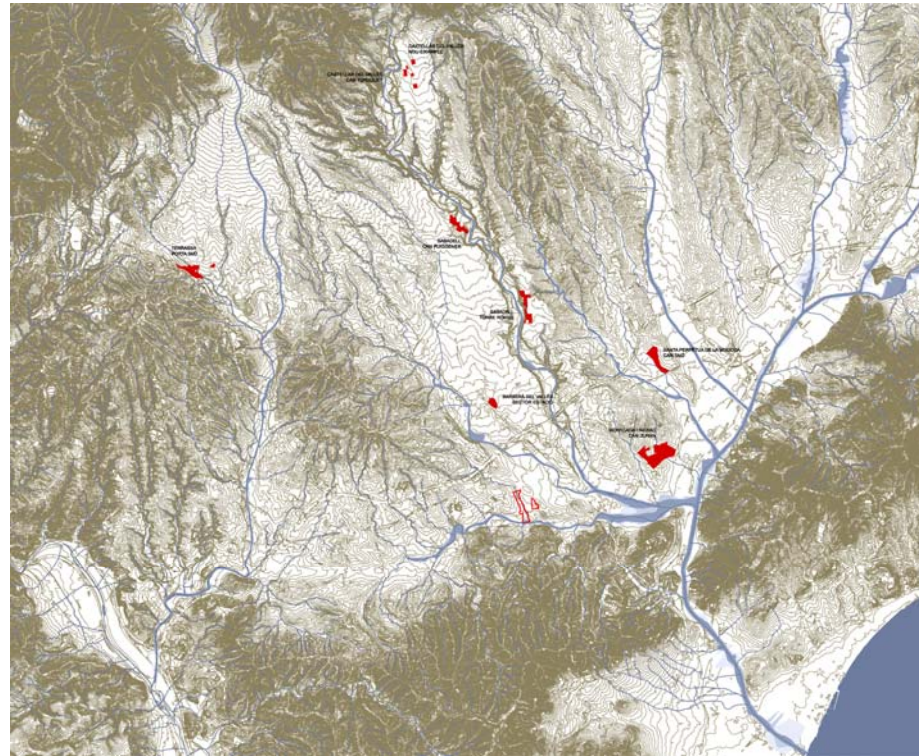
Llibre 9.4. Estudis justificatius de l'ARE.

- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



2. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ I DIAGNOSI GENERAL

2.1. DIAGNOSI TERRITORIAL GENERAL

En els apartats que segueixen a continuació es presenta un resum general dels indicadors que, més endavant, es detallen per cadascun dels àmbits de les Àrees residencials estratègiques.

2.1.1. MATRIU BIOFÍSICA DE SUPORT

En general, els diferents àmbits proposats s'assenten sobre territoris característics del Vallès, amb suaus ondulacions en el sentit nord-sud que solquen tot aquest territori. Un territori solcat de petites valls, de perspectiva curta i majors dificultats en la lectura transversal que en la lectura vertical.

En atenció a la matriu biofísica de suport dels diferents àmbits delimitats es pot establir una primera classificació funcional, d'acord amb les següents categories:

- Territoris planers: són els territoris de major horitzontalitat del pla del terra, amb lleugers desnivells entre els diferents extrems de la geometria de l'àmbit. En aquest apartat s'inclourien els territoris dels àmbits de Turuguet i Nou Eixample, a Castellar del Vallès, i el Sector Estació, a Barbera del Vallès.
- Territoris de pendent suau: són els territoris més característics del Vallès, quasi bé sense pendents pronunciats, ondulats en la seva fesomia exterior i que integren algunes comunitats vegetals significatives, amb alguna riera o torrent al que fan front o recorren pel seu interior. En Santa Perpètua de Mogoda; i el de Can Duran, a Montcada i Reixac.
- Territoris de matriu complexa. En aquest apartat inclouríem aquells àmbits que presenten o estan situats en espais de suport molt divers, amb algunes parts de pendents molts pronunciades alternades amb altres de sòls planers o de suau pendent. En aquest apartat s'inclouen els àmbits de Puiggener i Torre Romeu, a Sabadell, marcats per la seva condició de ser un balcó privilegiat sobre el riu Ripoll de forta fondalada i els terrenys del PMU Porta Sud, a Terrassa, per les topografies artificials de les infraestructures que s'alternen amb altres espais d'assentament de les activitats industrials de sòl molt planer.

2.1.2. PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC

2.1.2.1. LES PROPOSTES DEL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ

L'avantprojecte del Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB) analitza el marc territorial i les dinàmiques d'ocupació i ús del territori, així com els possibles futurs escenaris i reptes per als diferents àmbits del seu abast i, alhora, desenvolupa unes propostes basades en tres sistemes: espais oberts, assentaments i infraestructures de transport concretats per cada un dels sis àmbits territorials definits en la regió.

La plana del Vallès apareix com un territori amb una estructura interna i funcionament singular que necessitarà detallar amb major precisió les seves estratègies i actuacions.

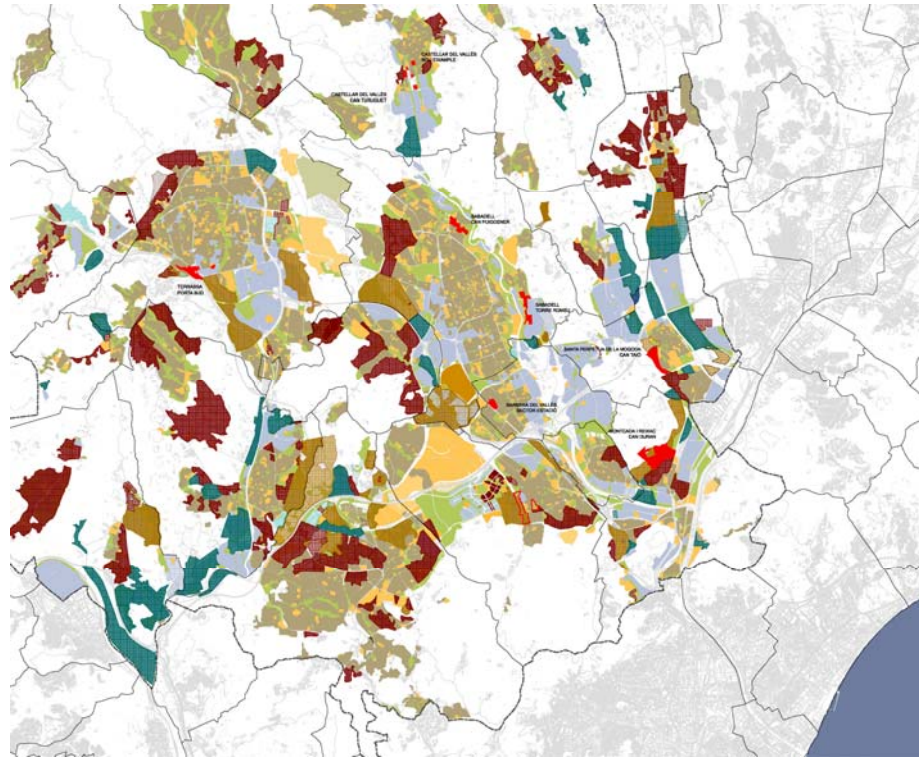
El Pla territorial metropolità de Barcelona proposa per aquesta plana un sistema continu d'espais oberts de protecció especial situats entre els eixos urbans, desenvolupats i disposats al llarg dels anys en sentit nord-sud, que permetran unir la serralada litoral amb la prelitoral (Sant Llorenç del Munt i la Serra de l'Obac amb Collserola) i el completa amb un corredor natural d'est a oest entre els grans eixos urbans i les poblacions situades al peu de la serralada prelitoral.

Pel que fa al sistema d'assentaments, a la comarca del Vallès Occidental preveu consolidar els continus urbans intermunicipals madurs com Sabadell i Terrassa i desenvolupar la plana central de la Riera de Caldes. Per la resta d'assentaments assigna un creixement moderat, de reequilibri o de completació per als nuclis rurals petits.

centres de polaritat territorial de l'arc metropolità; Castellar del Vallès es classifica com un centre de polaritat comarcal; i la resta són considerats subcentres de continu urbà, amb estratègies urbanes de continus urbans metropolitans.

D'altra banda, la part sud de la comarca forma part del sistema de l'antic àmbit del PGM, incloent-hi Vallirana i Rubí. Per aquest àmbit el Pla no planteja noves operacions d'extensió urbana de gran dimensió pel que fa a l'ocupació de nou sòl que actualment no estigui qualificat com a urbanitzable.

La proposta del PTMB per la xarxa d'infraestructures de transport és força ambiciosa i pretén reforçar l'estructura d'assentaments mitjançant el ferrocarril i la creació de noves rondes viàries. Les actuacions sobre la xarxa ferroviària van encaminades al desenvolupament del ferrocarril orbital entre el Papiol i Mollet del Vallès i de la línia transversal dels Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya (FGC) entre Terrassa i Granollers; a la creació de noves xarxes radials entre Barcelona i el Vallès amb noves línies dels FGC pel túnel d'Horta per tal de respondre a la



demanda de les zones amb un potencial de creixement important i amb el reforç de l'actual servei de rodalies de RENFE; al perllongament de les línies actuals de la xarxa de metro comarcal dels FGC fins als nuclis de Matadepera i Castellar del Vallès; a la creació de noves estacions i intercanviadors sobre línies existents i sobre la línia d'Alta Velocitat (Cerdanyola-Centre direccional).

Pel que fa la xarxa viària, el PTMB planteja un sistema de rondes urbanes amb la finalitat de millorar l'accessibilitat als nuclis residencials i industrials: una al nord de la comarca (l'anomenada Ronda del Vallès) i una altra al sud, mitjançant el reforç de l'AP-7 amb calçades laterals. Aquest sistema de rondes es reproduïx, a escala menor, per cadascun dels principals sistemes urbans que, en el cas del Vallès Occidental, són: Terrassa - Rubí - Sant Cugat / Sabadell - Barberà - Badia - Cerdanyola - Ripollet / Sentmenat - Polinyà - Santa Perpètua - la Llagosta.

Finalment, el Pla territorial metropolità de Barcelona determina en l'àmbit del Vallès Occidental el desenvolupament del *Pla director urbanístic de les continuïtats urbanes i les infraestructures de mobilitat a l'eix de la riera de Rubí* i el *Pla director urbanístic d'estructuració de l'entorn urbà de la Riera de Caldes* per tal d'ordenar i aprofitar els aspectes rellevants del territori.

2.1.2.2. PLANEJAMENT GENERAL VIGENT

Pel que fa al règim de sòl, tots els àmbits inclosos dins del PDU del Vallès Occidental es desenvolupen en sòl classificats de sòl urbà pel planejament urbanístic municipal, excepte els de Can Duran i Can Taió (emplaçats, respectivament, en els municipis de Montcada i Reixac i Santa Perpètua de Mogoda) que estan classificats de sòls urbanitzables no delimitats (SUND).

Dels sis àmbits que estan localitzats dins de la classificació de sòl urbà, tan sols dos (el PMU Porta Sud de Terrassa, i el sector Estació de Barberà del Vallès) tenen en l'actualitat un sector delimitat i la previsió d'acord amb el POUM vigent de la necessitat de la tramitació de plans de millora urbana. La resta d'àmbits localitzats dins de sòl urbà (Turuguet i Nou Eixample a Castellar del Vallès i Can Puiggener i Torre Romeu a Sabadell) no disposen de sector delimitat i, per tant, d'acord amb la darrera directriu establerta pel document d'objectius i propòsits generals dels Plans directores urbanístics de les Àrees residencials estratègiques de Catalunya, requeriran un tràmit simultani de modificació puntual del planejament municipal per a complimentar aquest extrem.

Pel que fa a les qualificacions de sòl, la base de treball que s'ha fet servir de partida ha estat el SITPU actualitzat a data de 2007, segons els documents d'informació del Pla territorial metropolità de Barcelona que, malgrat no té valor normatiu, té un valor indicatiu de les qualificacions

diverses en les que es troben els diferents àmbits delimitats on hi ha qualificacions de sòl residencial de baixa intensitat, amb qualificacions industrial, sòls destinats a equipaments i sòls qualificats d'espais lliures, entre les qualificacions més significatives. Aquesta informació ha estat utilitzada en els plànols d'encaix territorial però ha estat substituïda pels arxius de planejament general municipal digital en els plànols d'anàlisi local, quan ha estat possible.

En qualsevol cas, el coneixement detallat del planejament vigent és important ja que, en aquells sòls que coincideix una qualificació industrial, amb l'existència d'activitats, hauran de ser els sectors amb major edificabilitat i aprofitament urbanístic que garanteixin el trasllat d'aquestes activitats a un altre indret.

2.1.3. EL SISTEMA DE COMUNICACIONS PER LA MOBILITAT

Pel que fa al sistema de comunicacions per la mobilitat, els àmbits inclosos en el PDU del Vallès Occidental presenten en general les següents característiques:

- Àrees Residencials Estratègiques que actualment disposen d'una parada de d'infraestructura de transport fixa, ferrocarril, dins d'un radi de 800 mts respecte el centre de gravetat de l'ARE:

ARE Sector Estació a Barberà del Vallès

ARE Can Duran a Montcada i Reixac

ARE Can Puiggener a Sabadell

ARE Can Taió a Santa Perpètua de Mogoda

- En totes les Àrees Residencials Estratègiques del PDU del Vallès Occidental, està prevista la implantació d'una nova parada de transport d'infraestructura fixa, ferrocarril, o en les que està previst el reforçament de les actuals infraestructures de ferrocarrils amb intercanviadors nous o amb prolongació de les línies existents:

ARE Sector Estació a Barberà del Vallès

ARE Turuguet a Castellar del Vallès

ARE Nou Eixample a Castellar del Vallès

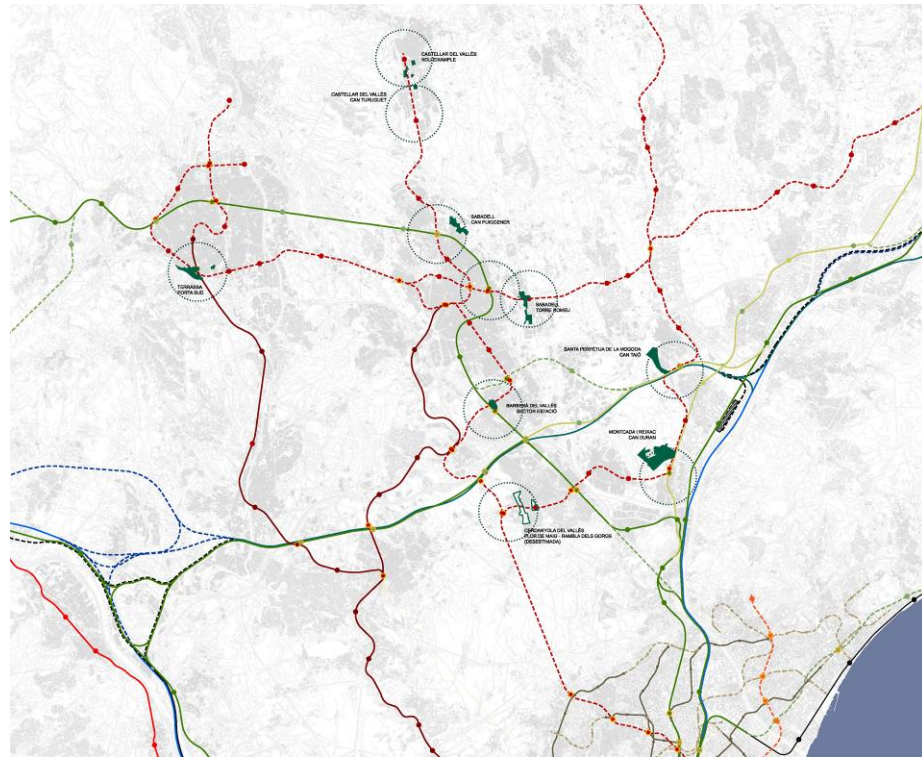
ARE Can Duran a Montcada i Reixac

ARE Can Puiggener a Sabadell

ARE Torre Romeu a Sabadell

ARE Can Taió a Santa Perpètua de Mogoda

ARE Porta Sud a Terrassa



- Per la posició central de les ARE del Vallès Occidental, totes elles actualment disposen d'alguna parada propera de transport públic urbà d'autobús i sobre les que el planejament haurà de preveure una ampliació i reforçament d'aquestes línies:

ARE Sector Estació a Barberà del Vallès

ARE Turuguet a Castellar del Vallès

ARE Nou Eixample a Castellar del Vallès

ARE Can Duran a Montcada i Reixac

ARE Can Puiggener a Sabadell

ARE Torre Romeu a Sabadell

ARE Can Taió a Santa Perpètua de Mogoda

ARE Porta Sud a Terrassa

- Finalment en totes les ARE es possible implantar una xarxa de transport en bicicleta i la conformació d'itineraris a peu per vianants, ja que la topografia suau de tots els sectors, possibilita la implantació d'aquest sistema de mobilitat.

2.1.4. SÍNTESI I DIAGNOSI RESPECTE L'HABITATGE PROTEGIT

Fins al moment present, les previsions en matèria d'habitatge protegit, quan han existit, s'han realitzat atenent la possible demanda d'aquesta tipologia d'habitatge en el propi municipi i donant una resposta difosa en el temps.

Així mateix, la creixent problemàtica en l'accés a l'habitatge que abasta a sectors de la població cada cop més amplis (altrament, no només els joves en edat d'emancipació tenen dificultats per accedir a l'habitatge), han conduït que, per llei, els planejaments general i derivat facin una reserva mínima del nou sostre residencial destinat a habitatge en règim de protecció (20%) i concertat (10%) en municipis de més de 10.000 habitants i capitals de comarca en aquest darrer cas, i que les memòries respectives incorporin una memòria social en que, entre d'altres, es faci una avaluació de la necessitat d'habitatge i de la població en risc d'exclusió d'accés a l'habitatge.

Ara bé, el fet que la reserva de sòl per habitatge protegit i assequible només es pugui fer en el nou sòl residencial, si bé permet començar a aplicar mesures correctores en matèria d'habitatge, no permet absorbir el dèficit acumulat en aquest tipus d'habitatge.

Ahora s'han començat a desplegar altres instruments (bàsicament el Pla Local d'Habitatge, PLH d'ara endavant) encaminats a l'avaluació de les

necessitats d'habitatge en algun règim de protecció així com en la determinació de les polítiques necessàries per a la seva obtenció. Així doncs, els PLH es configuren com una bona eina per afrontar la problemàtica de l'habitatge. Ara bé, a l'igual que en el cas anterior, aquests estan pensats en donar resposta a les necessitats avaluades en el propi municipi, comptant aquests invariablement amb el fet que una part de la demanda no satisfeta (normalment per l'elevat preu de l'habitatge) marxarà a un altre municipi en que el preu de l'habitatge sigui més assequible.

Dit d'una altra manera, fins al moment s'ha tractat una problemàtica d'escala supralocal a escala municipal fet que ha evidenciat encara més les dificultats que es tenen per a poder donar resposta a una problemàtica d'aquesta magnitud.

El Pacte Nacional per l'Habitatge, la Llei de Dret a l'habitatge i el Decret Llei de mesures urgents en matèria urbanística, configuren un nou marc legislatiu que permet afrontar d'una manera més efectiva la promoció de la construcció d'habitatge assequible i social atenent la doble escala: la local i la supralocal.

És objecte de la present memòria justificativa la identificació de les necessitats detectades als municipis en que es proposen ARE per a donar compliment a les prescripcions legals establertes a l'article 19è del Decret Llei de Mesures urgents en matèria urbanística.

Per aquesta raó, abans de tot, es vol fer un breu repàs de quin és el marc legislatiu en aquesta matèria.

a) El marc legislatiu

La Llei d'urbanisme 10/2004, de 24 de desembre, en el seu text refós (Decret legislatiu 1/2005) de 26 de juliol, en l'article 57.3 diu:

Els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública amb caràcter general, com a mínim, el 20% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com urbanitzable.

Els plans d'ordenació urbanística municipal també poden qualificar sòl per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible establerts per la legislació corresponent. En el cas de plans d'ordenació urbanística municipal de municipis de més de deu mil habitants i capitals de comarca (...) s'ha de reservar per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim, el sòl corresponent al 10% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial (...)

Així mateix, en el seu article 59.1.h diu:



La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei (...)

El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme diu en el seu article 66.2.a i b:

(Els POUM) han de reservar, per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim el sòl corresponent al 20% del sostre residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

En el cas de municipis de més de deu mil habitants i de capitals de comarca, han de reservar, a més, per a la construcció d'habitatge objecte d'altres mesures d'estímul d'habitatge assequible, com a mínim el sòl corresponent al 10% del sostre residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

En l'article 69.3 indica:

La memòria social del POUM és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge

Al Pacte Nacional per l'habitatge 2007-2016 de 8 d'octubre de 2007 identifica:

Les projeccions oficials demogràfiques i de llars ens indiquen una mitjana anual de formació de 40.000 noves llars, en els deu anys del període 2007-2016. D'aquestes llars, un 60% necessitarà algun tipus de suport públic per poder accedir a un habitatge, si es té en compte que l'estructura de la rendes de la població catalana comptabilitza en aquest percentatge les llars amb uns ingressos fins a 6'5 vegades el salari mínim. Aquests càlculs permeten comptabilitzar un volum de necessitats d'intervencions públiques per a 240.000 llars, que s'afegeixen a les 200.000 avui acumulades, per donar un total estimat de 440.000 llars susceptibles de ser beneficiàries de la política d'habitatge en aquest horitzó de deu anys. (pàgina 15)

És objectiu del pacte, entre d'altres:

1. Mobilitzar sòl per a 250.000 habitatges amb protecció oficial (Objectiu 1.1).
2. Construir 160.000 habitatges amb protecció oficial, dels quals 50.000 en 4 anys (objectiu 1.2).
3. Promoure l'accés a l'habitatge mitjançant ajuts directes a 140.000 famílies, dels quals 60.000 en 4 anys (objectiu 1.4).

4. Aconseguir un parc suficient d'habitatges per a polítiques socials (Objectiu 1.5)

Aquest objectiu determina que per a la garantir la creació d'aquest parc, els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca han d'anar augmentant el seu parc d'habitatges destinats a polítiques socials fins arribar al 15% del parc d'habitatges principals en el termini de 20 anys.

En l'Annex IV del Pacte s'inclou una taula en que es fa el càlcul d'aquest 15%, del parc de titularitat pública i del parc social actualment existent per aquests municipis, així com el càlcul del parc social pendent.

En el Decret Llei de Mesures urgents en matèria urbanística, de 16 d'octubre de 2007, es diu en relació a les llars necessitades d'algun tipus d'ajut en matèria d'habitatge:

L'important dèficit acumulat i la magnitud de la demanda estimada per aquest horitzó no poden ser coberts únicament mitjançant la mobilització de sòls corresponents a les esmentades reserves i la utilització de mecanismes urbanístics ordinaris de transformació urbanística del sòl sinó que requereixen una actuació decidida de l'Administració de la Generalitat i conjunta (...) mentre es doni aquesta conjuntura (...) assumeixi part de la tasca de creació de sòl residencial, a través de la promoció d'àrees residencials estratègiques, mitjançant un instrument general supramunicipal, com és el pla director urbanístic. Aquest instrument ha de ser adequat per procedir a la delimitació de les ARE, a la classificació, si s'escau, del sòl corresponent i a l'ordenació i l'establiment de les determinacions necessàries per a l'execució directa (...)

En el seu article 9, Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, i que modifica l'article 57.3, s'afegeixen els apartats 4 i 5, l'actual 4 passa a ser el 6 i l'actual 5 es modifica i passa a ser el 7 diu:

57.3 Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció de preu concertat.

S'afegeix una disposició addicional dinovena, Reserves per a noves tipologies d'habitatge amb protecció oficial

Quan la normativa en matèria d'habitatge creï una nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial (...) municipis de més de 10.000

habitats i capitals de comarca (...) han de fer una reserva mínima addicional del 10% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació (...) per a la construcció d'aquesta nova tipologia (...).

Finalment, en el seu article 19, Àrees residencials estratègiques (ARE), s'afegeix una disposició addicional vint-i-unena en que:

1. Són ARE aquelles actuacions d'interès supramunicipal que reuneixen els requisits que estable l'apartat 2, i que són promogudes per l'administració de la Generalitat amb la finalitat de subvenir els dèficits de sòl d'ús residencial (...) mitjançant plans directores urbanístics (...).

2.b. S'han d'emplaçar en municipis amb capacitat territorial per polaritzar el creixement urbà (...) s'han de situar en continuïtat amb el teixit urbà existent o previst(...)

2.c. 2 La qualificació de sòl suficient per a habitatge de protecció pública per tal que, com a mínim, la meitat dels habitatges de l'actuació tinguin aquesta destinació. En tot cas s'ha de donar compliment als requeriments que estableix l'article 57.3 i, si s'escau, la disposició addicional dinovena pel que fa als percentatges mínims de sostre a destinar a les diverses tipologies d'habitatges amb protecció oficial.

2.c. 3 Una dotació suficient de sòl amb destinació al sistema d'espais lliures i d'equipaments, amb compliment, en tot cas, de les reserves mínimes exigides en l'article 65 (...)

En l'apartat 2 d'aquest article es diu:

S'afegeix un nou apartat 5 a l'article 56 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

5 Els plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques a que fa referència l'apartat 1.f:

5.c Poden incrementar el percentatge d'aprofitament objecte del deure de cessió de sòl fins el 15% de l'aprofitament de l'àrea i poden establir que el producte obtingut de l'alienació d'aquest sòl es destini, totalment o parcialment, a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments previstos.

Finalment, la Llei de dret a l'habitatge, de 28 de desembre de 2007, en el seu article 10 diu:

La planificació i la programació de l'habitatge s'orienten a la determinació dels continguts socials de l'ús residencial (...) identificant i preservant els interessos generals relacionats amb l'habitatge (...) per corregir els desequilibris que el mercat produeix (...).

En l'article 11.2.b, sobre els instruments de planificació i programació d'habitatges:

Programes supralocals d'habitatge

En l'article 13.1:

(...) pot programar actuacions en matèria de gestió de sòl residencial i d'habitatge que afecten interessos supralocals (...) si no s'ha aprovat el Pla territorial sectorial i no hi ha un acord local previ mitjançant un PLH o un PAUM, un POUM plurimunicipal o un pla director urbanístic (...)

En l'article 20.1, la memòria social:

La memòria social que estableix la legislació urbanística és l'instrument de justificació raonada de les decisions adoptades en el planejament que repercuteixin en l'habitatge. La memòria social ha d'exposar els criteris que fonamenten les decisions relatives al model residencial adoptat i ha de justificar el compliment de les directrius que estableix l'article 16 i el desplegament dels instruments de política de sòl i habitatge (...).

Del Capítol II, sobre solidaritat urbana, es volen destacar:

73.1 Per a fer efectiu el dret a l'habitatge a tot el territori de Catalunya, tots els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca han de disposar, en el termini de 20 anys, d'un parc mínim destinat a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents tal com els defineix l'article 3 (...)

73.2 El creixement del nombre d'habitatges que estableix l'apartat 1 obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició no pot ser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquen per arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals.

A l'article 74:

(...) es consideren habitatges destinats a polítiques socials tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta llei (...)

En definitiva, lleis i decrets estableixen la regulació de l'habitatge protegit i els continguts de la memòria social per als diferents nivells de planejament.

És així doncs, que la memòria social del Pla director urbanístic s'ha de redactar tenint en consideració l'estipulat per la legislació vigent, alhora que els interessos supralocals en matèria d'habitatge l'objectiu de solidaritat urbana.

b) Municipis del Vallès Occidental amb ARE

A la comarca del Vallès Occidental s'han delimitat finalment àrees residencials estratègiques en sis municipis: Sabadell i Terrassa, Montcada i Reixac, Barberà del Vallès, Castellar del Vallès i Santa Perpètua de Mogoda.

Tots els municipis compleixen els requisits determinats en l'article 19.2 del Decret Llei de mesures urgents en matèria urbanística; això és, es situen en municipis amb capacitat territorial per a polaritzar el creixement urbà, es situen en continuïtat amb el teixit urbà existent; es situen en sòl urbà i sòl urbanitzable no delimitat (en aquesta darrera situació els municipis de Montcada i Reixac i Santa Perpètua de Mogoda), hi ha una qualificació suficient per habitatge de protecció pública per a tal que, com a mínim, la meitat dels habitatges de l'actuació tinguin aquesta destinació, etc.

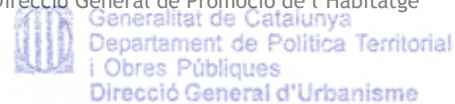
En la taula següent es llisten els municipis amb ARE, amb la població a gener de 2007 i amb el nombre d'habitatges socials segons l'objectiu de solidaritat urbana, el nombre d'habitatges socials pendents i quins habitatges caldria que tinguessin aquesta qualificació per quinquennis fins assolir el 15% del parc d'habitatges principals.

Municipi	Població 2007	15% social 1R	Hbtg social existent ¹	Hbtg social pendent	Social necessari en un quinquenni	social pendent en un quinquenni (b)	HPO ARE (a)	(a)/(b)
Barberà del Vallès	29.208	1.596	462	1.134	399	284	110	38,8
Castellar del Vallès	22.007	1.098	543	555	275	139	306	221,6
Montcada i Reixac	32.111	1.611	1.061	550	403	138	1.080	782,6
Sabadell	201.712	10.943	7.795	3.148	2.736	787	804	102,2
Sta Perpètua de Mogoda	23.443	1.159	354	805	290	201	543	270,1
Terrassa	202.136	10.888	8.332	2.556	2.722	639	489	76,6
Total	568.375	30.243	20.301	9.942	7.561	2.486	3.333	134,1
Vallès Occidental	845.942							

En aquesta taula s'ha posat el nombre d'habitatges de protecció pública que es poden obtenir amb les ARE i s'ha fet una comparativa per veure si en aquest període (2008-2011) s'assolia l'objectiu del 25% en el primer quinquenni.

Com es pot observar hi ha municipis en que s'ultrapassa amb escriu aquest objectiu (Montcada i Reixac, Castellar del Vallès i Santa Perpètua de Mogoda) i municipis en que no s'arriba a complir amb aquest objectiu

¹ S'han actualitzat les dades sempre que s'ha obtingut informació, sigui proporcionada per l'ajuntament o per la Direcció General de Promoció de l'Habitatge



mitjançant només les ARE (Barberà del Vallès) o gairebé s'acompleix (Terrassa).

D'altra banda, caldrà veure quina és la cobertura de les necessitats d'habitatge amb algun tipus d'ajut públic en aquests municipis a més de les ARE.

c) Material de base: memòries socials de POUM i PLH

Per a poder determinar quines són les necessitats en habitatge social als municipis amb ARE i s'ha elaborat a partir de memòries socials de POUM i PLH en aquells municipis que es disposava. En els municipis sense aquesta informació s'ha elaborat el document en base a informació que ha estat proporcionada pel mateix ajuntament així com a informació obtinguda de les fonts oficials (bàsicament pàgina web de l'IDESCAT).

El material de partida que es disposa per municipi és el que segueix:

1. Barberà del Vallès. Estan elaborant el Pla Local d'Habitatge. Actualment ja tenen l'avanç. En aquest es determina que per al període 2006-2011, les necessitats en habitatge públic (de protecció i concertat) es situarà en un total de 520 unitats. Amb l'execució de l'ARE s'obtindrà el 39% d'habitatge social pendent en un quinquenni.
2. Castellar del Vallès. Estan elaborant el Pla Local d'Habitatge. Actualment ja tenen l'avanç. En aquest es determina que per al període 2007-2012, les necessitats en habitatge públic (de protecció i concertat) es situarà en un total de 471 unitats. Amb l'execució de l'ARE s'obtindrà el 215% de l'habitatge social pendent en un quinquenni.
3. Montcada i Reixac. Estan elaborant el Pla Local d'Habitatge. Actualment ja tenen l'avanç. En aquest es determina que per al període 2007-2012, les necessitats en habitatge públic (de protecció i concertat) es situarà en un total de 861 unitats. Amb l'execució de l'ARE s'obtindrà el 770% d'habitatge social pendent en un quinquenni.
4. Sabadell. Disposa de PLH aprovat inicialment. En aquest es determina que pel període 2007-2012, les necessitats en habitatge públic (de protecció i concertat) es situarà en un total de 6.442 unitats. Amb l'execució de l'ARE s'obtindrà el 103% d'habitatge social pendent en un quinquenni.
5. Santa Perpètua de Mogoda. S'està iniciant la redacció del Pla Local d'Habitatge, amb el que no es disposa d'informació. La memòria ha estat elaborada amb informació obtinguda d'IDESCAT i la proporcionada per la DG de Promoció de l'Habitatge. Del seu treball es determina que les necessitats en habitatge públic (de protecció i concertat) es situarà en un aproximadament 337 unitats. Amb l'execució de l'ARE s'obtindrà el 270% d'habitatge social pendent en un quinquenni.

6. Terrassa. No té Pla Local d'Habitatge i el POUM és de recent aprovació, i tot i ser anterior a l'actual legislació en matèria de memòries socials, en ell ja es fan les reserves oportunes per habitatge protegit. El percentatge de llars en risc d'exclusió residencial es situaria a l'entorn del 53%. Amb l'execució de l'ARE s'obté el 92% d'habitatge social pendent en un quinquenni.

d) Resum de les principals dades dels municipis amb ARE

Els municipis amb ARE representaven el 2007 el 60% de la seva població. En l'apartat oportú ja es farà una diagnosi particular de cada un d'ells, en tot cas aquí s'ofereix la principal informació atès que s'està parlant d'un volum important de la població comarcal.

En conjunt han estat identificades importants dinàmiques demogràfiques associades molt especialment a immigració interna, o el que és el mateix, a mobilitat residencial. La immigració d'origen estranger (la que cada cop més és anomenada immigració econòmica) forma part d'aquests fluxos però amb una distribució diferent segons municipi.

També es comú en tots els municipis del PDU del Vallès Occidental els principals grups en risc d'exclusió residencial tot i que en alguns casos caldria matisar quan aquesta situació pot ser considerada més transitòria (per exemple els joves) que no estructural (per exemple hi ha algun subgrup de famílies monoparentals que podrien ser categoritzades com a estructural).

En conjunt, la població en risc d'exclusió residencial oscil·la entre el 43% i el 50% de les noves llars que es formaran², destacant però Sabadell, en que s'ha detectat un major percentatge de població amb problemàtiques d'accés a l'habitatge.

Un altre fet sobre el qual es vol cridar l'atenció és la particularitat del Pla Local d'Habitatge de Castellar del Vallès, que fa molta èmfasi sobre la demanda en risc d'exclusió residencial endògena³, amb el que el percentatge resultant de demanda exclosa és molt elevat (d'entre el 60 i el 80%), indicador aquest de les grans dificultats per l'emancipació i formació de noves famílies però que no reflecteix les importants dinàmiques de fluxos de població associats a la important mobilitat residencial que s'està produint en tot l'àmbit objecte de la present memòria, pel que s'ha hagut de corregir el percentatge a partir de la incorporació de les dades de fluxos i el càlcul del seu pes en el creixement real del municipi. Aquest ha permès

recalculat (de manera aproximativa, això sí), el percentatge més real de població en risc d'exclusió residencial al municipi.

La informació principal que ha servit per a determinar els percentatges d'habitatge protegit de cada ARE així com la seva distribució segons tipus és:

	Noves llars	Percentatge de població en risc d'exclusió	Principals grups en risc d'exclusió residencial	% del grup
Barberà del Vallès	1.364	50%	Joves d'entre 20 i 34 anys Persones d'origen estranger Canvi en l'estructura familiar	80% 10% 10%
Castellar del Vallès	2.450	43-45%	Joves d'entre 25 i 32 anys Persones d'origen estranger Canvi en l'estructura familiar	
Montcada i Reixac	2.494	39%	Joves d'entre 20 i 34 anys Canvi en l'estructura familiar Persones d'origen estranger	65% 21% 11%
Sabadell	8.242	71%	Joves d'entre 20 i 34 anys Persones d'origen estranger Canvi en l'estructura familiar	64% 23% 13%
Santa Perpètua de Mogoda	1.200	40-42%	Joves d'entre 20 i 34 anys Canvi en l'estructura familiar Persones d'origen estranger	75-80% 10-15% 9%
Terrassa ⁴		45%	Joves d'entre 20 i 34 anys Persones d'origen estranger Persones grans	47% 40% 13%

L'important pes del grup de joves fa pensar que aquesta situació dels molt baixos nivells de renda (els mil euristes) serà en prou casos una situació transitòria. Així mateix, si bé la sol·licitud a habitatge protegit sol ser individual⁵, en molts casos en un termini relativament curt acabaran formant parella, amb el que els esforços per pagar l'habitatge (de lloguer o compra) seran compartits. Aquesta consideració específica es fa atenent els principals destinataris de l'habitatge social, cosa la qual pesa molt al moment de proposar la distribució de l'habitatge social segons tipus.

2.1.5. ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'EQUIPAMENTS PÚBLICS

Tal com es menciona en el Plec de recomanacions per la redacció de les Àrees residencials estratègiques, el sòl necessari pels equipaments a la ciutat té una lògica escalar i no lineal: Les necessitats d'equipaments i

² L'horitzó temporal de la formació de llars oscil·la entre el 2011 o 2012 i ocasionalment el 2026 segons la font de treball emprada.

³ Bàsicament població jove però també casos de canvis en l'estructura de la llar, amb el que el percentatge resultant ens parla de les dificultats de l'emancipació.

⁴ No s'indiquen les noves llars ja que al POUM no en fan càlcul pròpiament.

⁵ La raó que porta a aquesta pràctica tant pot ser deguda al llindar màxim de renda com a ampliar les opcions d'accés a l'habitatge protegit.

serveis públics han d'atendre als déficits de la ciutat consolidada i a l'atenció pròpia de necessitats generades pels nous residents. La lògica escalar dels equipaments, comporta que amb la segmentació gradual de l'increment del valor absolut del nombre d'habitatges, es generen noves necessitats de disposició de serveis. Les escoles bressol els CEIP, els IES, els CAP, els centres d'esport, les biblioteques, els museus, els centre cívics, etc.... apareixen com a nous equipaments necessaris en cada assentament a partir d'un llindar determinat que el planejament ha d'atendre i donar cobertura. Els més bàsics, primaris i que consumeixen major quantitat de sòl en l'ordenació del planejament, són els equipaments d'ensenyament. La previsió d'espais per equipaments públics s'ha de realitzar segons radis de servei: proximitat i referència que garanteixin l'assistència, als nous residents i generen un nou espai social d'intercanvi entre els veïns i la resta de ciutadans. Els equipaments són l'espai bàsic de relació i transferència de comunicació i per tant la reserva d'equipaments, cal que sigui espai de relació i servei pels residents de les ARE (ensenyament, esport i serveis cívics) i espai d'intercanvi amb la resta de veïns de la ciutat (cultura, sanitat. administració, seguretat).

En el conjunt de les vuit ARE incloses en el PDU del Vallès Occidental en sis d'elles hi ha la necessitat de localitzar algun centre d'atenció educativa, ja sigui un CEIP o un IES. Les ARE en les que hi ha necessitat de localitzar un centre educatiu són els següents:

ARE Sector Estació a Barberà del Vallès

ARE Can Duran a Montcada i Reixac

ARE Can Puiggener a Sabadell

ARE Torre Romeu a Sabadell

ARE Can Taió a Santa Perpètua de Mogoda

ARE Porta Sud a Terrassa

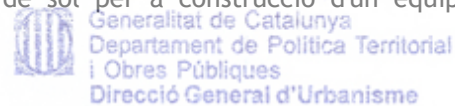
A part de les necessitats dels equipaments docents, i seguint el Plec de recomanacions en 8 ARE incloses en el PDU del Vallès Occidental hi ha la necessitat de la localització d'un equipament que faci les funcions d'intercanvi i relació amb el conjunt de la ciutat a la que complementa. La relació dels déficits detectats i les ARE en les que es preveu la seva localització són els que segueixen a continuació:

ARE Sector Estació a Barberà del Vallès

- Reserva de sòl per a construcció d'un equipament de caràcter cívic o cultural, tot aprofitant el valor de centralitat del sector delimitat.

ARE Turuguet a Castellar del Vallès

- Reserva de sòl per a construcció d'un equipament de caràcter



cultural (centre de dia, llar d'infants i sala polivalent) tot aprofitant el valor de centralitat del sector delimitat.

ARE Nou Eixample a Castellar del Vallès

- Reserva de sòl per a construcció d'un equipament de caràcter cultural (escola de música) tot aprofitant el valor de centralitat del sector delimitat i reserva de sòl per a construcció d'un equipament de caràcter esportiu (nou camp de futbol).

ARE Can Duran a Montcada i Reixac

- El nombre significatiu de nous habitatges a implantar en el sector fa que sigui necessària la previsió de la cobertura d'un ampli ventall de necessitats dels nous residents i de cobertura de déficits de la ciutat consolidada: un nou complex esportiu (pista atletisme poliesportiu), reserva de sòl per a un possible equipament de caràcter intermunicipal, escola bressol, centre cívic de barri i atenció al ciutadà i hotel d'entitats)

ARE Can Puiggener a Sabadell

- Reserva de sòl per a construcció dels equipaments que cal reubicar de caràcter esportiu (nou camp de futbol i les pistes esportives del Centre Cívic). Altrament es proposa la construcció d'un nou Centre d'Assistència Primària.

ARE Torre Romeu a Sabadell

- Reserva de sòl per a construcció dels equipaments que cal reubicar de caràcter esportiu (nou camp de futbol).

ARE Can Taió a Santa Perpètua de Mogoda

- Reserva de sòl per a construcció d'una escola bressol.

ARE Porta Sud a Terrassa

- Reserva de sòl per a construcció d'un equipament de caràcter social que pugui donar servei al propi sector i als barris veïns.

2.1.6. SÍNTESI DE LES XARXES DE SERVEIS BÀSICS

Pel que fa a la xarxa de serveis bàsics, la localització pròxima de totes les Àrees residencials estratègiques incloses en l'àmbit del Pla director urbanístic a sòls urbans o recentment urbanitzats, no fa preveure dificultats en les connexions als serveis existents. En tot cas, els nous serveis i infraestructures hauran de seguir el criteri d'estendre les diferents xarxes de serveis i infraestructures existents.

En qualsevol cas i per la especificitat d'aquest apartat es presenten alguns diferències entre els sectors respecte les necessitats d'infraestructura tècnica, bàsicament per la dimensió de les mateixes en les que podem distingir:

- Àrees residencials estratègiques de reduïda dimensió, menys de 400 habitatges i inserides en plena trama urbana amb tots els serveis tècnics; en les que no es preveu cap actuació singular d'infraestructura:

ARE Sector Estació a Barberà del Vallès

ARE Turuguet a Castellar del Vallès

ARE Nou Eixample a Castellar del Vallès

- Àrees residencials estratègiques de dimensió mitjana, entre els 400 i 800 habitatges i inserides o en contacte a trama urbana consolidada de la ciutat, que disposen dels serveis tècnics en una distància molt propera i en les que tampoc es preveu cap actuació singular d'infraestructura:

ARE Can Puiggener a Sabadell

ARE Torre Romeu a Sabadell

- Àrees residencials estratègiques de dimensió gran, superior als 800 habitatges i entorn als 1.000 habitatges, localitzades en contacte a trama urbana consolidada de la ciutat, que disposen dels serveis tècnics en una distància molt propera i en les que caldrà atendre a les necessitats endògenes de serveis donada la magnitud de la implantació:

ARE Can Taió a Santa Perpètua de Mogoda

ARE Porta Sud a Terrassa

- Àrees residencials estratègiques de gran dimensió, superior als 2.000 habitatges, i localitzada en contacte a trama urbana consolidada de la ciutat, que disposen dels serveis tècnics en una distància molt propera i en les que caldrà atendre a les necessitats endògenes de serveis donada la magnitud de la implantació:

ARE Can Duran a Montcada i Reixac

L'explicació detallada i particularitzada dels serveis es realitza en els apartats de cada ARE d'aquesta memòria general, en la part informativa de cada ARE en particular i més específicament, en els projectes executius d'obres bàsiques d'urbanització que acompanyen aquest document del Pla director urbanístic.

2.1.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

Els àmbits inclosos en el PDU del Vallès Occidental presenten una dimensió, en termes de superfície comparativa entre ells, que es podria classificar en tres grans grups:

- Àmbits de dimensió reduïda, que correspondrien a aquells que no arriben a les 10 hectàrees de sòl i que inclourien els del Sector Estació, a Barbera del Vallès; Turuguet i Nou Eixample, a Castellar del Vallès; i Can Puiggener, a Sabadell.

- Àmbits de dimensió mitjana, que correspondrien a aquells que es situen entre les 10 i les 20 hectàrees de sòl, i que inclourien els de Torre Romeu, a Sabadell; Can Taió, a Santa Perpètua de Mogoda; i Porta Sud, a Terrassa.

- Àmbits de dimensió gran, que correspondrien a aquells situats entorn de les 40 hectàrees, dels que tan sols en hi un que correspon al sector de Can Duran, a Montcada i Reixac.

En els plànols d'encaix local (per a cada ARE) s'ha reflexat l'estructura de la propietat, segons la informació disponible a la Oficina Virtual del Catastro. Pel que fa al fraccionament de la geometria del gra parcel·lari, i en atenció a la divisió del sòl, sense conèixer en profunditat el grau de concentració parcel·laria que hi en cada àmbit, però sí amb algunes indicacions ja reconegudes, l'estructura de la propietat del sòl de cada àmbit proposat presenta les següents característiques:

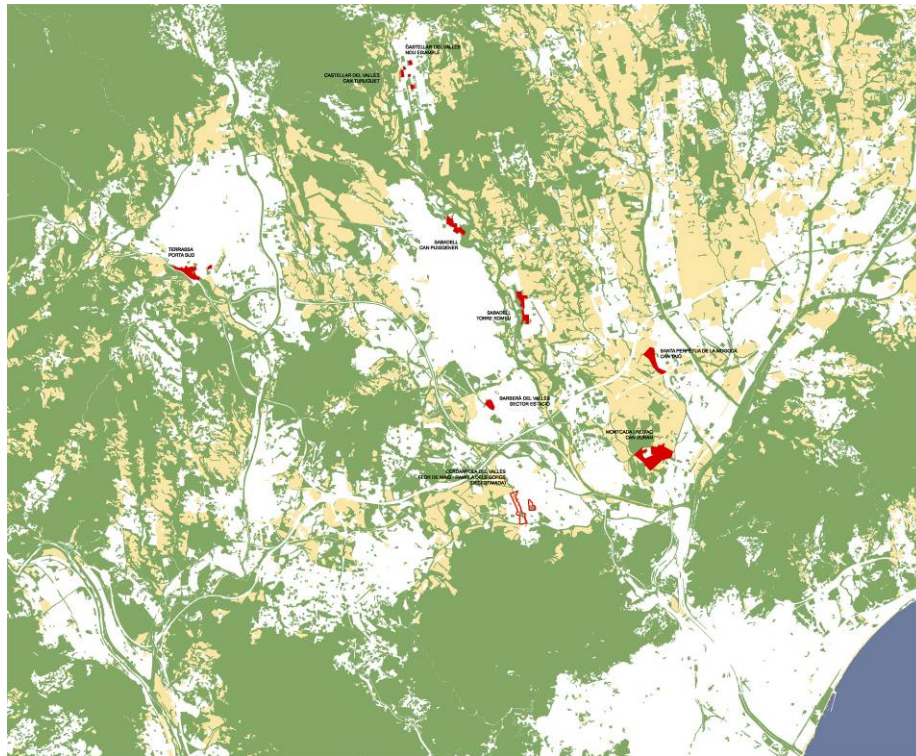
- El sector Estació, a Barbera del Vallès, té un conjunt de poques propietats que, atenent a aquest indicador, garanteixen una gestió no complexa.

- L'àmbit Turuguet, a Castellar del Vallès, té un total de 7 propietats encara que en alguna de les mateixes hi ha una divisió de propietat horitzontal en la que es concentren un conjunts de diferents activitats industrials.

- L'àmbit Nou Eixample, a Castellar del Vallès, és el de menys complexitat pel que fa al fraccionament del sòl, amb 3 propietats i tan sols dos propietaris, dels quals un d'ells és el mateix Ajuntament de Castellar del Vallès.

- El sector de Can Duran, a Montcada i Reixac, per la seva extensió presenta un nombre de propietats superior a la quarantena, encara que la major part de les mateixes són finques de dimensió uniforme i amb una certa concentració de la propietat.

- L'àmbit de Can Puiggener, a Sabadell, concentra la major divergència parcel·laria de tots els àmbits, amb una situació clarament diferenciada.



Per una part un conjunt entorn a la quarantena de propietats de molt reduïdes dimensions, sobre les que hi ha un conjunt d'habitatges en la seva major part marginals i, per l'altra part, un conjunt de vuit grans peces entre les que hi ha alguna propietat de l'Ajuntament.

- L'àmbit de Torre Romeu, a Sabadell, presenta alguna característica similar al cas anterior, encara que aquí la divergència no és tan gran, ja que comparteixen l'àmbit finques de gra més petit destinades a l'activitat industrial, amb d'altres finques de major dimensió i repartides pel conjunt de la seva superfície.

- El sector de Can Taió, a Santa Perpètua de Mogoda, presenta un nombre no molt elevat de propietats (menys de 10), la major part de les quals estan concentrades en dos propietaris majoritaris que ja varen signar un conveni amb l'Ajuntament.

- El sector Porta Sud, a Terrassa, presenta característiques similars al de Torre Romeu de Sabadell, amb alguna diferència, ja que s'alternen parcel·les de menor dimensió destinades a usos industrials (i encara algunes de més petites destinades a habitatge) amb altres parcel·les de major dimensió, lliures d'edificació.

2.1.8. ACTIVITATS I USOS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT

Si atenem als nivells de complexitat dels diferents àmbits delimitats en funció dels usos i activitats que resultaran incompatibles amb l'ordenació i execució de les àrees residencials estratègiques, els àmbits es poden agrupar en les següents categories:

- Àmbits de complexitat baixa: corresponen a aquells que no tenen un nombre significatiu d'usos i activitats incompatibles amb els objectius de les àrees residencials estratègiques i que aquesta no ha de ser una condició que dificulti la seva gestió posterior. En aquest apartat estan situats el major nombre dels àmbits delimitats: el sector Estació, a Barbera del Vallès; l'àmbit Nou Eixample, a Castellar del Vallès; el sector de Can Duran, a Montcada i Reixac; i el sector de Can Taió, a Santa Perpètua de Mogoda.

- Àmbits de complexitat mitja i alta: corresponen a aquest grup els àmbits que, per la seva quantitat absoluta en termes d'usos i activitats incompatibles, comportaran una avaluació molt precisa de la intervenció realitzar i que, tal vegada, siguin els més complexos dels àmbits delimitats. Inclourien: el PMU Porta Sud, a Terrassa, per l'elevat nombre d'activitat afectades; i l'àmbit de Can Puiggener, a Sabadell, pel gran nombre d'habitatges afectats. En un altre ordre de situacions es situarien: l'àmbit de Turuguet, a Castellar del Vallès, pel pes relatiu que poden tenir les activitats industrials respecte la dimensió reduïda dels

sector de planejament; i el de Torre Romeu, a Sabadell, que, malgrat té un nombre significatiu en termes absoluts d'activitats industrials, la major dimensió delimitada i els aprofitaments urbanístics derivats de l'actuació poden minorar aquesta complexitat inicialment detectada.

2.1.9. VALORS AMBIENTALS I PAISATGÍSTICS

Pel que fa a temes de paisatge i valors ambientals, el Pla ha de considerar l'aspecte de la continuïtat verda/natural en els àmbits de caràcter més urbà, promovent mesures de protecció de les zones potencialment connectores existents dins i al voltant dels àmbits considerats i garantint la manutenció i formació de línees d'arbrat viari urbà, per acabar de donar una coherència ecològico-paisatgística al conjunt.

2.1.10. PATRIMONI CULTURAL ARQUITECTÒNIC I ARQUEOLÒGIC

Pel que fa al conjunt cultural i arquitectònic, en el conjunt de les Àrees Residencials Estratègiques delimitades, tan sols cal fer constar el conjunt de les construccions identificades dins de les ARE de Sabadell i reconegudes al seu Pla especial de protecció del patrimoni de Sabadell.

Pel que fa referència al patrimoni arqueològic i atent a aquest interès en els àmbits delimitats, de forma simplificada els sòls inclosos en les ARE del Vallès Occidental es poden classificar en els següents:

- Àrees Residencials Estratègiques amb sòls amb poc o baix interès arqueològic:

ARE Sector Estació a Barberà del Vallès

ARE Turuguet a Castellar del Vallès

ARE Nou Eixample a Castellar del Vallès

ARE Can Puiggener a Sabadell

ARE Torre Romeu a Sabadell

- Àrees Residencials Estratègiques amb un interès arqueològic mitjà o que cal seguir analitzant ja que no s'ha pogut realitzar amb més detall les prospeccions arqueològiques:

ARE Can Duran a Montcada i Reixac

ARE Can Taió a Santa Perpètua de Mogoda

- Àrees Residencials Estratègiques amb sòls amb major interès arqueològic, per la presència en l'entorn de restes o elements significatius identificats:

ARE Porta Sud a Terrassa



2.2. DIAGNOSI PARTICULAR DELS ÀMBITS DELIMITATS

A continuació es detallen per cadascun dels àmbits susceptibles de ser àrees residencials estratègiques els diferents indicadors analitzats.

2.2.1. SECTOR ESTACIÓ. BARBERÀ DEL VALLÈS

MATRIU BIOFÍSICA DE SUPORT

Localització. El sector es troba a tocar de l'estació de ferrocarril enmig del nucli urbà consolidat, en un àmbit dominat pel teixit residencial de ciutat jardí amb alçades de planta baixa i pis, per tant de ciutat poc compacta però amb gran vocació de centralitat dins al municipi de Barberà del Vallès i en relació amb el municipi veí de Badia del Vallès,

Topografia. Aproximadament el terç nord del sector té un caient en sentit nord-sud força suau i constant, de l'ordre del 2,3%, mentre que la resta del sector fins a les vies del tren, presenta un pendent tot i que també constant, molt més pronunciat, d'aproximadament un 6% en sentit nord-est a sud-oest.

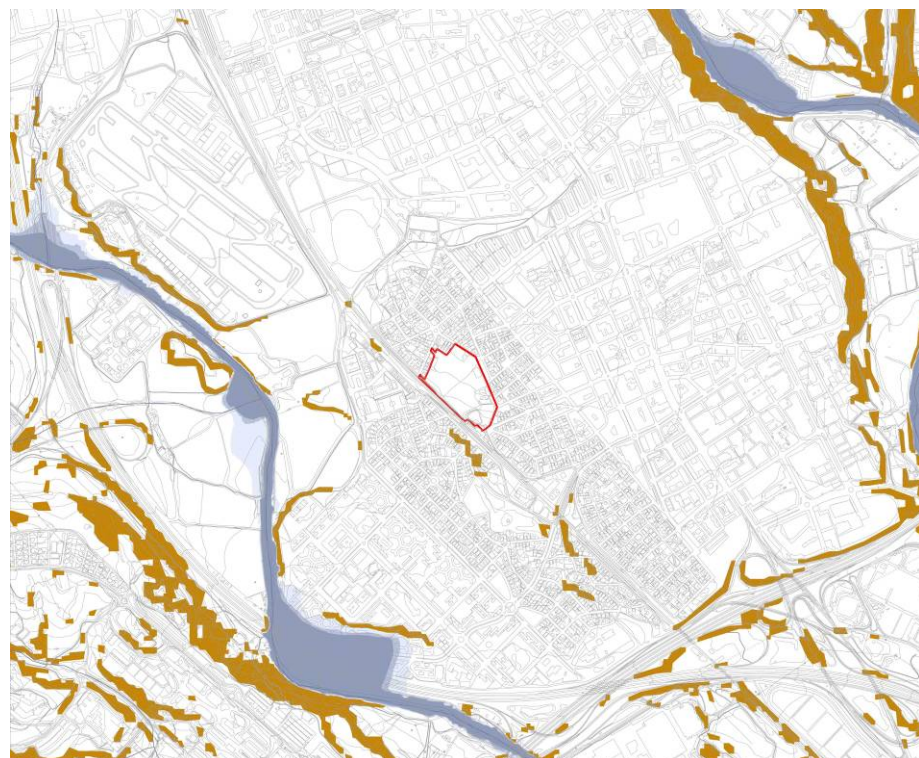
La major part de l'àmbit presenta una bona orientació respecte el sol, sud/sud-oest.

Usos i cobertes del sòl. Pel que fa als usos, l'àmbit es pot dividir en tres espais diferenciats: aproximadament la meitat del sector està conreuada amb cereal; el segon, a l'est de l'anterior, és una àrea totalment dominada per matollars producte de l'abandonament de l'activitat agrícola; i finalment, el tercer espai diferenciats segons l'ús, seria la part més urbanitzada, on es localitza l'estació, el parking i una edificació de grans dimensions que encara funciona com habitatge privat. Curiosament, és també en aquesta àrea on es troba el bosquet de pi pinyer, l'element amb més continuïtat amb algun espai lliure proper, com el Parc de Can Gorgs, que podria assegurar una continuïtat verda de caràcter més natural a tot el llarg de la línia de Renfe entre Barcelona i Terrassa, de considerable impacte visual i acústic.

PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és el Pla general d'ordenació municipal de Barberà del Vallès, aprovat definitivament el 18.10.2000 i publicat el 27.12.2000.

Es tracta de sòl urbà inclòs, en la seva totalitat, dins de l'àmbit de desenvolupament "AD-8 Parc de l'Estació" amb un coeficient d'edificabilitat bruta de 0,219m²st/m²st i una densitat màxima de 15,53 hbtg/ha que donaria com a resultat, un màxim de 82 hbtg. Inclou zones d'ús residencial de baixa densitat i sistemes d'espais lliures i d'equipaments.



SISTEMES DE COMUNICACIÓ PER LA MOBILITAT

Respecte la vialitat, la topografia interna del sector i el tall que suposa el ferrocarril, fan difícils tot i que molt necessari la connexió d'una de les vies principals com és Pintor Fortuny amb la xarxa viària de Badia del Vallès.

Transport públic: el sector es troba a tocar per la banda sud-oest amb la línia ferroviària de rodalies de Renfe i amb l'estació de ferrocarril, per tant té una posició privilegiada pel que fa al transport públic, ja que les dues línies de bus urbà existents, tenen parada a l'estació.

Xarxa de vianants i bicicletes: pel que fa a la connectivitat a peu, el sector es troba en un entorn plenament urbà i per tant ben comunicat a distàncies assequibles amb el nucli urbà. La xarxa de bicicletes és actualment molt escassa i en cap cas propera al sector, el propi ARE haurà de solucionar la seva connectivitat amb el centre de Barberà.

SÍNTESI I DIAGNOSI RESPECTE LES NECESSITATS D'HABITATGE PROTEGIT

El municipi de Barberà del Vallès va encarregar, mitjançant conveni amb l'aleshores Institut d'Urbanisme, Habitatge i Activitats Locals (IUHAL) de la Diputació de Barcelona l'elaboració del seu Pla Local d'Habitatge (PLH) 2007-2012 a l'equip BAMMP Arquitectes i Associats.

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

a) Escenaris de creixement demogràfic i de llars a Barberà del Vallès

El PLH planteja un escenari de creixement demogràfic⁶ moderat en el proper quinquenni en el qual es considera que hi haurà un creixement natural sense gaires canvis significatius, una immigració sensiblement menor i una emigració que es mantindrà constant. D'aquesta manera, es preveu un nombre total d'habitants el 2011 de 29.417 i una formació de 1.364 noves llars entre el 2006 i el 2011 amb una ocupació mitjana de la llar que es veurà reduïda a una ràtio de 2,67 habitants per llar.

Si s'observa la projecció per grups d'edat, destaca un increment de la població de 80 anys i més i conseqüentment un augment del nombre de caps de llar de persones grans, mentre que es preveu una pèrdua d'efectius del grup de població entre 20 i 34, precisament vinculada a la dificultat d'accés a l'habitatge.

⁶ Veure estudi prospectiu del Centre d'Estudis Demogràfics (CED) a l'annex 5 del PLH.



b) Població en risc d'exclusió residencial

Les previsions a les quals arriba el PLH sobre la demanda local és d'uns 1.950 habitatges entre el 2006 i el 2011. Es distingeixen uns perfils de demanda residencial principals:

La més important està constituïda fonamentalment pel grup de joves entre 20 i 34 anys en procés d'emancipació i per tant d'accés al primera habitatge. Representen aproximadament 3.590 persones de les quals la meitat són estudiants. Aquest grup significa el 70% del total de la demanda d'habitatge al municipi a curt-mitjà termini.

La renda mitjana de Barberà del Vallès mostra un nivell inferior a la mitjana de Catalunya (83,88%). Es considera que els salaris d'aquest 70% de joves estan situats al voltant dels 1.000€ mensuals i que més de la meitat dels assalariats són temporals. Constitueixen, per tant, un grup important de demanda exclosa⁷.

Un altre grup a destacar de demanda residencial està format per llars procedents de divorcis o separacions, les quals representen un 7,5% de la demanda i es caracteritzen per la dificultat d'accés a l'habitatge que suposa tenir tant sols un ingrés a la llar.

Un darrer grup de demanda està constituït per la població estrangera, la qual arriba a 3.088 persones el 2007 a Barberà del Vallès, i aporta a Barberà del Vallès un nombre important de nous habitants, sobretot de nacionalitat sud americana.

Les llars de millora residencial al municipi tant sols representen un 3'6% del total de la demanda.

L'estimació de demanda exclosa per part dels redactors del PLH és d'un 80% mentre que els estudis elaborats per d'Aleph la situen entorn el 50%, xifra que traduïda en nombre de persones excloses en el mercat residencial equival a un total d'unes 1.312 llars i unes 1.050 llars respectivament segons l'estudi. Es poden observar tres perfils de demanda exclosa residencial:

- Llars formades per joves entre 20 i 34 anys. Tal i com s'ha mencionat anteriorment, Barberà pateix l'emigració de la seva població jove, la qual es veu clarament exclosa del mercat de l'habitatge caracteritzat per uns preus més elevats que el seu poder adquisitiu. Aquest és el grup més rellevant de demanda potencial d'habitatge protegit per viure-hi durant un llarg termini i per tant d'unes tres habitacions (representen el 70-80% del total).

⁷ L'estudi ha estat realitzat per l'equip del PLH i complementat amb un altre sobre demanda d'habitatge encarregat per l'Ajuntament de Barberà a la consultora d'Aleph. El percentatge obtingut per aquesta consultoria sobre la demanda exclosa és sensiblement inferior, d'un 51% (veure annex PLH).

- Llars formades per persones d'origen estranger. La immigració estrangera és el major component de creixement demogràfic municipal i per tant representa un important pes en la demanda d'habitatge. Aquest segment es caracteritza per tenir uns ingressos baixos i, si bé en nombres absoluts no és tant elevada com la demanda procedent del grup citat anteriorment, també configuren un dels perfils de demanda d'habitatge protegit (10% del total)

- Llars unipersonals (amb o sense fills) formades per persones adultes derivades d'una ruptura familiar (divorcis i separacions) o bé per persones gran. Es caracteritzen per la recerca d'un habitatge de dimensions petites ajustat a uns ingressos familiars que s'han vist reduïts. (10% del total).

ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'EQUIPAMENTS PÚBLICS

La principal mancança tant actual en el municipi i encara més amb les previsions de creixement del sector, en quant a equipaments públics, és un CEIP de dues línies que l'ajuntament ja tenia previst i feta la reserva de sòl corresponent en una parcel·la propietat de l'ajuntament.

Per altra banda i donada la nova centralitat que reforçarà l'ARE juntament amb l'estació, hi ha la voluntat de la creació d'un nou equipament de caràcter més cívic o cultural capaç de donar servei i generar activitat, interactuant amb l'estació i el parc central de l'ARE.

SÍNTESI DE LES XARXES DE SERVEIS BÁSICS

No hi ha cap xarxa de serveis en l'interior de l'àmbit a excepció de l'enllumenat públic en els carrers Verge de Montserrat i el carrer de l'Estació.

Pel que fa a les canalitzacions d'aigua, gas natural, electricitat i telefonia, passen pels carrers que envolten l'àmbit; mentre que la xarxa de telecomunicacions no arriba fins l'àmbit tot i quedar-se propera.

L'explicació més detallada respecte el conjunt de servies bàsics i les infraestructures tècniques, es realitza en el projecte executiu d'obres bàsiques d'urbanització adjunt d'aquesta ARE.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

El sector el conformen un total de nou finques, de les quals n'hi ha una de mida predominant (més de 18.000 m² segons topogràfic), un parell entre els 5.000 i 8.000 m² (una d'elles no formarà part del sòl computable), quatre finques de mida entre 3.000 i 4.500 m² i, finalment, dues finques de mida petita de menys de 1.000 m².



Del conjunt de les parcel·les, sis són de propietat de l'ajuntament de Barberà i conformen el 59,5% del total de sòl computable i el 47,8% de la superfície total del sector. La resta de parcel·les estan en mans de tres propietaris particulars, un d'ells l'Hospital Sant Pau.

USOS I ACTIVITATS INCOMPATIBLES

Dins els sectors hi ha actualment, dues edificacions residencials. La primera, que es troba en estat d'abandó i és propietat de l'Hospital Sant Pau; l'altra, de propietat privada, encara funciona com habitatge principal i es troba en la parcel·la de més dimensió del sector. La resta de parcel·les són camps, algun de cereals, d'altres d'abandonats i en l'extrem sud-est del sector hi ha un petit bosquet de pins i una explanada que funciona com a aparcament provisional vinculat a l'estació.

Tot i que aquests usos existents no són incompatibles amb els proposats pel planejament, la seva localització sí que ho és amb la futura ordenació del sector ja que les afectacions sonores de l'aeroport de Sabadell, deixen al sector amb pràcticament només la meitat del sòl apte per a l'ús residencial, cosa que fa necessari aquests terrenys per a la ubicació de les noves arquitectures.

VALORS AMBIENTALS I PAISATGÍSTICS

El verd i les connexions ambientals. En aquest cas, de marcat caràcter urbà, cal considerar la continuïtat verda/natural entre l'àmbit i les diferents zones del sistema d'espais lliures properes (parcs urbans, jardins i places, parcs periurbans i zones d'interès ecològic-paisatgístic). Aquesta continuïtat s'aconsegueix, majoritàriament, per mitjà de l'arbrat viari existent que permet connectar els principals espais lliures de la ciutat, a l'hora que dona contrast cromàtic i permeabilitat ecològica a l'espai urbà. El municipi de Barberà del Vallès es troba molt arbrat, amb la majoria dels carrers amb presència de, com a mínim, una espècie d'arbre. Existeixen, també, altres espais que promouen la connectivitat a tot el llarg de la via ferroviària, com són els espais residuals localitzats entre aquesta infraestructura i les edificacions properes que, en la majoria dels casos, presenten algun tipus de vegetació, ja sigui de caràcter arbori o de matollar. L'element més destacable del sector, tot i la reduïda dimensió, és un petit bosc de pins proper a l'estació i que probablement en el seu dia tingués continuïtat amb la vegetació del Parc de Can Gorgs a l'altra banda de la via del tren.

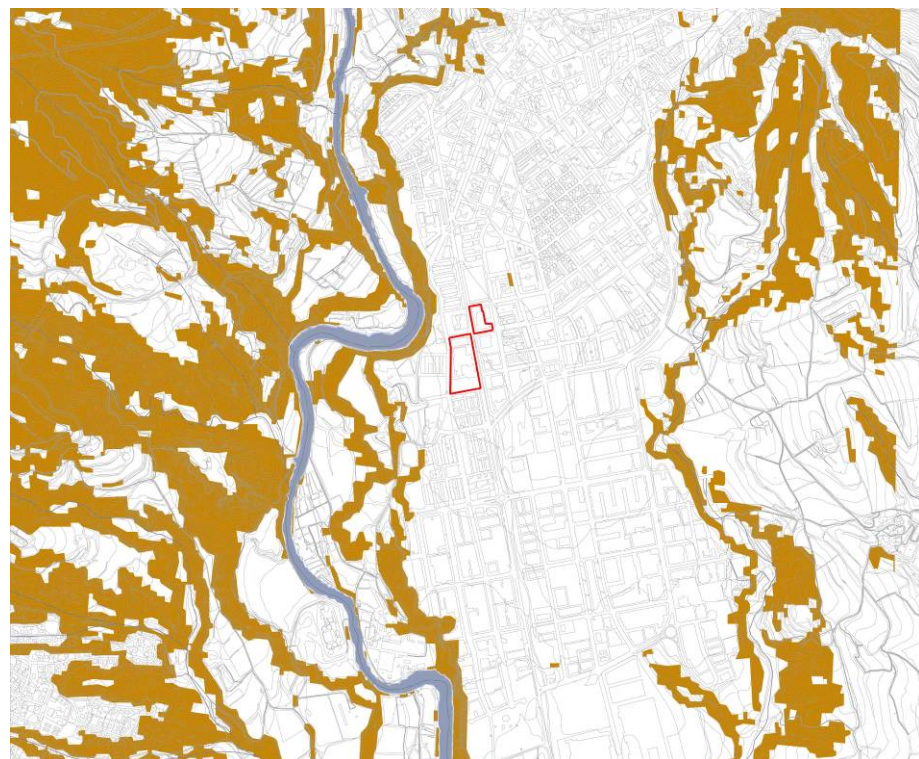
Sensibilitat ambiental. Segons la documentació ambiental que acompanya aquest Pla Director, el factor a tenir en compte més destacable d'aquest sector és l'alt índex de contaminació acústica previst degut, per una banda, a la presència de l'infraestructura ferroviària i, per altra, a la proximitat de l'aeroport de Sabadell. Per tant, es respectaran les servituds obligatòries

per l'existència de l'aeroport de Sabadell, així com mesures complementaries amb el tractament de la vegetació del parc central de l'ARE.

PATRIMONI CULTURAL, ARQUITECTÒNIC I ARQUEOLÒGIC

Cap de les dues construccions que es troben dins l'àmbit estan catalogades ni tampoc tenen un interès arquitectònic especial. El segon informe de Prospecció arqueològica visual, conclou que a pesar de no haver pogut entrar a la finca del carrer Estació núm. 49, pel que s'ha pogut veure no hi ha restes arqueològiques mobles o immobles d'interès. Les edificacions que es conserven semblen ser del s. XIX i algunes podrien ser de principis del s. XX. Ni els edificis que conformen el mas ni la torre d'aigües (els elements arquitectònics més destacats), tenen cap grau de protecció.

Finalment en aquest mateix informe es proposa com a mesures correctores i donades les característiques del conjunt arquitectònic i la relació directa amb la història del municipi de Barberà, que aquests elements siguin objecte d'un estudi històric i d'evolució arquitectònica previ al seu enderroc.



2.2.2. TURUGUET. CASTELLAR DEL VALLÈS

MATRIU BIOFÍSICA DE SUPORT

Localització. Es tracta d'un sector discontinu, format per dues peces situades a banda i banda del carrer de Salvador Espriu (carretera de Sabadell B-124), a cavall entre el nucli residencial i l'àrea industrial de Castellà.

La peça situada més a llevant, és una semi-illa, per tant una peça de completament d'una illa ja consolidada amb edificacions recents i amb una presència de mitgeres importants. L'altra peça, la situada a ponent de la B-124, és una illa sencera delimitada pels carrers Turuguet al nord (amb l'edifici modernista del mateix nom), el carrer J.V. Foix a sud, la Ronda Turuguet a ponent i a llevant la carretera de Sabadell.

Topografia. Les dues peces es troben en un context urbanitzat, entre vials completament consolidats amb pendents en sentit sud-nord del 2% i en sentit ponent-llevant de l'1%.

Els dos àmbits del sector estan principalment orientats a sud-est/est i per tant amb molt bon assoliment.

Usos i cobertes del sòl. L'ús principal del sector actualment, és industrial. Tot i així, algunes activitats han anat cessant amb el temps i d'aquesta manera, en la part sud de l'àmbit situat a ponent, ja no hi ha activitat i moltes de les edificacions han estat enderrocades. En la part nord d'aquesta mateixa peça, queden una sèrie d'activitats industrials encara en funcionament, mentre que en la peça de llevant les construccions industrials que s'hi troben estan ja sense activitat.

PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és el Pla general d'ordenació municipal de Castellà del Vallès, aprovat definitivament el 26.05.1999 i publicat el 16.07.1999.

Els sòls inclosos dins l'àmbit de l'ARE estaven classificats de sòl urbà pel planejament vigent, sense que aquest delimiti un sector de planejament derivat, per tant l'ajuntament de Castellà del Vallès, arran de l'aprovació per part de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya del document d'objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011, en el plenari del passat 22 de juliol de 2008, va aprovar inicialment la modificació puntual del Text Refós del PGOU de Castellà del Vallès, amb la corresponent delimitació d'un sector de planejament coincident amb el d'aquesta ARE.

Classificació de sòl Sòl urbà no consolidat



Superfície ARE 2,6 ha

SISTEMES DE COMUNICACIÓ PER LA MOBILITAT

En localitzar-se en sòl urbà i sobre un eix viari important, aquest sector es troba força ben servit pel que fa a la mobilitat tant rodada com a peu.

Es dos àmbits del ARE es situen sobre l'eix de la B-124, carretera que creua el poble en sentit sud-est - nord-oest i comunica amb els municipis de Terrassa, Matadepera i Caldes de Montbui. La resta de vies són eminentment d'ús local de veïns, amb amplades de calçada i nombre de carrils més que suficients per donar servei al reduït trànsit d'aquests carrers.

Transport públic: la cobertura del transport públic ve garantida per la línia de bus que discorre per l'eix de la B-124 i que té dues parades situades en un radi de menys de 500m respecte el sector.

Castellà no compta amb cap estació de tren. L'estació més propera és la de Sabadell, la qual té connexió amb l'autobús interurbà de Sabadell (línia C1). De tota manera, es preveu allargar la línia de tren dels FGC de Sabadell fins a Castellà del Vallès, segons l'Estudi d'integració territorial del perllongament de la línia de FGC (Ca n'Oriac) a Castellà del Vallès, realitzat per GISA.

Mobilitat a peu i en bicicleta: el sector presenta una bona accessibilitat a peu pel fet que es troba en el nucli urbà i ben comunicat. De fet, l'ARE formarà part d'un itinerari per a vianants que connectarà l'equipament existent al nord (espai Tolrà) a més del proposat per l'ARE amb la trama urbana i el centre de Castellà. Tot i que actualment no existeix una bona xarxa de carrils bicis, hi ha previstos sis itineraris que comunicaran gran part de la comarca del Vallès passant pel mig del municipi de Castellà (Pla Director de la bici. Xarxa Vallès natural) a més de la previsió del propi ajuntament de Castellà que té projectada una xarxa de carrils bici i d'aparcaments al llarg de tot el municipi.

SÍNTESI I DIAGNOSI RESPECTE LES NECESSITATS D'HABITATGE PROTEGIT

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

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



a) Escenaris de creixement demogràfic i de llars a Castellà del Vallès

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

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

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

b) Població en risc d'exclusió residencial

El PLH fa també una anàlisi de les característiques de la demanda d'habitatge al municipi en què destaca per una banda la demanda procedent del propi municipi d'habitatge plurifamiliar vinculada a una necessitat d'accés a l'habitatge i per altra banda la demanda procedent d'altres municipis d'habitatge unifamiliar vinculada, majoritàriament, a una millora de l'habitatge. Alhora, també troba important la demanda d'habitatge de dimensions reduïdes de lloguer i a preu assequible per part de persones joves, gent gran i separats i aquella demanda procedent de la immigració extracomunitària tant d'habitatge de compra com de lloguer (val a dir que la població estrangera el 2007 és de 2.262 persones⁸, de les quals més de la meitat són d'origen sud americà).

Així, el document distingeix els següents perfils principals de demanda⁹:

- Llars joves d'emancipació d'origen endogen. Es diferencien 3 grups: un primer de 30 a 35 anys amb rendes altes que demanen un habitatge plurifamiliar d'obra nova de dues habitacions amb un endeutament

d'entre el 40-50% dels dos sous; un segon format per joves d'entre 27 i 32 anys amb una renda inferior a 2.500€/mes i en què l'adquisició de l'habitatge suposa un endeutament del 55-60% de la renda total de la llar i el tipus demandat condicionat pel preu; i un tercer està format per llars joves unipersonals de totes les edats tot i que degut als preus de l'habitatge es situen com a demanda latent.

- Llars de millora residencial formades per persones d'entre 40 i 45 anys amb fills i un nivell d'ingressos alt, procedents d'altres municipis que volen una millora de l'habitatge actual i busquen la venda de l'actual en propietat per comprar-ne un amb millors prestacions.

- Llars procedents de divorcis o separacions. Representa un 30-40% de la demanda total d'habitatge segons el PLH i es caracteritza per la dificultat d'accés a l'habitatge que suposa tenir tant sols un ingrés a la llar. Tot i que l'objectiu primer és la compra d'un nou habitatge de dimensions no gaire grans, al final el lloguer acaba absorbint bona part d'aquesta demanda.

- Persones grans majors de 55 anys propietaris d'un habitatge que busquen ajustar l'habitatge a les seves situació actual. Representen un 5% del total de la demanda.

- Llars formades per immigrants extracomunitaris. Representen un grup amb una dificultat important a l'hora d'accedir a un habitatge tant per la precarietat laboral en que es troben com per la manca de suport familiar per facilitar ajudes. Suposen, per això, una demanda significativa de l'habitatge de lloguer.

Així doncs, el 30% de la demanda d'habitatge protegit al municipi està formada per joves en procés d'emancipació, dels quals només el 30% representen una demanda per a projecte d'emancipació familiar mentre que la resta són llars unipersonals joves. La demanda per part de llars unipersonals (amb o sense fills) derivades d'una ruptura familiar representa el 10% de les sol·licituds i es caracteritza per la recerca d'un habitatge de dimensions petites ajustat a uns ingressos familiars que s'han vist reduïts. Finalment, les llars amb baixos ingressos residents al mercat de lloguer (famílies, pensionistes, persones d'origen extracomunitari) suposen també un perfil de demanda d'habitatge protegit.

En general, el PLH estima que un 33% de la demanda actual d'habitatge de lloguer quedaria exclosa del mercat mentre que pel que fa el mercat de propietat, aquesta arribaria a representar prop d'un 68%. Per tant, estima que entre un 60% i 80% de la demanda seria susceptible d'adquirir habitatge protegit.

En aquest sentit, fa una avaluació del nombre de persones excloses en el mercat residencial entre 2007-2012, i comptabilitza un total de 471 llars en

⁸ Segons dades actualitzades per l'any 2007 del Pacte Nacional per l'Habitatge 2007-2016.

⁹ Aquí s'ha realitzat una síntesi del perfil de la demanda i demanda exclosa. El PLH fa una anàlisi més àmplia (veure pàgines 27-37 i 49-55 de l'Avanç del Pla Local d'Habitatge de Castellà del Vallès)



exclusió residencial severa¹⁰ en aquest període: 210 procedents de noves llars, 94 procedents de les llars excloses actualment i 167 procedents de mal allotjament.

Cal fer èmfasi però, que al PLH de Castellà del Vallès es fa una anàlisi del que es considera demanda endògena, la qual no té en consideració l'important flux d'entrada i sortida que es produeix en el municipi, conseqüència sobretot de la mobilitat residencial.

Així doncs, a Castellà del Vallès tot i tenir un creixement natural positiu el seu creixement demogràfic es produeix per un saldo resultant de la immigració i emigració interior (això és, mobilitat residencial) netament positiu a favor de Castellà del Vallès, doblant en els darrers anys al creixement natural (en algunes ocasions ha suposat un creixement de més de 5 vegades al natural, arribant ocasionalment a significar el 12).

Un cop vistes aquestes dinàmiques del municipi (que no són locals sinó supralocals), la demanda en risc d'exclusió residencial real al municipi es pot situar entre el 43 i 45%. Els que hi venen a residir tenen capacitat econòmica suficient per accedir a l'habitatge ofert al municipi.

ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'EQUIPAMENTS PÚBLICS

D'acord amb les directrius i necessitats manifestades per l'ajuntament, la reserva de sòl per a equipaments comunitaris, es destinarà a la construcció d'un equipament d'ús cultural i assistencial que comptarà amb un centre de dia, llar d'infants i sala polivalent.

SÍNTESE DE LES XARXES DE SERVEIS BÀSICS

En tractar-se d'un entorn urbà completament consolidat, els vials que conformen les illes del sector, disposen de tots els serveis que això sí, en algun cas caldrà complementar. S'haurà de tenir especial atenció però, amb la xarxa de clavegueram existent a la carretera de Sabadell que és unitària i sovint entra en càrrega quan plou. L'explicació més detallada, es realitza en el projecte executiu d'obres bàsiques d'urbanització adjunt d'aquesta ARE.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

El sector discontinu inclou un total de cinc parcel·les cadastrals que corresponen a deu entrades de registre independents. Dues de les finques cadastrals conformen l'àmbit situat més al nord i tenen una dimensió similar entre elles, al voltant dels 2.000 m². Totes dues parcel·les són de propietat privada.

¹⁰ L'exclusió severa procedent de noves llars fa referència només a aquelles persones que quedaran fora del mercat de lloguer. Si comptabilitzem l'exclusió respecte el preu mínim de la propietat i del preu mitjà, aquesta xifra incrementa en 433 i 516 persones més en risc d'exclusió respectivament.

L'altra illa del sector, està configurada per tres parcel·les: una de quasi 14.000 m², la més gran i amb diferència de tot el sector i també de propietat privada, i les altres dues estan en la forquilla de parcel·les petites (al voltant dels 2.000 m²), una de propietat privada i l'altra de propietat pública i qualificada d'espai lliure públic i provinent d'una cessió urbanística.

La Modificació puntual del Pla General-15 de Castellà del Vallès conté la informació de les notes simples del Registre de la propietat referents a la identificació dels propietaris del últims cinc anys.

ACTIVITATS I USOS INCOMPATIBLES

L'ús predominant actualment és el d'industrial (tres de les finques cadastrals) i la resta (dues parcel·les) tot i no tenir cap construcció en la actualitat, fins ara també tenia ús industrial.

Les activitats que estan encara en funcionament, les naus que es troben en la part nord de l'àmbit situat més a l'oest del sector discontinu, estan organitzades en règim de propietat horitzontal sobre una finca amb superfície cadastral de 2.075 m² i sostre construït de 2.374 m². A la peça de llevant del sector, hi ha una sèrie de naus industrials que actualment ja no s'hi desenvolupa cap activitat. No hi ha habitatges afectats pel reallotjament en aquest àmbit.

VALORS AMBIENTALS I PAISATGÍSTICS

El verd i les connexions ambientals. Pel marcat caràcter urbà de les dues illes que conformen el sector, cal considerar el paper que poden tenir en la continuïtat verda/natural horitzontal amb les diferents zones del sistema d'espais lliures properes (parcs urbans, jardins i places, parcs periurbans i zones d'interès ecològic-paisatgístic). Aquesta continuïtat s'aconsegueix, majoritàriament, per mitjà de l'arbrat viari existent que permet connectar els principals espais lliures de la ciutat, a l'hora que dona contrast cromàtic.

Sensibilitat ambiental. Segons la documentació ambiental que acompanya aquest Pla director, un dels riscos a tenir en compte és la possible presència de sòls contaminats allà on s'hi havia dut o encara es duu a terme alguna activitat industrial potencialment contaminant.

PATRIMONI CULTURAL, ARQUITECTÒNIC I ARQUEOLÒGIC

Pel que fa a les edificacions existents, no n'hi ha cap de catalogada ni que es pugui considerar d'interès especial. Per altra banda, en les tasques de prospecció ocular que s'ha pogut realitzar, no s'ha trobat cap tipus de material indicatiu de la presència de restes arqueològiques, però per la localització prop del riu del riu Ripoll i d'altres jaciments, es tracta d'una

zona de perspectiva arqueològica però la intensa activitat urbanística de la zona fa pensar que probablement hagin desaparegut moltes de les evidències.



2.2.3. NOU EIXAMPLE. CASTELLAR DEL VALLÈS

MATRIU BIOFÍSICA DE SUPORT

Localització. Es tracta d'un sector discontinu format per tres peces ubicades al sud del nucli de Castellà del Vallès, al Pla de la Bruguera. Situat en una zona urbanitzada d'usos residencial però també industrials i de fàcil accés. Les tres peces es situen en relació amb el carrer Bergadà separades per entre 300 i 400 metres aproximadament, separades principalment per la ronda de Tolosa en dues zones.

L'àmbit situat més al nord, queda delimitat pels carrers de Tarragona, Suïssa, Barcelona i Jaume I, incorpora la parcel·la del camp de futbol i totes les voreres que configuren l'illa. La peça central està ubicada front la ronda Tolos, limitant per una banda amb zones residencial i per l'altra amb zones industrials i logístiques. L'últim subàmbit, el situat més al sud, no gaire lluny de l'estació de ferrocarril, es troba en un entorn bàsicament destinat a activitats industrials i logístiques, concretament en l'illa delimitada pels carrers Osona, Berguedà, ronda de Tolosa i carretera de Castellà - Sabadell (B-124).

Topografia. Tot i la separació de les peces, les tres es troben relacionades pels carrers Tarragona i Berguedà, amb una pendent baixa; la diferència de cotes és de poc més de 10 metres i les pendents oscil·len entre l'1% i el 2%. Les peces més extremes, nord i sud, mantenen la característica de pendent molt baixa. Per contra, la peça central té una topografia més accentuada amb una pendent interior del 5%. Pel que fa a les orientacions, les tres peces s'orienten majoritàriament sentit nord-est.

Usos i cobertes del sòl. La peça situada més al nord es troba totalment ocupada per un camp de futbol en plena activitat; en les altres dues peces tot i estar qualificades de zona residencial i industrial, no hi ha cap construcció ni activitat, en l'actualitat, hi trobem prats i herbassars.

PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és el Pla general d'ordenació municipal de Castellà del Vallès, aprovat definitivament el 26.05.1999 i publicat el 16.07.1999.

Els sòls que conformen l'ARE estaven classificats de sòl urbà pel planejament vigent, amb les qualificacions de sistema d'equipaments planejament derivat delimitat, per tant l'ajuntament de Castellà del Vallès, arran de l'aprovació per part de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya del document d'objectius i propòsits generals dels Plans directores urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011, en el plenari del passat 22 de juliol de 2008, va aprovar inicialment la modificació puntual del Text Refós

del PGOU de Castellà del Vallès, amb la corresponent delimitació d'un sector de planejament coincident amb el d'aquesta ARE i amb les següents característiques:

Classificació de sòl	Sòl urbà no consolidat
Superfície ARE	3,53 ha

SISTEMES DE COMUNICACIÓ PER LA MOBILITAT

L'àmbit del Nou Eixample es troba inserit dins la trama urbana de la ciutat, per tant els tres àmbits que componen l'ARE estan limitats per vials que formen part del sistema viari del municipi, així que els accessos als nous creixements estan garantits.

Autobús: les dues línies de bus urbà existents actualment a Castellà tenen parada al llarg de la zona d'influència de l'ARE. Concretament la línia C4 té parada al camp de futbol proper als tres àmbits i la línia C6 transcorre pel carrer Tarragona i la ronda de Tolosa. Castellà compta amb tres línies regulars d'autobús interurbà: la C1, C3 i la línia Castellà - Sentmenat, a més d'un bus nocturn que enllaça Castellà i Barcelona (N65).

Ferrocarril: Castellà no compta amb cap estació tren, la més propera és la de Sabadell, la qual té connexió amb l'autobús interurbà de Sabadell (línia C1) i que té més de cinc parades properes a l'ARE.

Xarxa de vianants i bicicleta: en general, els tres àmbits de l'ARE presenten una bona accessibilitat per a vianants. De tota manera, cal fer esment de les deficiències que actualment presenta la via pública pel que fa a l'estat de l'urbanització. En l'actualitat només existeix un tram de carril bici habilitat a l'extrem nord-est de Castellà, que transcorre per la ronda del Cosidor i la ronda de Llevant. Tot i així, hi ha previst, per una banda el Pla Director de la Bicicleta amb sis itineraris que comunicaran la comarca del Vallès i per altra, hi ha projectada una xarxa de carrils i aparcaments bici per part del propi consistori de Castellà, tot i que el projecte es troba aturat actualment.

SÍNTESI I DIAGNOSI RESPECTE LES NECESSITATS D'HABITATGE PROTEGIT

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

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



a) Escenaris de creixement demogràfic i de llars a Castellà del Vallès

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

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

Castellà del Vallès té una població de 22.007 habitants l'any 2007. Es preveu que la població a 2012 oscil·laria entre 26.000 i 27.100 habitants, una formació de noves llars per al període 2006-2012 d'entre 2.334 i 2.450, i, una demanda de 325 a 350 habitatges anuals en funció de l'escenari escollit.

El PLH considera com a escenari més probable aquell que manté una natalitat creixent i de manteniment a la baixa del creixement migratori, que traduït en nombre de llars suposaria passar de les 7.388 el 2006 a unes 9.722 l'any 2012 amb un promig de 2'75 habitants per llar.

b) Població en risc d'exclusió residencial

El PLH fa també una anàlisi de les característiques de la demanda d'habitatge al municipi en què destaca per una banda la demanda procedent del propi municipi d'habitatge plurifamiliar vinculada a una necessitat d'accés a l'habitatge i per altra banda la demanda procedent d'altres municipis d'habitatge unifamiliar vinculada, majoritàriament, a una millora de l'habitatge. Alhora, també troba important la demanda d'habitatge de dimensions reduïdes de lloguer i a preu assequible per part de persones joves, gent gran i separats i aquella demanda procedent de la immigració extracomunitària tant d'habitatge de compra com de lloguer (val a dir que la població estrangera el 2007 és de 2.262 persones¹¹, de les quals més de la meitat són d'origen sud americà).

Així, el document distingeix els següents perfils principals de demanda¹²:

- Llars joves d'emancipació d'origen endogen. Es diferencien 3 grups: un primer de 30 a 35 anys amb rendes altes que demanen un habitatge

plurifamiliar d'obra nova de dues habitacions amb un endeutament d'entre el 40-50% dels dos sous; un segon format per joves d'entre 27 i 32 anys amb una renda inferior a 2.500€/mes i en què l'adquisició de l'habitatge suposa un endeutament del 55-60% de la renda total de la llar i el tipus demandat condicionat pel preu; i un tercer està format per llars joves unipersonals de totes les edats tot i que degut als preus de l'habitatge es situen com a demanda latent.

- Llars de millora residencial formades per persones d'entre 40 i 45 anys amb fills i un nivell d'ingressos alt, procedents d'altres municipis que volen una millora de l'habitatge actual i busquen la venda de l'actual en propietat per comprar-ne un amb millors prestacions.

- Llars procedents de divorcis o separacions. Representa un 30-40% de la demanda total d'habitatge segons el PLH i es caracteritza per la dificultat d'accés a l'habitatge que suposa tenir tant sols un ingrés a la llar. Tot i que l'objectiu primer és la compra d'un nou habitatge de dimensions no gaire grans, al final el lloguer acaba absorbint bona part d'aquesta demanda.

- Persones grans majors de 55 anys propietaris d'un habitatge que busquen ajustar l'habitatge a les seves situació actual. Representen un 5% del total de la demanda.

- Llars formades per immigrants extracomunitaris. Representen un grup amb una dificultat important a l'hora d'accedir a un habitatge tant per la precarietat laboral en que es troben com per la manca de suport familiar per facilitar ajudes. Suposen, per això, una demanda significativa de l'habitatge de lloguer.

Així doncs, el 30% de la demanda d'habitatge protegit al municipi està formada per joves en procés d'emancipació, dels quals només el 30% representen una demanda per a projecte d'emancipació familiar mentre que la resta són llars unipersonals joves. La demanda per part de llars unipersonals (amb o sense fills) derivades d'una ruptura familiar representa el 10% de les sol·licituds i es caracteritza per la recerca d'un habitatge de dimensions petites ajustat a uns ingressos familiars que s'han vist reduïts. Finalment, les llars amb baixos ingressos residents al mercat de lloguer (famílies, pensionistes, persones d'origen extracomunitari) suposen també un perfil de demanda d'habitatge protegit.

En general, el PLH estima que un 33% de la demanda actual d'habitatge de lloguer quedaria exclosa del mercat mentre que pel que fa el mercat de propietat, aquesta arribaria a representar prop d'un 68%. Per tant, estima que entre un 60% i 80% de la demanda seria susceptible d'adquirir habitatge protegit.

¹¹ Segons dades actualitzades per l'any 2007 del Pacte Nacional per l'Habitatge 2007-2016.

¹² Aquí s'ha realitzat una síntesi del perfil de la demanda i demanda exclosa. El PLH fa una anàlisi més àmplia (veure pàgines 27-37 i 49-55 de l'Avanç del Pla Local d'Habitatge de Castellà del Vallès)



En aquest sentit, fa una avaluació del nombre de persones excloses en el mercat residencial entre 2007-2012, i comptabilitza un total de 471 llars en exclusió residencial severa¹³ en aquest període: 210 procedents de noves llars, 94 procedents de les llars excloses actualment i 167 procedents de mal allotjament.

ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'EQUIPAMENTS PÚBLICS

Seguint les necessitats del municipi i la voluntat del propi ajuntament, l'àmbit situat més al sud es destinarà a sistema d'equipament públic per a les noves instal·lacions del camp de futbol local, i si s'escau, es combinarà aquest ús amb d'altres equipaments associats a la mateixa activitat.

Per altra banda, en la peça situada més al nord i planificada amb una doble qualificació, es preveu una reserva en planta baixa i pis destinada a un futur equipament cultural, probablement una escola de música.

SÍNTESI DE LES XARXES DE SERVEIS BÀSICS

Pel que fa a les xarxes existents, cal destacar la presència de dues estacions transformadores situades una a l'àmbit localitzat més al nord, on actualment hi ha el camp de futbol, i l'altra en el situat al polígon industrial del Pla de la Bruguera. Tot i això, l'enllaç amb les línies de servei queda del tot garantit en tractar-se d'un entorn urbanitzat en tot l'àmbit que inclou l'ARE. L'explicació més detallada, es realitza en el projecte executiu d'obres bàsiques d'urbanització adjunt d'aquesta ARE.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

El sector discontinu inclou un total de quatre parcel·les.

L'àmbit situat més al nord està format per una sola parcel·la de quasi 12.000 m², que conforma tota l'illa on es localitza l'actual camp de futbol i és propietat de l'ajuntament de Castellar del Vallès.

Dues d'elles conformen l'àmbit situat més centralment respecte l'ARE i tenen una dimensió total de quasi 6.000 m². La dimensió de cada parcel·la, però, és ben diferent: la més petita és d'uns 2.000 m² i la següent de 4.000 m², totes dues del mateix propietari privat.

L'àmbit sud està format per una parcel·la de poc més de 15.000 m², també de propietat privada.

Així doncs, el total de parcel·les de propietat privada resulten gairebé el 60% de la superfície total del sector i el 100% del sòl computable ja que la

¹³ L'exclusió severa procedent de noves llars fa referència només a aquelles persones que quedaran fora del mercat de lloguer. Si comptabilitzem l'exclusió respecte el preu mínim de la propietat i del preu mitjà, aquesta xifra incrementa en 433 i 516 persones més en risc d'exclusió respectivament.

resta, de propietat pública, bé conformada pels vials i el camp de futbol sense que cap d'ells tingui dret a generar aprofitament.

La Modificació puntual del Pla General-15 de Castellar conté la informació de les notes simples del Registre de la propietat referents a la identificació dels propietaris del últims cinc anys.

USOS I ACTIVITATS INCOMPATIBLES

L'ús de la parcel·la del nord és d'equipament esportiu; en concret és un camp de futbol en plena activitat. La construcció existent consta d'unes grades de quasi 50 metres de longitud situades a l'extrem oest de l'illa amb una superfície d'uns 425 m².

De les tres parcel·les restants no n'hi ha cap que actualment tingui construccions tot i tractar-se en el cas de les parcel·les centrals de zones qualificades de residencials i de la de l'extrem sud de zona industrial. Cap d'elles ha desenvolupat les construccions permeses, definides en el PGOU.

En el conjunt de l'ARE hi ha actualment dues estacions transformadores localitzades en els dos àmbits a nord i sud del sector.

VALORS AMBIENTALS I PAISATGÍSTICS

El verd i les connexions ambientals. En aquestes zones, de marcat caràcter urbà, cal considerar el paper que poden tenir en la continuïtat verda/natural amb les diferents zones del sistema d'espais lliures properes (parcs urbans, jardins i places, parcs periurbans i zones d'interès ecològic-paisatgístic). Aquesta continuïtat s'aconsegueix, majoritàriament, per mitjà de l'arbrat viari existent que permet connectar els principals espais lliures de la ciutat, a l'hora que dona contrast cromàtic.

La continuïtat, a més, ve garantida per la presència d'espais d'importància ecològic-paisatgística al voltant de l'àmbit discontinu.

Sensibilitat ambiental. Segons la documentació ambiental que acompanya aquest Pla director, en la peça situada més al nord es recomana analitzar l'efecte que el nou planejament pugui tenir en temes d'asolellament: tant dels nous edificis a bastir sobre els edificis del voltant, com dels existents sobre els nous.

PATRIMONI CULTURAL, ARQUITECTÒNIC I ARQUEOLÒGIC

Segons l'informe de Prospecció arqueològica visual, s'han trobat algunes d'estructures interpretades com un dipòsit relacionat amb l'explotació agrícola de la zona (tot i que s'haurà de confirmar en una excavació més acurada) i parts d'algun tipus tancament modern que, pel que sembla, no tindria una fondària important. La única troballa destacable pel que fa als

materials sembla ser una peça de sílex retocat que s'ha localitzat en el subàmbit sud.



2.2.4. FLOR DE MAIG - RAMBLA DELS GORGS. Cerdanyola del Vallès

Aquesta ARE ha estat desestimada per manca de la tramitació municipal, de la corresponent delimitació d'un sector de planejament en sòl urbà.



2.2.5. CAN DURAN. MONTCADA I REIXAC

MATRIU BIOFÍSICA DE SUPORT

Localització. Sector localitzat a ponent del barri de Mas Rampinyo entre el sector de Mas Duran i Can Pomada, en l'àmbit que es coneix com Pla d'en Reixac.

Topografia. Relleu caracteritzat per un pendent suau orientat a sud-est, terrassat en diferents plans corresponents a les finques, la majoria de les quals són zones de sovell.

Usos i cobertes del sòl. Es tracta d'un àmbit predominantment agrícola, però amb presència d'altres usos més minoritaris de diversos tipus com: la vegetació de ribera, que es situa al voltant del Torrent de Rocamora; la presència d'un gran desguàs de cotxes; abocadors il·legals; i les bosquines d'alzines i vinyes.

PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és el Pla general metropolità de Barcelona (PGM) aprovat definitivament en data 19.07.1976 i les seves posteriors modificacions.

L'àmbit inclou sòl classificat com a urbanitzable no delimitat d'ús residencial i, també, sòls no urbanitzables.

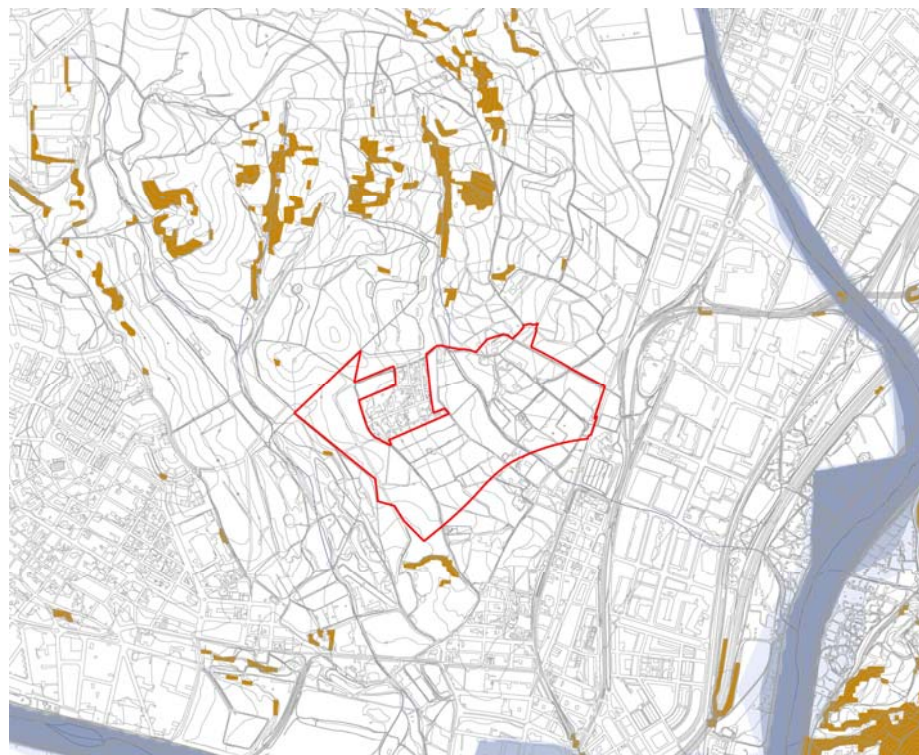
El planejament vigent defineix la reserva viària corresponent al "vial de cornisa" que travessant el sector pel seu límit de llevant haurà de comunicar l'eix C-17 amb l'eix C-58. Aquesta nova infraestructura té un estudi informatiu realitzat per la Direcció General de Carreteres amb data maig 2003.

SISTEMES DE COMUNICACIÓ PER LA MOBILITAT

A nivell de grans infraestructures de comunicació, el sector es troba proper a l'autopista C-58 a través de la carretera BV-1411 a ponent i a l'eix C-17 a llevant.

La peça de Can Duran, localitzada al límit de ponent del teixit urbà, està en contacte amb el sector recentment urbanitzat de Mas Rampinyo, el qual defineix un estructura viària que el nou sector haurà de contemplar per tal de integrar i donar continuïtat al seu funcionament viari.

Tanmateix, l'ordenació del nou sector haurà de vetllar per la integració del nou vial de cornisa, per tal de que no suposi una nova barrera urbana i sigui, a través dels seu soterrament parcial, el més permeable possible.



Finalment, el nou sector haurà de garantir a través del seu esquema viari l'accessibilitat a l'àmbit de can Pomada, localitzat a ponent-nord del sector, i al qual s'accedeix actualment a través de camins rurals.

Transport públic: A Montcada i Reixac es distingeixen dos xarxes de transport públic, ferrocarril i bus, amb incidència directe sobre l'àmbit de Can Duran, que permeten realitzar desplaçaments entre els diferents nuclis de municipi i a la vegada amb diferents àmbits del territori metropolità.

Xarxa de Rodalies: A Montcada donen servei quatre línies de Rodalies RENFE, la C2 (Maçanet-Massanes), la C3 (Vic), la C4 (Terrassa - Manresa) i la C7 (Cerdanyola Universitat - Martorell). L'estació més propera a l'àmbit de Can Duran és la de Montcada - Ripollet, integrada dins la línia C3 (Hospitalet - Vic).

Bus urbà i interurbà: Actualment, la línia de bus urbà més propera a l'àmbit d'estudi és la 156: Carrerada-Pla d'en Coll de TMB, que transcorre per l'altre costat de la C-17, concretament per la carretera de Barcelona a Puigcerdà. També discorre per la carretera C-17 el bus interurbà de la companyia TUSGAL.

SÍNTESI I DIAGNOSI RESPECTE LES NECESSITATS D'HABITATGE PROTEGIT

El municipi de Montcada i Reixac va encarregar, mitjançant conveni amb l'actual Gerència de Serveis d'Urbanisme, Habitatge i Activitats Locals (GSUHAL) de la Diputació de Barcelona l'elaboració del seu Pla Local d'Habitatge (PLH) 2007-2012 a l'equip JBE Arquitectes Associats.

Actualment aquest document es troba en fase d'avanç (es preveu el document definitiu a finals de setembre d'enguany), però tot i així, la present memòria creu oportú remetre's als continguts del PLH tan pel que fa a l'anàlisi i projecció de la població i llars, la identificació de la població en risc d'exclusió residencial com en el càlcul de les necessitats de producció d'habitatge social.

a) Escenaris de creixement demogràfic i de llars a Montcada i Reixac

El PLH planteja un escenari de creixement demogràfic¹⁴ similar al del darrer quinquenni conseqüència del manteniment d'un saldo migratori extern positiu i intens, els quals contribuiran a rejuvenir la piràmide d'edats. Així Montcada i Reixac passaria dels 32.202 habitants del 2006 als aproximadament 36.316 al 2012, és a dir, 4.100 persones més amb una mitjana de 685 persones/any.

Les projeccions de llars es basen en constatar que la dimensió mitjana ha passat de 3'2 persones per l'any el 1991 a 3'1 l'any 1996 i 2'84 l'any 2001

¹⁴ L'empresa d'Aleph realitzà l'estudi: Les projeccions demogràfiques i necessitats d'habitatge (2007-2012) a Montcada i Reixac, inclòs en el PLH com Annex IV.



confirmant la tendència descendent registrada de forma generalitzada a Catalunya. Aquesta tendència probablement continuarà cosa que permet establir dos escenaris, l'un sobre la base de 2,69 persones per llar l'any 2012 i l'altre de 2,55 persones per llar el mateix any, podent oscil·lar entre les 1.751 i 2.494 noves llars.

b) Població en risc d'exclusió residencial

Al PLH es fa una anàlisi qualitativa de la demanda d'habitatge i s'identifica la població en risc d'exclusió residencial¹⁵.

Un cop identificada la demanda d'habitatge corresponent a la millora de l'habitatge (majoritàriament persones de fora el municipi) i que constitueixen el gruix de la demanda d'habitatge a Montcada i Reixac (aproximadament el 44%), s'identifica, per les característiques de l'estructura d'edats del municipi i per l'anàlisi de fluxos d'entrada i sortida, els joves com a segon grup demandador d'habitatge (31% de la nova demanda).

I aquest és el principal grup en risc d'exclusió residencial identificat al municipi. Una part important serà la de llars formades per joves, d'entre 20 i 34 anys, que entre els dos membres de la parella sumarien unes rendes \leq 1.800 €/mes. Aquest grup representa el 65% de les llars en risc d'exclusió residencial.

El segon grup en risc d'exclusió residencial és el format per les llars que es generen per canvis en l'estructura familiar, incloent-hi tant els casos de monoparentalitat com els de les unipersonals. Representaran el 21% de la demanda exclosa. Cal dir que l'estudi computa les llars monoparentals formades per persones d'origen estranger en el tercer grup, el de les persones d'origen estranger.

Aquest tercer grup té poc pes respecte els altres dos grups (es manté la proporció actual i es considera que si bé seguirà creixent la seva presència serà menor que en d'altres municipis), representant l'11% de la demanda exclosa.

A Montcada i Reixac ha estat identificat un petit grup de persones amb problemàtiques d'exclusió social i que accentuen la problemàtica de l'accés a l'habitatge. En aquest cas ha estat estimat que es requerirà 44 unitats d'habitatge dotacional.

Cal dir que a Montcada i Reixac per al període 2007-2012, l'oferta d'habitatge dotacional estigui per damunt de la demanda actualment identificada.

En conclusió, al municipi de Montcada i Reixac ha estat estimat que el 39% de les noves llars que es formaran entre el 2007 i 2012, es troba en risc d'exclusió residencial, identificant-se casos en que inclús s'està en risc d'exclusió d'accés a habitatge concertat.

ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'EQUIPAMENTS PÚBLICS

Dins de l'àmbit de proposta, els serveis municipals han previst reserva de sòl per a un nou complex esportiu (pista atletisme+ poliesportiu) de referència municipal per tal d'eixugar el dèficit existent respecte aquest tipus d'instal·lació i la reserva de sòl per a un possible equipament de caràcter intermunicipal, per tal d'aprofitar la posició estratègica del sector dins els grans eixos de mobilitat metropolitans. També caldrà preveure la reserva de sòl corresponent a equipaments que donin servei a les pròpies necessitats del nou creixement: escola bressol, equipament docent (CEIP+IES), centre cívic de barri, atenció al ciutadà i hotel d'entitats.

SÍNTESE DE LES XARXES DE SERVEIS BÀSICS

La localització de l'àmbit contigua a sòls recentment urbanitzats, no fa preveure dificultats en les connexions als serveis existents. En tot cas, els nous serveis i infraestructures hauran de seguir el criteri d'estendre les diferents xarxes de serveis i infraestructures existents.

Pel que fa a afectacions de serveis, les xarxes que actualment alimenten l'àmbit de can Pomada a través del sector s'hauran d'integrar dins la noves xarxes.

L'explicació més detallada respecte el conjunt de serveis bàsics i les infraestructures tècniques, es realitza en el projecte executiu d'obres bàsiques d'urbanització adjunt d'aquesta ARE.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

El sector el conformen un total de vuitanta-quatre parcel·les, de caràcter agrícola majoritàriament, caracteritzades per l'heterogeneïtat de les seves dimensions i geometries.

Amb la informació que es disposa en aquests moments, s'han localitzat dos propietats de l'Institut Català del Sòl, que sumen una superfície total de 78.274, representant un 18.23% respecte la superfície total de sector.

Tanmateix s'han identificat dues parcel·les, identificades amb els números 10 i 11, propietat de la mancomunitat de municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona amb superfícies de 1.047 m² i 25.883 m² respectivament.

USOS I ACTIVITATS INCOMPATIBLES

Existeixen actualment un total de divuit parcel·les amb algun tipus d'activitat o edificació. D'aquestes, quinze allotgen activitats de

¹⁵ Pla Local d'Habitatge de Montcada i Reixac. Anàlisi de la demanda d'habitatge i avaluació de la demanda exclosa del lliure mercat. Document d'avanç



desballestament o acumulació de materials varis i edificacions de tipologies variades, en general de caràcter degradat i en mal estat de conservació. Altrament, tres parcel·les tenen petites edificacions probablement vinculades a l'activitat agrícola. La parcel·la restant, pertanyent al nucli de Can Pomada, allotja una edificació residencial també de caràcter degradat i en mal estat de conservació.

VALORS AMBIENTALS I PAISATGÍSTICS

El verd i les connexions ambientals. Pel que fa a elements de valor ambiental i paisatgístic, el més destacable i al que se li ha d'assegurar continuïtat és el corredor el connector d'espais de protecció especial d'interès natural i ambiental que identifica el PTMB corresponent al torrent de ca Duran i que es localitza en el límit sud del sector. Tanmateix es considera del mateix valor ambiental i paisatgístic la necessitat de garantir la continuïtat del Torrent de Rocamora. Aquest travessa l'àmbit de nord-oest a sud-est i, en alguns punts, la vegetació que té associada presenta un acceptable estat de conservació. Pel que fa a l'àrea restant, hi ha presència de marges agrícoles que representen zones potencialment connectores.

Sensibilitat ambiental. Segons la documentació ambiental preliminar que acompanya en aquest del Pla director, molts dels camps de conreu de pel fet d'estar aïllats respecte del nucli urbà, han esdevingut abocadors il·legals de tot tipus de runa i deixalles.

Un altre element a considerar és la presència del gran desguàs situat al costat de la masia de Can Rocamora. En aquest sentit, cal destacar que, amb tota probabilitat, els sols de la zona presenten problemes quant a contaminació, especialment deguda als olis i carburants procedents dels vehicles.

Respecte als riscos hidrològics, és important tenir en compte quins són els problemes d'inundabilitat que pot suposar la presència del torrent de Rocamora al bell mig de la zona d'actuació.

PATRIMONI CULTURAL, ARQUITECTÒNIC I ARQUEOLÒGIC

Cap de les construccions que es troben dins l'àmbit estan catalogades pel seu valor arquitectònic o històric. Malgrat això, es considera interessant la conservació i integració en l'ordenació del nou sector del mas de Can Rocamora situat a nord del sector.

L'estudi visual arqueològic efectuat assenyala que no s'ha realitzat en les condicions més òptimes ja que ha coincidit amb època de pluges i per tant de vegetació força alta, i per una altra banda no s'ha pogut accedir a altres àmbits al tractar-se d'explotacions agrícoles.

Pel que fa a les zones on s'ha pogut dur a terme les tasques de prospecció ocular, s'ha trobat material indicatiu d'una possible presència de restes arqueològiques tot i que el material documentat no s'ha pogut associar a cap estructura. Per aquesta raó es considera interessant el seguiment arqueològic de les intervencions que en el futur, puguin afectar al subsòl i es recomana un intervenció prèvia amb cates per determinar l'existència o no de restes arqueològiques, com a treball previ a l'elaboració del projecte constructiu.



2.2.6. CAN PUIGGENER. SABADELL

MATRIU BIOFÍSICA DE SUPORT

Localització. El sector es troba al nord-est de Sabadell, formant part de la façana est de la ciutat i relacionant aquesta amb el riu Ripoll. Té unes dimensions properes als 700 per 90 metres.

Topografia. Està situat en la llera del Ripoll, sobre una terrassa plana al·luvial, a mitja cota entre la ciutat i el riu que, en aquesta zona, tenen una diferència de cota d'uns 50 metres que es fan evidents en alguns punts de l'entorn. Aquests desnivells provoquen problemes d'accessibilitat. Té un pendent aproximat del 10%, en sentit nord-oest - sud-est i presenta la gran majoria de les zones de sovell.

Usos i cobertes del sòl. Es tracta d'un àmbit urbanitzat gairebé de manera total. Al nord hi ha una esplanada nua i un camp de futbol. Al sud, hi ha un parc i edificis d'habitatge que fan de frontera entre la zona urbana i els terrenys del parc fluvial del riu Ripoll.

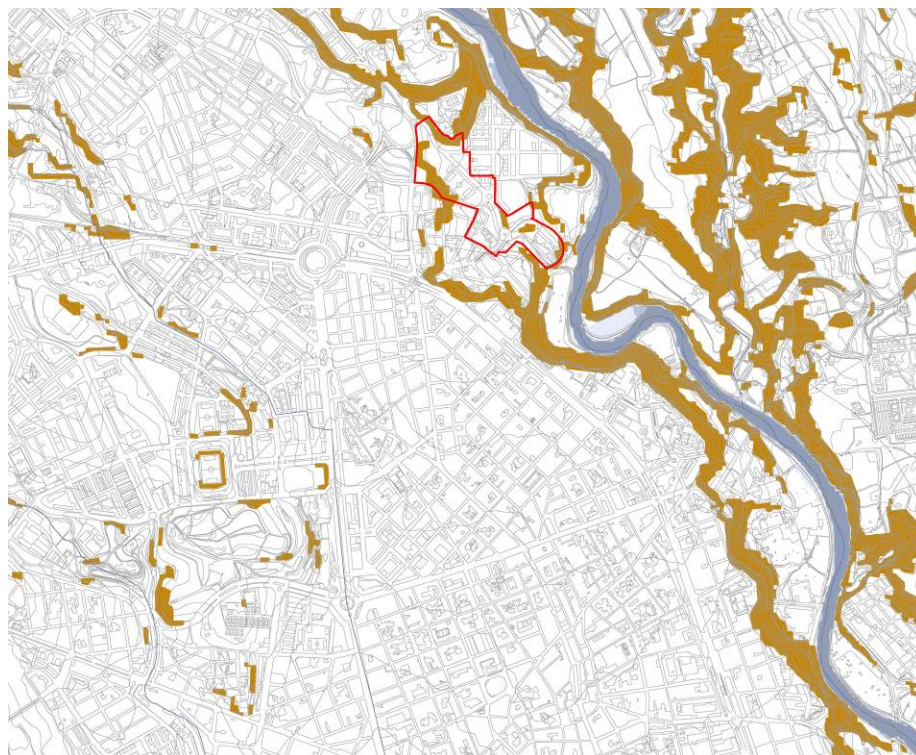
L'únic tipus de vegetació que es troba en l'àmbit són prats, herbassars i matollars.

PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és el Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (PGMOS), aprovat definitivament el 22.12.1993, amb Text refós aprovat definitivament el 31.07.2000 i publicat el 02.10.2002. També són vigents les determinacions de la Modificació puntual del PGMOS a l'àmbit del Ripoll (MPG-5) aprovada definitivament el 03.12.02 i publicada el 03.03.2003.

L'àmbit de l'ARE Can Puiggener ha estat delimitat per la "Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell a l'àmbit dels barris de Can Puiggener i Torre-Romeu. MPG-62", aprovada provisionalment pel plenari de l'Ajuntament de Sabadell el 3 de febrer de 2009. Les

Classificació de sòl	Sòl urbà no consolidat
Superfície ARE	11,14 ha
Sostre residencial màxim	47.678 m ²
Sostre altres usos màxim	3.728 m ²
Sostre total màxim	51.406 m ²
Índex edificabilitat bruta (indicatiu)	0,46 m ² st/m ² sòl
Densitat	50 hbtg/ha



SISTEMES DE COMUNICACIÓ PER LA MOBILITAT



L'accessibilitat del sector és la pròpia d'un buit urbà situat entre dos nuclis de creixement suburbà. Els vials, traçats de manera racional sobre la topografia accidentada del territori, tenen més el caràcter de carreteres d'accés que el de carrers urbanitzats, tant per la manca de suport d'activitat i densitat residencial com per el propi tractament físic de l'obra d'urbanització. Destaquen els esforços recents de generació d'algunes amples voreres arbrades en relació amb la implantació de nous equipaments.

Tren i Ferrocarrils. Sabadell disposa de connexió ferroviària amb Renfe Rodalies i FGC amb un total de 5 estacions, 2 pertanyen a la xarxa FGC i 3 a Renfe.

RENFE: La línia C4 connecta St. Vicenç de Calders amb Barcelona passant per Martorell (Connexió amb línia C7) i Molins de Rei (Connexió amb línia C1). Per la banda est, connecta Manresa amb Barcelona circulant per Terrassa i Sabadell. El servei presenta, els dies feiners, una freqüència mitjana de 15 minuts amb 18,5 hores de servei que representen una mitjana de 78 expedicions per sentit. Els dies festius el servei presenta una freqüència de 22 minuts amb 18 hores de servei que representen un total de 50 expedicions/sentit. L'estació més propera a Can Puiggener és la de Pl Espanya que està a 1 km.

FGC: La línia S2 connecta Barcelona amb Sabadell passant per Sant Cugat i Sant Quirze del Vallès. Aquesta línia circula paral·lela a la L6 dintre de Barcelona, a la S5 i S1 fins a Sant Cugat i a la S65 fins al Campus de la Universitat Autònoma de Barcelona. El servei presenta, els dies feiners, una freqüència mitjana de 12 minuts amb 19 hores de servei que representen una mitjana de 96 expedicions per sentit. Els dies festius el servei presenta una freqüència de 22 minuts amb 20 hores de servei que representen un total de 55 expedicions/sentit. L'estació més propera a Can Puiggener és la de Sabadell-Rambla que està situada a uns 4 km.

Autobús interurbà. A Sabadell hi ha dues línies d'autobús interurbà.

La línia C1 connecta Sabadell amb Castellar del Vallès a través de la carretera B-124. Disposa de parades a l'àmbit de Can Puiggener. El servei presenta, els dies feiners, una freqüència mitjana de 15 minuts amb 17 hores de servei que representen una mitjana de 68 expedicions per sentit.

La línia C3 connecta Sabadell amb St. Llorenç Savall passant per Castellar del Vallès a través de la carretera B-124. Disposa de parades dins l'àmbit de Can Puiggener. El servei presenta, els dies feiners, una freqüència mitjana de 325 minuts amb 15 hores de servei que representen una mitjana de 8 expedicions per sentit.

Autobús urbà. La línia L7 dona servei a la zona nord de Sabadell connectant-la amb el centre, amb i amb l'estació de Renfe de Plaça



d'Espanya. Disposa de parades a Puig de la Creu i a Can Puiggener. El servei presenta, els dies feiners, una freqüència mitjana de 28 minuts amb 17 hores de servei que representen una mitjana de 37 expedicions per sentit. Els dies festius el servei presenta una freqüència de 30 minuts amb 15 hores de servei que representen un total de 30 expedicions/sentit.

L'any 2007 la línia L7 va transportar un total de 961.695 passatgers. Aquesta demanda, associada a l'oferta de 24.340 expedicions a l'any, suposa una mitjana de 39 passatgers/expedició que amb una capacitat mitjana de 70 places per autobús representa un 56% d'ocupació mitjana.

La línia L80 dona servei a la zona est de Sabadell travessant la ciutat de nord a sud i connectant l'àmbit d'estudi amb el centre i amb l'estació de FGC de Sabadell-Rambla. Disposa de parades a Puig de la Creu i a Can Puiggener. El servei presenta, els dies feiners, una freqüència mitjana de 29 minuts amb 16 hores de servei que representen una mitjana de 33 expedicions per sentit. Els dies festius no hi ha servei.

SÍNTESI I DIAGNOSI RESPECTE LES NECESSITATS D'HABITATGE PROTEGIT

El municipi de Sabadell va encarregar, mitjançant conveni amb la Gerència de Serveis d'Urbanisme, Habitatge i Activitats Locals (GSUHAL) de la Diputació de Barcelona l'elaboració del seu Pla Local d'Habitatge (PLH) 2007-2012 a l'empresa GMG Plans i Projectes, SL. Actualment s'ha fet la seva aprovació Inicial.

a) Escenaris de creixement demogràfic i de llars a Sabadell, horitzó 2014

Segons el PLH, en l'escenari més plausible de creixement demogràfic¹⁶ en l'horitzó 2014, la població de Sabadell creixerà fins assolir els 219.780 habitants. Aquest creixement vindrà determinat per una natalitat en augment malgrat el lleuger increment de la mortalitat i una desacceleració de les migracions, tant residencials com econòmiques, produint-se un augment total per aquest període d'una mica més 15.000 habitants.

Aquest creixement suposarà que les llars passaran de les 76.132 estimades a l'any 2007 a gairebé 85.000 llars l'any 2014, això és unes 8.242 noves llars.

D'altra banda consideren que per aquest mateix període caldrà incloure 807 llars més que, per problemes d'allotjament, s'afegiran a la demanda d'habitatge, totalitzant-se unes 9.049 noves unitats d'habitatge necessàries fins l'any 2014.

b) Població en risc d'exclusió residencial

A partir del creuament de les projeccions demogràfiques, els preus de mercat i la distribució de població per trams d'ingressos disponibles, el PLH

de Sabadell distribueix la demanda d'habitatge entre les diferents tipologies d'oferta, per conèixer les necessitats d'habitatge de protecció pels perfils de demanda¹⁷.

D'aquest en resulta, segons l'escenari de creixement previst, que durant el període de vigència del PLH, un total de 6.442 noves llars es troben en situació de risc d'exclusió residencial (71% del total de noves llars).

D'aquestes, el 87% es corresponen amb la creació de noves llars (el 64% per emancipació, el 23% per immigració i el 13% restant per canvis en l'estructura familiar).

El 13% que resta es correspon amb la necessitat d'habitatge protegit per a donar resposta a les llars mal allotjades, destinant-se el 74% d'aquestes a població en situació o risc d'exclusió social i el 26% a persones grans.

ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'EQUIPAMENTS PÚBLICS

D'acord amb els criteris convinguts amb el Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament de Sabadell, caldrà construir simultàniament amb les obres d'urbanització general del sector aquells equipaments comunitaris que cal traslladar per alliberar sòls destinats pel Pla a la materialització del sostre residencial de l'ARE. Es troben afectats en aquest sentit el camp de futbol i les pistes esportives del Centre Cívic: el primer es construirà a la part sud de l'àmbit; les segones es traslladaran fora de l'àmbit de l'ARE, per la qual cosa caldrà preveure la seva indemnització com a activitat cessant.

Com a nous equipaments es proposen un CAP i una nova escola d'una línia, ampliable a dues. També cal preveure la substitució del CEIP de 2 línies existent, en el mateix solar.

SÍNTESI DE LES XARXES DE SERVEIS BÀSICS

Hi ha una línia soterrada de AT - 110 kV, corresponen a la línia de Riera de Caldes/Sant Fost/Sabadell, que passa soterrada per parc de la clota i puja pel Passatge de la Vinya.

Hi ha una línia aèria de MT que travessa l'ARE des de nord est a sud oest, travessant el carrer Puig de la Creu, diversos trams de canalització soterrada de MT i de BT, i una estació transformadora.

S'observen canalitzacions soterrades per a telefonia, als carrers Florit, Archidona i Puig de la Creu, i diversos troncals des d'aquestes canalitzacions.

Existeix una canalització d'aigua potable (FC200) que puja per carrer Florit, pel carrer Archidona (PE225) i cap al carrer Escipió (FC200). També pels

¹⁶ Pla Local d'Habitatge de Sabadell, 2009-2014. Anàlisi demogràfica: projeccions demogràfiques i de llars. pàgines 21 a 30.

¹⁷ Pla Local d'Habitatge de Sabadell. Accés a l'habitatge. La demanda exclosa. Pàgines 82 a 84.



carrers Amilcar (FC100), Empuries, i Roma (FC50), i diversos encreuaments i ramals com el de la plaça Primer de Maig (FC200), Poliesportiu (FC100) i futur camp de futbol (PE110).

Existeix una xarxa bàsica de col·lectors de clavegueram afectats, com la del carrer Puig de la Creu, plaça Primer de Maig i Pistes Poliesportives, carrer Archidona, carrer Florit, carrer Empúries, passatge de la vinya, baixada de Can Puiggener, illa corresponent a futura escola bressol i camp de futbol.

La xarxa actual de gas natural es veurà també afectada, tot i que en aquesta fase no es disposi encara de la informació provinent de companyia distribuïdora.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

El sector el conformen un total de cinquanta-set parcel·les, de les quals n'hi ha onze de dimensió mitjana-gran (de 1.000 a 18.000 m²) i quaranta-sis de mida petita (de 40 a 500 m²) amb processos de subdivisió. Dins del sector hi trobem uns 30.000 m² de vials públics urbanitzats.

USOS I ACTIVITATS INCOMPATIBLES

El sector es troba parcialment ocupat per edificacions de planta baixa o planta baixa i pis bastides sobre una parcel·lació molt triturada. Corresponen a aquesta situació els fronts del carrer Florit i, puntualment, del carrer Sagunt, i una part dels terrenys corresponents al sector de la Clota alta. En aquest últim cas, es tracta d'edificacions construïdes sobre sols qualificats de sistema, per tant disconformes amb el planejament. Els usos d'aquestes edificacions són mixtos, i no sempre fàcils de reconèixer, ja que en alguns casos coexisteixen habitatges i espais de magatzem vinculats a negocis de ferralla i a la venda ambulat.

També resultaran afectats per el desenvolupament de l'ARE el camp de futbol existent i el seu edifici annex de vestuaris, i les pistes esportives contigües al Centre Cívic.

VALORS AMBIENTALS I PAISATGÍSTICS

El verd i les connexions ambientals. L'àmbit, al tenir una forma allargada, representa un important eix de connexió entre la llera del riu Ripoll (hàbitats d'interès comunitari no prioritari de riu amb vores llotoses colonitzades per herbassars nitròfils), les zones verdes urbanes, els espais lliures o nus i un altre conjunt d'hàbitats d'interès comunitari com les pinedes mediterrànies, que es troben en l'àrea.

Sensibilitat ambiental. Segons la documentació ambiental que acompanya aquest Pla director, el factor de risc més important és que la zona d'estudi és una àrea de cornisa respecte del riu Ripoll i el seu parc fluvial. En aquest

sentit, s'haurà de preveure el risc de desprendiments en la zona sud de l'àmbit, just a la part on s'inicia el desnivell existent entre els edificis del carrer Sagunt i el riu.

PATRIMONI CULTURAL, ARQUITECTÒNIC I ARQUEOLÒGIC

El Pla especial de protecció del patrimoni de Sabadell recull els següents elements inclosos dins l'àmbit:

- Patrimoni arquitectònic: Tanca de Can Puiggener.
- Espais d'interès mediambiental: Sistema del Bosc de Can Deu; Sistema del Riu Ripoll.
- Zones antropitzades de valor mediambiental: Parc del Nord 3; Les Clotes.
- Talussos del Ripoll: Talús de Can Puiggener.
- Fonts, mines, recs i sèquies: Font dels Gitanos; Font del Sant.
- Espais d'expectativa arqueològica: Can Puiggener; Sèquia Monar.

En aquest darrer sentit, cal esmentar que els resultats de la prospecció arqueològica visual efectuada amb motiu d'aquest Pla no han proporcionat cap indicatiu arqueològic en superfície. L'expectativa arqueològica és baixa, ja que es tracta d'àmbits ocupats per activitats o construccions recents que ja han hagut de realitzar moviments de terra que han alterat l'estat original del terreny. De totes, maneres, en tractar-se d'espais d'ús quotidià, no és possible descartar la presència de restes arqueològiques al subsòl.



2.2.7. TORRE ROMEU. SABADELL

MATRIU BIOFÍSICA DE SUPORT

Localització. El sector es troba a l'est de Sabadell, sobre la cornisa del riu Ripoll. Té unes dimensions properes als 1.000 per 100 metres i presenta una forma allargada paral·lela al riu.

Topografia. Està situat sobre la cornisa del marge esquerre del riu Ripoll, a uns 60 metres per damunt de la llera. Té un pendent aproximat del 1%, en sentit nord - sud, amb una majoria de zones de solell.

Usos i cobertes del sòl. Es tracta d'un àmbit molt degradat, en la seva major part dominat per matollars i zones nues. Com a conseqüència, s'hi troben usos marginals del sòl, com abocadors il·legals o un circuit de vehicles a la part nord.

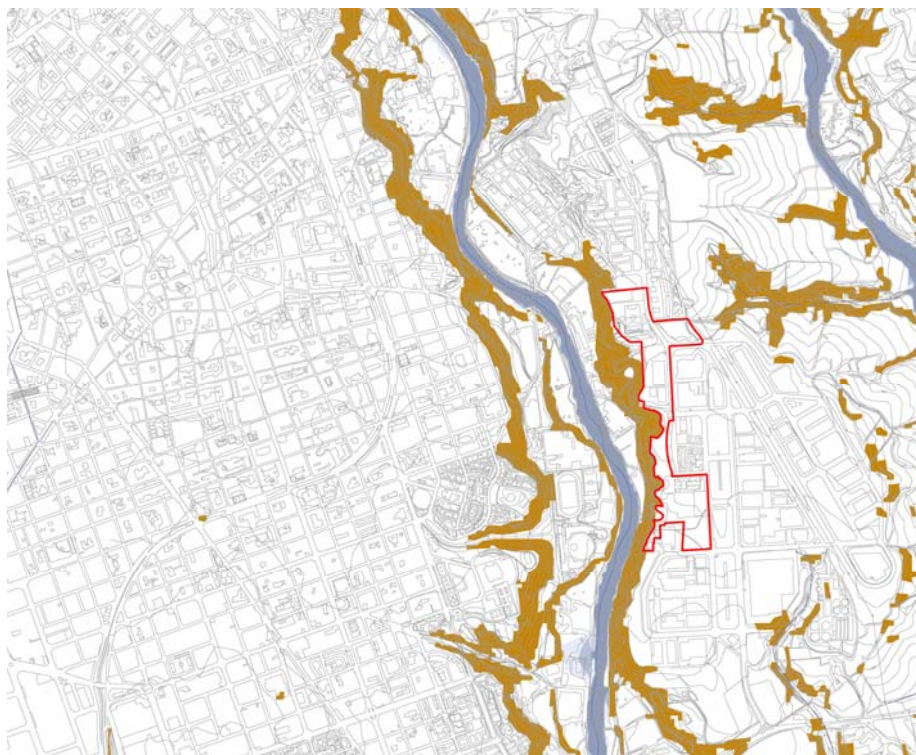
Els tipus de vegetació que es troben en l'àmbit són majoritàriament prats, herbassars i matollars, però a la zona més meridional es troba un petit bosc de coníferes que forma part de l'ecosistema de pinedes proper a la llera del riu Ripoll.

PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és el Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (PGMOS), aprovat definitivament el 22.12.1993, amb Text refós aprovat definitivament el 31.07.2000 i publicat el 02.10.2002. També són vigents les determinacions de la Modificació puntual del PGMOS a l'àmbit del Ripoll (MPG-5) aprovada definitivament el 03.12.02 i publicada el 03.03.2003.

L'àmbit de l'ARE Can Puiggener ha estat delimitat per la "Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell a l'àmbit dels barris de Can Puiggener i Torre-Romeu. MPG-62", aprovada provisionalment pel plenari de l'Ajuntament de Sabadell el 3 de febrer de 2009. Les característiques fixades són següents:

Classificació de sòl	Sòl urbà no consolidat
Superfície ARE	13,19 ha
Sostre residencial màxim	64.838 m ²
Sostre altres usos màxim	1.613 m ²
Sostre total màxim	66.451 m ²
Índex edificabilitat bruta (indicatiu)	0,50 m ² st/m ² sòl
Densitat	50 hbtg/ha



SISTEMES DE COMUNICACIÓ PER LA MOBILITAT

Actualment, existeixen solament tres vies que connecten els barris existents al marge esquerre del Ripoll amb els existents al marge dret: al nord, la carretera C-155 a Granollers i Parets del Vallès i la carretera de La Salut; més al sud a, través de la ronda de l'Abret, un vial amb un pendent molt forçat i unes condicions d'accessibilitats molt precàries, que dona accés al barri de Torre Romeu des del nucli urbà de Sabadell; al sud, la carretera B-140 a Mollet del Vallès.

Aquestes tres vies aniran relligades per la ronda est prevista pel Pla general d'ordenació de Sabadell. El PGMOS també preveu un pont que connecta el carrer de Les Creus, a l'altra banda del riu, fins la futura ronda est, travessant l'àmbit de l'ARE.

El Pla territorial metropolità preveu que, en aquesta mateixa traça, s'hi incorpori la línia del metro del Vallès. La futura integració d'aquesta infraestructura permetrà garantir una integració dels barris situats al marge esquerre del riu Ripoll.

Aquesta infraestructura, tant la rodada com la ferroviària, donarà una empenta decisiva per la connexió del barri de Torre Romeu amb la resta del municipi de Sabadell, creant un node de centralitat al voltant d'aquesta reserva viària.

Tren i Ferrocarrils. Sabadell disposa de dues xarxes de transport interurbà ferroviari: El Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya i la RENFE.

Els FGC tenen dues estacions dintre del municipi: l'estació de Sabadell - Rambla situada al carrer Alfons XII 1 i Sabadell - Estació situada a la Plaça Reina Elionor s/n. La línia de FGC és la S2, Barcelona Pl. Catalunya - Sabadell. Aquesta línia travessa els municipis de Sant Quirze, Bellaterra, Sant Joan, Sant Cugat, Valldoreix, La Floresta, Les Planes i Barcelona. La capacitat d'un comboi dels FGC és de 500 persones. L'oferta actual de la línia és de 82.000 viatgers/dia. Segons dades de l'Observatori de la Mobilitat, la demanda actual de la línia de FGC és de 2.210.156 viatgers anuals, és a dir, 7.893 viatgers/dia.

Quan a RENFE, en el municipi trobem tres estacions de tren de la línia C4 (Manresa - Sant Vicenç de Calders): Sabadell Sud, Sabadell Centre, Sabadell Nord. L'estació de Sabadell Sud es troba a la Plaça Enric Morera n°1, l'estació de Sabadell Centre a la Plaça Antoni Llonch s/n i l'estació de Sabadell Nord es troba a la Plaça Espanta s/n. La capacitat d'un comboi dels Renfe és de 500 persones. L'oferta actual de la línia és de 77.500 viatgers/dia. Segons dades de l'Observatori de la Mobilitat, la demanda actual de la línia de Renfe és de 25.586 viatgers/dia.



Autobús interurbà. Segons els l'Observatori de la Mobilitat a Sabadell hi ha 21 línies d'autobús interurbà. Únicament una d'elles, però, es troba en les proximitats de l'ARE de Torre Romeu. Es tracta de la línia de Sabadell a Badalona amb una oferta de 34.549 expedicions anuals, és a dir 123 expedicions dia. I amb una demanda de 579.890 viatgers anuals, és a dir 2.071 viatgers/dia. L'oferta actual d'aquesta línia és de 6.765 viatgers dia.

Autobús urbà. L'empresa operadora és Transports Urbans de Sabadell. Dins l'àmbit es troben 13 parades de autobús que corresponen a les següents línies:

La línia 4 funciona tots els dies de la setmana. Els dies feiners té una freqüència mitjana de pas aproximadament d'uns 18 minuts. L'oferta de la línia és de 48 autobusos per dia i sentit que configuren un oferta diària de 8.160 places. Els dies feiners té un horari de 4:50h a 22:30h, els dissabtes de 5:25h a 22:00h i els diumenges de 7:15h a 22:30h. La línia té 1.332.123 pax anual, és a dir 4.761 viatgers/dia.

La línia 6 funciona exclusivament els dies feiners i dissabtes. Té una freqüència aproximada de pas d'uns 25 minuts. Els dies feiners té un horari de 5:29h a 22:11h i els dissabtes de 6:36h a 22:06h. L'oferta de la línia és de 35 autobusos per dia i sentit que configuren una oferta diària de 5.950 viatgers/dia. La línia té 693.197 pax anual, és a dir 2.476 viatgers/dia.

La línia 23 funciona exclusivament durant els dies feiners. Té una freqüència aproximada de pas d'uns 50 minuts. L'horari de la línia és de 8:05h a 20:22h. L'oferta de la línia és de 14 autobusos per dia i sentit que configuren una oferta diària de 2.380 viatgers/dia. La línia té 141.221 pax anual, és a dir 504 viatgers dia.

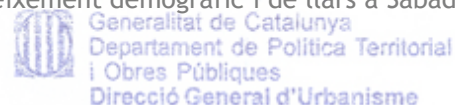
SÍNTESI I DIAGNOSI RESPECTE LES NECESSITATS D'HABITATGE PROTEGIT

El sector de Torre Romeu de Sabadell ha estat seleccionat per a desenvolupar-hi una Àrea residencial estratègica (ARE en endavant) respectivament. El sector de Torre Romeu es localitza a l'est de la ciutat de Sabadell.

El municipi de Sabadell va encarregar, mitjançant conveni amb la Gerència de Serveis d'Urbanisme, Habitatge i Activitats Locals (GSUHAL) de la Diputació de Barcelona l'elaboració del seu Pla Local d'Habitatge (PLH) 2007-2012 a l'empresa GMG Plans i Projectes, SL. Actualment s'ha fet la seva Aprovació Inicial.

És així doncs, que la present memòria es remet als continguts del PLH en l'anàlisi i projecció de la població i les llars, en la identificació de la població en risc d'exclusió d'accés a l'habitatge i en el càlcul de les necessitats de producció d'habitatge, tant lliure com social.

a) Escenaris de creixement demogràfic i de llars a Sabadell, horitzó 2014



Segons el PLH, en l'escenari més plausible de creixement demogràfic¹⁸ en l'horitzó 2014, la població de Sabadell creixerà fins assolir els 219.780 habitants. Aquest creixement vindrà determinat per una natalitat en augment malgrat el lleuger increment de la mortalitat i una desacceleració de les migracions, tant residencials com econòmiques, produint-se un augment total per aquest període d'una mica més 15.000 habitants.

Aquest creixement suposarà que les llars passaran de les 76.132 estimades a l'any 2007 a gairebé 85.000 llars l'any 2014, això és unes 8.242 noves llars.

D'altra banda consideren que per aquest mateix període caldrà incloure 807 llars més que, per problemes d'allotjament, s'afegiran a la demanda d'habitatge, totalitzant-se unes 9.049 noves unitats d'habitatge necessàries fins l'any 2014.

b) Població en risc d'exclusió residencial

A partir del creuament de les projeccions demogràfiques, els preus de mercat i la distribució de població per trams d'ingressos disponibles, el PLH de Sabadell distribueix la demanda d'habitatge entre les diferents tipologies d'oferta, per conèixer les necessitats d'habitatge de protecció pels perfils de demanda¹⁹.

D'aquest en resulta, segons l'escenari de creixement previst, que durant el període de vigència del PLH, un total de 6.442 noves llars es troben en situació de risc d'exclusió residencial (71% del total de noves llars).

D'aquestes, el 87% es corresponen amb la creació de noves llars (el 64% per emancipació, el 23% per immigració i el 13% restant per canvis en l'estructura familiar).

El 13% que resta es correspon amb la necessitat d'habitatge protegit per a donar resposta a les llars mal allotjades, destinant-se el 74% d'aquestes a població en situació o risc d'exclusió social i el 26% a persones grans.

ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'EQUIPAMENTS PÚBLICS

Aquesta àrea residencial estratègica haurà de tenir en compte, d'una banda, la construcció d'un CEIP de 2 línies més un IES: es planteja la construcció d'una nova escola que, atès que substituirà l'escola a enderrocar dins el sector i, per tal de donar servei als nous habitants del barri s'amplia amb una nova línia; així mateix, es planteja la necessitat de la construcció d'un nou institut en el barri.

¹⁸ Pla Local d'Habitatge de Sabadell, 2009-2014. Anàlisi demogràfica: projeccions demogràfiques i de llars. pàgines 21 a 30.

¹⁹ Pla Local d'Habitatge de Sabadell. Accés a l'habitatge. La demanda exclosa. Pàgines 82 a 84.



Amb l'objectiu de millorar l'estructuració d'aquest barri, es proposa l'enderroc i el trasllat del camp de futbol de Torre Romeu fora de l'àmbit d'actuació de l'ARE, per tal de poder construir-hi els equipaments docents citats. La gestió d'aquest àmbit haurà de preveure la compensació econòmica que comporta la pèrdua d'aquest equipament.

SÍNTESE DE LES XARXES DE SERVEIS BÀSICS

D'acord la informació facilitada per la companyia subministradora existeixen dues línies aèries de MT que travessen el sector pel sud oest del mateix. Tanmateix, existeixen quatre estacions transformadores a l'interior de l'àmbit. Aquestes estacions transformadores es troben connectades entre elles per línies de mitja tensió soterrades que recorren per l'interior de l'àmbit. A nivell de línies de baixa tensió, i també d'acord amb la informació subministrada per la companyia, existeixen diferents trams de línies soterrades per l'interior de l'àmbit.

A nivell de xarxa de telecomunicacions s'ha rebut informació dels serveis existents per part de dues companyies.

ONO: A l'interior de l'àmbit, existeix una rasa compartida realitzada amb altres companyies. Aquesta rasa es troba executada a la zona de l'avinguda de Can Bordoll i el carrer Mas Carbó.

Telefònica: A l'interior de l'àmbit, existeixen una sèrie de línies de telèfon soterrades i arquetes de registre a l'avinguda Can Bordoll.

Existeix una canalització d'aigua potable (DN 300 mm) que creua el nord del sector. Aquesta canalització s'haurà d'enderrocar i instal·lar-ne una de nova adequada a la nova ordenació de la vialitat.

En quant a la xarxa unitària de clavegueram i pluvials, al mateix indret que a l'aigua potable, existeix una canonada de DN 600 mm, la qual s'haurà igualment d'anul·lar i disposar-la a l'eix de la nova vialitat resultant. Aquesta nova canonada a instal·lar serà del mateix diàmetre que l'existent.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

El sector el conformen un total de trenta parcel·les, de les quals n'hi ha una de dimensió gran (per sobre els 32.000 m²), setze de dimensió mitjana (de 2.000 a 13.000 m²) i tretze de mida petita (inferiors a 1.000 m²). Dins del sector hi trobem uns 8.400 m² de vials públics urbanitzats.

USOS I ACTIVITATS INCOMPATIBLES

Pel que fa a les preexistències, al nord del sector hi ha el camp de futbol que, sobre una finca de 15.000 m², ocupa uns 6.000 m² construïts. Més enllà se situa un sòl industrial de 14.800 m² amb dos solars: el primer amb un edifici industrial amb 6 activitats existents, 4.338 m² construïts i 7

propietats; l'altre, amb 3.366 m² construïts sobre una parcel·la de 5.000 m² amb 6 activitats en divisió horitzontal. Per últim, l'edifici de l'escola existent té un sostre edificat de 3.870 m² sobre una superfície de 7.824 m².

VALORS AMBIENTALS I PAISATGÍSTICS

El verd i les connexions ambientals. L'àmbit, al tenir una forma allargada, representa un important eix de connexió entre la llera del riu Ripoll (hàbitats d'interès comunitari no prioritari de riu amb vores lloses colonitzades per herbassars nitròfils), un altre hàbitat d'interès comunitari (no prioritari) les pinedes mediterrànies, i les grans zones de conreus localitzades a est de l'àmbit i espais lliures i nus urbanes. És especialment important el paper que pot arribar a tenir en la connectivitat ecològica en el sentit est-oest.

Sensibilitat ambiental. Segons la documentació ambiental que acompanya aquest Pla director, el factor de risc més destacat és el perill de desprendiments a la zona més occidental del sector, ja que es tracta d'un àmbit de cornisa respecte el riu Ripoll.

PATRIMONI CULTURAL, ARQUITECTÒNIC I ARQUEOLÒGIC

El Pla especial de protecció del patrimoni de Sabadell recull els següents elements inclosos dins l'àmbit:

- Espais d'interès mediambiental: Sistema del Riu Ripoll.
- Talussos del Ripoll: Talús de Sant Nicolau.
- Fonts, mines, recs i sèquies: Font de la Roca
- Espais d'expectativa arqueològica: Horta del Romeu; Can Roqueta - Can Piteu - Torre Romeu; Sèquia Monar.



2.2.8. CAN TAIÓ. SANTA PERPÈTUA DE MOGODA

MATRIU BIOFÍSICA DE SUPORT

Localització. El sector està localitzat al límit sud-oest del casc urbà de Santa Perpètua, a tocar de les vies del ferrocarril de Mollet del Vallès al Papiol, entre l'autopista AP-7 i la via del tren, i entre el vial previst d'enllaç amb l'autopista i la banda nord - oest del nucli urbà de Santa Perpètua, tocant a Torreblanca.

Topografia. Tot el sector té un cert caient des del límit actual del nucli urbà cap a la riera de Polinyà. La meitat nord del sector té un pendent més pronunciat (sobre el 5%) en sentit nord - sud, mentre que en la meitat sud es suavitzava la topografia amb un caient d'un 1,5% cap al sud-est. Ambdós àmbits presenten una majoria de zones de solell.

Usos i cobertes del sòl. Es tracta d'una zona molt homogènia en quant als usos del sòl, amb la totalitat de l'àmbit ocupat per conreus, excepte el vial que connecta la ciutat amb el castell de Can Taió. En la part més meridional del sector, tocant a la via fèrria, es troba una petita zona dominada per matollars, que té connexió amb la massa de vegetació de ribera de la riera de Polinyà, que toca l'àmbit per la zona oest.

PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és el Pla general d'ordenació urbana de Santa Perpètua de Mogoda, aprovat definitivament el 18.12.1996 i publicat el 29.01.1997.

El nou sector comprèn dos àmbits diferenciats pel que fa al règim del sòl. Un primer coincideix sensiblement amb el sector de sòl urbanitzable no programat P.A.4 Can Taió definit en el PGOU vigent, i l'altre inclou retalls de finques agrícoles en règim de sòl no urbanitzable.

Així doncs, dels 185.856 m² total de l'ARE, tenim actualment: 141.800 m² en sòl urbanitzable no delimitat tPA4. Can Taió i 17.056 m² de sòl no urbanitzable.

Les dades bàsiques del sector de PA.4 Can Taió definit en el Pla General Municipal d'Ordenació de Santa Perpètua són: una edificabilitat de 0,42m²sl/m²st i una reserva mínim de sòl públic del 54% del sector.

Finalment, cal fer esment del conveni de col·laboració per al desenvolupament urbanístic de l'àmbit, que es va signar el 5 de maig de 2006 per part de l'ajuntament de Santa Perpètua i els propietaris majoritaris i la seva novació a la vista de la inclusió del sector com a Àrea residencial estratègica amb la modificació dels seus paràmetres en data de 13 de març de 2008.

SISTEMES DE COMUNICACIÓ PER LA MOBILITAT

Les connexions viàries del sector amb el nucli urbà seran, principalment, mitjançant l'avinguda de Girona i amb les zones perifèriques, a través de la ronda de Can Taió que connectarà amb l'enllaç de l'autopista AP-7.

Transport públic: la servitud de transport públic ve garantida en el sector per la seva proximitat a un radi de menys d'un quilòmetre, a l'estació ferroviària prevista a la línia el Papiol - Mollet en el document de l'avanç del Pla Territorial Metropolità. A més el sector es troba dins de la distància de 500 metres de radi, a les línies 1 i 2 del bus urbà i de la línia interurbana de Santa Perpètua a Barcelona.

Mobilitat a peu i en bicicleta: pel que fa a la xarxa de carrils bici, a més de les existents que són escasses, hi ha una previsió segons el Pla director Can Soldevila - Can Taió que completaria l'existent connectant-la amb el sector de Can Taió i amb les noves previsions de mobilitat a peu i en bicicleta de l'ARE.

SÍNTESI I DIAGNOSI RESPECTE LES NECESSITATS D'HABITATGE PROTEGIT

El municipi de Santa Perpètua de Mogoda ha encarregat, mitjançant conveni amb l'actual Gerència de Serveis d'Urbanisme, Habitatge i Activitats Locals (GSUHAL) de la Diputació de Barcelona l'elaboració del seu Pla Local d'Habitatge. Actualment està en fase de licitació. Es posa de relleu aquesta circumstància donat que es considera important que l'Ajuntament estigui posant en marxa tots els instruments possibles per afrontar la problemàtica de l'habitatge al seu municipi, a banda d'altres intervencions ja endegades.

a) Dinàmiques demogràfiques a Santa Perpètua de Mogoda

El municipi es caracteritza per la importància de la seva especialització productiva (riera de Caldes) alhora que el barri de la Florida (en origen ciutat jardí) ha esdevingut també una icona del municipi.

Tot i aquesta forta especialització, Santa Perpètua de Mogoda ha enregistrat creixements de població positius en els darrers 10 anys; malgrat que amb certes oscil·lacions d'índex majors que a la comarca, puntualment el creixement ha estat important (per exemple, entre el 2006 i el 2007 el creixement de Santa Perpètua ha estat del 8'3% mentre que al Vallès Occidental ha estat del 1'2%).

Malgrat que el creixement natural de la població és positiu en els darrers anys (entre 2'5 i 3 naixements per una defunció), fet que ja indica una estructura de població relativament jove, la importància del creixement es deu sobretot als fluxos residencials, on el saldo entre entrades i sortides sol ser positiu (tot i que ocasionalment voreja el creixement 0).



La població d'origen estranger té presència al municipi (el 2007 representava el 8'5% de la població total), però el seu pes és relativament baix si es compara amb d'altres municipis, no ja de la comarca sinó de Catalunya en general.

A Santa Perpètua la població majoritària és jove, tenint una important presència els grups de població de 30 a 34 anys i de 35 a 39 anys). De fet, el 38% de la població de Santa Perpètua té edats compreses entre els 25 i 44 anys. Els infants (fins 14 anys) és el segon grup amb un pes important al municipi, del 17%, sent la població gran la de menys pes, de l'11% (de fet, és dels pocs municipis on no es detecta un procés d'envelliment ja que al 2001 la població gran tenia el mateix pes en la piràmide d'edats).

Aquestes tendències d'evolució de la població condueixen a proposar uns escenaris de creixement de població en que tot i atenuar-se el seu ritme, seguiran en augment.

Si bé Santa Perpètua ha enregistrat un important creixement de població, s'ha produït un augment del nombre de les llars a un ritme superior al del creixement demogràfic. Així, pel període 2001-2006, l'índex de creixement de població era del 2'4%, mentre que per aquest mateix període el de formació de noves llars ha estat del 4'1%

Aquesta diferència entre creixements es pot explicar en bona mesura per l'augment de les llars unipersonals i de dues persones que hi ha hagut al municipi en aquest període.

Així, el 2001 les llars unipersonals representaven el 12% de les llars del municipi, mentre que al 2006 aquestes eren ja el 18% del total de llars. En menor proporció han crescut les llars de dues persones (el seu punt d'inflexió es situa en el quinquenni anterior), però així i tot han seguit augmentant, representant al 2006 el 30% de les llars de Santa Perpètua.

Si tenim en compte l'estructura d'edats relativament jove, l'important pes de les parelles en el municipi i que el creixement natural és positiu, Santa Perpètua es trobarà en un futur (tant relativament proper com més a mitjà termini) amb una important demanda d'habitatge.

Si es considera que a Santa Perpètua es poden perllongar en el temps les actuals tendències de creixement i formació de llars, en el termini de cinc anys es podrien formar entre 900 i 1.200 noves llars.

Finalment, es vol destacar dos aspectes importants en les llars del municipi: la dràstica reducció de les llars de 5 i més persones (han passat del 20% de l'any 1991 al 8% del 2001) i a l'hora la detecció d'un cert augment de les llars de 7 i més persones. Que tot i ser irrellevant en el percentatge total de les llars de Santa Perpètua de Mogoda, no es vol passar per alt. Així,

aquest tipus de llars presents al municipi a l'any 1991 i que al llarg d'una dècada van anar disminuint, al 2006 representaven l'1'7% de les llars.

b) Població en risc d'exclusió residencial

A Santa Perpètua de Mogoda es poden identificar els joves com el grup més important amb problemàtiques d'accés a l'habitatge. Amb tot, no es pot parlar pròpiament d'exclusió residencial en tots els casos atès que en molts casos és una situació transitòria.

El segon grup amb problemàtiques d'accés a l'habitatge (i a molta distància del primer) el constitueixen les famílies monoparentals, les quals tot i mantenir-se estables en el temps (tant el 1996 com al 2001 representaven el 9% de les llars totals del municipi) si que tenen una tendència a l'augment, de manera semblant al que succeeix a molts municipis de Catalunya.

Les llars unipersonals estan caracteritzades tant per un important component de viduïtat (35% de les llars unipersonals) com per estar formades per persones joves (28% de les llars unipersonals). Les unipersonals joves queden assimilades al grup de joves (poden canviar i formar parella i/o família).

És de destacar que malgrat l'important pes de la viduïtat en les llars unipersonals, a Santa Perpètua de Mogoda, aquest és força baix en relació a molts municipis de la regió metropolitana, els quals han viscut un important procés d'envelliment de la seva població.

El darrer grup en risc d'exclusió residencial queda constituït per les persones d'origen estranger. Ara bé, aquest grup té molt poc pes específic tot i tenir una tendència a l'augment.

El grup en risc d'exclusió social i amb majors problemàtiques bé en l'accés a l'habitatge, bé en el seu manteniment, té a Santa Perpètua un pes específic molt minso, tal i com demostra el fet que per al període 2005-2007 només 9 habitatges rebessin ajut al pagament del lloguer.

En definitiva, el percentatge de població en risc d'exclusió residencial es situaria entorn el 40% - 42% de les noves llars que es formaran, sent la població jove el grup amb més pes (de l'ordre del 75-80%).



Per acabar aquest apartat es vol posar de relleu el fet que l'Ajuntament de Santa Perpètua està endegant polítiques enfocades a intervenir en la problemàtica d'accés a l'habitatge. Aquestes es concreten no només en l'encàrrec del seu PLH²⁰ sinó en la promoció d'habitatge d'iniciativa pública així com l'obertura del Registre de sol·licitants d'habitatge públic.

Ultra l'actual execució de 60 habitatges de lloguer per a gent gran a Can Folguera²¹ i 60 més de lloguer per a joves a can Taió (promoció d'INCASÒL), l'execució de l'ARE així com del nou barri residencial de Can Filuà²², el qual suposarà l'obtenció d'un 50% d'habitatge en règim protegit (de compra-venda en règim general i de lloguer en règim especial) i concertat.

ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'EQUIPAMENTS PÚBLICS

L'ajuntament de Santa Perpètua va manifestar mitjançant un informe específic en motiu dels suggeriments presentats al document de Criteris i propòsits generals dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques, en el que s'apunta la necessitat d'ampliar els equipaments educatius en les etapes d'educació infantil i primària existents en el municipi. És per això que l'ajuntament ha fet explícita la seva petició que el Sector de Can Taió s'hi construeixi el 6è centre d'educació infantil i primària de dues línies i una nova escola bressol per infants de 0 a 3 anys, amb un mínim de 6 aules.

SÍNTESI DE LES XARXES DE SERVEIS BÀSICS

Dins l'àmbit de Can Taió no existeix actualment cap xarxa de serveis que travessi el sector. La connexió de les futures xarxes amb les existents queda garantida donada la seva proximitat amb el nucli urbà tot i que donada la dimensió de l'actuació, caldrà en alguns casos, el reforç de la xarxa existent per garantir-ne una capacitat adequada. Les solucions adoptades es detallen el projecte d'urbanització.

Existeix ja actualment el projecte per a la construcció del col·lector que passarà sota el passeig de Can Taió i que donarà servei al propi sector conjuntament amb el de Can Filuà que es troba en un estat més avançat de desenvolupament. Aquesta xarxa acabarà en un dipòsit de laminació sota la rotonda prevista a l'avinguda Onze de Setembre, connectat al col·lector que discorre paral·lel a la riera de Polinyà.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

²⁰El Pla Local d'Habitatge a partir de la llei 18/2007 de dret a l'habitatge, adquireix la categoria d'instrument de planificació i programació d'habitatge.

²¹El barri de Can Folguera va néixer a finals dels anys 60 amb deficiències urbanístiques i de serveis, que s'han agreujat amb el pas dels anys. Des del 2005 el barri està inclòs en el Pla de millora de barris de la Generalitat de Catalunya (Llei de barris).

²²Per a l'execució d'aquest nou barri residencial s'ha constituït un consorci urbanístic format per l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda i l'INCASOL.

En el sector hi ha un total de set finques que corresponen a deu referències cadastrals, incloses en l'àmbit total o parcialment corresponents a sis titulars diferents.

La parcel·la més gran del sector i de propietat privada, té una superfície de 68.742 m² que correspon al 43% del total del sector. Seguidament i també de propietat privada hi ha una peça de 36.171 m² que correspondria a gairebé el 23% i una altra, aquesta de propietat pública (Generalitat de Catalunya) d'uns 24.850 m² que significaria quasi el 16% del sector. La resta de parcel·les són de dimensió molt més petita, situant-se cadascuna d'elles entre l'1% i el 8,6%.

Més del 50% del sector es troba en mans de dos propietaris privats que són els signataris del conveni urbanístic amb l'ajuntament: Dastari SL amb un total del 43,28 de la superfície del sector, i Brilten Immobiliària SL amb un total del 8,52%. L'administració pública és propietària del 16,79% del sector (un 1,15% de l'Ajuntament de Santa Perpètua i un 15,64% de la Generalitat de Catalunya).

S'afegeix com annex a la memòria particular de l'ARE de Can Taió, la informació rebuda de les notes simples del Registre de la propietat referents a la identificació dels propietaris dels últims cinc anys.

USOS I ACTIVITATS INCOMPATIBLES

No s'hi troba cap construcció dins el sector.

L'ús predominant, i de fet l'únic, és el d'agrícola.

VALORS AMBIENTALS I PAISATGÍSTICS

El verd i les connexions ambientals. L'àmbit, al tenir una forma allargada, representa un important eix de connexió entre les zones de conreu que envolten l'àmbit, les plantacions de ribera existents als voltants de la riera de Polinyà (que tot i discórrer fora de l'àmbit, s'haurà de tenir en compte la seva presència) i les diferents zones verdes i lliures urbanes existents.

Sensibilitat ambiental. Segons la documentació ambiental que acompanya aquest Pla director, el factor de risc més destacat de la zona prové de la proximitat a dues vies de comunicació molt importants com són l'autopista AP-7 i, especialment per ser encara més propera, la línia de tren Mollet - El Papiol. També és important tenir en compte el risc d'inundabilitat associat al curs de la Riera de Polinyà.

PATRIMONI CULTURAL, ARQUITECTÒNIC I ARQUEOLÒGIC

En la part nord de l'ARE, es localitza un àmbit protegit d'unes 6Ha inclòs com a Àrea d'Expectativa Arqueològica pel Pla d'Ordenació Municipal de Santa Perpètua de Mogoda, aquest àmbit queda definit en el document de

Prospecció arqueològica visual que s'adjunta en el Llibre 8.4 Estudis justificatius de l'ARE de Can Taió. A més, s'hi localitza el jaciment paleontològic 10364 - Turó de Can Filuà, grafiat en els plànols que acompanyen en l'estudi de Prospecció arqueològica visual inclòs en els Estudis justificatius.

De la resta del sector, tot i la superficialitat de les prospeccions, es destaca la presència puntual de material ceràmic de factura ibero-romana al talús del límit oest de la zona definida en els plànols del mateix document amb la lletra B.



2.2.9. PORTA SUD. TERRASSA

MATRIU BIOFÍSICA DE SUPORT

Localització. Sector discontinu localitzat a l'extrem sud-oest de Terrassa entre els barris de la Cogullada i Segle XX, en el que és un dels accessos històrics a la ciutat. Actualment caracteritzat per la confluència d'infraestructures hidràuliques, viàries i ferroviàries.

Topografia. Complexa. Relleu amb pendent accentuat en direcció oest, fortament alterat per diverses infraestructures i per la canalització de la Riera de Palau.

Usos i cobertes del sòl. Comprèn dos subàmbits, tot i que la major superfície es concentra en un d'ells.

En el subàmbit de dimensions més significatives es poden diferenciar tres zones. D'una banda, la zona est corresponent a indústries de diversos sectors (químics, serveis, etc). Una altra zona és la situada la banda sud; és l'àrea que queda sota els ponts de les diferents vies de comunicació que enllacen en aquest punt; és una zona molt degradada, sense cap ús actual definit i que, en alguns punts, ha esdevingut àrea d'abocaments il·legals de runes i brossa; cal destacar que sota aquestes, i venint del nord, creua un sender de gran recorregut i el Torrent del Palau. Per últim, la zona restant està dominada pel Parc de la Cogullada, situat a l'extrem oest, mentre que la resta és un espai degradat, dominat per matollars i sols nus; cal destacar la presència d'un carrer asfaltat amb habitatges enmig de l'àmbit. Associats a aquests hi ha alguns horts.

L'altre subàmbit es tracta d'una petita zona de conreu, en una illa residencial.

Els tipus de vegetació existent en l'àmbit són majoritàriament matollars, prats i herbassars i la vegetació típica de zona verda urbana.

PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és el Pla d'ordenació urbanística municipal de Terrassa (POUMT), aprovat definitivament el 31.10.2003 i publicat el 12.12.2003 i llurs modificacions.

Els serveis tècnics de l'Ajuntament de Terrassa, han redactat i aprovat provisionalment amb data 25 de febrer de 2009, el document de "Modificació puntual del POUMT, que delimita un sector discontinu destinat a Àrea residencial estratègica. Els paràmetres en ell proposats són:

Classificació de sòl Sòl urbà no consolidat

Superfície ARE 15,59 ha



Coefficient d'edificabilitat bruta 0,63 m² st/m² sòl

Sostre 98.041 m²

Densitat màxima 61,57 hbtg/ha

Nombre màxim habitatges 960 hbtg

SISTEMES DE COMUNICACIÓ PER LA MOBILITAT

Respecte els eixos de grans infraestructures viàries, el sector es troba situat a l'accés sud de la ciutat de Terrassa, en la cruïlla de l'eix de carretera N-150 i l'accés a la ciutat de l'autopista C-58, en un àmbit d'alta complexitat infraestructural.

Actualment hi ha redactat un estudi informatiu de la Direcció general de Carreteres, amb data desembre 2007, que defineix l'accés sud de Terrassa amb una gran rotonda viària amb l'objecte de racionalitzar els accessos a la ciutat i el funcionament dels eixos viaris territorials. L'accés urbà des d'aquest nou nus es plantejava, substituint l'accés actual a través de la Rambleta del Pare Alegre, a través del futur passeig de ponent, per tant, condicionat a la cobertura de la riera de Palau.

Tenint en compte que l'execució del cobriment de Palau no té establerta una data concreta, l'Ajuntament de Terrassa va redactar i presentar, amb data juny de 2008, una al·legació a l'estudi informatiu de carreteres proposant una solució alternativa que fes compatible el desenvolupament del sector i l'execució de la rotonda mitjançant un accés provisional fins que s'executi el cobriment de la riera i l'urbanització del Passeig de Palau.

Pel que fa a la vialitat urbana, el sector està estructurat per dos eixos verticals: Passeig de Ponent i Rambleta del Pare Alegre. En el seu perímetre està en contacte amb la xarxa viària dels barris del s.XX i la Cogullada. Altrament, existeix dins l'àmbit un vial d'accés que permet accedir al conjunt d'edificis residencials existents. En el moment de redactar aquest document s'estan condicionant els accessos al nou edifici judicial, ubicat en el centre de l'àmbit que la nova ordenació haurà de contemplar.

Transport públic: A Terrassa es distingeixen dos xarxes de transport públic amb incidència directe sobre l'àmbit Porta Sud: ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya i bus urbà, que han de permetre realitzar desplaçaments entre el sector i els diferents barris de la ciutat i a la vegada amb diferents àmbits del territori metropolità.

Xarxa de Ferrocarrils: Actualment discorre pel límit est del sector la línia de FGC que comunica Terrassa amb Barcelona. Està prevista una futura estació vinculada al desenvolupament del sector i que ha de permetre donar servei a l'àmbit sud de la ciutat.

Bus urbà: Actualment, la línies de bus urbà 6 i 9 circulen properes al sector. De la línia 9 hi ha una prevista modificació del seu traçat amb



l'objectiu de donar servei a l nou edifici judicial i per tant al sector porta Sud. respecte la línia 9, fora convenient una modificació que permetés apropar el seu recorreguts als sòls discontinus del sector i per tant millorant l'accessibilitat al nou equipament docent.

SÍNTESI I DIAGNOSI RESPECTE LES NECESSITATS D'HABITATGE PROTEGIT

El municipi de Terrassa no disposa actualment d'un Pla Local d'Habitatge però el seu Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat l'octubre del 2003, presenta una anàlisi fins el 2011 sobre el creixement demogràfic i residencial i la necessitat d'habitatge protegit bo i caracteritzant la població en risc d'exclusió residencial. És per això que la present memòria social creu oportú remetre's als continguts de l'esmentat POUM en línies generals però actualitzant-ne les xifres.

a) Escenaris de creixement demogràfic i de llars a Terrassa

El POUM planteja diferents escenaris de creixement demogràfic²³, decantant-se per la hipòtesi alta la qual considera que el creixement serà derivat de la immigració de població jove que forma la primera llar procedent d'altres poblacions de la regió metropolitana i la immigració d'origen estranger que tendiran a mantenir-se en el temps, tot i que el primer factor tendirà reduir-se en intensitat.

Alhora, formula una hipòtesi a partir del nivell d'ocupació dels habitatges i el grau previsible de desenvolupament dels habitatges previstos que dona una població estimada el 2011 de 200.694 habitants.

La present memòria social, un cop analitzades les xifres i observant que la població màxima prevista pel 2011 ha estat avui en dia superada (el 2007 a Terrassa hi havia un total de 202.136 persones) ha considerat com creixement més probable la xifra inicial marcada per la hipòtesi alta, la qual preveu un total de 208.940 habitants el 2011 amb una ocupació mitjana de la llar que es veurà reduïda a una ràtio de 2,3-2,4 habitants per llar. Es considera que el creixement poblacional sostingut durant els primers anys de vigència del POUM es veurà reduït, tal i com mostra la tendència des del 2006, amb un creixement entre el 2006 i el 2007 de l'1,16% i no d'un 3% com en els anys anteriors. Així doncs, s'estableix una forquilla possible d'entre 208.940 i 211.515 habitants l'any 2011, i per tant d'entre 28.504 i 31.079 nous habitants.

b) Població en risc d'exclusió residencial

Les previsions a les quals arriba el POUM municipal sobre les necessitats d'habitatge a Terrassa fins el 2011, es basen en el criteri del llindar d'esforç econòmic màxim del 30% dels ingressos pel pagament de l'habitatge. Així, estableix que entorn un 60% de la població de Terrassa

que accedeix per primer cop a un habitatge de compra d'obra nova tenia uns ingressos iguals o inferiors a l'ingrés mínim per accedir a un habitatge (aquest mínim el situava a 3'79 vegades el SMI) i per tant necessiten un habitatge amb algun tipus de protecció oficial o bé de lloguer. Aquest percentatge està format bàsicament per parelles joves en edat d'emancipar-se i per persones que viuen soles. El planejament comptabilitza que del total de la demanda d'habitatge, els següents percentatges haurien de ser destinats a habitatge protegit²⁴:

- Un 21% a persones de primer accés a l'habitatge, ja sigui per emancipació amb parella, sense parella o estudis.
- Un 14% a persones que es veuen obligades a canviar de residència per diferents motius i que no tenen la possibilitat de disposar de recursos per destinar a la compra del nou habitatge.

Alhora, el planejament fa especial èmfasi en les dinàmiques socials que en el moment de l'aprovació del POUM encara no tenien un pes significatiu però que actualment formen part de l'estructura poblacional del municipi i presenten dificultats a l'hora d'accedir a un habitatge com la immigració estrangera, l'increment de persones grans i la incorporació de persones joves al mercat de treball i per tant amb tendència a emancipar-se menys tardanament. Així, finalment, es defineixen els següents perfils importants de demanda en risc d'exclusió residencial:

- El 21% de la demanda per joves en edat d'emancipar-se (amb parella, sense parella o estudiants) s'incrementa fins a un 29'3% degut al pes d'aquest col·lectiu avui en dia i passa a ser la demanda més important. Aquest grup significa una demanda d'habitatge a curt-mitjà termini.
- Un 18% format per persones d'origen estranger, les quals arriben a 48.564 persones el 2007 a Terrassa, la majoria de nacionalitat africana. Aquesta demanda compta amb uns ingressos econòmics per sota la mitjana i amb dificultats per comptar d'altres recursos per a l'adquisició d'un habitatge.
- Un 5'6% format per persones grans, normalment soles i que busquen un habitatge adaptat a les seves necessitats específiques i que acostumen a no tenir un poder adquisitiu prou elevat.

Les previsions a les quals arriba el POUM sobre el nombre d'habitatges protegits en els següents quinze anys d'aprovació d'aquest és d'un mínim recomanable del 34% dels nous habitatges (això seria 6.888 unitats), suposant una no variació del comportament del mercat i del nivell d'ingressos de la població. Ara bé, tal i com constata el Pacte Nacional per l'Habitatge, els darrers anys el preu de l'habitatge ha experimentat un

²³ Veure pàgines 79-82 del POUM.

²⁴ Vegeu pàgina 89 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa.



increment del preu molt per sobre de l'evolució dels salaris, fet que ens indica que aquest mínim d'habitatges protegits recomanats hauria d'incrementar-se.

ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES NECESSITATS D'EQUIPAMENTS PÚBLICS

D'acord amb els criteris que s'estableixen en la ordenació alternativa proposada per l'ajuntament l'ordenació proposada haurà de tenir en compte la reserva de sòl necessari per a ubicar un nou CEIP en els sòls discontinus del barri del Segle XX i la reserva sòl necessari destinat a la construcció d'un segon CEIP en l'àmbit proper al barri de la Cogullada. Tanmateix es planteja la necessitat d'ubicar un nou equipament destinat a serveis socials que pugui donar servei al propi sector i als barris veïns.

SÍNTESE DE LES XARXES DE SERVEIS BÀSICS

Respecte els serveis afectats pel sector, únicament existeix una línia de telecomunicacions que travessa el sector des de l'avinguda Joaquim de Sagra fins al carrer can sant Feliu fins a l'altre costat de l'autopista i una línia de mitja tensió aèria que travessa el sector paral·lela a la carretera N-150.

Pel que fa a les xarxes existents d'aigua, sanejament, gas, electricitat i telecomunicacions, discorren pels diferents vials que limiten amb l'àmbit.

L'explicació més detallada respecte el conjunt de serveis bàsics i les infraestructures tècniques, es realitza en el projecte executiu d'obres bàsiques d'urbanització adjunt d'aquesta ARE.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

El sector el conformen un total de 50 parcel·les, sense incloure els sòls corresponents a infraestructura, caracteritzades per l'heterogeneïtat de les seves dimensions i geometries.

S'afegeix al Volum 1 dels estudis justificatius de l'ARE la informació rebuda de les notes simples del Registre de la propietat referents a la identificació dels propietaris dels últims cinc anys.

USOS I ACTIVITATS INCOMPATIBLES

Existeixen actualment vint-i-dues parcel·les amb algun tipus d'edificació dins el sector. D'aquestes, vuit tenen un habitatge unifamiliar edificat, localitzades al carrer Pla de la Guitard al barri de La Gogullada. Les quinze restants tenen construccions d'ús industrial i es troben localitzades entre el carrer Tren de Baix i Joan Monpeó al barri del segle XX.

VALORS AMBIENTALS I PAISATGÍSTICS

El verd i les connexions ambientals. Cal considerar que el subàmbit de majors dimensions es troba creuat, a la part sud, pel torrent del Palau i que es troba en un punt de confluència entre diverses ecosistemes com zones urbanitzades, conreus vegetació típica de ribera i de zones verdes urbanes. Cal considerar la connectivitat d'aquests espais; a més, proper al vessant oest d'aquest àmbit, es troba un hàbitat d'interès comunitari (no prioritari) constituït per pinedes mediterrànies.

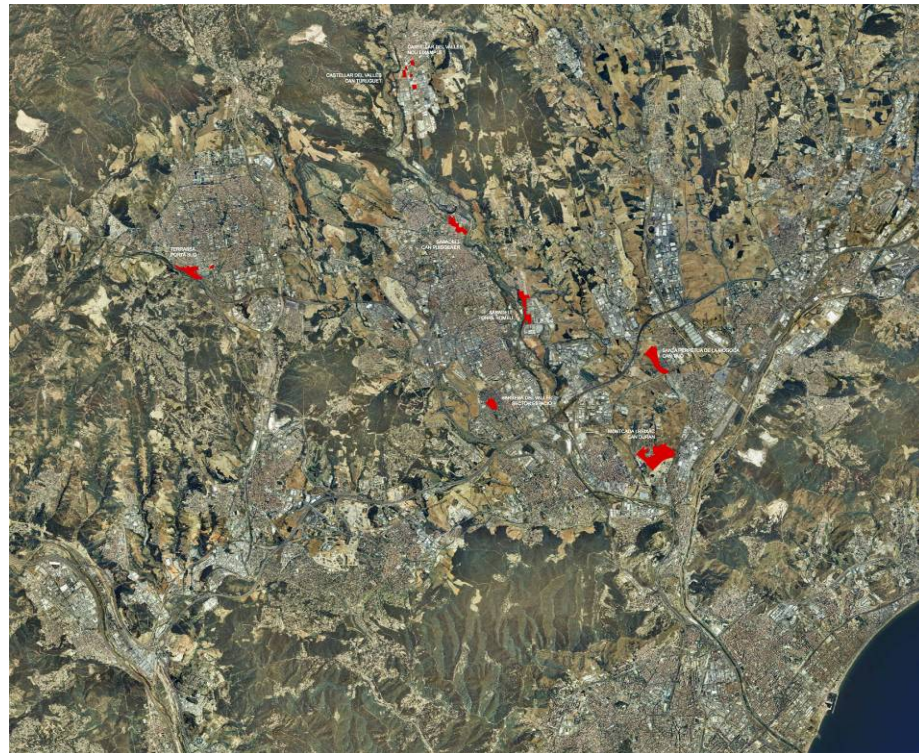
Pel que fa a la connectivitat entre subàmbits i amb les zones urbanitzades cal considerar el paper que aquests zones poden tenir en la continuïtat verda/natural amb les diferents zones del sistema d'espais lliures properes (parcs urbans, jardins i places, parcs periurbans i zones d'interès ecològic-paisatgístic). Aquesta continuïtat s'aconsegueix, majoritàriament, per mitjà de l'arbrat viari existent que permet connectar els principals espais lliures de la ciutat, a l'hora que dona contrast cromàtic.

Sensibilitat ambiental. Segons la documentació ambiental que acompanya aquest Pla director, els punts més sensibles del PEMU Porta Sud de Terrassa són tres: d'una banda, el risc d'inundabilitat associat al torrent del Palau, que condicionarà el planejament futur; d'altra, l'enorme densitat d'infraestructures que es donen lloc al voltant del sector, que implicarà un elevat nivell de soroll per al qual també s'haurà de donar solució; per últim, els desnivells existents al voltant del Parc de la Cogullada, que implicaran uns moviments de terra que hauran de minimitzar-se tot el possible. A més, s'haurà de garantir un bon drenatge des de l'autopista cap al sector, degut al gran desnivell existent entre ambdues zones.

PATRIMONI CULTURAL, ARQUITECTÒNIC I ARQUEOLÒGIC

Cap de les construccions que es troben dins l'àmbit estan catalogades pel seu valor arquitectònic o històric.

L'estudi visual arqueològic efectuat ha identificat dos zones amb expectativa arqueològica alta. La primera correspon als sòls discontinus del sector localitzats a NE dels jaciment documentat de la vil·la romana de l'Aiguacuit. La segona correspon als sòls delimitats pels enllaços de la carretera N-150 i la riera de Palau en els quals es troba situat i documentat el jaciment de Can Coret. Degut a la seva proximitat, els sòls ubicats entre el jaciment citat i l'autopista estan considerats d'expectativa arqueològica mitja. La resta de sòls on no s'ha pogut cap expectativa arqueològica, degut a les dificultats d'accés o l'existència d'edificacions i moviments de terres, es recomana realitzar seguiment arqueològic si es produïssin moviments de terres i rebaixos de sòl.



3. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ GENERAL

3.1. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA RESPECTE ELS ÀMBITS DE LES ARE

3.1.1. IDONEÏTAT DELS SECTORS DELIMITATS

L'apartat 2b de l'article 19 del decret 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística, estableix al respecte de les àrees residencials estratègiques el següent:

b) Les àrees residencials estratègiques s'han d'emplaçar en municipis amb capacitat territorial per polaritzar el creixement urbà, d'acord amb els plans territorials parcials o els plans directors territorials o urbanístics que siguin d'aplicació; han de respectar els límits físics de desenvolupament que estableixin els esmentats plans; s'han de situar en continuïtat amb el teixit urbà existent o previst, han de poder garantir una bona accessibilitat a la xarxa de transport públic i tenir garantit el subministrament d'aigua.

L'anterior paràgraf defineix fins a cinc condicions respecte l'emplaçament de les àrees residencials estratègiques. Totes elles es compleixen en les vuit ARE que s'integren en el PDU del Vallès Occidental, tal i com passem a descriure a continuació:

1. Emplaçament en municipis amb capacitat territorial per polaritzar el creixement urbà.

- Les 8 ARE del PDU del Vallès Occidental es situen en 6 municipis que, en el seu conjunt, concentren el 60% de la població d'aquesta comarca.
- Els 6 municipis del PDU del Vallès Occidental (Barbera del Vallès, Castellar del Vallès, Montcada i Reixac, Sabadell, Santa Perpètua de Mogoda i Terrassa) tenen, tots ells, una població superior als 20.000 habitants
- Dels 10 municipis del Vallès Occidental amb una població superior als 20.000 habitants, 6 estan inclosos en aquest Pla director urbanístic.
- Tots els 6 municipis del Pla director urbanístic, a l'any 2006, presenten uns percentatges d'habitatge principal respecte el total d'habitatges del municipi superiors al 70% i la mitjana en el conjunt dels municipis del PDU, és del 81,10 %

Municipi	% de parc d'habitatge principal respecte el conjunt d'habitatges . 2006
Barberà del Vallès	87,73 %
Castellar del Vallès	73,74 %
Montcada i Reixac	79,18 %
Sabadell	82,10 %
Santa Perpètua de Mogoda	82,24 %
Terrassa	79,95 %
Total 6 municipis PDU Vallès Occidental	81,10 %

- Tots els municipis inclosos en el PDU presenten, en els darrers 5 anys, una mitjana, en la dinàmica de creixement en termes de construcció d'habitatges acabats, superiors a 6 habitatges per cada 1.000 habitants.

- Aquestes dinàmiques de creixement en termes absoluts de nous habitatges han estat, en els darrers 5 anys i pel conjunt dels 6 municipis del PDU, les següents:

Municipi	Mitjana d'habitatges acabats en els darrers 5 anys (2002-2006)
Barberà del Vallès	420 habitatges /any
Castellar del Vallès	324 habitatges /any
Montcada i Reixac	215 habitatges /any
Sabadell	1.890 habitatges /any
Santa Perpètua de Mogoda	206 habitatges /any
Terrassa	2.508 habitatges /any
Total 6 municipis PDU Vallès Occidental	5.143 habitatges /any

- Tots els 6 municipis, sense excepció, tenen el seu principal component de creixement en la immigració interior o, el que és el mateix, fruit de la intensa mobilitat residencial associada als diferencials de preus de l'habitatge en cada municipi.

2. Coherència dels municipis amb les determinacions del planejament territorial.

L'avantprojecte del Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB), actualment en tramitació, expressa, en el plànol de Model territorial, l'estructura nodal l'estructura que el PTMB proposa, en la qual es reconeix el paper que poden jugar les diverses ciutats, àrees i nuclis de població en la vertebració urbana del territori. L'estructura nodal proposada, juntament amb l'assignació d'estratègies de desenvolupament, proporciona una pauta indicativa per a la distribució dels equipaments d'interès supramunicipal,. Sobre el contingut del model urbà de nodalitats proposat, s'estableixen fins a sis tipologies pels diferents municipis inclosos en l'àmbit del PTMB:

1. Les centralitats presents als continus urbans intermunicipals existents sobre el sistema urbà metropolità més consolidat.
2. Les polaritats territorials que configuren les ciutats de l'arc metropolità, algunes totalment consolidades, com seria el cas de Terrassa, Sabadell i Mataró; altres en procés clar de desenvolupament, com Vilanova i la Geltrú, Vilafranca del Penedès, Martorell i Granollers; i, per últim, aquelles en què cal un procés superior de desenvolupament: Riera de Caldes i Tenes.
3. Les polaritats comarcals. Es tracta, en tot cas, de ciutats externes als continus urbans intermunicipals, que articulen territoris d'entorn, normalment de caràcter rural o amb elevada presència d'àrees residencials especialitzades.
4. Les polaritats comarcals complementàries. Són poblacions amb característiques i funcions similars a les anteriors, però d'escala més petita.
5. Les Polaritats municipals estructurants. Són nuclis de població que fan el paper de capçalera d'altres nuclis més petits o d'àrees especialitzades residencials del mateix municipi o de municipis veïns quan aquests són de dimensió petita.
6. Els petits nuclis urbans i els petits nuclis rurals. Es tracta de petits pobles que, en el primer cas, tenen una morfologia urbana compacta i, en el segon, de caràcter discontinu o dispers.

De la classificació anterior els municipis inclosos en el PDU del Vallès Occidental es classifiquen en les següents polaritats:

- Els municipis de Sabadell i Terrassa s'inclouen dins de les polaritats territorials que configuren les ciutats de l'arc metropolità.
- El municipi de Castellar del Vallès, s'inclou dins dels municipis amb polaritat comarcal.
- I els municipis de Barberà del Vallès i Santa Perpètua de Mogoda, el PTMB els categoritza com a centralitats presents als continus urbans.

Pel que fa a la coherència amb els límits físics establerts al planejament territorial, de les 8 ARE incloses en el PDU del Vallès Occidental, 6 ARE (ARE Sector Estació, a Barberà del Vallès; ARE Turuguet, a Castellar del Vallès; ARE Nou Eixample; a Castellar del Vallès; ARE Can Puiggener, a Sabadell; ARE Torre Romeu, a Sabadell; i ARE Porta Sud, a Terrassa) es localitzen en sòls urbans amb un entorn ja consolidat i pels que el PTMB determina, també, la seva lògica de sòls de desenvolupament

residencial. Al respecte de les altres dues ARE, en el cas de l'ARE Can Duran a Montcada i Reixac, el PTMB estableix per aquest territori l'estratègia de "àrea especialitzada d'ús mixt" amb l'objecte de definir un espai límit de la taca urbana entre els municipis de Ripollet i la Llagosta, tal i com s'aprecia en el plànol de Sistema d'assentaments: proposta, del PTMB. Aquesta ARE limita al mateix temps amb el corredor del sistema d'espais oberts a escala territorial que ve dels boscos del nord de Polinyà i que avança cap al sud fins arribar al riu Ripoll. Aquest connector, ha de connectar el mateix riu Ripoll amb l'espai que, entre els municipis de Terrassa i Sabadell, connecta amb l'espai natural de la Serra de l'Obac i Sant Llorenç. Finalment per l'ARE de Cant Taió, a Santa Perpètua de Mogoda, el PTMB en determina l'estratègia de "àrea especialitzada residencial" amb capacitat de desenvolupament.

3. Situació de les ARE en continuïtat amb el teixit urbà existent o previst.

Totes les nou ARE incloses en el Pla director urbanístic del Vallès Occidental, compleixen en aquesta determinació, ja que sis d'elles estan en sòls classificats pel planejament general com a sòls urbans (ARE Sector Estació, a Barberà del Vallès; ARE Turuguet, a Castellar del Vallès; ARE Nou Eixample, a Castellar del Vallès; ARE Can Puiggener, a Sabadell; ARE Torre Romeu, a Sabadell; i l'ARE Porta Sud, a Terrassa) i les dues que es troben en sòl urbanitzable: l'ARE Can Duran, a Montcada i Reixac, està emplaçada entre el barri de recent construcció de Mas Rampinyo i l'existent de Can Pomada; i en el cas de l'ARE de Can Taió, a Santa Perpètua, es troba en continuïtat al barri de Can Filuà, tal i com es mostra en els plànols d'informació d'aquest Pla director urbanístic.

4. Garantia d'una bona accessibilitat al transport públic.

Tots els ARE delimitats en el present PDU disposen d'una estació d'infraestructura fixa de transport públic, ferrocarril, actual o prevista en el planejament territorial, situada a una distància inferior a 500 mts de l'epicentre de l'àrea residencial estratègica, tal i com es mostra en els plànols d'informació d'aquest PDU. Altrament, es detallen a continuació per les diferents ARE les mesures que garanteixen la seva bona accessibilitat al transport públic:

4.1. ARE Sector Estació, a Barberà del Vallès.

L'accessibilitat del sector al sistema de transports públic queda garantida amb la proximitat de l'estació ferroviària i amb les línies de transports públic, tal i com s'assenyala en el plànol d'ordenació de la mobilitat i en els estudis de mobilitat generada que acompanyen la present àrea residencial estratègica. Altrament, la previsió dels itineraris de bicicletes i vianants en el sector delimitat, assenyalats en el mateix plànol d'ordenació, fomentaran els

desplaçaments no contaminants, en coherència amb la implantació de mesures que afavoreixin una mobilitat més sostenible.

4.2. ARE Turuguet, a Castellar del Vallès .

L'accessibilitat del sector al sistema de transports públic queda garantida amb la línia de transport públic (bus) que transcorre per la carretera B-124 que creua tot el sector delimitat tal i com s'assenyala en el plànol d'ordenació de la mobilitat i en els estudis de mobilitat generada que acompanyen la present àrea residencial estratègica. Altrament, la previsió dels itineraris de bicicletes i vianants en el sector delimitat, assenyalats en el mateix plànol d'ordenació, fomentaran els desplaçaments no contaminants, en coherència amb la implantació de mesures que afavoreixin una mobilitat més sostenible.

4.3. ARE Nou Eixample, a Castellar del Vallès.

L'accessibilitat del sector al sistema de transports públic queda garantida amb la línia de transport públic, bus, que transcorre pels tres àmbits que formen aquesta ARE tal i com s'assenyala en el plànol d'ordenació de la mobilitat i en els estudis de mobilitat generada que acompanyen la present àrea residencial estratègica. Altrament la previsió futura de prolongació del transport ferroviari, garantirà un millor accés al sistema de transport públic d'aquesta Àrea residencial estratègica. Finalment, la previsió dels itineraris de bicicletes i vianants en el sector delimitat, assenyalats en el mateix plànol d'ordenació, fomentaran els desplaçaments no contaminants, en coherència amb la implantació de mesures que afavoreixin una mobilitat més sostenible.

4.4. ARE Can Duran, a Montcada i Reixac.

L'accessibilitat del sector al sistema de transports públic queda garantida amb la formació d'una nova línia de transport públic - bus que recorre el conjunt del nou barri de tal manera que la nova distribució de les parades permet una distribució homogènia del conjunt que es projecta. Altrament el sector disposa d'una parada de ferrocarril situada a una distància inferior a 400 mts del centre de gravetat del nou barri, tal i com s'assenyala en el plànol d'ordenació de la mobilitat i en els estudis de mobilitat generada que acompanyen la present àrea residencial estratègica. Finalment, la previsió dels itineraris de bicicletes i vianants en el sector delimitat, assenyalats en el mateix plànol d'ordenació, fomentaran els desplaçaments no contaminants, en coherència amb la implantació de mesures que afavoreixin una mobilitat més sostenible.

4.5. ARE Can Puiggener, a Sabadell.

L'accessibilitat del sector al sistema de transports públic queda garantida amb la formació d'una nova línia de transport públic - bus que recorre el conjunt del nou barri pel seu espai central, de tal manera que la nova distribució de les parades permet una distribució homogènia del conjunt que es projecta, tal i com s'assenyala en el plànol d'ordenació de la mobilitat 1 i en els estudis de mobilitat generada que acompanyen la present àrea residencial estratègica. Altrament, la previsió dels itineraris de bicicletes i vianants en el sector delimitat, assenyalats en el mateix plànol d'ordenació, fomentaran els desplaçaments no contaminants, en coherència amb la implantació de mesures que afavoreixin una mobilitat més sostenible.

4.6. ARE Torre Romeu, a Sabadell.

L'accessibilitat del sector al sistema de transports públic queda garantida amb la prolongació d'una nova línia de transport públic - bus que recorre el conjunt del nou barri pel seu espai central, de tal manera que la nova distribució de les parades permet una distribució homogènia del conjunt que es projecta, tal i com s'assenyala en el plànol d'ordenació de la mobilitat i en els estudis de mobilitat generada que acompanyen la present àrea residencial estratègica. Altrament, la previsió dels itineraris de bicicletes i vianants en el sector delimitat, assenyalats en el mateix plànol d'ordenació, fomentaran els desplaçaments no contaminants, en coherència amb la implantació de mesures que afavoreixin una mobilitat més sostenible.

4.7. ARE Can Taió, a Santa Perpètua de Mogoda.

L'accessibilitat del sector al sistema de transports públic queda garantida amb les línies actuals dels transport públic - bus tant urbans com interurbans que passen prop dels sector delimitat. Altrament el sector disposa d'una parada de ferrocarril situada a una distància inferior a 400 mts del centre de gravetat del nou barri, tal i com s'assenyala en el plànol d'ordenació de la mobilitat que acompanya la present àrea residencial estratègica, tal i com s'assenyala en el plànol d'ordenació de la mobilitat i en els estudis de mobilitat generada que acompanyen la present àrea residencial estratègica. Finalment, la previsió dels itineraris de bicicletes i vianants en el sector delimitat, assenyalats en el mateix plànol d'ordenació, fomentaran els desplaçaments no contaminants, en coherència amb la implantació de mesures que afavoreixin una mobilitat més sostenible. Finalment l'existència

4.8. ARE Porta Sud, a Terrassa.

L'accessibilitat del sector al sistema de transports públic queda garantida amb les línies d'autobusos actuals de la ciutat de Terrassa internes així com per l'ampliació de les mateixes previstes a l'estudi de mobilitat generada de l'ARE i per la localització d'una nova estació del Ferrocarrils de la Generalitat dins del propi àmbit delimitat a l'ARE. Altrament, la previsió dels itineraris de bicicletes i vianants en el sector delimitat, assenyalats en el mateix plànol d'ordenació, fomentaran els desplaçaments no contaminants, en coherència amb la implantació de mesures que afavoreixin una mobilitat més sostenible.

5. Garantia del subministrament d'aigua.

Respecte la garantia del subministrament d'aigua, totes les 8 ARE incloses en el 6 municipis del Pla director urbanístic del Vallès Occidental tenen garantit el subministra d'aigua, tal i com es justifica en els projectes executius d'obres bàsiques d'urbanització que formen part d'aquest PDU.

3.1.2. ESTRATÈGIA URBANA I TERRITORIAL

De la lectura urbana i territorial de les àrees residencials estratègiques incloses en el present PDU es pot determinar que, en cada cas, la posició i objecte de les diferents ARE es corresponen amb projectes d'escala i naturalesa diversa, entre els que es poden citar els següents:

- **ENCLAUS.** Corresponen a aquelles actuacions que, per la seva posició dins del conjunt urbà, han de conformar un lloc significatiu en la construcció de la nova ciutat. Aquesta condició es dona, encara que en diferent significació, a l'ARE Porta Sud, a Terrassa i a l'ARE Sector Estació, a Barberà del Vallès. En tots dos casos han d'esdevenir llocs centrals, per la proximitat a l'estació del ferrocarril o per la necessària integració d'equipaments significatius. Són àmbits que han de condensar una intensitat de projecte que esdevingui rellevant respecte el context del seu entorn: en el cas de Terrassa per la necessària articulació de les infraestructures hidràuliques i viàries que hi conflueixen i per la presència propera d'equipaments d'abast territorial com la propera seu dels jutjats; en el cas de Barberà per l'entorn d'edificacions de baixa densitat i per la necessitat d'acollir un centre d'ensenyament, amb un parc central al servei d'un territori més ampli que el de la pròpia àrea residencial delimitada.

- **LÍMITS i VORES.** Corresponen a aquelles actuacions que suposaran la definició d'un límit de la ciutat consolidada i la definició d'una nova façana en aquesta part de límit o espai vorurbà en el que estan

emplaçats. Aquesta condició es dona en el cas de l'ARE de Can Taió de Santa Perpètua de Mogoda. A Santa Perpètua de Mogoda, el sector de Can Taió ha de definir el límit amb la gran àrea de l'espai agrari delimitada pels nuclis de Santa Perpètua de Mogoda, Montcada i Ripollet.

- **REQUALIFICACIÓ INTERIOR.** Corresponen a aquest tipus les dues actuacions de l'ARE Turuguet i l'ARE Nou Eixample a la ciutat de Castellar del Vallès. En tots dos casos comportarà la requalificació de sòls industrials situats dins de la trama urbana que han de possibilitar la formació de nous habitatges protegits i la requalificació d'aquests espais. En el cas de l'àmbit de Turuguet la complexitat és més gran per la presència significativa d'un nombre elevat d'activitats industrials en funcionament. En el cas de l'àmbit de Nou Eixample, l'actuació passa per la relocalització d'un camp de futbol, a la zona d'activitats econòmiques i la transformació interior d'aquesta peça en un nou sol per la implantació d'un nombre d'habitatges que optimitzin aquest sol i permetin, en part, cobrir la demanda d'habitatge protegit dels propers anys de la ciutat de Castellar.

- **INTEGRACIÓ SOCIAL.** Corresponen a aquest tipus d'actuació les dues ARE de Can Puiggener i Torre Romeu de Sabadell, ja que els mateixos formen part del Projecte d'Intervenció Integral en Àrees d'habitatge a l'entorn del Parc Fluvial del Riu Ripoll, ampliat amb el sector residencial de Can Roqueta i les àrees limítrofes de la ciutat central, que l'Ajuntament de Sabadell ha redactat recentment amb motiu de la convocatòria de les ajudes que se'n deriven de la Llei de barris que mereixen especial atenció. Aquests documents de major profunditat i transversalitat, contenen una àmplia informació sobre les actuacions a realitzar en aquest barris existents amb una conclusió en la que es fa palesa la dificultat de la regeneració urbanística per si mateixa i la vulnerabilitat cultural, social i econòmica de l'àmbit de la llera del riu Ripoll, així com la necessitat d'una intervenció que garanteixi una millora de l'entorn urbà, la convivència, la igualtat d'oportunitats i l'accés social als seus habitants. En l'estratègia de la transformació social d'aquests àmbits el resultat de les Àrees Residencial Estratègiques ha de jugar un paper cabdal, tant pel que fa a l'oferta de nous habitatges com a capacitat de garantir diversitat social en el conjunt i dotar dels equipaments necessaris per possibilitar l'intercanvi i la relació dels actuals residents amb els nous col·lectius dels seus habitants.

- **VERTEBRACIONS.** Correspon a aquest tipus d'actuació l'ARE de Can Duran a Montcada i Reixac, ja que en el mateix concorren un conjunt d'elements de diferent naturalesa: són sòls d'una significativa extensió



urbana; sòls que definiran un límit de la ciutat de Montcada amb el territori no urbanitzable que forma part del connector territorial, situat sobre la capçalera d'un espai que s'estendria fins la serralada del Parc de Sant Llorenç de Munt; sòls que han d'articular el projecte amb el barri aïllat de can Pomada i, a la vegada, han de resoldre la integració d'una important infraestructura de vialitat, com és la continuïtat de la C-17, que passant de la vall del riu Besòs, ha d'enllaçar amb la C-58 a la Cerdanyola del Vallès.

3.2. DELIMITACIÓ, CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I GESTIÓ DE LES ARE

3.2.1. DELIMITACIÓ DELS SECTORS DE PLANEJAMENT

L'article 19 del Decret 1/2007 de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, estableix pel que fa a la classificació del sòl de les àrees residencials estratègiques el següent:

a) Cada àrea residencial estratègica ha de constituir, bé un sector de sòl urbanitzable delimitat, la classificació del qual s'estableix mitjançant el Pla director urbanístic que efectua la seva delimitació, en el cas que no tingui aquesta classificació d'acord amb el planejament general municipal vigent, bé un sector de planejament derivat en sòl urbà no consolidat establert pel planejament general municipal vigent. La transformació urbanística del sector es duu a terme directament a partir de l'aprovació definitiva del Pla director urbanístic, tramitat d'acord amb allò que disposen els articles 74.1 i 81, el qual estableix l'ordenació detallada del sector amb el grau de precisió propi d'un pla urbanístic derivat i concreta el traçat i les característiques de, com a mínim, les obres d'urbanització bàsiques, amb el contingut propi dels projectes d'urbanització.

El present Pla director urbanístic delimita les següents 8 àrees residencials estratègiques:

- ARE Turuguet, a Castellar del Vallès.
- ARE Nou Eixample, a Castellar del Vallès.
- ARE Can Duran, a Montcada i Reixac.
- ARE Can Puiggener, a Sabadell.
- ARE Torre Romeu, a Sabadell.
- ARE Can Taió, a Santa Perpètua de Mogoda.
- ARE Porta Sud, a Terrassa.

De les ARE anteriors, aquest PDU efectua la delimitació de dos sectors de sòl urbanitzable delimitat, ja que la totalitat del sòl inclòs en aquests sectors està classificat en el planejament general vigent de sòl urbanitzable i de sòl no urbanitzable (la major proporció del sòl correspon a sòl urbanitzable i en una proporció menor a sòl no urbanitzable). Els dos sectors que es delimiten directament per aquest Pla director urbanístic són:

ARE Can Duran, a Montcada i Reixac.

ARE Can Taió, a Santa Perpètua de Mogoda.

Altrament, aquest PDU desenvolupa un sector en sòl urbà no consolidat que ja estava delimitat en el planejament general d'un dels municipis inclosos en aquest PDU. Per aquest sector el PDU ajusta les condicions determinades pel planejament general respecte el repartiment de l'edificabilitat i els percentatges es de sòl destinats als diferents sistemes i zones d'aprofitament privat, però mantenint la delimitació pel que fa a la seva superfície i límits ja fixats pel planejament general. Aquest sector que es desenvolupa per aquest Pla director urbanístic és:

ARE Sector Estació, a Barberà del Vallès.

Finalment, aquest PDU incorpora l'ordenació detallada d'un conjunt de sòls (concretament 5 àmbits repartits en 3 municipis) en els que en el planejament vigent no es delimitaven els necessaris sectors de planejament derivat en sòl urbà no consolidat. En aquests sectors ja s'han iniciat els tràmits corresponents de la necessària modificació puntual restant, en qualsevol cas, supeditada l'aprovació definitiva del Pla director urbanístic, pel que fa referència aquests sectors, a l'aprovació definitiva de la corresponent modificació puntual de planejament general. Aquests 5 sectors, que resten pendents de la tramitació definitiva de la modificació puntual de planejament general que delimiti el sector en sòl urbà no consolidat, així com l'estat de tramitació dels mateixos, són els següents:

ARE Turuguet, a Castellar del Vallès.

Sobre els sòls inclosos dins de l'àmbit de l'ARE Turuguet, arran de l'aprovació per part de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya del document d'objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2001, el passat 22 de juliol de 2008 el plenari de l'Ajuntament de Castellar del Vallès va aprovar inicialment la modificació puntual del Text Refós del PGOU de Castellar del Vallès, amb la corresponent delimitació d'un sector de planejament coincident amb el d'aquesta ARE.

ARE Nou Eixample, a Castellar del Vallès.

Sobre els sòls inclosos dins de l'àmbit de l'ARE Nou Eixample, arran

de l'aprovació per part de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya del document d'objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011, el passat 22 de juliol de 2008 el plenari de l'Ajuntament de Castellar del Vallès va aprovar inicialment la modificació puntual del Text Refós del PGOU de Castellar del Vallès, amb la corresponent delimitació d'un sector de planejament coincident amb el d'aquesta ARE.

ARE Can Puiggener, a Sabadell.

Sobre els sòls inclosos dins de l'àmbit de l'ARE Can Puiggener, arran de l'aprovació per part de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya del document d'objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011, el passat 28 de juliol de 2008 el plenari de l'Ajuntament de Sabadell va aprovar inicialment el document de la "Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell a l'àmbit dels barris de Can Puiggener i Torre-Romeu. MPG-62", amb la corresponent delimitació d'un sector de planejament coincident amb el d'aquesta ARE.

ARE Torre Romeu, a Sabadell.

Sobre els sòls inclosos dins de l'àmbit de l'ARE Torre Romeu, arran de l'aprovació per part de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya del document d'objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011, el passat 28 de juliol de 2008 el plenari de l'Ajuntament de Sabadell va aprovar inicialment el document de la "Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell a l'àmbit dels barris de Can Puiggener i Torre-Romeu. MPG-62", amb la corresponent delimitació d'un sector de planejament coincident amb el d'aquesta ARE.

ARE Porta Sud, a Terrassa.

Sobre els sòls inclosos dins de l'àmbit de l'ARE Porta Sud, arran de l'aprovació per part de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya del document d'objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011, el passat 24 de juliol de 2008 el plenari de l'Ajuntament de Terrassa va aprovar inicialment el document de la "Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal en l'àmbit de l'àrea residencial estratègica ARE Porta Sud", amb la corresponent delimitació d'un sector de planejament coincident amb el d'aquesta ARE.

3.2.2. LES FITXES URBANÍSTIQUES DE LES ARE

A l'apartat 6 d'aquesta memòria s'adjunten els quadres de dades de la proposta. Després del quadre de dades generals de la proposta, s'inclouen els quadres individualitzats de cadascuna de les àrees residencials estratègiques incloses en aquest Pla director urbanístic.

El contingut de les dades és el que segueix a continuació:

1. Dades de l'àmbit de l'àrea residencial estratègica.

Es detalla la superfície l'ARE, diferenciant entre la superfície total del sector i la superfície de sòl computable. La primera, el sòl computable, correspon al sòl aportat (públic o privat) que, per la seva naturalesa i/o procedència, té dret a formar part del sòl aportat i rebre l'aprofitament urbanístic que en el planejament es delimita, constituint el sòl aportat en el projecte de reparcel·lació que es redacti. Aquesta és una condició especialment significativa en els sectors que inclouen carrers i altres sòls públics que, per la seva procedència, varen ser obtinguts de forma gratuïta en forma de cessió per part de l'Administració local i que no formaran part del sòl aportat en la reparcel·lació, identificant-se com a sòl no computable. La dada final correspon a la superfície total inclosa dins del sector de planejament.

2. Qualificacions de sòl.

S'estableixen i es determinen les reserves de sòl públic, així com el seu destí, i la qualificació del sòl que els hi correspon diferenciant:

Sistema d'espais lliures.

Sistema d'equipaments.

Sistema viari.

Sistema d'infraestructures i serveis tècnics.

Sistema d'habitatge dotacional.

Altres sistemes.

Els percentatges de sòls públics inclouen tant els sòls ja públics actuals com els sòls de titularitat privada o pública pendents de cessió, que han de passar a ser de titularitat pública.

Altrament, es quantifica el sòl d'aprofitament que, en les diferents ARE, es converteix en el sòl destinat a les diverses zones en les que es regula el sòl d'aprofitament urbanístic.

3. Aprofitaments, habitatge lliure, protegit i terciari.

3.1. Coeficient d'edificabilitat brut sobre sòl computable de l'ARE.

S'estableixen els diferents coeficients d'edificabilitat residencial, no residencial i total que, multiplicats per la superfície de sòl computable, determinen l'edificabilitat total del sector de planejament. Aquest valor és el que determina la intensitat d'edificabilitat del sòl aportat i, a tots els efectes, es converteix en el valor més significatiu pel càlcul de la viabilitat econòmica del sector.

3.2. Coeficient d'edificabilitat brut sobre sòl total de l'ARE.

S'avaluen els diferents coeficients d'edificabilitat residencial, no residencial i total, que en resulten de dividir l'edificabilitat total del sector, obtinguda en l'apartat anterior, per la superfície total de l'ARE, obtenint-se així un indicador de la intensitat d'edificabilitat sobre la totalitat del sòl de l'ARE.

3.3 Repartiment de l'aprofitament.

S'estableix, en diferents percentatges, l'edificabilitat que s'ha de reservar a cada tipus de sostre. En el primer cas establint els percentatges que corresponen a cada sostre destinat a habitatge protegit, segons les dades de la memòria respecte les reserves d'habitatge protegit i diferenciant:

- Edificabilitat destinada a habitatge protegit en règim especial.
- Edificabilitat destinada a habitatge protegit en règim general.
- Edificabilitat destinada a habitatge protegit en preu concertat.
- Edificabilitat destinada a habitatge concertat.

Altrament, s'estableixen els percentatges de sostre destinats a l'habitatge lliure obtenint-se, així, l'edificabilitat total destinada a usos residencials.

Finalment, es determina l'edificabilitat destinada a usos no residencials, diferenciant, quan així es dona en el planejament l'edificabilitat destinada al terciari en carrer (comerç i activitat) de l'edificabilitat destinada a terciari en alçada (activitat i serveis privats, que inclouria l'ampli espectre de les oficines, usos hotelers i altres usos de residència no permanent com les residències universitàries o per la gent gran etc...).

En els quadres s'afegeixen les edificabilitats i els percentatges que els corresponen en referència als usos d'habitatge i no residencials, que donen una referència de la complexitat de funcions de les diferents ARE delimitades.

4. Habitatges totals segons tipologies.



4.1. Dimensió habitatge protegit i lliure.

S'estableix la dimensió mitjana en termes de sostre per unitat d'habitatge que s'han d'aplicar en les ARE, per al càlcul de la densitat del sector. La dimensió s'estableix en funció del sostre edificable o sostre urbanístic. De l'aplicació del factor de conversió 0,75, s'obté la mitjana de la superfície útil per unitat d'habitatge.

4.2. Nombre d'habitatges.

D'acord amb l'edificabilitat assignada a cada tipus d'habitatge, s'estableix el nombre total d'unitats d'habitatge que s'han de destinar a cada modalitat de les previstes en aquest PDU.

Habitatges protegits en règim especial.

Habitatges protegits en règim general.

Habitatges protegits de preu concertat.

Habitatges concertats.

Habitatges lliures.

4.3. Total d'habitatges Àrea residencial estratègica.

Es quantifica el nombre total màxim d'habitatges de cada ARE.

Nota final respecte els quadres i les dades contingudes en els mateixos:

Per tal d'oferir una major simplificació de les dades, i a la vegada mantenir escrupolosament la integritat dels seus valors, en termes generals, els números que apareixen en el quadres s'ha arrodonit als enters o com a màxim a dos decimals, mantenint-se tal i com en el quadres d'excel es realitza l'aproximació, això és, al major o menor enter o decimal per sobre o per sota de la fracció intermèdia. En cas de contradicció, els valors de resultat, prevalen sobre els valors de suma o de multiplicació, ja que els primers incorporen en el resultat, tots els decimals ocults que s'apliquen en les operacions aritmètiques o de multiplicació.

Altrament, en el cas de les sumes, on en el resultat total apareix un valor diferent que el que resultaria dels sumatoris parcials arrodonits inclosos en aquesta suma, en aquest cas es tindrà en consideració com a determinació, el valor parcial, ja que aquest incorpora de forma més pròxima un arrodoniment de la fórmula, mentre que la suma, acumula tots els arrodoniments individuals, de forma que al final el seu valor pot presentar acumulacions per excès o per defecte dels mateixos.

3.2.3. GESTIÓ DE LES ARE

Pel que fa la sistema d'actuació establert en el conjunt de les 8 ARE del Pla director urbanístic del Vallès Occidental, en les 6 ARE següents:

- ARE Sector Estació, a Barberà del Vallès.
- ARE Turuguet, a Castellar del Vallès.
- ARE Nou Eixample, a Castellar del Vallès.
- ARE Can Duran, a Montcada i Reixac.
- ARE Can Taió, a Santa Perpètua de Mogoda.
- ARE Porta Sud, a Terrassa.

Es determina com a sistema d'actuació el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació. La justificació d'aquest sistema i la seva modalitat rau, en aquest cas, en la importància de la iniciativa pública en el programa general de les àrees residencials estratègiques pel conjunt de Catalunya, amb l'objectiu de generar habitatge assequible amb una quantitat suficient per complir amb el que s'estableix al Pacte Nacional de l'Habitatge, i per que en aquestes àrees residencials estratègiques es garanteix el principi de l'equilibri entre beneficis i carregues de l'acció urbanística, tal i com es detalla en l'apartat sobre les bases tècniques i econòmiques d'aquest Pla director urbanístic.

Respecte les 2 ARE restants i que es relacionen a continuació:

- ARE Can Puiggener, a Sabadell.
- ARE Torre Romeu, a Sabadell.

En el present PDU s'estableix per aquestes ARE el sistema d'expropiació per les següents raons urbanístiques:

- En les 2 ARE delimitades, per la major part del sòls inclosos en les mateixes, majoritàriament, ja estava previst el sistema l'expropiació.
- Les 2 ARE delimitades, dins del conjunt del PDU del Vallès Occidental, són les que presenten un percentatge més gran de superfície de sòl de propietat, que actualment ja es de l'administració pública.
- Finalment, i pel que fa a les dues ARE de Sabadell, les actuacions s'inscriuen en una estratègia més ampla de les pròpies ARE, com es la regeneració integral del barris de Can Puiggener i Torre Romeu, dins dels programes d'ajudes de la llei de barris, pels barris que mereixen especial atenció, impulsada per la Generalitat de Catalunya i a la que l'Ajuntament de Sabadell ha elaborat una proposta per acollir-se al mateix programa.

3.3. LES PROPOSTES D'ORDENACIÓ DE LES ARE

El conjunt de les Àrees Residencial Estratègiques que formen aquest Pla director urbanístic, s'ajusten als requisits i previsions que emanen de l'article 19 del Decret 1/2007 de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística,

2. Les àrees residencials estratègiques han de complir els requisits següents:

.a) Cada àrea residencial estratègica ha de constituir, bé un sector de sòl urbanitzable delimitat, la classificació del qual s'estableix mitjançant el Pla director urbanístic que efectua la seva delimitació, en el cas que no tingui aquesta classificació d'acord amb el planejament general municipal vigent, bé un sector de planejament derivat en sòl urbà no consolidat establert pel planejament general municipal vigent. La transformació urbanística del sector es duu a terme directament a partir de l'aprovació definitiva del Pla director urbanístic, tramitat d'acord amb allò que disposen els articles 74.1 i 81, el qual estableix l'ordenació detallada del sector amb el grau de precisió propi d'un pla urbanístic derivat i concreta el traçat i les característiques de, com a mínim, les obres d'urbanització bàsiques, amb el contingut propi dels projectes d'urbanització.

.b) Les àrees residencials estratègiques s'han d'emplaçar en municipis amb capacitat territorial per polaritzar el creixement urbà, d'acord amb els plans territorials parcials o els plans directores territorials o urbanístics que siguin d'aplicació; han de respectar els límits físics de desenvolupament que estableixin els esmentats plans; s'han de situar en continuïtat amb el teixit urbà existent o previst, han de poder garantir una bona accessibilitat a la xarxa de transport públic i tenir garantit el subministrament d'aigua.

c) L'ordenació detallada de les àrees residencials estratègiques ha de preveure:

.Primer. Una densitat mitjana mínima del sector de 50 habitatges/ha.

.Segon. La qualificació de sòl suficient per a habitatge de protecció pública per tal que, com a mínim, la meitat dels habitatges de l'actuació tinguin aquesta destinació. En tot cas s'ha de donar compliment als requeriments que estableix l'article 57.3 i, si s'escau, la disposició addicional dinovena pel que fa als percentatges mínims de sostre a destinar a les diverses tipologies d'habitatges amb protecció oficial.

.Tercer. Una dotació suficient de sòl amb destinació al sistema

d'espais lliures i d'equipaments, amb compliment, en tot cas, de les reserves mínimes exigides per l'article 65, i un adequat dimensionament dels serveis per fer front als requeriments generats per la nova població dins de la pròpia actuació. També ha de determinar l'assumpció per part de l'administració actuant del cost de construcció dels equipaments previstos, la qual s'ha de dur a terme simultàniament amb la urbanització de l'àrea i la construcció dels habitatges.

.Quart. Les mesures necessàries per a garantir la sostenibilitat del desenvolupament urbà, tant pel que fa a la integració de l'actuació en el medi, com pel que fa a l'eficiència energètica, l'estalvi en el consum d'aigua i el tractament de residus, amb especial atenció a la utilització d'energies renovables.

3.3.1. ELS CRITERIS I OBJECTIUS DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES

A continuació es transcriu un breu resum dels criteris i objectius de les 8 ARE que s'inclouen en aquest Pla director urbanístic.

3.3.1.1. ARE Sector Estació, a Barberà del Vallès

Els criteris i objectius per l'ordenació d'aquesta ARE exigeixen donar resposta a una sèrie de determinants físiques, formals i funcionals de forma que la proposta a realitzar es pot resumir de la següent manera:

- Proposar un nou eixamplament del teixit existent resolent una nova vora per a la ciutat.
- Potenciar la condició de centralitat que li aporta a l'àmbit la proximitat a l'estació de RENFE.
- Dotar al nucli de Barberà d'un gran parc vinculat a l'estació de ferrocarril.
- Donar continuïtat al carrer Pintor Fortuny per sota les vies del ferrocarril establint una connexió que vinculi els dos fronts urbans que avui es troben desvinculats per l'efecte barrera de la línia del ferrocarril.
- Donar continuïtat a la xarxa viària existent en la pròpia distribució i ordenació del nou sector.
- Valorar i potenciar les actuals condicions paisatgístiques en les que destaca l'espai natural existent, la seva topografia, visuals i àrees arbrades.
- Afavorir a la residència en la seva condició estratègica com

activitat principal de l'àmbit.

- Potenciar la vitalitat urbana a través de la barreja d'activitats, comerç de barri, equipaments, etc.

3.3.1.2. ARE Turuguet, a Castellar del Vallès

Els criteris de l'ordenació provenen de l'anàlisi de l'entorn més immediat dels dos àmbits que conformen el sector discontinu, vinculats per la seva situació ran la carretera de Sabadell. La pretensió de l'ordenació és fer atractiva la transformació urbanística que proposa el PDU i l'argument principal per dur-la a terme radica en ordenar-lo a partir d'un itinerari per a vianants que connecti l'equipament existent al nord (L'espai Tolrà) i el nou equipament proposat per l'ARE, al sud.

L'ordenació de la part del sector ubicada a llevant de la B-124, d'acord amb l'anàlisi del seu entorn efectuat a l'apartat 1.1 d'aquesta memòria, a més de finalitzar l'itinerari de vianants de l'ARE cap el centre Tolrà, mitjançant el disseny de voreres amples i la creació de porxos a les plantes baixes, té la finalitat de completar l'edificació de l'illa tot ocultant les mitgeres de la part consolidada, motiu pel qual l'ordenació es preveu segons alineació a vial, més rígida, tot deixant un espai intermedi de coixí, d'ús privatiu, entre les noves arquitectures i les existents.

A l'altra part, ubicada a ponent de la carretera de Sabadell, es preveu una ordenació més flexible que permeti adaptar-se a les realitats diverses del seu entorn. L'illa s'obre en els seus extrems nord i sud incitant l'itinerari pel seu interior, recolzat per la ubicació dels edificis, més lineals ran la carretera i més orgànics ran la Ronda Turuguet.

3.3.1.3. ARE Nou Eixample, a Castellar del Vallès

Els objectius principals de l'actuació són, en primer lloc, el de desenvolupar un àmbit discontinu de sòl residencial i serveis, que garantint la sostenibilitat del desenvolupament pel que fa a la integració de l'actuació en el medi i la relació d'aquests amb els teixits urbans existents, generi habitatge assequible. En segon, el de traslladar el camp de futbol, construint unes instal·lacions noves en una situació d'emplaçament amb més espai i millor accessibilitat. Dins aquest subàmbit també s'hi podrà construir una altra peça d'equipament, que tingui un ús relacionat amb el nou camp de futbol, d'uns 3.000m² de sostre.

La modificació de la ubicació del camp de futbol també permetrà que l'espai que fins ara restava tancat, per les instal·lacions esportives, es transformi en una nova peça de ciutat on s'hi ubiqüi, entre d'altres coses, un nou equipament de proximitat d'uns 3.000m² de sostre.

Tot això es realitzarà alhora que es dota de caràcter l'espai urbà i es potencien activitats en les tres diferents peces, enllaçant-ho amb recorreguts i activitats de l'entorn.

3.3.1.4. ARE Can Duran, a Montcada i Reixac

L'objectiu principal de l'actuació és desenvolupar un àmbit de sòl residencial i de serveis, urbanitzat en condicions, per a la implantació d'edificacions residencials de nova planta en el sector Can Duran de Montcada i Reixac. Tot ordenant el creixement de la ciutat en previsió a les necessitats de nou habitatge a preus assequibles previstos de manera genèrica al Pacte Nacional de l'Habitatge i a les previsions del Pla Local de l'Habitatge de Montcada i Reixac.

Aquest objectiu principal de desenvolupament de l'ARE Sector Can Duran de Montcada i Reixac, es complementa amb els següents objectius:

- Definir un ordre precís pel nou ús residencial, comercial i terciari coherent amb les condicions morfològiques del lloc, així com amb les preexistències que confronten amb l'àmbit d'actuació.
- Definir un percentatge mínim del 50% del sostre residencial de l'ARE destinat a habitatge amb protecció.
- Obtenir sòl per al sistema d'espais lliures amb coherència a les previsions del planejament i fent un reconeixent del valor mediambiental de l'àmbit dins el sistema d'espais lliures a escala territorial.
- Donar suport al sistema d'equipaments de l'est de la ciutat tot preveient reserves de sòl per a construcció de nous equipaments docents, culturals i esportius.

3.3.1.5. ARE Can Puiggener, a Sabadell

L'objectiu fonamental de l'ARE delimitada en el present document, és la regeneració global de l'àrea de Can Puiggener.

Efectivament, encara que el precinte delimitat abasta només la franja central, que conté l'accés principal al barri, tant del punt de vista de la continuïtat urbana, establint nexes entre els dos sectors ja edificats, i entre aquests i el sistema de parc de vora del riu, com de la definició de l'espai públic, com de les previsions dotacionals, l'ARE ha de proporcionar al sector una oportunitat de millora i transformació que depassa els límits estrictes del precinte.

La construcció d'habitatge protegit, al marge dels valors d'urbanitat que aporta, incidirà també en la gestió de la transformació de les àrees exteriors a l'ARE mes degradades, en tant que pot, en part, destinar-se a la substitució d'habitatges obsolets en operacions de transformació que actuïn sobre illes o fragments relativament grans d'aquestes.

3.3.1.6. ARE Torre Romeu, a Sabadell

L'objectiu fonamental de l'ARE delimitada en el present document, és la regeneració global de l'àrea de Torre Romeu.

La seva posició fora del teixit urbà central de Sabadell i el seu creixement d'autoconstrucció ha suposat la seva desestructuració respecte el municipi. Amb l'objectiu de millorar les condicions de vida del barri, s'ha portat a terme una primera actuació en el sector de La Serra, que ha permès dotar al barri d'equipaments i espais lliures que permetin dinamitzar-lo, i a l'hora, millorar les condicions de vida dels seus habitants.

El Pla de barris que està portant a terme l'Ajuntament de Sabadell, ha permès detectar algunes situacions de precarietat tant urbanística com de les edificacions que han desembocat amb una reflexió més global del barri. En aquest ordre de coses, l'àrea residencial estratègica ha de servir per facilitar l'execució d'aquestes millores en el barri.

Amb aquest ordre de coses, l'oportunitat d'ordenar aquest territori a través d'una àrea residencial estratègica permetrà:

- Completar la trama urbana residencial donant continuïtat al sud del barri de Torre Romeu tot cohesionant el barri i millorant l'estructuració social i el benestar dels seus habitants.
- Reallotjar habitants del barri en habitatges de millor qualitat funcional i estructural. Establir una reserva d'habitatge dotacional per a col·lectius de persones amb necessitat d'assistència.
- Establir una estructura d'espais lliures a la vora dels talussos del Ripoll que uneixen el Parc de la Clota fins a Can Roqueta i més enllà.
- Potenciar els equipaments del barri ressituant el CEIP en un punt central del barri, creant el nou institut, millorant la posició del mercat municipal, reemplaçant el camp de futbol existent i establir altres reserves d'equipaments general en aquest àmbit.
- Definir una estructura urbana del sector que permeti dimensionar la vialitat adequadament per un assentament residencial, tot potenciant els recorreguts de passeig.



3.3.1.7. ARE Can Taió, a Santa Perpètua de Mogoda

A més dels objectius generals del Pla Director i de la finalitat comuna a totes les ARE de la creació d'habitatge assequible, els objectius específics del desenvolupament de l'ARE de Can Taió a Santa Perpètua de Mogoda són, principalment, els següents:

1. Delimitar el sector de planejament definit en el Pla General d'Ordenació Municipal com a PA.4 Can Taió, amb la fixació del seu límit exterior i incloure en l'àmbit les finques agrícoles residuals que estaven qualificades de sòl no urbanitzable.
2. Determinar un aprofitament que, entre d'altres finalitats, pugui donar satisfacció a la necessitat de creixement residencial previst pel Pla Director, especialment pel que fa a habitatge amb protecció.
3. Dur a terme una ordenació que s'escaigui amb les preexistències que confronten amb l'àmbit d'actuació i que sigui coherent amb el planejament del barri veí de Can Filuà, i amb la voluntat de la creació d'una gran zona d'equipaments al sud-est de l'àmbit, conjuntament amb la nova estació de ferrocarril prevista a la línia existent.
4. Crear una xarxa viària que sigui adequada a les necessitats del sector i de la ciutat, amb un espai preferent per a les circulacions de vianants i bicicletes.
5. Obtenir sòl per a sistemes en sòl públic, per a fer possible la creació de noves zones verdes i equipaments comunitaris al servei de la ciutat.
6. Obtenir i urbanitzar la finca veïna de l'àmbit, de 13.400 m², situada en zona verda segons el Pla General, per poder fer efectiva aquesta qualificació.
7. Determinar les mesures suficients per a protegir el sector de l'àmbit del risc d'inundabilitat existent en les zones més properes a la riera de Polinyà.
8. Reservar el sòl públic necessari per a una nova infraestructura ferroviària que ha de travessar l'àmbit segons les determinacions del Pla General.

3.3.1.8. ARE Porta Sud, a Terrassa

A més dels objectius generals del Pla Director i de la finalitat comuna a totes les ARE de la creació d'habitatge assequible, els objectius específics del desenvolupament de l'ARE de Porta Sud a Terrassa són, principalment, els següents:

- La reordenació de l'accés sud de la ciutat amb la definició d'un nou portal amb presència d'usos residencials que permetin integrar-se en coherència amb les edificacions existents.
- El perllongament de la Rambla cap al sud preveient la futura canalització i cobriment de la riera de Palau.
- La adequació del projecte infraestructural viari a la nova ordenació.
- La definició d'una peça central d'espai lliures que faci d'espai intercomunicador entre la Rambla, el nou Passeig de Ponent i el Parc de la Cogullada.

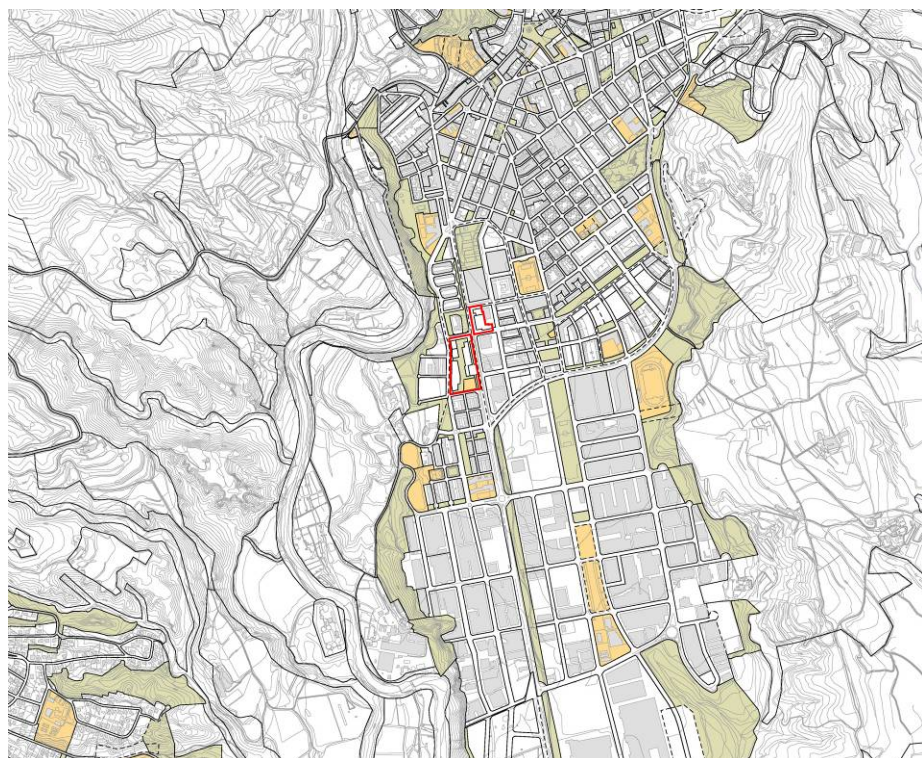
3.3.2. L'ORDENACIÓ DE LES ARQUITECTURES, ELS EQUIPAMENTS I ELS ESPAIS LLIURES EN LES ARE

A continuació es transcriu un breu resum de l'ordenació de les arquitectures, els equipaments i els espais lliures de les 8 ARE que s'inclouen en aquest Pla director urbanístic.

3.3.2.1. ARE Sector Estació, a Barberà del Vallès

L'ordenació de les arquitectures, els equipaments i els espais lliures en aquesta ARE es pot resumir de la següent manera:

- Resoldre mitjançant la configuració d'un petit teixit residencial conformat per una franja residencial, una extensió que respongui d'una banda la vora inacabada de la ciutat existent, i per una altra la configuració d'un front edificat integrat al buit urbà o parc central.
- Projectar un sistema de carrers i espais públics amb caràcter de vianants que dins de l'àmbit, tingui continuïtat visual i física amb la xarxa existent (carrer Pintor Goya, carrer Pintor Murillo i carrer Poeta Maragall principalment), per després articular-les i donar-los remat amb el parc central.
- Projectar una connexió rodada, de vianants i de carril bici a través de la prolongació del carrer Fortuny que vinculi visual i físicament els dos costats urbans desvinculats per la línia del ferrocarril, mitjançant un pas inferior, que resolgui en el seu traçat de la millor manera possible tot i els condicionants topogràfics
- Resoldre la potencial conformació en planta i secció de carrers existents valorant la seva importància com traça al lloc com és el cas del desenvolupament del carrer de l'estació i els seus espais adjacents com la plaça Lluís Companys.



- Projectar un parc central per potenciar les condicions paisatgístiques de l'espai natural existent, aprofitant la seva condició inicial de buit urbà, la seva topografia, visuals i àrees arbrades, i la seva característica especial de ser espai no edificable segons l'afectació per servitud d'AENA.

Destinar una zona per a la ubicació d'un Centre d'Ensenyament Infantil i Primària (CEIP), a la confluència del carrer Pintor Fortuny, el carrer Estaper i la Plaça Companys, relacionant-la amb el Parc Central del nou Sector.

- Proposar un espai residencial que, amb la seva localització estratègica, es configuri com una part del barri existent i afavoreixi l'habitatge com l'activitat principal.

- Proposar una barreja d'activitats, compatibles amb l'habitatge, basada en el comerç de barri a les plantes baixes i en els equipaments.

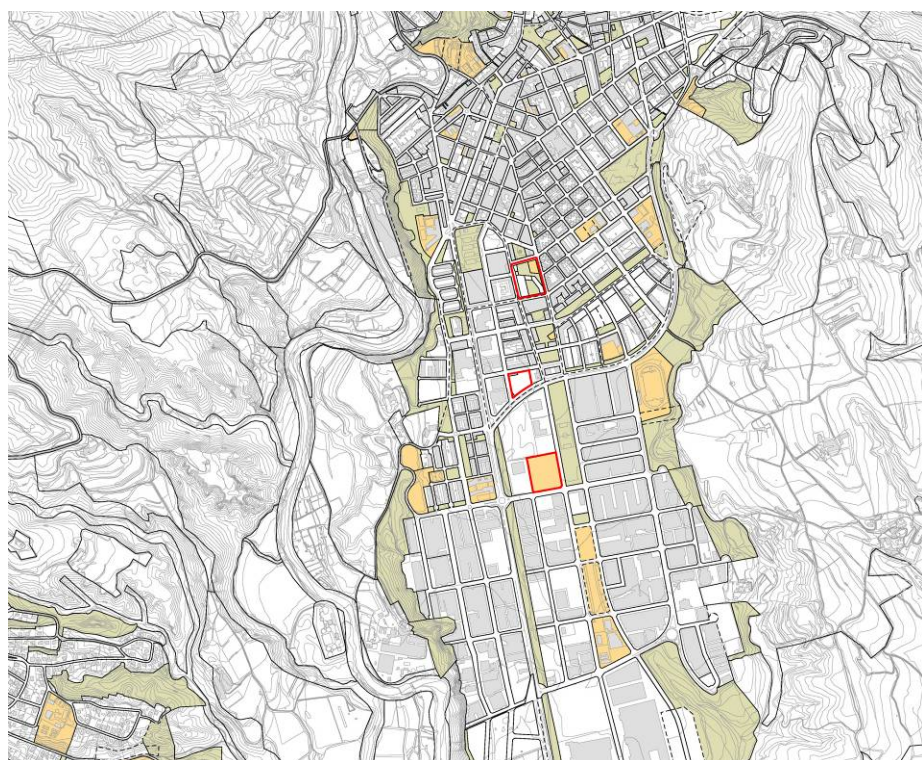
- Projectar una part del barri amb identitat i qualitat urbana, que sigui un referent pel seu entorn, pels nous espais dedicats a parcs, equipaments i comerços de barri, aprofitant la condició de centralitat.

3.3.2.2. ARE Turuguet, a Castellà del Vallès

L'actuació de reforma i transformació d'usos del sector es recolza sobre el sistema general viari que conforma la carretera a Sabadell, la B-124 i el vial de servei que disposa aquest àmbit del Turuguet, connectat-se les dues parts del sector discontinu al carrer Turuguet, davant l'edifici modernista.

El sistema d'espais lliures, que dona compliment a les reserves mínimes legalment establertes, se situa a l'espai entremig de la part gran del sector, el situat a ponent de la B-124, i serveix per ordenar al seu perimetrals. El seu tractament pren especial rellevància atès que les plantes baixes de les arquitectures es destinen bàsicament a l'ús comercial i cal convertir-lo en un espai de pas i de relació social. Atesa la seva forma allargada és proposa fragmentar-la en espais diversos que minimitzin la desproporció de la seva geometria i incitin a emprar-la com un itinerari alternatiu i habitual per als vianants.

El sistema d'equipaments comunitaris es destina a ús cultural i assistencial, tot i que en el plànol de zonificació s'identifica únicament amb la clau corresponent a cultural. El sistema d'equipaments comunitaris se situa a l'inici de l'actuació conforme s'arriba de Sabadell, com a punt d'inflexió en l'itinerari de vianants provinent de l'altra ARE de Castellà del Vallès, a través del carrer Gran Bretanya, cap a l'espai verd situat a ponent de l'actuació, per dessota de les



arquitectures proposades i, alhora, com a inici de l'itinerari proposat per l'espai verd interior de l'illa fins a l'equipament Tolrà.

El sòl d'ús privatiu té una superfície de 10.627,55 m² que representa el 40,34% de la superfície del sector i es qualifica amb dues zones distintes de les que preveu el PGOU de Castellà del Vallès, concretament la zona residencial d'eixample en habitatges plurifamiliars, clau 2.1, per aquella ordenació que aquest planejament preveu en ordenació segons alineació a vial; i com a zona residencial d'eixample en volumetria específica per aquelles ordenacions on el planejament permet una major llibertat en la situació i composició de les arquitectures. Atès que el PGOU de Castellà del Vallès preveu aquesta zonificació per regular les zones que han estat definides per una ordenació volumètrica anterior establint subzones des del subíndex a) fins el g), i que l'altre ARE de Castellà utilitza el subíndex h), aquest planejament proposa el subíndex i) per a definir la subzona Turuguet, clau 2.4i.

La part de l'àmbit situat a llevant de la B-124 es preveu amb una ordenació segons alineació a vial, amb la finalitat de poder prefixar la situació i alçades de les noves arquitectures i que aquestes ocultin les importants mitgeres existents a la mitja illa que no forma part de l'ARE.

La part situada a ponent de la carretera, formada per l'illa més gran i sencera, s'ordena segons volumetria específica per tal que la flexibilitat normativa i l'estudi més acurat dels edificis permeti una major integració entre aquests, l'espai verd i els vials que delimiten l'illa.

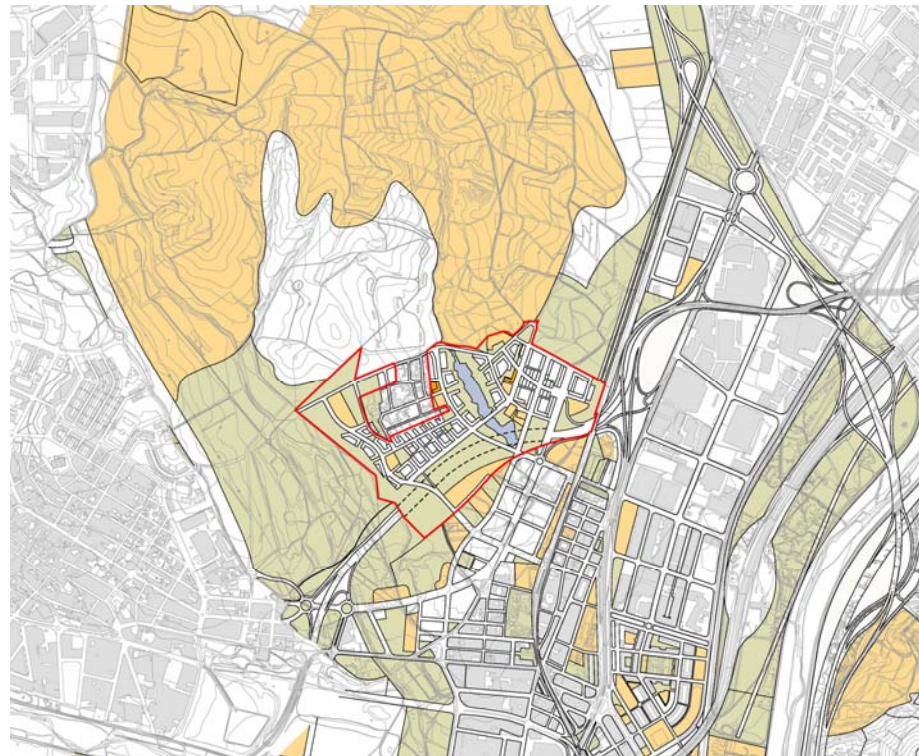
3.3.2.3. ARE Nou Eixample, a Castellà del Vallès

L'ordenació de les arquitectures, els equipaments i els espais lliures s'ajusten al següents criteris:

1. Dur a terme una ordenació que s'escaigui amb les preexistències i amb les possibilitats que envolten els tres diferents àmbits que configuren el sector:

- La nova ordenació de l'àmbit nord, actual camp de futbol, possibilitarà la creació d'habitatge assequible en un punt central del nucli, potenciarà l'activitat comercial en l'eix del carrer Tarragona, reservarà el sòl necessari per a la implantació d'un equipament de proximitat (sobre del qual s'hi podran col·locar habitatges), i per últim definirà com a zona verda un percentatge elevat de la illa. En aquesta peça es posarà una especial atenció a l'efecte que la nova proposta pot tenir en temes d'asolellament: Tant dels nous edificis sobre els edificis del voltant, com dels existents sobre els nous.

- En el subàmbit central, l'ordenació serà sensible als diferents límits amb els que es troben les diferents façanes i al caràcter de



“porta” que té la façana sud amb relació a la Ronda de Tolosa (incrementat pel pendent de la Ronda), preveient alhora la presència que podrà arribar a tenir aquesta zona amb la proximitat de la nova estació dels ferrocarril de la Generalitat de Catalunya.

- En l'àmbit més al sud, es situarà el nou camp de futbol junt amb altres equipaments associats a aquesta activitat. En aquest espai es definiran uns gàlils que responguin a l'entorn i alhora dotin d'un final i una façana al parc central de la zona Industrial.

2. Crear xarxes per a vianants en els diferents àmbits que s'adeqüin a la realitat de l'entorn i a les necessitats de cada una de les tres noves implantacions. Es potenciaran les connexions est - oest i nord - sud.

3. La creació d'un espai verd públic que tingui un caràcter estructurador i que alhora doni continuïtat als sistemes d'espais lliures adjacents i es que relacioni i connecti els teixits residencials més propers.

4. Que la ubicació del nou equipament de proximitat serveixi per estructurar i dotar de valor l'espai urbà.

5. Els usos no residencials es situaran preferentment dins l'àmbit nord, creant un centre d'activitat que aprofiti el potencial que ja té la zona.

6. Replanteig de la secció del carrer Tarragona, de manera que es prioritzï el confort del vianant i es potenciïn les activitats comercials i terciàries.

7. Les alçades de l'edificació estaran entre la PB+2 i la PB+5. Les edificacions més altes es situaran al carrer Tarragona i Suïssa i davant de la Ronda de Tolosa. En totes les situacions de la nova ordenació s'estableix un diàleg e continuïtat amb les edificacions veïnes.

3.3.2.4. ARE Can Duran, a Montcada i Reixac

Del conjunt de temes abordats en els anàlisis previs i plec de recomanacions, i sobre la realitat física del sector i el seu encaix dins el territori del municipi de Montcada i Reixac s'han definit un conjunt de criteris per a l'ordenació que es complementen amb els objectius expressats en el punt primer de la memòria detallada :

- Crear una continuïtat urbana entre el nou barri de Mas Rampinyo i el nucli de Can Pomada que permeti superar les barreres físiques i relacionals d'aquest envers la resta de municipi.

- Establir unes condicions per el pas de la via estructurant de connexió entre la C-58 i la C-17 dins de l'àmbit de l'Are, sensibles amb el territori que travessen. I que en cap cas, suposin una nova barrea física en un municipi que es troba avui molt fragmentat pel pas de les infraestructures viàries i ferroviàries.

- Aprofitar el buit que generat per la via estructurant i les seves franges de protecció, per crear una gran àrea d'equipament d'espais lliure i equipament.

- Qualificar de sistema d'espais lliures els sòls amb una major interès paisatgístic, el torrent de Rocamora i la seva vegetació de ribera tot incorporant-lo a l'ordenació com a parc central del l'àmbit. I també, la franja oest del sector, corresponent al torrent de Can Duran amb la finalitat de que es mantingui el corredor natural de connexió entre Sentmenat i Montcada i Reixac.

- Mantenir l'edificació de Can Rocamora pel seu interès arquitectònic i històric tot i integra-la en el sistema d'equipaments.

- Crear un sistema de places que aglutinin al seu entorn una part important de l'activitat comercial.

- Proposar una barreja de tipus edificatoris pel que fa a les mides i característiques de les illes en funció de la seva posició i relació amb el sistema viari i els espais lliures.

- Proposar una barreja en la implantació del sostre destinat a habitatge amb protecció.

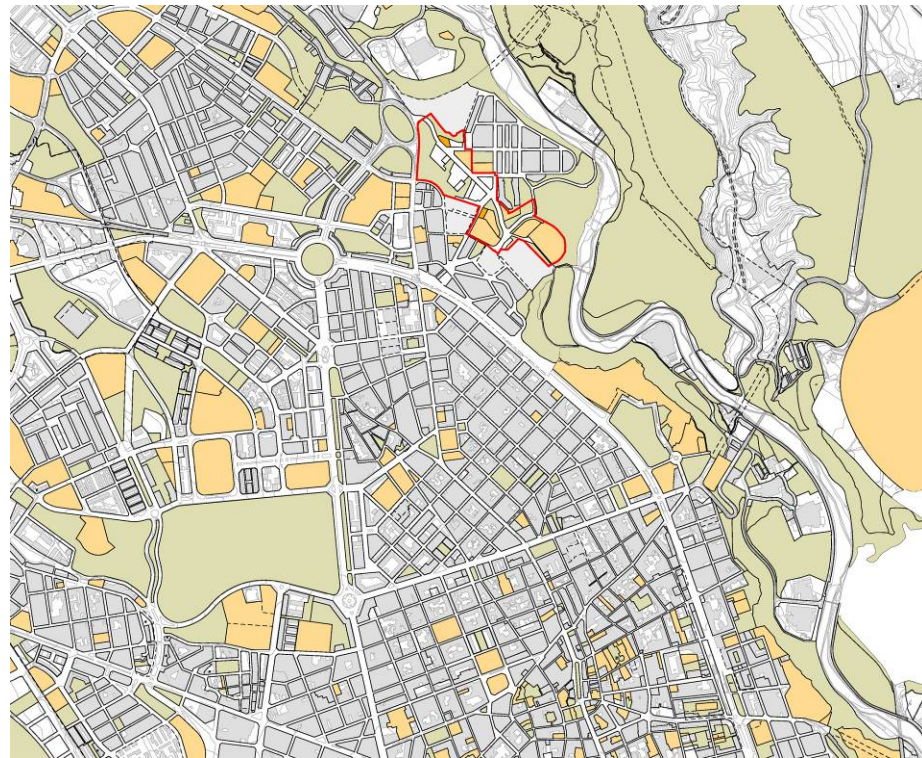
- Implantar sostre per acollir altres activitats en una proporció no inferior al 15% del sostre distribuïts a una part significativa de plantes baixes i permeti una diversificació de l'activitat econòmica.

Les preexistències físiques, la topografia i la vialitat existent fora de l'àmbit condicionen l'ordenació adoptada. El torrent de Rocamora i els habitatges de Can Pomada en tant que preexistències que s'han mantingut, també han condicionat el procés.

L'edificació es localitza en dos àmbits diferenciats separats pel torrent de Rocamora que pel la seva funció de conducció de les aigües pluvial de la conca així com pel seu valor paisatgístic i ambiental és manté. El primer àmbit es disposa a l'entorn del nucli de Can Pomada, i s'estructura a partir dels dos eixos viaris uneixen el sector amb el nou barri de Mas Rampinyo (Pla Parcial M-5) . El segon àmbit es situa seguint la directriu de la via del tren.

3.3.2.5. ARE Can Puiggener, a Sabadell

La ordenació proposada abasta la franja de sol que acompanya el carrer del Puig de la Creu, i s'estén fins els sol anomenat La Clota Alta, adjacent al Parc de la Clota, integrat en el sistema del Parc Fluvial del riu Ripoll. Resol per tant els contactes d'aquest vial amb el pla de Can Puiggener, i amb l'espai verd que fa el talús de cornisa de la plataforma delimitada per la carretera de Prats de Lluçanès, defineix els sols



d'equipament en el punt de contacte entre els dos paquets urbans de Can Puiggener, i resol, amb usos també dotacionals, tant la ordenació de la Clota alta, com el sistema de baixada per a vianants cap al Parc Fluvial.

La ordenació vol atribuir caràcter decididament urbà al carrer del Puig de la Creu. Es proposa consolidar la seva secció, edificant volums sobre les alineacions. Aquests plans de façana seran els fronts d'illes, de forma irregular, a cada banda del carrer, que tracen així la malla que ha de consolidar la soldadura entre els dos paquets urbans al llarg del tram de traçat rectilini del carrer. Aquest tram desembarca en un ample espai públic, definit per una plaça, de format triangular que es perllonga amb el tram corb del carrer. Aquí el carrer dobra la seva secció amb una vorera ample. A banda i banda, els sols es destinen a equipaments.

La cruïlla amb la baixada de Can Puiggener, a on mor el carrer Puig de la Creu, és un altre espai públic obert, de format irregular, delimitat per sol públic, que té com a fons la Clota alta, regularitzada i endreçada per a allotjar el camp de futbol actual, que es trasllada. Les illes residencials s'ordenen formant corones perimetrals, de geometria i fondària variable, amb alçades també irregulars. Cada volum, que el planejament conforma de manera flexible, pot allotjar tipologies residencials i formes d'agrupació diferents.

La secció de les illes, en relació a les rasants i el pendent dels carrers, permeten usos comercials en determinades posicions en planta baixa, de gruixos útils adequats a les necessitats del barri, mancat, per la seva pròpia estructura parcel·laria, de peces comercials de mesura mitjana en posicions centrals.

Els espais entre les illes a la vessant de ponent del carrer Puig de la Creu, són més que vials amb vocació bàsicament peatonal; la seva forma i traçat forma espais oberts prou amples, que permeten usos col·lectius més enllà dels que acolliria una simple vorera rectilínia, i cerquen connexions, salvant la dificultat topogràfica, amb el paquet edificat adjacent.

A l'esquena d'aquestes illes, el talús que configura la vora actual del camp de futbol, es valora i regenera. Serà un espai verd, practicable peatonalment, que estableix de forma amable el fons de les vistes en direcció nord-oest i ponent. L'altre vessant del carrer es formada per peces irregulars, resultants del contacte de la seva traça esbiaixada amb el mallat ortogonal que organitza el pla. S'ocupen, amb criteris d'oportunitat, amb usos residencials i d'equipament, cercant també l'efecte de secció urbana del carrer, definit amb cura les formes en els

angles aguts per a facilitar les vistes sobre els trams de carrer actual en sentit est - oest.

El front de la baixada de Can Puiggener, des del carrer Sagunt, marca l'inici d'una operació de transformació de les illes més degradades que s'hi recolzen, exterior a l'àmbit de l'ARE. S'incorpora només a l'àmbit un primer bloc, de traça trencada, orientat de forma que permet les vistes obertes de les cotes altes sobre la Clota, i estratègicament enretirat per a facilitar la rectificació del traçat i del desdoblament dels carrers - la Baixada de Can Puiggener i el carrer Leovigild - en aquest punt.

El desdoblament en dues plataformes del sols de la Clota alta, permetrà la construcció d'una nova escola, amb l'accés a cota alta, vinculada al carrer, i l'esplanació per al nou camp de futbol, amb els vestidors com a contenció, en la cota baixa.

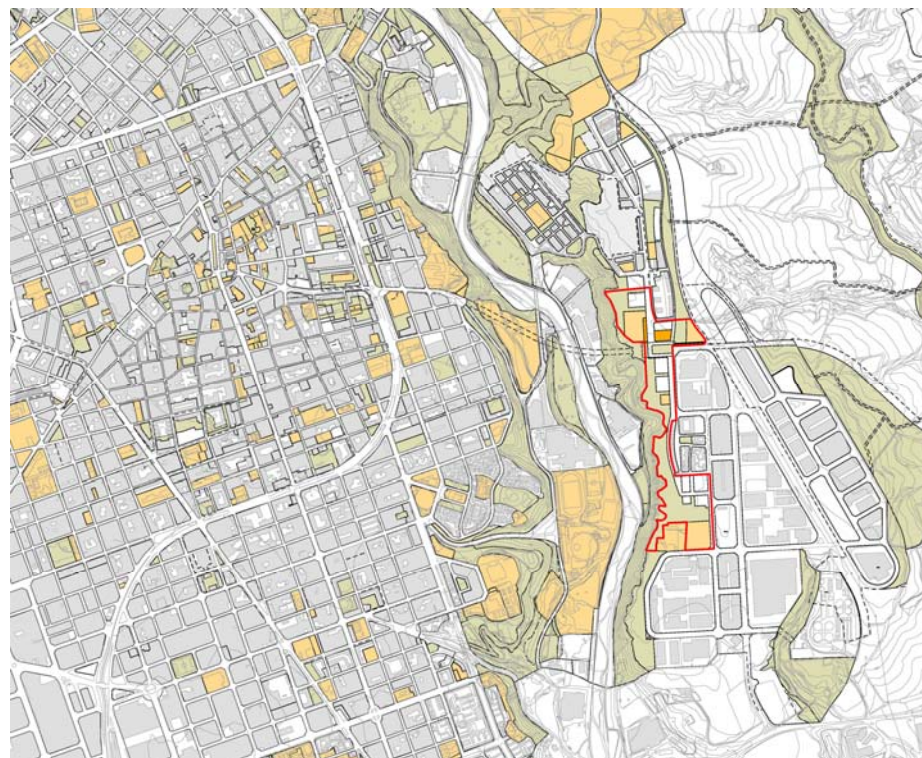
El camí actual que baixa cap el riu, arran de talús, es rectifica, amb una traça de dos trams, el primer dels quals dona accés al camp, per a prendre a continuació la direcció paral·lela, i baixar fins al nivell on repren la traça actual.

3.3.2.6. ARE Torre Romeu, a Sabadell

D'acord amb els objectius del document, es proposa una ordenació que articuli i cohesioni el teixit social del barri, tenint en compte les condicions topogràfiques i paisatgístiques de l'emplaçament.

En concret, es proposa una ordenació que permeti estructurar el front dels talussos del riu Ripoll tot connectant els edificis residencials del voltant de can Llobateres amb la resta del barri de Torre Romeu amb un seguit d'actuacions dotacionals, d'espais públics i residencials que dinamitzin el barri.

La forma allargassada del sector determina la necessitat fonamental d'aquesta connexió nord-sud. En el barri de Torre Romeu, existeixen dos vials que poden complir aquest objectiu: el carrer de Sau que, malgrat la seva continuïtat dintre el barri no té una configuració d'element estructurador del barri, i el carrer de Susqueda, vial de vora integrat en el sector de La Serra en desenvolupament, que tanca actualment sobre el carrer de Sau. La prolongació d'aquests dos carrers més enllà de la reserva d'infraestructures prevista en el planejament afavoriran aquesta vertebració nord-sud del barri. Sobre la reserva d'infraestructures prevista pel planejament, es proposa un espai lliure central que articuli el barri de Torre Romeu existent mentre no es desenvolupa l'infraestructura plantejada.



Al sud d'aquest espai públic, i com a continuïtat rodada d'aquests carrers, es manté l'avinguda de can Bordoll amb un canvi de secció del carrer que, d'una banda, separi el sòl destinat a ús residencial i l'industrial existent a l'altra banda del carrer, i de l'altre es configuren espais públics de qualitat per als vianants. Aquest passeig té continuïtat per vianants i rodada a l'oest de l'edifici corb existent. Aquest carrer es tanca sobre l'avinguda de can Bordoll on es proposa l'ampliació del barri residencial existent.

Aquestes edificacions se situen sobre el CEIP existent el qual es reabilita en una posició més central del barri. Més enllà, es preserva el bosc existent com un gran parc on se situa l'equipament esportiu i el centre d'atenció a disminuïts proposat en l'edifici de can Roqueta, ja fora de l'àmbit d'aquesta ARE. En aquest mateix sentit d'estructuració del bosc de can Roqueta amb el Parc de La Clota mitjançant un Parc de vora que integri un passeig de vora i la circulació rodada en bicicleta.

El barri de Torre Romeu s'estructura principalment des de l'accés per la ronda de l'Ebre, el carrer de Sau, carrer de 20 metres d'amplada amb una vorera de 3 metres que no admet uns espais de passeig adequats. En el sector de La Serra, amb la voluntat de potenciar aquest carrer ja es van preveure un seguit d'equipaments i espais lliures que permetien dinamitzar aquest carrer. Tanmateix, en el seu tram més al sud el carrer pren una dimensió més adequada per a activitat industrial que per a la circulació de persones.

Aquest ARE preveu prolongar el carrer de Sau amb una secció adequada on sigui compatible els espais de passeig amb la circulació rodada, amb la creació d'activitat i l'emplaçament d'equipaments en posicions centrals d'aquest carrer.

3.3.2.7. ARE Can Taió, a Santa Perpètua de Mogoda

La proposta general s'articula sobre la creació d'un nou barri compacte connectat amb el creixement veí de Can Filuà. El present document proposa una ordenació de la zona residencial amb criteris similars als utilitzats en la d'aquest barri, amb la creació d'un carrer per a vianants que travessa la zona residencial pel centre, i que ha de connectar l'espai de la Plaça de la República, a Can Filuà, a través del carrer de la Llevadora d'aquell sector, amb la plaça central de Can Taió, la seva zona d'equipaments i els barris veïns existents.

La concentració del sostre en l'àrea més propera a Can Filuà permet un augment important del sòl públic del sector respecte les previsions del Pla General, i la creació d'una zona d'equipaments davant de la zona residencial existent que dona front al carrer Salvador Espriu.

Un nou carrer que vindrà a completar la connexió entre la via perimetral de Can Filuà i el passeig de Can Taió, a la Florida, formarà el límit de l'àmbit. Aquesta via està traçada amb especial atenció a la preservació de la riera de Polinyà, i generarà un nou parc lineal a la seva vora interior. Un parc lineal a la seva vora connectarà el sector de Can Filuà amb el nou parc central de Santa Perpètua que es proposa a l'altra banda de l'àmbit.

Es promourà el manteniment i la continuïtat del passeig arbrat existent a l'alçada del carrer del Lliri, que porta al castell de Can Taió, amb la mínima afectació possible dels arbres existents.

També es crea una rambla de prolongació de l'avinguda Girona amb caràcter urbà, que travessarà les zones residencials i que, gràcies a la seva amplada, ha de servir de reserva de sòl públic per al pas de la línia ferroviària que preveu el Pla General. El traçat previst es modifica lleugerament per tal de permetre un millor entroncament amb el soterrament previst a l'entrada al nucli urbà i al mateix temps preservar la bassa de rec que es troba immediatament al sortir de l'àmbit.

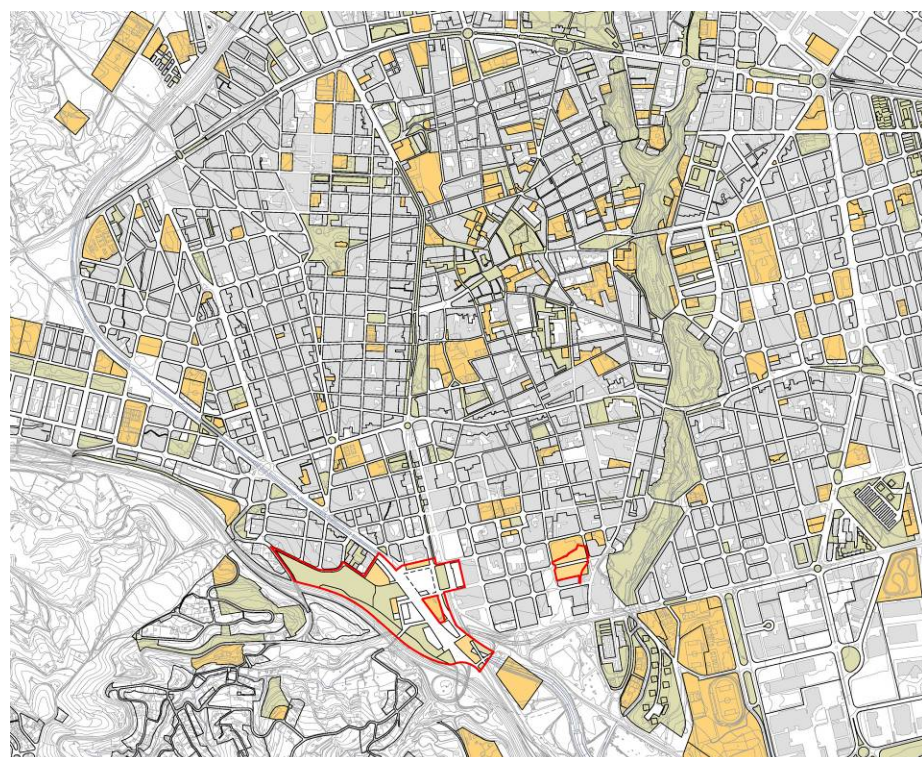
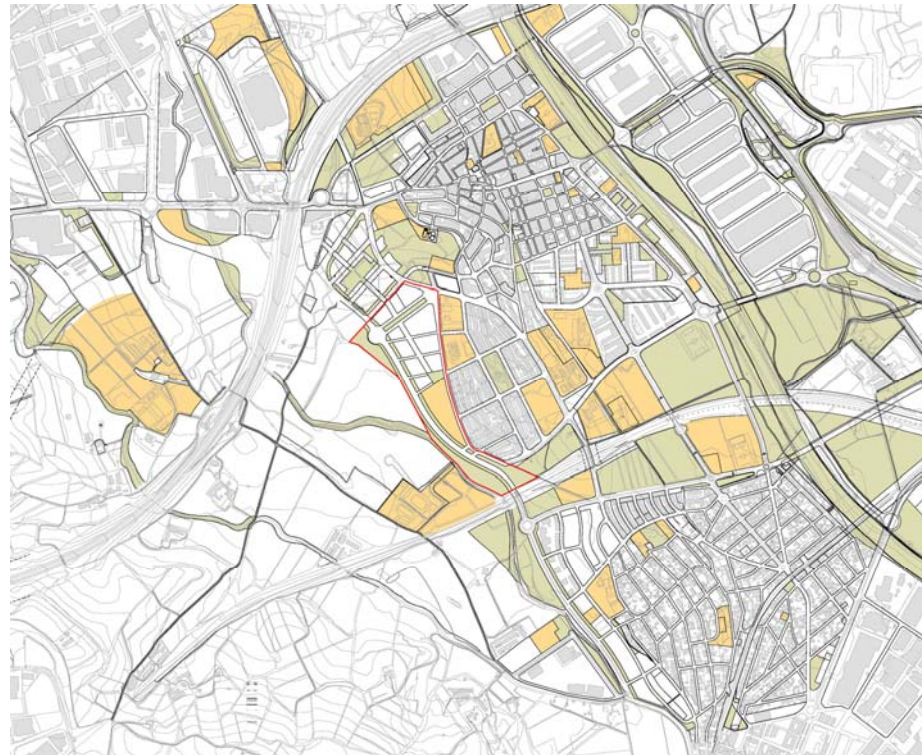
La proposta es completa amb la reserva del sòl més proper a la via del ferrocarril existent com a espais lliures, per tal que es pugui unir a la reserva de sòl públic que es proposa al voltant de la futura estació, entre les àrees urbanes de Santa Perpètua i la Florida.

3.3.2.8. ARE Porta Sud, a Terrassa

La complexitat infraestructural de l'ARE ha comportat un esforç de racionalització de les infraestructures viàries de manera que la necessitat de desenvolupar l'ARE sigui compatible amb l'execució del nou nus viari. La proposta d'ordenació planteja mantenir l'accés a la ciutat a través de la Rambleta del Pare Alegre, provisionalment, mentre no es realitzi el cobriment de Palau, de manera que els vials que han de estructurar el nou sector es situïn en relació als traçats i rasants futures.

Respecte l'estructura viària, la proposta adopta una estructura de mínims, que respon a la voluntat d'estendre la traça dels carrers de Mestre Trias i Torras i Bages fins a la seva trobada amb la Ronda de Ponent. En el cas del carrer de Mestre Trias es proposa la seva continuïtat fins a la trobada amb la traça del carrer del Pla de la Guitard, conformat una anella viària amb la traça del vial d'accés a les Carbonelles.

Respecte els espais lliures la proposta es planteja amb la voluntat d'establir una continuïtat entre l'espai del parc de la Cogullada i el parc de l'Arboretum fins a l'eix de la Rambleta. En aquest sentit la proposta alternativa determina en l'àmbit de l'ampliació del Parc de la



Cogullada, l'opció de configurar un espai de poca pendent en el corredor de contacte amb la Ronda de Ponent que pugui ser tractat amb els mateixos criteris que la seva continuïtat en l'àmbit del parc de l'Arboretum.

El plantejament del la proposta respecte els equipaments parteix de la voluntat d'apropar la seva ubicació a l'àmbit consolidat del teixit del barri de la Cogullada i que estiguin ubicats en posicions que permeti de forma majoritària efectuar la seva construcció en la primera etapa d'execució de l'ARE. En aquest sentit la proposta alternativa determina els següents àmbits d'equipaments:

- a. Equipament d'ús educatiu, clau E.2, amb front al carrer de Salvador Gros amb una superfície de 5.043 m², que s'ajusta als mínims establert pel Departament d'Ensenyament per un CEIP d'una línia. Aquest àmbit cerca la màxima relació de proximitat amb el teixit consolidat del barri de la Cogullada i establint un alt grau de contacte amb l'ampliació del parc de la Cogullada.
- b. Equipament sense un ús assignat, clau E.10, amb front al carrer del Pla de la Guitard, amb una superfície 1.063 m² de sòl.
- c. Equipament sense un ús assignat, clau E.10, de sòl al límit nord de l'àmbit, en front al parc de l'Arboretum amb una superfície de 1.257 m².
- d. Equipament sense un ús assignat, clau E.10, de 909 m² (162,77 dins del sector de l'ARE) al sud de l'edifici del Jutjats, com a nexa d'unió entre aquest i l'edifici mixt de serveis i habitatge ubicat al punt més meridional de l'àmbit.
- e. Equipaments del carrer Mestre Trias, superfície 11.339 m² es configura destinat a usos educatius.

Respecte els sòls edificables, es proposa una ordenació que integri les edificacions existents al Pla de la Guitard donat el seu grau de consolidació. La disposició dels nous edificis s'explica per la voluntat d'ajustar la seva relació amb l'entorn, donat que als punts de contacte amb el barri de la Cogullada la barra té una alçada de PB+5, a l'entorn de les edificacions existents del carrer del Pla de la Guitard, on la proposta determina una alçada reguladora màxima de PB+3, es determina una gradació en les alçades de contacte per als nous volums amb alçades de PB+3, PB+4 i PB+5, en la resta de vials la barra augmenta fins a PB+7.

La baixa proporció del sòl edificable en relació al total de l'àmbit de l'ARE, obliga a una composició bastant compacte de l'edificació i un desenvolupament en alçada. El nou model tipològic determinat e adopta la tipologia de barra longitudinal de 15,00 metres de fondària, amb unes

alçades que oscil·len entre PB+5 i PB+7, i algunes torres de PB+10, PB+12 i en alguns punts molt concrets assoleixen el màxim previst per la modificació puntual del POUM de PB+15. En aquest sentit, les torres es plantegen en aquells punts estratègics que es considera que l'entorn pot absorbir millor allunyats de la trama urbana consolidada, com el nou punt d'accés a la ciutat des de la rotonda d'accés a l'autopista, a banda i banda de la Ronda de Ponent.

3.3.3. L'ORDENACIÓ DE LA MOBILITAT EN LES ARE

A continuació es transcriu un breu resum de l'ordenació de la xarxa viària i de la mobilitat de les 8 ARE que s'inclouen en aquest Pla director urbanístic.

3.3.3.1. ARE Sector Estació, a Barberà del Vallès

El sistema viari proposat es defineix al voltant de l'estructura bàsica central i de nova creació en "creu" i conformen els eixos principals del carrer "Passeig Bulevard" del carrer A i el carrer de connexió resultat de la prolongació del carrer Pintor Fortuny.

Apareixen al seu entorn, una sèrie de carrers complementaris a aquest esquema organitzatiu, que complementen aquesta estructura relacionant i completant els vials de les vores perimetrals de l'entorn, un eix superior longitudinal que correspon al carrer de l'Estació i que resol amb la proposta la seva configuració, tant en planta com en secció, el carrer del ferrocarril que, disposat de manera paral·lela a la línia del ferrocarril, resol la connexió amb l'espai de l'estació, aporta una àrea per la zona del pàrquing i dona continuïtat urbana més enllà del carrer del Moll.

De manera transversal i disposat paral·lelament a l'eix del carrer B s'estableix la prolongació dels carrers amb caràcter de vianants (Pintor Goya i Pintor Murillo) que relacionen l'entorn consolidat amb el carrer "Passeig Bulevard" del carrer A i amb el Parc central. Si bé la conformació del sistema viari és bastant clara, aquesta es complementa funcionalment d'acord amb el repartiment modal establert que, d'una banda prioritza els modes de transport més sostenibles, i de l'altra, configura l'espai urbà de manera que cada mode tingui l'espai que li pertoca.

3.3.3.2. ARE Turuguet, a Castellar del Vallès

El sistema viari és l'existent format per la carretera B-124 que és un sistema general de comunicacions en sentit nord-sud, que quan travessa l'àmbit disposa d'un vial de servei anomenat carrer Itàlia, el paral·lel a

la carretera per la banda de ponent, la ronda Turuguet i els vials transversals, els carrers Turuguet, Espanya, Suïssa i J Foix.

No es proposa l'obertura de cap nou vial, únicament la reforma dels existents per tal de produir una entrega idònia amb la proposta d'ordenació de la present ARE, eixamplant els espais entre la carretera i les arquitectures i enlairant la calçada actual del carrer Turuguet, entre la part de l'àmbit de ponent de la B-124 i l'edifici modernista ocupat per l'activitat Viena, fins la mateixa rasant que les voreres.

Els vials nord-sud tenen un pendent aproximat del 2% i els transversals lleugerament superior a l'1%.

La superfície total destinada a sistema urbanístic de comunicacions, subsistema viari, és de 7.199,02 m², que representa un 27,33% de la superfície del sector i s'identifica amb la clau "A", d'acord amb la nomenclatura emprada pel PGOU de Castellar del Vallès.

Pel que fa al transport públic, a curt termini, es proposa la creació de dues parades de busos a banda i banda de la carretera transformada.

Una altra proposa que impactarà positivament a l'àmbit és el perllongament de la línia d'FGC des del barri de Can Oriac a Sabadell fins a Castellar del Vallès. El perllongament, serà compatible amb la definició final de les obres d'FGC actualment en curs a Sabadell, de forma que el traçat cap a Castellar tindrà origen en el final de línia de Sabadell.

3.3.3.3. ARE Nou Eixample, a Castellar del Vallès

En aquest ARE en el que hi ha tres àmbits discontinus l'ordenació de la mobilitat atindrà al següent:

1. Àmbit nord:

En aquest subàmbit es replanteja la secció del carrer Tarragona, eliminant els aparcaments en bateria i eixamplant la vorera actual, on s'hi preveurà una zona enjardinada, de manera que l'amplada del carrer passi a tenir una secció de 25 metres.

L'adequació d'aquest vial junt amb la resta de vialitat que voreja l'àmbit, que es veurà afectada un cop s'adeqüin les voreres dels carrers Tarragona, de Suïssa, i de Barcelona es consideraran com a carregues externes de l'ARE. En el plànol d'ordenació número 12 queden grafiats els diferents àmbits fora sector i s'especifica el tipus d'intervenció que s'hi dura a terme.

Per tal d'alliberar el trànsit la parada d'autobús, actualment situada al carrer Tarragona es traslladarà al carrer Jaume I (un vial que actualment té poca circulació).

Per tal de potenciar el confort del vianant i potenciar les activitats comercials i terciàries en el carrer Tarragona, s'eliminaran els aparcaments en bateria que hi ha actualment i es col·locaran aparcaments en cordó tal i com es detalla en el projecte d'urbanització annexa a aquest document. En la resta de carrers que llinden amb el subàmbit es mantindrà la estructura dels aparcaments (en bateria o en cordó), tot i que es redistribuiran per tal d'ubicar les zones de càrrega i descarrega pertinents així com les parades d'autobús.

La vialitat que voreja l'àmbit, que es veurà afectada un cop s'adeqüin les voreres dels carrers es consideraran com a carregues externes de l'ARE. En el plànol d'ordenació número 12 queden grafiats els diferents àmbits fora sector i s'especifica el tipus d'intervenció que s'hi dura a terme.

2. Àmbit central:

Aquí es qualificaran dues peces de la superfície total del subàmbit en vialitat, que es destinaran a eixamplar les voreres actuals, a fi i efecte d'acompanyar les intencions de l'ordenació proposada.

A les proximitats d'aquest subàmbit hi ha unes afeccions delimitades fora del sector, que per una banda responen a la necessitat d'assegurar que les instal·lacions d'electricitat i de gas arribin correctament al sector i per altre per l'adequació dels contenidors soterrats requerits. Aquestes carregues externes també queden grafiades el plànol d'ordenació número 12.

3. Àmbit sud:

Aquí no hi ha cap proposta viària, l'únic que s'haurà de fer es intervenir en un tros de vorera per tal d'assegurar la connexió de gas. Aquesta afecció fora de sector, com el dels dos altres àmbits, queda assenyalat en el plànol número 12 d'ordenació d'aquest ARE.

L'accessibilitat del sector al sistema de transports públic queda garantida amb la línia de transport públic, bus, que transcorre pels tres àmbits que formen aquesta ARE tal i com s'assenyala en el plànol d'ordenació de la mobilitat i en els estudis de mobilitat generada que acompanyen la present àrea residencial estratègica. Altrament la previsió futura de prolongació del transport ferroviari, garantirà un millor accés al sistema de transport públic d'aquesta Àrea residencial estratègica. Finalment, la previsió dels itineraris de bicicletes i vianants en el sector delimitat, assenyalats en el mateix plànol d'ordenació, fomentarà els desplaçaments no contaminants, en coherència amb la implantació de mesures que afavoreixin una mobilitat més sostenible.

3.3.3.4. ARE Can Duran, a Montcada i Reixac

La proposta de traçat de la vialitat s'estructura a partir de dues trames de carrers, més o menys segueixen les directrius de la trama de carrers de Can Pomada en un cas i la trama ortogonal del Pla Parcial de Mas Rampinyo en l'altre.

El traçat de la xarxa viària bàsica es complementa amb la vialitat de caràcter local o veïnal. L'estructura general es configura com una trama de carrers, més o menys, ortogonal que segueixen en alguns punts una directriu corba per a una major adaptació a la topografia existent.

El sistema viari de l'ARE fa un cosit entre les diferents vialitats existents situades al perímetre de l'àmbit.

El sector incorpora una reserva de sòl per a la construcció de la nova via estructurant primària que comunica l'autopista C-58 amb l'autovia C-17 i enllaça els municipis de Ripollet amb el de la Llagosta tot creuant Montcada i Reixac. El desenvolupament d'aquesta via condiona l'ordenació de l'ARE i fa necessari l'establiment d'unes condicions en la definició del seu traçat que permetin un desenvolupament urbanístic de l'ARE coherent amb les necessitats de bona connectivitat entre el nou nucli residencial i el teixit urbà existent. En concret i respecte del traçat proposat en l'estudi informatiu es proposa :

- Incrementar la superfície de soterrament de la via per garantir una òptima connexió entre les trames del l'ARE i el teixit preexistent, alhora que disminuir l'impacte acústic de la via sobre les noves àrees residencials.

- Simplificar el nus de la via amb el Carrer Camí de Can Duran.

L'accessibilitat del sector al sistema de transports públic queda garantida amb la formació d'una nova línia de transport públic - bus que recorre el conjunt del nou barri de tal manera que la nova distribució de les parades permet una distribució homogènia del conjunt que es projecta. Altrament el sector disposa d'una parada de ferrocarril situada a una distància inferior a 400 m del centre de gravetat del nou barri, tal i com s'assenyala en el plànol d'ordenació de la mobilitat i en els estudis de mobilitat generada que acompanyen la present àrea residencial estratègica. Finalment, la previsió dels itineraris de bicicletes i vianants en el sector delimitat, assenyalats en el mateix plànol d'ordenació, fomentarà els desplaçaments no contaminants, en coherència amb la implantació de mesures que afavoreixin una mobilitat més sostenible.

3.3.3.5. ARE Can Puiggener, a Sabadell

La ordenació qualifica com a viari pràcticament el viari ja existent. En consolida les seccions, o bé les rectifica.



S'augmenta la secció del darrer tram del carrer Florit, es rectifica l'alineació del sol edificable en el front del la Baixada de Can Puiggener inclosa dins el precinte, i es reorganitza la traça del camí que baixa al llarg de la Clota alta, per tal de donar cabuda, de manera endreçada, al trasllat del camp de futbol.

Per altre part, es proposa completar la malla en el sector del pla, donant continuïtat al carrer Escipió fins a Puig de la Creu.

L'estratègia és doncs, consolidar el sistema, i donar forma a la secció del viari. Els passos entre les tres noves illes residencials, que també faran funcions de viari fonamentalment peatonal, son espais mes complexos amb qualificació d'espai lliure.

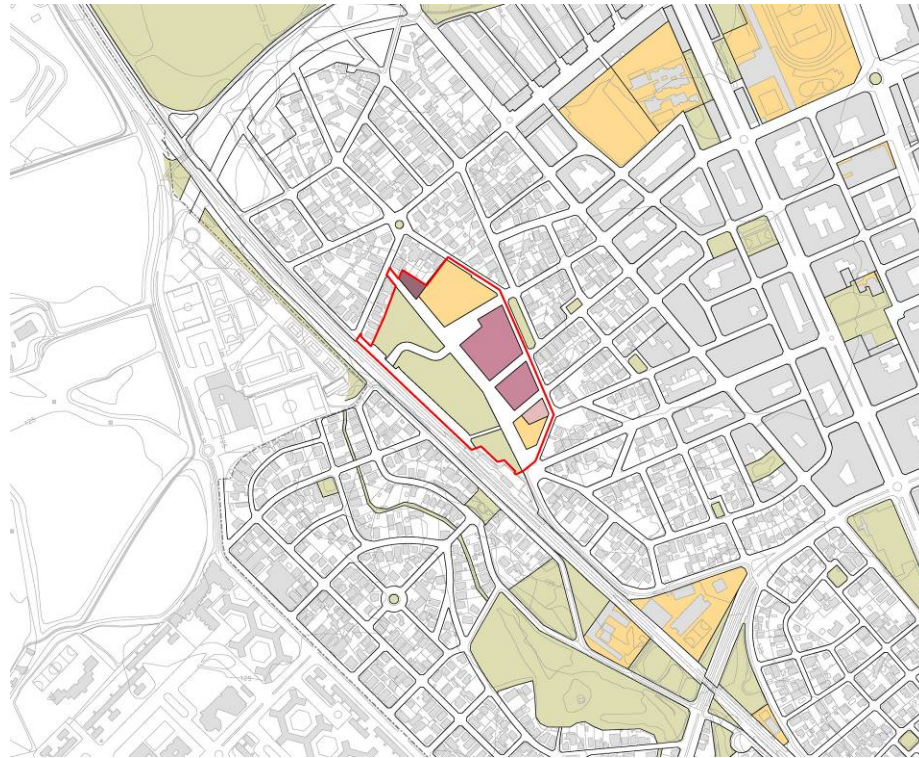
Les seccions d'urbanització delimiten calçades, voreres, carril per a bicicletes, quan és el cas, d'acord amb els usos i la mobilitat previstes.

L'accessibilitat del sector al sistema de transports públic queda garantida amb la formació d'una nova línia de transport públic - bus que recorre el conjunt del nou barri pel seu espai central, de tal manera que la nova distribució de les parades permet una distribució homogènia del conjunt que es projecta, tal i com s'assenyala en el plànol d'ordenació de la mobilitat 1 i en els estudis de mobilitat generada que acompanyen la present àrea residencial estratègica. Altrament, la previsió dels itineraris de bicicletes i vianants en el sector delimitat, assenyalats en el mateix plànol d'ordenació, fomentarà els desplaçaments no contaminants, en coherència amb la implantació de mesures que afavoreixin una mobilitat més sostenible.

3.3.3.6. ARE Torre Romeu, a Sabadell

Amb la proposta d'ordenació, es proposen les següents actuacions en l'estructura viària:

- Es redimensionen la prolongació del carrer de Sau i avinguda de can Bordoll per tal de millorar els espais de passeig del sector definint una calçada amb 10 metres ampliant les voreres fins a 6,5 metres en el cas del carrer de Sau que permet incloure un carril de bicicletes en el seu recorregut. En el cas de l'avinguda de can Bordoll, es proposa una secció asimètrica atenent als diferents usos del sector amb un passeig arbrat dintre el sector amb 12 metres d'amplada. Aquest passeig arbrat té continuïtat en el front oest dels habitatges de Can Llobateres, amb un nou vial d'accés al barri fins a l'avinguda de Can Bordoll que permetrà tancar una anella completa d'accés als nous habitatges i al parc equipat proposat.



- S'estableix una anella viària de pacificació del trànsit en el punt on transcorre la reserva d'infraestructures i connectarà tant el pont sobre el riu Ripoll com el metro del Vallès.

- Es defineix un vial restringit integrat dintre el parc de vora que es va connectant amb els passos proposats entre l'edificació. Aquest parc, en la seva ordenació integrarà un carril de bicicletes en el seu recorregut.

L'accessibilitat del sector al sistema de transports públic queda garantida amb la prolongació d'una nova línia de transport públic - bus que recorre el conjunt del nou barri pel seu espai central, de tal manera que la nova distribució de les parades permet una distribució homogènia del conjunt que es projecta, tal i com s'assenyala en el plànol d'ordenació de la mobilitat i en els estudis de mobilitat generada que acompanyen la present àrea residencial estratègica. Altrament, la previsió dels itineraris de bicicletes i vianants en el sector delimitat, assenyalats en el mateix plànol d'ordenació, fomentarà els desplaçaments no contaminants, en coherència amb la implantació de mesures que afavoreixin una mobilitat més sostenible.

3.3.3.7. ARE Can Taió, a Santa Perpètua de Mogoda

El planejament categoritza com a sistema viari diverses franges, grafiades en els plànols d'ordenació, que són necessàries per a la interior:

- Una franja al nord de l'àmbit que connecta amb l'avinguda Girona i que serveix com a reserva per al possible pas d'una futura infraestructura ferroviària previst al Pla General i les rotondes que el connecten amb l'avinguda de Can Taió i el carrer Salvador Espriu.
- La reserva per al viari de l'avinguda de Can Taió. Es tranca d'un vial de dos sentits (un carril per sentit) més un carril de servei que dona connectivitat amb la xarxa existent i la nova ordenació del sector i una reserva de protecció del sistema viari a la banda del sòl no urbanitzable.
- La reserva per a completar el viari del carrer Salvador Espriu. El projecte d'urbanització manté l'arbrat existent.
- Un corredor, prolongació del carrer de la Llevadora, que connecta la xarxa de vianants del sector de Can Filuà i la plaça central de Can Taió i la seva zona d'equipaments.

En definitiva, trànsit rodat es manté en el perímetre exterior del sector, i l'actuació més important en aquest aspecte és l'acabament del passeig de Can Taió, amb una reserva viària de l'amplada demanada per la direcció General de Carreteres. A més es completa el carrer Salvador Espriu i es connecta l'avinguda de Girona amb el passeig de Can Taió.

Des d'aquests carrers es fa l'entrada als aparcaments dels edificis. El sector completa la xarxa existent i futura d'itineraris per a bicicletes amb el carril que recorre l'avinguda de Can Taió i els carrers interiors del barri. Pel que fa al transport públic, la xarxa d'autobusos urbans, que connecta amb l'estació de ferrocarril existent, té diverses parades a pocs metres del barri. Tot i així en l'estudi de mobilitat es fan propostes per a la seva adequació i millora. A més, tal com s'explica en l'estudi, al sud del sector es preveu una nova estació de Rodalies que ha de servir a l'àmbit.

3.3.3.8. ARE Porta Sud, a Terrassa

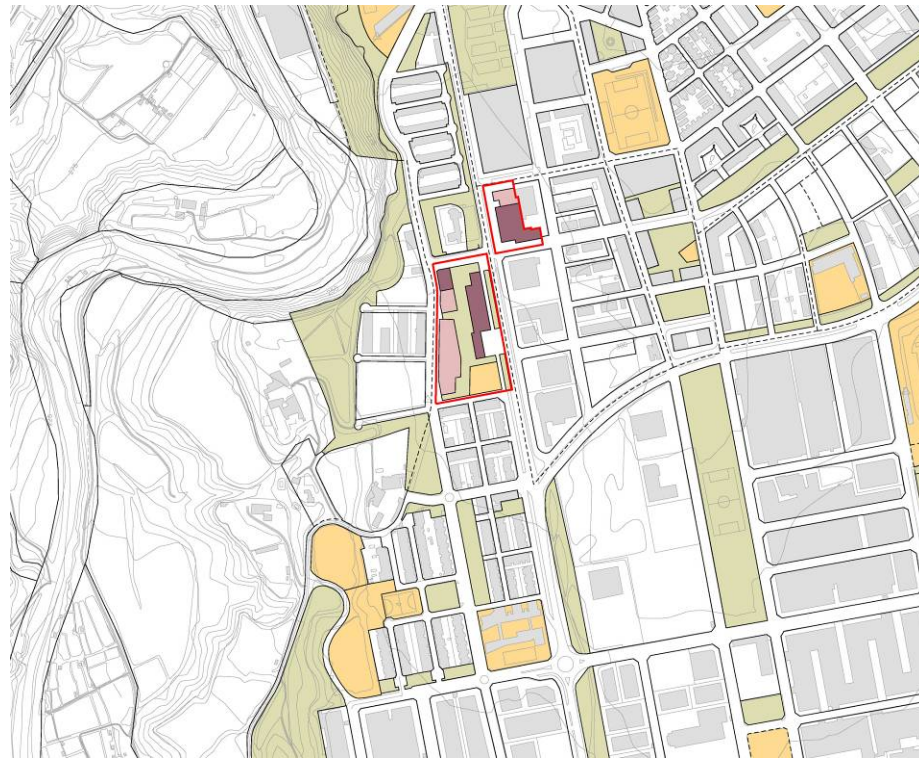
La proposta viària de l'ARE es basa en l'execució de la rotonda sota l'autopista on hi confluiran la ronda sud, l'actual accés des de la Rambleta, i la carretera de Martorell abans de travessar l'autopista, sense la necessitat de cobertura prèvia de la riera de Palau. Tanmateix, es preveu que la urbanització del sector ARE permeti també una connexió provisional entre els vials que acompanyen la riera de Palau a banda i banda i la Rambleta, a través d'un nou pont sobre la riera i un doble vial que, de manera semaforitzada, enllaçarà amb la rambla central

Així doncs, els accessos a la ciutat per la Porta Sud es seguiran fent per l'eix de la Rambleta del Pare Alegre, mentre no estigui en condicions de funcionament la ronda de ponent. D'aquesta manera, els vials garanteixen l'accessibilitat rodada a totes les noves edificacions, en un esquema circulatori en anell que connecta amb els tres eixos principals: la rambleta del Pare Alegre, els vials de la riera de Palau, i el nou vial d'interconnexió entre ells. Únicament en la prolongació del carrer Francesc Layret i el vial d'interconnexió es preveuen franges d'aparcament de vehicles particulars en els vials.

L'aparcament dels vehicles particulars s'haurà de realitzar en l'interior dels sòls edificables d'acord amb el que estableixen les Normes Urbanístiques del POUM de Terrassa. En una primera estimació, poden ser suficients dues plantes soterrani d'aparcament sota els edificis per cobrir les necessitats d'aparcament en funció del nombre i grandària dels habitatges i dels m² d'activitats econòmiques que finalment s'implantin

Altrament, es dona continuïtat als carrils bici previstos que provenen del centre urbà, cobrint amb els circuits que es proposen la major part dels espais d'accés als espais públics i a les edificacions d'equipaments i eixos comercials.

Pel que fa al transport públic, es proposa prorrogar les tres línies d'autobús urbà per la Rambleta del Pare Alegre fins el nou vial de connexió amb els entorns de la riera de Palau (futura ronda de ponent), i des d'aquest, a través dels vials laterals de la riera, tancar un recorregut en anell fins l'eix



de la carretera de Montcada, l'eix urbà més proper i potent actualment en línies de transport d'autobusos. Així mateix, s'assenyalen els punts possibles de parada d'aquest transport, allà on poden donar un radi de servei més ampli.

Pel que fa als futurs espais escolars, es preveuen franges d'estacionament d'autobusos de transport davant mateix dels terrenys on es preveuen les futures implantacions, sense cap encreuament de vial pels usuaris. Així mateix, en el front comercial de la prolongació de l'avinguda Joaquim Sagrera s'estableixen zones exclusives d'estacionament per a càrrega i descàrrega de mercaderies amb accés directe als fronts d'activitat

Una de les previsions del POUM que s'executarà amb posterioritat al sector ARE és l'estació sobre la línia dels ferrocarrils de la Generalitat. La previsió d'aquesta estació està associada al cobriment d'un tram de la línia. En les etapes previstes en aquesta ARE no es preveu el cobriment del ferrocarril.

3.4. LA RESERVA D'HABITATGE PROTEGIT

S'ha determinat el percentatge final d'habitatge social a obtenir i la seva distribució segons règim a partir, tant de la identificació del percentatge de població en risc d'exclusió residencial, com de la caracterització dels principals grups en risc d'exclusió residencial.

Ara bé, abans d'entrar en aquest punt, s'ha volgut veure quin era l'Objectiu de Solidaritat Urbana en cada un dels municipis i veure si amb els ARE es podia donar una primera resposta a aquest.

L'objectiu de solidaritat urbana (osu) i el balanç entre les necessitats d'habitatge assequible i de l'osu

3.4.1. BARBERÀ DEL VALLÈS

En un termini de 20 anys, al municipi de Barberà del Vallès, segons l'objectiu de solidaritat urbana, el 15% de l'habitatge principal (10.642 unitats el 2006) haurà de ser destinat a polítiques socials, és a dir, 1.638 habitatges. Actualment, ens trobem amb un parc social existent de 462²⁵ unitats i, com a resultat, un parc social pendent de 1.176 habitatges.

Si traslладem aquest 15% d'habitatge social que ha d'acomplir l'OSU segons l'escenari proposat com probable en el PLH, el nombre d'habitatges socials hauria de ser de 1.973 unitats amb el què el dèficit augmentaria fins a 1.511 unitats.

²⁵ Les dades sobre habitatge fan referència a l'any 2007 ja que s'han actualitzat les xifres del Pacte Nacional per l'Habitatge.

El Pacte estableix que en el primer quinquenni s'obtingui el 25% del total d'habitatge social. D'acord amb aquest criteri, a finals del 2012 hauria de ser de 409 unitats (segons dades del Pacte) i de 493 unitats segons l'escenari previst en el PLH.

La problemàtica entorn l'accés a l'habitatge a Barberà del Vallès requereix una especial atenció per part de les administracions. En aquest marc, l'Ajuntament ha encarregat la elaboració del PLH i la classificació d'una Àrea residencial estratègica, la qual ha de tenir un mínim del 50% dels habitatges en règim de protecció, que contribuirà a incrementar el parc social d'habitatges.

El Pla general de Barberà del Vallès aprovat l'any 2000 no ha arribat a executar un 30% de les previsions en matèria d'habitatge. Destaca una gairebé inexistència d'habitatge protegit fins al moment. Així doncs, entre l'any 2001 i 2007 es van construir només 96 habitatges amb protecció oficial, tots ells el 2006. Tot i així, el PGOM preveu que entre el 2006 i el 2012 s'executin un total de 479 habitatges protegits i 115 habitatges concertats derivats de diferents unitats d'actuació i àrees de desenvolupament.

Amb aquestes previsions es compleix l'OSU i l'execució de l'ARE del sector de l'estació, que suposarà l'obtenció de 110 habitatges amb protecció oficial, contribuirà a incrementar el percentatge d'habitatge social al municipi pel primer quinquenni.

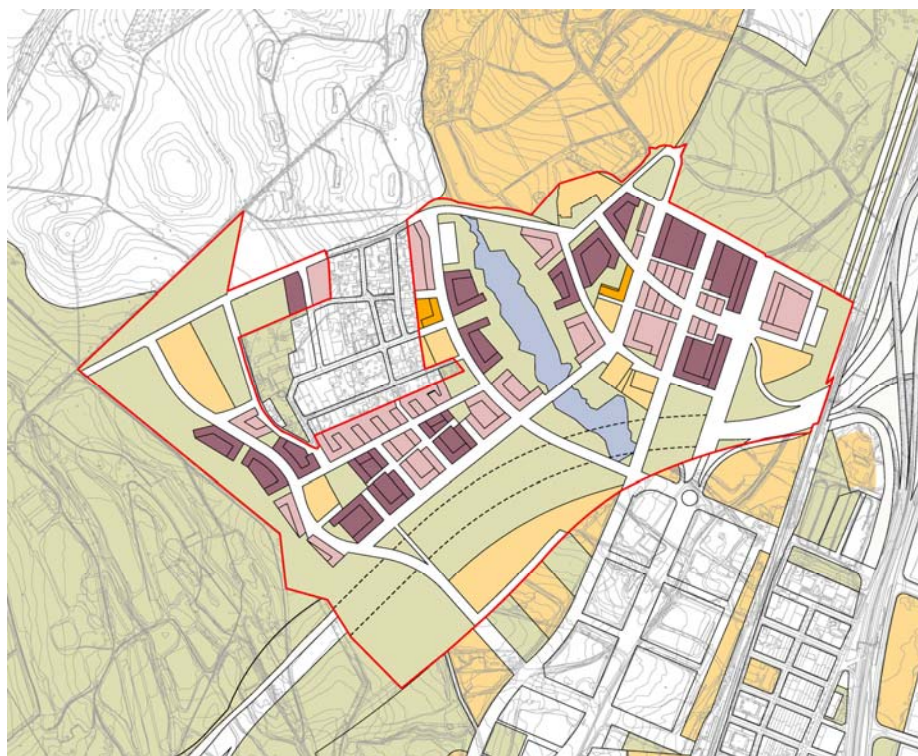
3.4.2. CASTELLAR DEL VALLÈS

En un termini de 20 anys, segons l'objectiu de solidaritat urbana, al municipi de Castellar del Vallès el 15% de l'habitatge principal (7.217 el 2006) haurà de ser destinat a polítiques socials, és a dir, 1.138 habitatges²⁶. Actualment ens trobem amb un parc social existent de 543 unitats i, com a resultat, un parc social pendent de 687 habitatges.

Si traslладem aquest 15% d'habitatge social que ha d'acomplir l'OSU, segons l'escenari proposat com probable en el PLH, el nombre d'habitatges socials hauria de ser de 1.458 unitats amb el que el dèficit augmentaria fins a 915 unitats, quantitat que resoldria la necessitat d'habitatge per a totes les llars en risc d'exclusió residencial estimades pel PLH.

El Pacte estableix que, en el primer quinquenni, s'obtingui el 25% del total d'habitatge social. D'acord amb aquest criteri, a finals del 2012 hauria de ser de 172 unitats (segons dades del Pacte) i de 229 unitats segons l'escenari previst en el PLH.

²⁶ Les dades sobre habitatge fan referència a l'any 2007 ja que han estat actualitzades les xifres de Pacte Nacional per l'Habitatge.



La problemàtica entorn l'accés a l'habitatge a Castellar del Vallès requereix una especial atenció per part de les administracions. En aquest marc, l'Ajuntament ha encarregat la elaboració del PLH i la classificació de dues àrees residencials estratègiques, les quals hauran de tenir un mínim del 50% dels habitatges en règim de protecció, que contribuiran a incrementar el parc social.

El Pla general de Castellar del Vallès és anterior a la llei d'urbanisme del 2002 i, per tant, no contempla la reserva de sòl per a habitatge protegit en els nous sectors de desenvolupament, fet que ha repercutit directament en l'oferta d'habitatge social. Així doncs, entre l'any 2001 i 2007 es van construir només 97 habitatges amb protecció oficial.

L'execució de les dues ARE suposarà l'obtenció de 306 habitatges amb protecció oficial, és a dir, es superarà el 25% d'habitatge social previst per al compliment de l'OSU en un quinquenni (133% respecte l'objectiu fixat).

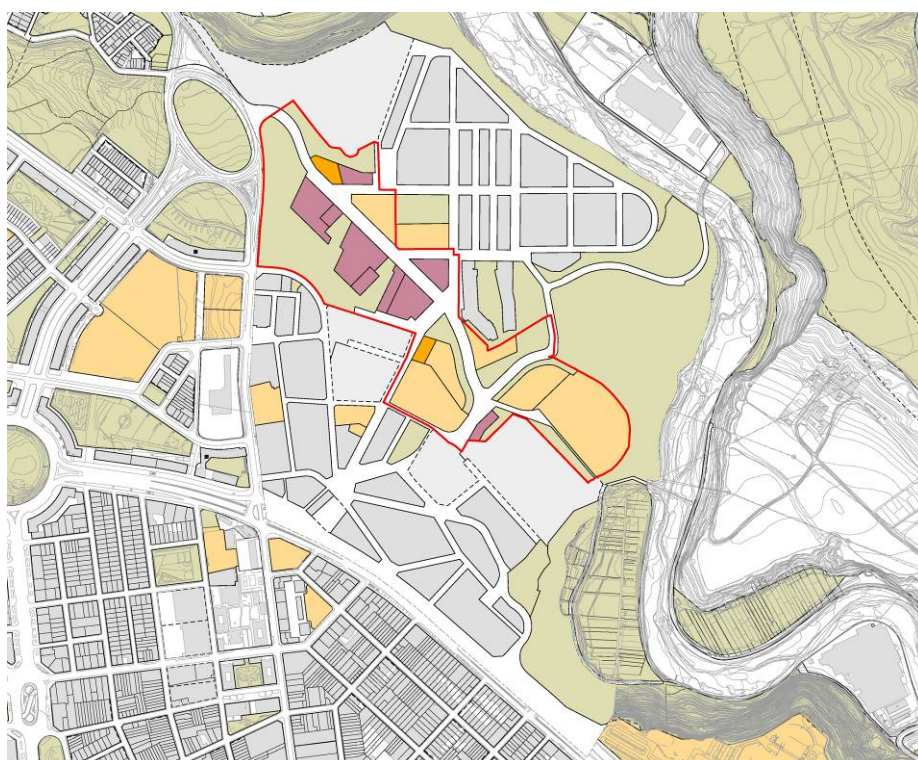
3.4.3. MONTCADA I REIXAC

En un termini de 20 anys, al municipi de Montcada i Reixac, segons l'objectiu de solidaritat urbana, el 15% de l'habitatge principal (el 2006 tenia 10.742 habitatges principals) haurà de ser destinat a polítiques socials, és a dir, 1.611 habitatges. Actualment, ens trobem amb un parc social existent de 1.061 unitats²⁷, i com a resultat, un parc social pendent de 550 habitatges.

Si traslладem aquest 15% d'habitatge social que ha d'acomplir l'OSU segons l'escenari proposat com probable en el PLH, el nombre d'habitatges socials hauria de ser de 2.028 unitats amb el què el dèficit augmentaria fins a 967 unitats.

El Pacte estableix que en el primer quinquenni s'obtingui el 25% del total d'habitatge social. D'acord amb aquest criteri, a finals del 2012 hauria de ser de 403 unitats (segons dades del Pacte) i de 507 unitats segons l'escenari previst en el PLH.

La problemàtica entorn l'accés a l'habitatge a Montcada i Reixac requereix una especial atenció per part de les administracions. En aquest marc, l'Ajuntament ha encarregat la elaboració del PLH i la classificació d'una Àrea residencial estratègica, la qual es considera que ha de tenir un mínim del 50% dels habitatges en règim de protecció i contribuirà a incrementar el parc social d'habitatges.



Montcada i Reixac es regeix pel Pla General Metropolità de 1976. En el PLH es fa una diagnosi del planejament vigent en relació la problemàtica de l'habitatge al municipi.

D'aquest se n'extreu que les demandes de llars estimades (tant de lliure mercat com d'habitatge social):

Hem anat verificant que les 1.751 ó 2.494 unitats habitacionals necessàries per a cobrir les previsions de formació de noves llars al municipi, segons un escenari conservador o un escenari dinàmic, estan cobertes per les previsions de creixement i la viabilitat de desenvolupament del planejament, en el període comprés en el present PLH 2007-2012.

PLH de Montcada i Reixac. Document d'avanç, pàgina 60.

Amb aquestes previsions del PLH (que actualment s'estan concretant en actuacions), seria possible cobrir l'OSU en un quinquenni.

En aquest sentit, la sola execució de l'ARE, amb 1.080 habitatges protegits) suposaria un escreix respecte l'Objectiu de Solidaritat Urbana en un quinquenni del 209%.

3.4.4. SABADELL

En un termini de 20 anys, al municipi de Sabadell, segons l'objectiu de solidaritat urbana, el 15% de l'habitatge principal (el 2006 tenia 88.858 habitatges principals) haurà de ser destinat a polítiques socials, és a dir, 10.943 habitatges. Actualment, ens trobem amb un parc social existent de 6.560 unitats²⁸, i com a resultat, un parc social pendent de 4.383 habitatges.

Si traslладem aquest 15% d'habitatge social que ha d'acomplir l'OSU segons l'escenari proposat com probable en el PLH, el nombre d'habitatges socials hauria de ser de 2.028 unitats amb el què el dèficit augmentaria fins a 967 unitats.

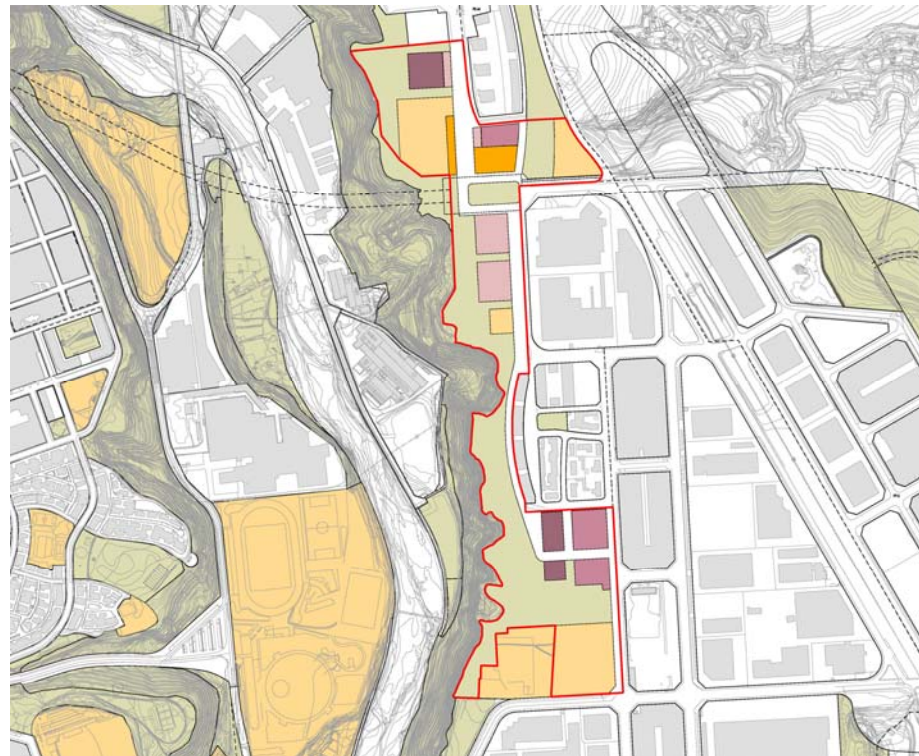
Existeix però una divergència entre les dades que provenen de l'actualització de les xifres del Pacte nacional de l'habitatge i les que proporciona el PLH. Segons aquest darrer, el parc social existent a Sabadell era de 7.795 habitatges al 2007²⁹.

Es pren aquesta darrera dada, considerada més fiable, per al càlcul del parc social pendent. D'aquest en resulta que Sabadell té un dèficit de 3.148 habitatges per a complir amb l'OSU (horitzó temporal 2016). Si es calcula

²⁷ Les dades sobre habitatge fan referència a l'any 2007 ja que s'han actualitzat les xifres del Pacte Nacional per l'Habitatge.

²⁸ Les dades sobre habitatge fan referència a l'any 2007 ja que s'han actualitzat les xifres del Pacte Nacional per l'Habitatge.

²⁹ Pla Local d'Habitatge de Sabadell. Planejament urbanístic municipal, pàgines 58 a 63



l'habitatge social necessari en un quinquenni, en resulta que Sabadell hauria d'obtenir 787 unitats cada 5 anys fins assolir l'OSU.

La problemàtica en quant a l'accés a l'habitatge a Sabadell, tot i perfilar-se greu (el percentatge de població en risc d'exclusió residencial és elevat, del 71% de les necessitats futures d'habitatge), ha obtingut resposta municipal.

A banda que del planejament actualment vigent es poden obtenir gairebé 13.000 habitatges³⁰ amb algun règim de protecció, l'aprovació del Pla Local d'Habitatge així com la selecció dels sectors de Torre Romeu i Can Puiggener per a desenvolupar-hi una ARE, donen resposta a la problemàtica. Amb la primera s'instrumenta un seguit d'actuacions encaminades a millorar l'accés a l'habitatge, les condicions del parc d'habitatges, millorar l'allotjament de la gent gran així com a prevenir l'exclusió social residencial amb l'horitzó temporal màxim de l'any 2014, mentre que amb els segons es pot obtenir un mínim del 50% dels habitatges totals produïts amb caràcter social.

En relació a les dues ARE, de Can Puiggener i de Torre Romeu, es pot obtenir 804 habitatges socials. Respecte l'OSU a acomplir en el primer quinquenni, aquestes dues soles ARE representarien l'obtenció del 103% d'habitatge social necessari en el primer quinquenni, a banda d'altres actuacions impulsades des de l'Ajuntament.

3.4.5. SANTA PERPÈTUA DE MOGODA

En un termini de 20 anys, al municipi de Santa Perpètua de Mogoda, segons l'objectiu de solidaritat urbana, el 15% de l'habitatge principal (el 2006 tenia 7.730 habitatges principals) haurà de ser destinat a polítiques socials, és a dir, 1.159 habitatges. Actualment, ens trobem amb un parc social existent de 354 unitats³¹, i com a resultat, un parc social pendent de 805 habitatges.

Si traslладem aquest 15% d'habitatge social que ha d'acomplir l'OSU segons l'escenari proposat com probable, el nombre d'habitatges socials hauria de ser de 1.340 unitats amb el què el dèficit augmentaria fins a 986 unitats.

El Pacte estableix que en el primer quinquenni s'obtingui el 25% del total d'habitatge social. D'acord amb aquest criteri a finals del 2012 hauria de ser de 201 unitats (segons dades del Pacte) i de 246 unitats segons La problemàtica entorn l'accés a l'habitatge a Santa Perpètua de Mogoda ha requerit l'especial atenció per part de l'Ajuntament. En aquest marc,

³⁰ Pla Local d'Habitatge de Sabadell. Objectiu de Solidaritat Urbana, pàgines 5 a 7.

³¹ Les dades sobre habitatge fan referència a l'any 2007 ja que s'han actualitzat les xifres del Pacte Nacional per l'Habitatge.

l'Ajuntament ha encarregat l'elaboració del PLH i la classificació d'una Àrea residencial estratègica, la qual es considera que ha de tenir un mínim del 50% dels habitatges en règim de protecció i contribuirà a incrementar el parc social d'habitatges.

En aquest sentit, la sola execució de l'ARE (543 habitatges de protecció oficial) suposaria un escreix respecte l'Objectiu de Solidaritat Urbana en un quinquenni del 221%.

L'execució del barri residencial de Can Filuà augmentarà considerablement aquest escreix (en total estan previstos en aquest barri 211 habitatges en règim concertat i 215 habitatges en règim de protecció oficial).

3.4.6. TERRASSA

En un termini de 20 anys, al municipi de Terrassa, segons l'objectiu de solidaritat urbana, el 15% de l'habitatge principal (el qual representa 72.584 unitats³²) haurà de ser destinat a polítiques socials, això és 10.888 habitatges. Actualment, ens trobem amb un parc social existent de 8.332 unitats³³, i per tant, com a resultat apareix un parc social pendent de 2.556 habitatges.

Si traslладem aquest 15% d'habitatge social que ha d'acomplir l'OSU segons l'escenari proposat de la modificació de les dades del POUM, el nombre d'habitatges socials hauria de ser de d'entre 12.883 i 13.192 unitats amb el què el dèficit augmentaria fins a 4.551-4.860 unitats.

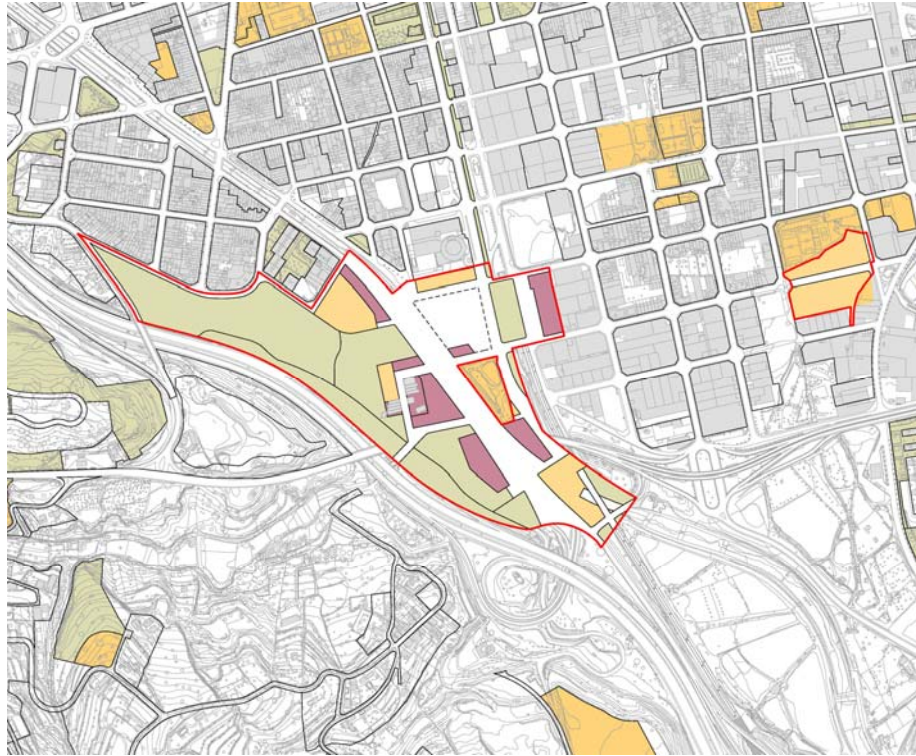
El Pacte estableix que en el primer quinquenni s'obtingui el 25% del total d'habitatge social. D'acord amb aquest criteri a finals del 2012 hauria de ser de 639 unitats (segons dades del Pacte) i de 1.137-1.215 unitats segons l'escenari plantejat a partir del POUM.

La problemàtica entorn l'accés a l'habitatge afecta avui en dia al conjunt del territori català i les capitals de comarca principalment, com Terrassa, són els nuclis que han de donar una resposta i solucions més immediates. Així, s'ha classificat una Àrea residencial estratègica, la qual es considera que ha de tenir un mínim del 50% dels habitatges en règim de protecció i contribuirà a incrementar el parc social d'habitatges.

El POUM de Terrassa, aprovat l'any 2003 contemplava, tal i com definia el marc legislatiu aleshores, la reserva d'un 20% de sòl de nous creixements per habitatge protegit, la qual segons el Pacte Nacional Per l'Habitatge l'any 2006 era de 2.845.640 m² resultant de 47 sectors i amb un total d'habitatges protegits possibles de 7.384 unitats. El PEMU Porta Sud és,

³² Les xifres sobre habitatge s'han extret del Pacte Nacional per l'Habitatge i fan referència a l'any 2006.

³³ Les xifres sobre habitatge social existent han estat actualitzades per l'any 2007.



precisament, un d'aquests sectors en els quals hi havia aquesta reserva per habitatge social i l'ARE Porta Sud, amb 489 habitatges protegits, suposarà una agilització dels tràmits per poder crear habitatge assequible al municipi. Aquesta xifra destaca sobre un volum de 738 habitatges protegits construïts al municipi entre el 2001 i el 2007.

3.4.7. REPARTIMENT DE L'HABITATGE PROTEGIT SEGONS MODALITATS

A partir de la informació obtinguda de les memòries socials i l'elaborada per nosaltres i de les determinacions establertes en caràcter general per la Direcció General de Promoció de l'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, es fa la següent proposta de destinació d'habitatge a polítiques socials així com la seva distribució segons tipus.

Taula de repartiment del habitatge protegits a les Àrees residencials estratègiques del PDU del Vallès Occidental

Municipi	Sector	HPO RE		HPO RG		HPO Preu Concertat		Hbtg Concertat		Total HPO		Total lliure		Habitatge total
Barberà del Vallès	Sector Estació	6%	12	21%	46	14%	31	10%	21	51%	110	59%	104	214
Castellar del Vallès	Turuguet	5%	16	21%	62	15%	45	10%	29	50%	152	50%	151	303
Castellar del Vallès	Nou eixample	6%	16	22%	63	16%	45	10%	30	53%	154	47%	134	288
Montcada i Reixac	Can Duran	7%	155	19%	400	15%	315	10%	210	51%	1.080	49%	1.050	2.130
Sabadell	Can Puiggener	7%	41	44%	251	10%	58	0%	0	61%	350	39%	221	571
Sabadell	Torre Romeu	7%	53	44%	325	10%	75	0%	0	61%	454	39%	292	746
Santa Perpètua de Mogoda	Can Taió	5%	50	20%	201	20%	194	10%	97	55%	543	45%	453	997
Terrassa	PEMU Porta Sud	7%	70	19%	181	15%	143	10%	95	51%	489	49%	475	964
PDU VALLÈS OCCIDENTAL		7%	414	25%	1.530	15%	906	8%	483	54%	3.33	46%	2.880	6.212

A Sabadell es dona un major pes a l'habitatge de protecció en règim general donat que els llindars de renda ho fan aconsellable. En la mateixa línia, no es considera la modalitat d'habitatge concertat català ja que les persones a les que van adreçats, tenen unes rendes que s'allunyen d'aquesta modalitat d'habitatge.

Així mateix, a les ARE de Sabadell (Can Puiggener i Torre Romeu), l'ARE de Montcada i Reixac (Can Duran) i a l'ARE del PMU Porta Sud de Terrassa, es fa una reserva de sòl destinat a habitatge dotacional.

Respecte les recomanacions realitzades per la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, s'adjunta a continuació la justificació respecte les determinacions introduïdes en aquest PDU:

3.4.7.1. Justificació respecte la reserva d'habitatge protegit al Vallès Occidental en 6 dels 9 ARE i de l'increment recomanat en 2 de les ARE

El 2 de juliol de 2008 fou lliurat a l'equip redactor del PDU del Vallès Occidental el Plec de recomanacions en matèria d'habitatge protegit i dotacional per als Plans directores urbanístics de les Àrees residencials estratègiques.

Així mateix foren lliurades un seguit de recomanacions en relació la necessitat d'incrementar o no del percentatge d'habitatges socials totals dels ARE així com aquelles casuístiques que feien aconsellable incrementar els percentatges recomanats segons règims.

En l'àmbit del PDU del Vallès Occidental, aquestes recomanacions afectaven a 3 municipis, en que s'aconsellava incrementar tant el percentatge final d'habitatge social així com el percentatge d'habitatge protegit en règim especial.

La memòria justificativa en quant a grups en risc d'exclusió residencial, necessitats d'habitatge social i distribució segons règims feta en el PDU del Vallès Occidental es basa en molts casos en memòries socials elaborades per a plans locals d'habitatge així com en informació proporcionada pels mateixos ajuntaments (cas de Cerdanyola del Vallès) o informació que prové de la pàgina web de l'INCASÒL en relació a la producció d'habitatge protegit per ells promogut, però també de les pàgines web municipals (Castellar del Vallès, Barberà del Vallès i Santa Perpètua de Mogoda).

A partir d'aquí s'ha determinat el percentatge total d'habitatge protegit per a cada ARE i s'ha establert una distribució segons les diferents tipologies.

En aquest apartat es dona indicació de quins són els municipis i les raons que han conduït a la proposta que finalment es determina, respecte els municipis en els que en els seus ARE, no s'ajusten al que s'establia al Plec de recomanacions en matèria d'habitatge protegit i dotacional per als plans directores urbanístics (PDU) de les àrees residencials estratègiques.

Barberà del Vallès

Es recomana que augmenti el percentatge d'habitatge social i el percentatge d'HPO de règim especial.

- De la memòria social del Pla Local d'Habitatge s'arriben a les següents conclusions: s'identifiquen com a grups en risc d'exclusió residencial al municipi: els joves, els canvis en l'estructura d'edats i la població d'origen estranger. El total de demanda en risc d'exclusió del lliure mercat es pot situar entorn del 50%.
- No s'han detectat necessitats en quant a habitatge dotacional.



Així mateix

- Per a la gent gran INCASÒL ha efectuat una promoció de 41 unitats en règim de lloguer.
- En total s'han posat 81 habitatges protegits en lloguer (41 gent gran i 40 joves) i 160 de compra-venda.
- Els ajuts a lloguer concedits entre el 2005 i 2007 (28), corrobora l'anàlisi efectuada al PLH.
- En tot cas, a l'ARE ja hi ha previsió d'efectuar una reserva d'habitatge en règim especial.
- L'Ajuntament ha encarregat un Pla Local d'Habitatge, instrument encaminat a activar les polítiques per habitatge, i juntament les promocions efectuades, contradiuen els indicadors sobre sòl i habitatges.
- El PGOM preveu que entre el 2006 i el 2012 s'executin un total de 479 habitatges protegits i 115 habitatges concertats derivats de diferents unitats d'actuació i àrees de desenvolupament.
- Amb les previsions del planejament per al període 2006-2012 així com les actuacions proposades al PLH i l'execució de l'ARE s'obtindrà l'OSU previst en un quinquenni.
- És un sector de reduïdes dimensions.

Al municipi de Barberà del Vallès, atesa la no detecció d'una demanda en risc d'exclusió residencial extrema, ateses les previsions de planejament, les actuals intervencions que s'estan efectuant en matèria d'habitatge protegit i del desplegament dels nous instruments de política d'habitatge (PLH), es considera que no s'ha d'augmentar el percentatge d'habitatge total social ni el percentatge d'habitatge en règim especial, més enllà del 5% indicat en les recomanacions de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge.

Així mateix, per les dimensions de l'ARE així com llurs característiques d'ordenació, no es fa reserva de sòl per habitatge dotacional.

Castellar del Vallès:

Es recomana que augmenti el percentatge d'habitatge social i el percentatge d'HPO de règim especial.

- A la memòria del PLH s'identifiquen com a grups en risc d'exclusió residencial al municipi: als joves, els canvis en l'estructura de les llars i els estrangers. El total de demanda en risc d'exclusió del lliure mercat es pot situar entorn del 43%.
- S'identifica també a les persones de més de 65 anys que té

necessitat de canviar el tipus d'habitatge però que a aquest grup se li pot donar resposta amb la promoció d'habitatge de lloguer.

- Actualment ja s'han emprés polítiques de promoció d'habitatge assequible mitjançant les promocions d'INCASÒL. 78 habitatges de lloguer per a joves i 68 de compra-venda.

- Respecte l'habitatge dotacional, Castellar del Vallès signà el 2004 un conveni amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge per l'execució de 39 habitatges.

- Els ajuts a lloguer concedits entre el 2005 i el 2007 (72 en total), tot i ser relativament elevats en relació a municipis de grandària semblant, trobaran resposta en l'ARE amb la previsió d'habitatge de règim especial.

- L'Ajuntament ha encarregat un Pla Local d'Habitatge, instrument encaminat a activar les polítiques per habitatge, i juntament les promocions efectuades, contradiuen els indicadors sobre sòl i habitatges.

- Així mateix, l'Ajuntament de Castellar ha creat l'Oficina d'habitatge Local per facilitar al ciutadà informació i gestió de diversos aspectes relacionats amb l'habitatge: habitatge públic a Castellar del Vallès: operadors que promouen i on adreçar-se per obtenir informació concreta, Informació i gestió dels ajuts per al pagament del lloguer, rehabilitació, gestionar la Borsa d'habitatge per al Lloguer Social. Forma part de la Xarxa de Mediació pel lloguer social que ha impulsat la Generalitat³⁴.

- Amb les dues ARE s'obté amb escreix el dèficit d'habitatge social segons OSU d'un quinquenni.

- Els dos sectors són de reduïdes dimensions (303 i 288 habitatges en total respectivament)

Al municipi de Castellar del Vallès, atesa la no detecció d'una demanda en risc d'exclusió residencial molt elevada (té un percentatge baix en relació molts municipis metropolitans), ateses les actuals intervencions que s'estan efectuant en matèria d'habitatge protegit i dotacional, del desplegament dels nous instruments de política d'habitatge (PLH), es considera que no s'ha d'augmentar el percentatge d'habitatge total social ni el percentatge d'habitatge en règim especial, més enllà del 5% indicat en les recomanacions de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge.

Així mateix, per les dimensions de l'ARE així com llurs característiques d'ordenació, no es fa reserva de sòl per habitatge dotacional. El fet que l'Ajuntament de Castellar ja es dotés d'aquest tipus d'habitatge reforça aquesta decisió.

Santa Perpètua de Mogoda:

Es recomana que augmenti el percentatge d'habitatge social i el percentatge d'HPO de règim especial.

- No hi ha PLH però l'Ajuntament ha encarregat recentment la seva elaboració.

- El planejament és antic (per tant no té una memòria social) amb el que per l'elaboració de la memòria justificativa s'ha hagut de recopilar informació oficial. De l'anàlisi efectuada es conclou que el principal grup en risc d'exclusió residencial és la població jove, el segon grup (i a molta distància del primer) és el constituït per les famílies monoparentals. Cal afegir-hi la població d'origen estranger tot i que representa un percentatge molt petit. El percentatge de població en risc d'exclusió residencial es pot situar l'entorn del 40-42% de la població.

- Els ajuts a lloguer per al període 2005-2007 (9 en total), confirmen la bona direcció de l'anàlisi.

- L'execució de l'ARE suposaria l'obtenció d'habitatge social equivalent a gairebé dos quinquennis per assolir l'OSU.

- Actualment s'estan executant 60 habitatges de lloguer per a gent gran, 60 habitatges de lloguer per a joves i 53 de compra-venda, amb el que el municipi ha emprés les mesures necessàries per a fer front a la problemàtica de l'habitatge.

- Ultra l'actual execució de 60 habitatges de lloguer per a gent gran a Can Folguera i 60 més de lloguer per a joves a Can Taió (promoció d'INCASÒL), l'execució de l'ARE així com del nou barri residencial de Can Filuà³⁵, el qual suposarà l'obtenció d'un 50% d'habitatge en règim protegit (de compra-venda en règim general i de lloguer en règim especial) i concertat.

- A Santa Perpètua de Mogoda no s'ha fet reserva per habitatge dotacional atès que s'ha fet una modificació del Pla General (AD 20/04/2005) pel que fa a la qualificació i assignació d'equipament d'habitatge dotacional per a joves.

³⁴ Es tracta d'un programa que pretén incrementar l'oferta de lloguer a preus moderats i afavorir la sortida al mercat de pisos buits amb garanties per als propietaris.

³⁵ Per a l'execució d'aquest nou barri residencial s'ha constituït un consorci urbanístic format per l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda i l'INCASOL.

Per les dimensions de l'ARE així com llurs característiques d'ordenació, no es fa reserva de sòl per habitatge dotacional. En tot cas, el fet que a Santa Perpètua de Mogoda es fes una modificació puntual de planejament per a la dotació d'habitatge dotacional, reforça aquesta decisió.

Terrassa:

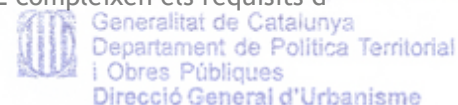
L'ARE de Terrassa farà la potencial reserva d'habitatge dotacional, en el sòl inclosos en el Pla Especial d'Ordenació de sistemes que es preveu en l'Àrea residencial estratègica. No obstant això, cal referir el següent:

- El municipi de Terrassa té Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent, amb una memòria social que estableix les reserves oportunes per habitatge protegit.
- En ell s'identifiquen els grups en risc d'exclusió residencial (joves, immigració estrangera, persones grans i amb un menor percentatge persones amb rendes baixes). El percentatge de llars en risc d'exclusió residencial es situaria a l'entorn del 45%
- En els darrers anys l'INCASÒL ha promogut habitatge protegit (19 habitatges de lloguer general, 38 de lloguer jove i 969 de compra-venda).
- Tot i que els ajuts a lloguer per al període 2005-2007 són relativament alts (308) en relació als altres municipis, aquest és relativament baix en relació al volum de població del propi municipi.
- En tot cas, en l'ARE es fa previsió d'habitatge en règim especial encaminada a donar resposta a les llars de renda baixa.
- Finalment, a l'ARE de Terrassa, el sòl d'aprofitament és molt baix (10%), la qual cosa dificulta l'establiment de nou sòl per sistema d'habitatge dotacional, si no és amb una pèrdua significativa del habitatges que es proposen en l'ARE. Per aquesta raó es creu més oportú emplaçar la potencial localització d'aquest sistema a la redacció de l'esmentat Pla Especial de la peça de sòl destinada a sistemes de sòl públic esmentada a l'inici d'aquest apartat.

3.4.8. BALANÇ DEL PDU DEL VALLÈS OCCIDENTAL EN RELACIÓ LA COMARCA

Els municipis amb ARE representen el 60% de la població de la comarca del Vallès Occidental a l'any 2007.

D'una banda, tal i com s'estableix al decret de mesures urgents, els municipis amb ARE compleixen els requisits d'



“emplaçar-se en municipis amb capacitat territorial per a polaritzar el creixement urbà, d'acord amb els plans territorials parcials (...); s'han de situar en continuïtat amb el teixit urbà existent o previst (...)

Article 19, apartat 2.b) Decret de mesures urgents en matèria urbanística

De l'altra, ha estat vist que la població en risc d'exclusió residencial en gairebé tots els municipis oscil·la entre el 40 i 50%, excepció feta de Sabadell, municipi en que aquest percentatge s'eleva fins el 71%

Tots els municipis, sense excepció, tenen el seu principal component de creixement en la immigració interior o, el que és el mateix, fruit de la intensa mobilitat residencial associada als diferencials de preus de l'habitatge en cada municipi.

També és cert, que un dels principals motius que condueixen a l'adquisició d'un nou habitatge és la millora de l'anterior si bé també s'efectua en força casos fora del municipi d'origen, associat aquest canvi tant a moviments de retorn al municipi original, a aproximació a centres que disposen dels serveis socials i sanitaris suficients (moviment vinculat sobretot a persones grans) com a un desig de millora en un moment que econòmicament els és possible.

Així doncs, els percentatges finals destinats a habitatge social així com la distribució segons tipus, han tingut en consideració tots els elements que s'han anat desgranant al llarg de la memòria.

En el cas concret del Vallès Occidental, donat que els municipis que tenen ARE tenen un pes preponderant en el conjunt de la comarca, que el seu dinamisme de creixement no només queda vinculat a la comarca sinó també a l'àrea metropolitana de Barcelona i malgrat tot la població en risc d'exclusió residencial majoritàriament està entorn del 50% del total de noves llars el percentatge final resultant d'habitatge social és del 54%.

En la taula següent es mostra la distribució de l'habitatge segons tipus en l'àmbit del PDU del Vallès Occidental.

Finalment cal dir que per les característiques dels ARE i municipis amb ARE, l'habitatge dotacional es localitza a Sabadell, Montcada i Reixac i Terrassa, municipis que estan en condicions d'acollir aquest tipus d'habitatge i que tenen un àmbit d'influència superior al propi municipi.

Distribució de l'habitatge a l'àmbit del Pla director urbanístic del Vallès Occidental segons tipus

PDU VALLÈS OCCIDENTAL		
Habitatge protegit en règim especial	7%	414
Habitatge protegit en règim general	25%	1.530
Habitatge protegit de preu concertat	15%	906
Habitatge concertat	8%	483
<hr/>		
Total habitatge social	54%	3.333
<hr/>		
Habitatge lliure	46%	2.880
<hr/>		
Habitatge total	100%	6.212

Les reserves de sòl i les unitats d'habitatge dotacional es situen en els municipis de Montcada i Reixac, Sabadell i Terrassa. El nombre de les unitats d'habitatge serà el que resulti de les tipologies, dimensions i projectes arquitectònics que es desenvolupin en aquest tipus de sòl, d'acord amb els paràmetres que en cada ARE es determinen.

3.5. MESURES DE GARANTIA DE LA SOSTENIBILITAT DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ

Des d'una formulació general física d'implantació, en les ARE del Vallès Occidental, s'han establert les directrius de sensibilitat ambiental en els àmbits delimitats, i en un àmbit més extens que li serveix de marc, definint en general propostes coherents amb el territori que les allotja, i que convergeixen en un model d'ocupació i ordenació que minimitza el consum de sòl i en racionalitza el seu ús.

Les directrius de proposta de model i finalment d'ordenació concreta, quant a la generació d'àmbit compacte amb unes fronteres ben definides, i incorporant dins el propi sector els elements de contenció, i alhora permetent, en els casos on es dona, la permeabilitat de les servituds territorials, formulades en termes de connectivitat ecològica, espais fluvials, o infraestructures, ha estat general en tots els ARE.

L'ARE més destacat, on els elements territorials han tingut un pes major en la proposta d'ordenació, ha estat el sector de Can Duran, a Montcada i Reixac, garantint la permeabilitat de sistemes territorials com el corredor de Llevant, o la continuïtat de sistemes fluvials, en aquest cas de poca entitat.

Altres àmbits, s'han vingut a definir com a planejaments de límit, on la configuració d'una nova façana, i la relació amb l'espai rural, han estat aspectes claus. Destaca, dins d'aquests sectors Can Taió, a Santa Perpètua. En el mateix sentit, però en un context més urbà, destaquen també els

sectors de Sabadell, ambdòs, on la relació de límit es defineix sobre una espai lineal de gran entitat que travessa la ciutat, i que es configura com un gran parc urbà. A Can Puiggener, amb una relació física més efectiva, a través de la Clota, mentre que a Torre Romeu, l'espai públic o de relació es situa sobre el marge del corredor fluvial, i la relació té un caràcter més paisatgístic o de continuïtat visual.

Terrassa, Porta Sud, també és un planejament de límit, un final de la ciutat, o inici, en referència al seu nom. En aquest cas però, els límits ben definits per les infraestructures, actuals, i futures, i que han obligat a una ordenació coherent en fases, generen importants condicionants sobre la ordenació interior. Aquestes infraestructures viàries, ben delimitades físicament, estenen els seus límits reals, en relació als usos d'habitatge, a la seva zona de soroll.

Altres aspectes més concrets, també s'han considerat i han condicionat, a una escala més concreta, els diferents sectors:

- Els aspectes geomorfològics, i concretament la topografia i l'exposició, fent referència explícita a les zones amb pendents superiors al 20 %.
- Consideració, tal com s'ha exposat del caràcter estructurador dels sistemes locals d'espais lliures públics, especialment important a Santa Perpètua, Montcada, Sabadell, i Cerdanyola.
- Delimitació de les zones de risc, havent considerat específicament:
 - Risc geològic, centrat a Torre Romeu a Sabadell, i mantenint els espais potencialment afectats, a l'espera de resultats més detallats, en zones d'espais lliures extensius.
 - Risc d'inundació, centrat a Can Taió a Santa Perpètua, Can Duran a Montcada, i Porta Sud a Terrassa, havent delimitat el Sistema Hídic, i formulat l'ordenació en coherència.
 - Risc industrial i de transport de mercaderies perilloses., on s'inclou l'àmbit de Santa Perpètua en la franja de 500 metres de risc. En tot cas, la continuïtat de la vialitat, fora de zones de risc, no fa preveure mesures específiques dels plans d'emergència.
 - Risc d'incendis, que no és significatiu en cap dels ARE.

La consideració de tots aquestes aspectes claus en els ARE del Vallès Occidental, garanteixen unes propostes d'ordenació equilibrades amb el territori, i integrades en la ciutat preexistent, i, juntament amb la formulació general dels ARE, des del mandat del marc legal, d'establir estructures urbanes denses, compactes i complexes, conclouen en models racionals i introdueixen la possibilitat d'una major efectivitat en els aspectes relacionats amb la sostenibilitat. Aquests, es centren en:

- El cicle de l'aigua.
- Model energètic eficient.
- Gestió de residus i consum racional de materials.
- Protecció de l'ambient atmosfèric.

Aquests aspectes responen, per a tots els ARE del Vallès Occidental, a criteris formulats amb caràcter comú, i particularitzats per a cada un, concretant-se, en allò que no es pot resoldre en l'ordenació, en una normativa ambiental específica.

3.5.1. CICLE DE L'AIGUA

El cicle de l'aigua, a més dels aspectes relacionats amb la protecció de la xarxa fluvial, i el respecte al risc potencial d'inundació, i que han afectat a la ordenació, inclou els aspectes relacionats amb la sostenibilitat.

Com a criteri marc, es parteix d'una formulació de cicle tancat. És a dir, el model d'ordenació garanteix un ús de l'aigua, en el conjunt dels ARE, equivalent a l'increment d'escolament generat pel canvi efectiu dels usos del sòl. Per tant, conceptualment la nova implantació no supera les seves fronteres. Aquesta estratègia es concreta en la limitació de la superfície de reg, quantificada per a cada un dels ARE, i limitada al derivat del volum d'escolament.

En un segon pas, es formula la necessitat de la reutilització de les aigües de pluja pel reg i neteja dels espais lliures privats, condicionant alhora, a més dels mecanismes que garanteixin la salubritat de les aigües aplicades, la suficiència de zones de captació, i de recollida. Tots aquests aspectes han estat desenvolupats específicament per a cada un dels ARE.

No es preveu, contràriament, la reutilització d'aigües de pluja en els espais lliures públics. En tot cas, no es condiona la possibilitat de que en un futur hi pugui haver operadors que la subministrin, preveient doncs la necessitat d'una doble xarxa d'abastament.

Quant a l'edificació, es preveu en tots els edificis d'habitatge, terciari i equipaments privats, la reutilització d'aigües grises, la necessitat de incloure en aixetes, sanitaris i electrodomèstics, i altres materials amb distintiu d'etiqueta ecològica, o equivalents. Ambdues mesures, permeten reduir el consum d'aigua fins a un 57 %, en el cas d'assolir una màxima eficàcia.

Quant a la preservació de la qualitat de les aigua, s'ha analitzat prèviament la relació amb les masses d'aigua presents, en base al document IMPRESS, en el context de la Directiva Marc de l'Aigua.

En general s'estableix la necessitat de xarxes separatives, d'aigües residuals i aigües pluvials. Mentre, en el primer cas, la gestió d'aquestes és necessàriament a través de EDAR, en el cas de les segones, la relació amb l'espai fluvial, en aquells sectors no inserits dins d'una trama urbana, preveu la necessitat de incloure elements de contenció pels contaminats arrossegats, interposant sistemes de desbast per protegir les lleres públiques.

3.5.2. MODEL ENERGÈTIC EFICIENT

Els ARE estableixen com objectiu general per a la formulació d'un model energètic sostenible, el compliment del Pla de l'Energia, 2006-2015, quant a aportació de renovables i estalvi i eficiència energètica. Concretament els aspectes energètics s'han formulat en el context del Codi Tècnic de l'Edificació i el Decret d'Ecoeficiència.

En aquest sentit, més enllà d'establir unes mesures específiques concretes que condicionin la tipologia d'edificació, i que puguin impedir altres solucions possibles, ara o en un futur, i donada també la variabilitat de les situacions generades pels ARE, amb l'objectiu de quantificar objectivament les mesures proposades, s'estableixen:

- Certificació energètica de l'edifici de "C", o en el seu defecte de "D", amb un topall màxim de demanda energètica, específica per a cada ARE
- Aportació a renovables, definint l'aportació de aigua calenta sanitària (ACS) procedent de fonts renovables per donar compliment al Pla de l'energia.
- També s'apunta, a nivell de recomanació, aquells punts del Decret d'ecoeficiència més eficients energèticament.

Aquestes mesures resulten en un estalvi energètic mínim del 10,6 % respecte a una urbanització convencional, i l'aportació mínima del 8,25 % a renovables, donant compliment, en ambdós casos, al Pla de l'Energia de Catalunya 2006-2015.

A més, en cada un dels ARE, s'ha realitzat una avaluació de l'asolellament, verificant façana a façana, un asolellament mínim al solstici d'hivern. En el cas de que aquest asolellament no es produeixi, queden definides les façanes oposades en les que s'han de situar les estances principals, establint alhora la necessitat de crugies passants, i per tant que permetin la ventilació creuada de l'edifici.

També es proposen mesures específiques per fomentar els espais intermedis en façanes, ja siguin terrasses o balcons o terrasses interiors, com elements molt efectius de control climàtic en els habitatges.

5.3.3. GESTIÓ DE RESIDUS I CONSUM RACIONAL DE MATERIALS

Els residus i les terres generades, durant la construcció són externalitats que poden comportar efectes greus sobre altres àmbits, generalment rurals, fora dels límits de la ciutat. Aquest fet és especialment greu, en general pels residus, però específicament, també per les terres.

Un cop la ciutat implantada, la generació domèstica de residus, també comporta importants externalitats, tot i que els mecanismes de gestió, recollida, tractament, valorització i dipòsit del rebuig, depèn més de la suficiència d'infraestructures, i aquestes estan lligades a inversions públiques.

En aquest context, les mesures per a garantir la sostenibilitat del model urbà, quant a la gestió de residus i consum racional de materials, es poden diferenciar:

- Residus generats durant la construcció, i terres d'excavació.
- Residus de generació domèstica. Urbanització i Edificació

Les estratègies, en ambdós casos, han estat comunes a totes els ARE, tot i que s'ha quantificat, per a cada un d'ells, com a mínim la generació de residu.

Quant als residus de la construcció, s'ha definit, segons el que estableix el nou marc legal, la necessitat d'establir àmbits (punts nets), tant en les obres d'edificació, com de urbanització, que permetin l'abassegament temporal de residus, el seu triatge, i la gestió a través de gestors autoritzats.

Quant a les terres s'ha estimat el volum d'excedents, establint també els canals de gestió, amb l'objectiu inicial d'internalitzar aquests excedents en el propi sector.

S'ha valorat també, l'existència de sòls contaminats, que en principi, segons la informació facilitada per l'Agència de Residus de Catalunya, no es dona en cap dels sectors. En tot cas, els usos actuals en algun d'ells, especialment a Can Duran (desballestador de vehicles), i altres usos industrials a Torre Romeu, a Sabadell, pot indicar la possibilitat de trobar-ne.

També, en aquest marc, són importants les preexistències, i així s'han valorat. Es preveuen nombrosos enderrocs en els diferents sectors. Aquests enderrocs, s'ha quantificat de forma aproximada, resultant en un volum de fins a 175.000 m³, en el conjunt dels ARE del Vallès Occidental. Les fraccions valoritzables d'aquests enderrocs, poden arribar fins al 95 %.

Cal valorar també, en aquests enderrocs, el fet, cert, de l'existència de residus especials, amb fraccions importants de fibrociment en cobertes, entre d'altres, sol·licitant una gestió específica.

La valorització dels enderrocs, és també una mesura clau en el context del consum racional de materials, evitant la necessitat de materials classificats de préstec, per fermes i paviments, o fins i tot per àrids de formigó no estructural. Aquestes mesures, fent un balanç directament sobre el propi sector, o per la impossibilitat de coincidir la demanda i la generació del residu per les fases de desenvolupament de l'àmbit, extern a ell, comporten una reducció de les externalitats doblement proporcional al volum reutilitzat, en relació al préstec i alhora en relació a l'ocupació del sòl pel seu dipòsit.

En el mateix sentit, s'estableix la necessitat de constituir un banc de terres vegetals per ARE que assegurï la protecció del sòl, i la restauració dels espais degradats en el propi sector, o en l'àmbit immediat.

Quant a les estratègies de l'elecció dels materials de construcció, o dels sistemes constructius, es fa referència a allò que estableix el Decret d'Ecoeficiència, restant subjectes a les millors tècniques disponibles en el moment de la construcció dels habitatges.

Finalment, l'estratègia en relació a la generació de residus domèstics es concreta, considerant el tipus de recollida del municipi, en:

- Estimació del volum de residus generats, diferenciat per a cada fracció, i quantificació i reserva, si és el cas, de l'espai necessari per allotjar els contenidors en carrer.
- Definició de la necessitat d'un àmbit d'abassegament de residus en el habitatge, per recollida porta a porta, o de reserva, en el cas de recollida en carrer, segons allò que estableix el Codi Tècnic de l'Edificació.
- Definició de la necessitat d'un espai d'emmagatzematge immediat mínim en els habitatges per permetre la recollida selectiva de residus.

Des d'un punt de vista d'infraestructures generals de gestió, tot i que superen l'abast dels ARE, s'ha valorat l'impacte de l'increment de generació de residus en cada un dels municipis, sent especialment important a Montcada i Reixac, i en menor grau a Santa Perpètua.

Totes aquestes mesures assegurin una correcta gestió dels residus durant la construcció, i dels residus de generació domèstica, limitant les externalitats, i altre cop definint un model de ciutat ben delimitat, i amb unes mesures de contenció efectives.

3.5.4. PROTECCIÓ DE L'AMBIENT ATMOSFÈRIC

A més del programa energètic definit, amb un important estalvi d'emissions a l'atmosfera, es defineixen altres mesures de protecció de l'ambient

atmosfèric, i que fan referència a prevenció i correcció de la contaminació acústica, lumínica i electromagnètica.

Quant al soroll, les mesures es concentren en mantenir nivells en límits permesos per la qualitat acústica establerta i els usos previstos en el nou planejament. S'han estudiat les zones de soroll produïdes per les infraestructures comportant mesures específiques en dos ARE.

- Terrassa, sent necessària la construcció d'un important apantallament acústic, que garanteix els nivells de qualitat acústica en planta baixa, i sol·licita un increment de l'exigència de l'aïllament acústic en les façanes exposades.
- Montcada i Reixac. En aquest cas l'emplaçament estratègic d'una edificació amb usos terciaris apantalla els habitatges existents, i per tant l'ordenació ha estat suficient per l'abatiment del soroll estimat.

En totes les altres ARE es garanteixen els nivells de qualitat establerts.

Quant a l'impacte lumínic, les mesures es concerten en la definició d'una zonificació lumínica coherent amb els usos previstos, i en tots els casos, també coherent amb el Mapa de la protecció envers la contaminació lluminosa a Catalunya.

Finalment, el fet de que totes les poblacions dels ARE s'incloguin en zones de sensibilitat de protecció de l'ambient atmosfèric en relació als PM-10 (partícules en suspensió de diàmetre inferior a 10 micres), ha comportat la necessitat de mesures, que s'han concretat en una normativa específica durant la realització de les obres, tant d'edificació com de construcció.

Totes aquestes mesures asseguruen un model urbà sostenible, en la seva formalitat, i en la seva gestió, en coherència amb el marc legal urbanístic que motiva el present PDU i per tant estableix *"Les mesures necessàries per a garantir la sostenibilitat del desenvolupament urbà, tant pel que fa a la integració de l'actuació en el medi, com pel que fa a l'eficiència energètica, l'estalvi en el consum d'aigua i el tractament de residus, amb especial atenció a la utilització d'energies renovables"*.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

4. DIRECTRIUS DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC

4.1. PRINCIPIS I DIRECTRIUS

Les diferents àrees residencials estratègiques (ARE) incloses en l'àmbit del Pla director urbanístic del Vallès Occidental, han d'assolir una significativa qualitat del projecte urbanístic, ambiental i arquitectònic, i per això, han d'integrar criteris de bona implantació en l'ordenació, en funció de les preexistències, el paisatge i les condicions ambientals.

Les ARE han de constituir una nova generació d'espais, tant pel que fa a l'activitat principal d'habitatge com a la econòmica, com als aspectes socials, territorials, ambientals, paisatgístics, energètics i de gestió i conservació, per una bona habitabilitat urbana en contacte el més proper possible al medi natural del seu entorn. Les ARE han de tenir un acurat disseny per la habitabilitat dels edificis, la urbanització i els espais lliures, que permetin assolir nous llinars de qualitat en les condicions de vida, l'estímul i motivació en les millors condicions en el treball i, alhora, reduir l'estrès físic i psicològic dels ciutadans.

Les noves àrees han d'integrar un conjunt de mesures i directrius, per tal de garantir els tres principis bàsics següents:

- **DIVERSITAT:**

L'estabilitat d'un ecosistema depèn, bàsicament, del grau de complexitat de la seva xarxa de relacions o, en altres paraules, de la diversitat de l'ecosistema. El mateix podem afirmar d'un ecosistema urbà.

La diversitat en les àrees residencials estratègiques s'ha de produir en tots els seus estrats i elements que la componen: en els usos i activitats, en els tipus d'habitatges, en les illes i les arquitectures, en els equipaments i serveis públics, en la definició i tipologia de la seva xarxa de carrers i en la composició social dels seus residents.

Les ARE delimitades ja presenten una diversitat de dimensions, formes i posicions urbanes que requereixen, en cada cas, propostes d'articulació i integració en el context de la ciutat a la que complementen, de forma que molts dels paràmetres a emprar dependran en gran part dels déficits preexistents del lloc on estan emplaçades. Per altra part, el principi de la diversitat cal que tingui en consideració el factor temps, amb l'enteniment que aquests nous barris han de ser adaptables i flexibles al pas dels anys i a l'evolució dels seus residents inicials.

La diversitat suposarà, finalment, integrar en el projecte d'ordenació d'aquests barris, una atenció especial als col·lectius que precisen d'una

especial atenció (els infants i la gent gran) tot incorporant propostes des de la perspectiva de gènere, al projecte urbà i l'espai públic, en els equipaments, en la mobilitat i en la seguretat dels itineraris i recorreguts.

El principi de diversitat en la configuració del ecosistema de les ARE es materialitzarà amb la implantació de les mesures agrupades en els apartats que segueixen a continuació:

En els usos i activitats

- Del monocultiu residencial a la barreja de funcions.
- Preferència en les plantes baixes per als usos no residencials.

En els habitatges

- Diversificació i mixtura dels programes habitacionals.
- Garantia del repartiment homogeni de l'habitatge protegit.
- Mescla tipològica d'habitatge amb altres espais.

En la definició i tipologia de la xarxa de carrers

- Jerarquia i claredat en l'estructura viària.
- Les noves ARE s'articularen amb el nucli consolidat, integrant-se en continuïtat amb el traçat de la vialitat existent i multiplicant tant com sigui possible les relacions i connexions entre el nou teixit i l'existent.
- Configuració de l'espai públic amb valors per a la percepció de seguretat i l'equitat de gènere i edats.
- Preferència per la continuïtat del pla de façana en la definició de l'espai carrer.

En les illes i les arquitectures

- Establiment de l'illa ortogonal com a unitat bàsica de distribució del sòl.
- Les alçades majoritàries de les arquitectures de les ARE, s'establiran en funció d'una secció que millori, en part, la proporció tradicional 1 a 1 entre l'alçada de les arquitectures i la separació entre les mateixes.
- En la conformació de l'illa, és convenient establir tipologies de volumetries diverses.
- Les arquitectures de les ARE procuraran per la disposició d'espais intermedis amb l'exterior.
- La distribució dels espais lliures d'edificació en les illes de les ARE garantirà espais socials de naturalesa diversa.

En els equipaments i dotacions públics

- La diversitat en els equipaments ha de donar cobertura a les necessitats de serveis als ciutadans en atenció a dos criteris bàsics: funció i escala.
- Les ARE atendran, pel que fa a la disposició de sòl per equipaments públics, a una lògica escalar i no lineal de les necessitats dels serveis i dotacions.
- Previsió d'espais per equipaments públics segons radis de servei: proximitat i referència.
- La localització dels sòls destinats a equipament en el planejament procurarà garantir els criteris de intensitat, complexitat i distribució equilibrada.
- La posició dels sòls destinats a les funcions d'equipament cercarà la varietat de situacions en l'ordenació de les ARE.
- La dimensió dels equipaments atindrà a necessitats de sòl de naturalesa diversa.
- La reserva de sòl per equipaments en les ARE, serà la necessària i suficient.

En la composició social

- L'adjudicació i règim de tinença dels habitatges protegits garantirà el principi de diversitat en la composició social dels residents de les noves ARE.

• IDENTITAT:

El sentiment d'identificació amb el propi barri i l'entorn urbà al que es pertany, constitueix un aspecte fonamental en la definició del que s'entén per ciutat, formada d'un mosaic de parts diverses i amb constant intercanvi d'informació entre els membres que la usen i l'habiten. Els nous assentaments que en resultaran de les àrees residencials estratègiques, han de tenir cura amb l'establiment d'una ordenació general que atengui a aquest principi, relacionat amb el sentiment d'identificació a un barri i un lloc que forma part d'una ciutat, un paisatge i un territori més ampli i complex que l'envolta.

La identitat en les àrees residencials estratègiques s'ha de produir en tots els seus estrats i elements que la componen: en la previsió d'un espai central o de referència, en la qualitat de l'espai del carrer, en la integració del paisatge en el que es localitzen les ARE i en l'ordenació dels espais lliures de les mateixes. Hem de fer que els nous barris siguin visitables, generant nous pols d'atracció per als residents, però també per als altres veïns.

El principi d'identitat en la configuració dels nous assentaments residencials de les ARE, es materialitzarà amb la implantació de les mesures agrupades en els apartats que segueixen a continuació:

En la definició d'un espai central o de referència

- Els espais centrals són, en els assentaments urbans, l'element bàsic i primari d'identificació i pertinença a un barri.

En la qualitat del carrer

- La qualitat del carrer es considera un element bàsic de les noves ARE que ha d'atendre a: un bon traçat, una correcta secció i una qualitat suficient dels materials que facilitin el seu manteniment.
- La secció dels carrers atindrà principalment al confort dels residents.
- La qualitat dels materials en la urbanització s'adaptarà a les condicions del lloc i de la ciutat existent.
- La secció del carrer incorporarà una bona estructura d'ús i funcionalitat en els serveis tècnics.

En la integració del paisatge i el patrimoni

- Les ARE s'han de planificar i projectar amb estratègies d'integració paisatgística.
- S'establiran les ordenacions amb objectius explícits de qualitat paisatgística.
- Per a l'encaix de la proposta en el lloc, es tindrà en compte un procés de qualitat integral en les distintes fases de planificació, projectes, execució i gestió del barri.
- La definició, tractament i projectació dels diferents espais lliures de les ARE, seran un element d'integració de les qualitats del paisatge del lloc.
- Caldrà estructurar i jerarquitzar els espais lliures en xarxa de continuïtat entre ells i amb la ciutat.

• SOSTENIBILITAT:

El principi de sostenibilitat està directament relacionat amb el potencial desenvolupament de les ciutats i el seu territori de forma que, tal com estableix l'actual legislació urbanística a Catalunya, el desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

La sostenibilitat en les àrees residencials estratègiques ha d'impregnar des de el primer moment els criteris de projecte de les àrees residencials estratègiques i s'ha d'incorporar en el model de mobilitat, en la gestió integral del cicle de l'aigua, en la gestió i producció de l'energia, en la gestió i el tractament dels residus urbans i en la millora de la qualitat ambiental i atmosfèrica.

El principi de sostenibilitat en l'ordenació del desenvolupament de les ARE, es materialitzarà amb la implantació de les mesures agrupades en els apartats que segueixen a continuació:

En la mobilitat

- En els municipis que disposin de transport públic es garantirà l'ús del mateix per l'accessibilitat.
- Es garantirà una accessibilitat universal, adequada, de qualitat i segura als diferents àmbits, públics i privats, del sector.
- Es procurarà per una acurada planificació de la mobilitat que minimitzi i racionalitzi els desplaçaments habituals amb l'objectiu d'arribar a un model d'impacte ambiental i paisatgístic mínim, eficient energèticament i poc contaminant.
- L'aparcament s'ordenarà amb criteris que no prioritzin l'ús del vehicle privat i procurin per la mínima agressió en l'espai públic.

En la gestió del cicle de l'aigua

- L'aigua es la cinta transportadora dels materials bàsics per la biosfera, en conseqüència, el factor determinant del medi.
- En coherència amb el que estableix l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, el planejament i l'execució de les ARE, ha de permetre assolir uns nivells adequats de protecció front al risc d'inundació.
- El cicle integral de l'aigua, tècnicament, integra els conceptes de permeabilitat, classificació, selecció i tractament previ (laminació, separació de greixos, decantació, filtració i higienització) de l'aigua.
- Les edificacions procuraran per la integració de la gestió de les aigües grises.

- La gestió de l'aigua de pluja en fomentarà la reutilització i comportarà el tractament diferenciat de les aigües de pluja netes i les aigües de pluja brutes.

- Les ARE incorporaran mesures d'economia en els usos domèstics i públics de l'aigua.

En la gestió i producció de l'energia

- De forma general, la gestió i producció de l'energia, es tindrà en compte en la implantació i ordenació de les àrees residencials estratègiques.
- Les ARE han de plantejar un model d'eficiència energètica.
- Les edificacions que es construeixin en les ARE s'ajustaran a criteris d'aprofitament bioclimàtic, que minimitzen la demanda.
- Per l'eficiència en l'oferta, les construccions que s'executen en les ARE disposaran d'un sistema autònom de producció d'aigua calenta sanitària.
- En les ARE de major dimensió, s'avaluarà la implantació d'equips i infraestructures precises per configurar un sistema autònom de generació energètica.
- El planejament de les ARE ha d'aportar un pla energètic.

En la gestió del tractament de residus urbans

- Per al tractament i gestió dels materials i els residus, s'utilitzaran preferentment materials reciclats o renovables i d'origen local.
- Seran objectius de les ARE, reduir la generació de residus, fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus urbans.
- Les ARE procuraran per la previsió en els espais lliures públics i privats, mecanismes de compostatge que han de permetre la recuperació de la matèria orgànica.

En la qualitat ambiental i atmosfèrica

- Minimitzar els efectes sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic.
- Prevenir i corregir la contaminació lumínica i acústica.

4.2. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS PARÀMETRES PER UN URBANISME SOSTENIBLE EN LES ARE

En les següents taules es resumeix la integració dels criteris ambientals en la definició dels ARE. En aquestes es mostra una descripció general de la

integració, fent referència als àmbits on els criteris i objectius tenen una especial incidència.

El detall del compliment i justificació de cada un dels criteris es troba desenvolupat en el Informe de Sostenibilitat Ambiental, així com la resolució dels indicadors, que permeten avaluar la seva suficiència.

Les taules s'organitzen en base als criteris definits per Document de Referència, i són:

- a. Model d'ocupació i ordenació del sòl.
- b. Cicle de l'aigua.
- c i d. Ambient atmosfèric
- e. Gestió de residus
- f. Biodiversitat, connectivitat ecològica i patrimoni natural.
- G Paisatge

A. MODEL D'OCUPACIÓ I ORDENACIÓ DEL SÒL

A.1 GARANTIR UNA ORDENACIÓ URBANÍSTICA EFICIENT, QUANT A FUNCIONALITAT, CONSUMS DE RECURSOS I ADAPTADES A LES CARACTERÍSTIQUES AMBIENTALS DEL SECTOR I DEL SEU ENTORN	
A.1.1 adoptar estructures urbanes denses compactes i complexes.	En general, en tots els àmbits, des del mandat del PDU, es donen densitats d'habitatges per sobre de 50 habitatges/ha, i fins i tot superant els 75 habitatges/ha, i per tant, estructures urbanes denses. Quant a barreja d'usos, es garanteix en tots els ARE disposar, com a mínim, d'un 15 % del sostre d'aprofitament, respecte l'habitatge, d'usos diferents a aquest. Aquests usos, a més, ocupen, com a mínim, i en general, el 75 % de plantes baixes.
A.1.2 Adaptar la ordenació a les formes del relleu, evitant pendents al 20 %, considerar les orientacions, i l'estructura geomorfològica del sector.	S'ha portat a terme una anàlisi de pendents, quedant definits els superiors al 20 %, com a zones d'exclusió per usos edificatoris, en general. Llevat de zones puntuals, espacialment relacionades a cursos superficials o infraestructures, els ARE presenten pendents inferiors. Els ARE on els pendents han condicionat l'ordenació, si més no, definint espais lliures de protecció, són: - Sabadell Can Puiggener, relacionat amb els marges del riu Ripoll - Sabadell. Torre Romeu, també relacionat amb els marges del riu Ripoll - Terrassa. Porta Sud, lligat als talussos de les infraestructures que el limiten. Quant a orientacions, tots els àmbits, amb morfologies planes o gairabé planes, no presenten problemàtiques significatives. Únicament Terrassa, presenta una lleugera orientació Nord, sense però condicionar excessivament l'ordenació
A.1.3. Dotar de caràcter estructurador	No és general l'existència d'espais lliures amb caràcter estructurador, especialment en trames urbanes com en les

dels sistemes locals d'espais lliures i la continuïtat dels sistemes generals, assignant els usos detalladament en base als àmbits de major valor ambiental.	que s'insereixen alguns ARE. Contràriament, aquest caràcter té un pes específic en altres, com Sabadell, a través del Riu Ripoll, o Santa Perpètua, on existeix un connector de caràcter metropolità, a més del sistema local centrat en la Riera de Can Rocamora Tots aquests espais s'han reflectit a l'ordenació amb claus específiques, permetent la seva continuïtat, a través de l'ARE. Recollint les aportacions del DMAH, s'ha millorat també, en aquests àmbits, el seu caràcter, definint la necessitat de potenciar les comunitats de ribera. - Riera de Polinyà - Torrent de Can Rocamora
A.1.4. Atendre als risc d'incendi en relació a l'ordenació	S'ha avaluat el risc d'incendi, i aquest és baix en tots els ARE. En conseqüència no cal prendre mesures de prevenció més enllà d'aquelles necessàries durant la realització de les obres, en ARE amb límits amb sòls rurals, on és possible l'inici i propagació d'incendis, cap a zones de més risc, com: - Santa Perpètua. Can Taió. - Montcada i Reixac. Can Duran. - Sabadell. Torre Romeu
A.1.5. Atendre al risc químic, quan l'are es trobi proper a un establiment afectat per la legislació d'accidents greus.	S'ha avaluat el risc químic segons les directrius de la Direcció General de Protecció Civil. En general els ARE estan lliures de risc, llevat de l'ARE de Can Taió, a Santa Perpètua, inclòs en la franja de risc de transport de mercaderies perilloses. En conseqüència, s'atendrà a allò que estableixi la DG de Protecció Civil, per garantir la seguretat de la població, en cas d'accident. Concretament s'han definit les mesures específiques recollides en l'Informe Sectorial de Protecció Civil, i que fan referència a sistemes d'alarma a la població. Aquestes mesures s'ha recollit a la normativa ambiental.
A.1.6. Atendre al risc d'inundació, en relació a la delimitació de l'àmbit i a la ordenació.	En tot els àmbits on hi ha cursos superficials propers, s'ha portat a terme el corresponent estudi de delimitació de zones inundables, o s'han consultat els existents. Concretament en els següents: - Montcada i Reixac. Can Duran - Santa Perpètua. Riera de Polinyà - Terrassa. Porta Sud. - Sabadell. Torre Romeu - Sabadell. Can Puiggener D'aquests, únicament en el cas de Montcada i Reixac, i Santa Perpètua, presenten un cert risc. En tot cas, els àmbits delimitats s'han inclòs en espais lliures, seguint els criteris hidro-urbanístics definits per l'Agència Catalana de l'Aigua. <i>En aquest sentit, s'ha delimitat de nou els espais fluvials a la Riera de Can Rocamora, seguint les directrius de l'Agència Catalana de l'Aigua. Aquesta nova definició condicionarà la ordenació final dels espais lliures.</i>
A.1.7. En cas d'existència de sòls contaminats supeditar qualsevol actuació als	En base a la informació facilitada per l'Agència de Residus de Catalunya, en cap ARE hi ha sòls contaminants inventariats. En tot cas, s'ha de preveure la possibilitat en àmbits industrials o zones amb usos molt intensius, i

critèris de l'agència de residus.	concretament a: - Montcada i Reixac. Can Duran. - Sabadell. Torre Romeu
A.2. ESTABLIR LA ZONIFICACIÓ I ELS USOS DEL SECTOR POTENCIANT LA SEVA PLURIFUNCIONALITAT I AUTONOMIA	
A.2.1. Preveure sostre amb aprofitament urbanístic diferent a l'habitatge i ubicar-lo cercant la integració i interrelació amb aquest	VEURE A.1.1.
A.2.2. Potenciar la creació de microcentralitats o la reunió de diferents usos en àmbits fàcilment accessibles a peu	Les ordenacions, preveuen en tots els casos: - Barreja d'habitatge protegit i lliure. - Zones verdes, en tots els casos accessibles a peu. - Equipaments distribuïts estratègicament per a donar servei al nou ARE i també als àmbits urbans envoltants. L'accessibilitat general d'aquests àmbits i l'ordenació dels equipaments enfortits per espais lliures, genera aquestes microcentralitats, i espais de convivència.
A.3. POSSIBILITAR UNA MOBILITAT SOSTENIBLE MITJANÇANT LA PLANIFICACIÓ INTEGRADA DELS USOS DEL SÒL I DEL TRANSPORT.	
A.3.1. Preveure una assignació d'usos que afavoreixi la plurifuncionalitat i autonomia	En general s'han assignats a usos diferents als habitatges, un percentatge no inferior al 15% l'edificabilitat destinada a l'aprofitament urbanístic per habitatge, i usos diferents de l'habitatge, un percentatge no inferior al 60% de les plantes baixes.
A.3.2. Definir les xarxes de connexió necessàries per assegurar la connectivitat	La definició de les xarxes de mobilitat en tots els casos resol la connectivitat amb els principals pols de mobilitat que generen un nombre elevat de desplaçaments. En tots els casos, es prioritza els sistemes de transport públic.
A.3.3. Ordenació de la vialitat per tal d'afavorir l'ús del transport públic	La vialitat tova, vianants i bicicletes, s'ordena en general de forma que es tingui accés, cosint sistemes de microcentralitats, als espais lliures i als equipaments. La secció dels carrers atén principalment al confort dels residents, i com a mínim es tendeix a seccions equilibrades 50%- 50%, vianants cotxes. S'han dimensionat els aparcaments amb criteri que no prioritzi l'ús del vehicle privat segons el Decret 344/2006
A.4. ADOPTAR UN MODEL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA ENERGÈTICAMENT EFICIENT	
A.4.1. Programa energètic	El programa energètic definit per les ARE inclou tres grans estratègies: A. Definició de la qualificació energètica de l'edificació. Es defineix una qualificació energètica de nivell C o en el cas d'ús residencial Nivell D amb els valors mínims de demanda energètica definits per a cada sector. B. Aportació a renovables. Es complirà el Decret d'Ecoeficiència i el CTE i com a mínim una aportació d'energia renovable al consum d'ACS del 67% C. Valoració del Decret d'Ecoeficiència. Es jerarquitzan els criteris puntuats en el Decret d'ecoeficiència de manera a maximitzar l'eficiència energètica: 1.-Reduir el coeficient mitjà de transmissió tèrmica Km

	dels tancaments verticals exteriors en un 30% 2.-Reduir el coeficient mitjà de transmissió tèrmica Km dels tancaments verticals exteriors en un 20% 3.-Reduir el coeficient mitjà de transmissió tèrmica Km dels tancaments verticals exteriors en un 10% 4.-Coberta enjardinada 5.-Coberta ventilada
A.4.2. Orientacions i assoliment de les edificacions	Es realitza una ordenació de l'edificació que garanteixi una hora de Sol a l'estança principal en el solstici d'hivern en el 80% dels habitatges de l'edifici i es defineixen les façanes de cada edifici que compleixen aquesta característica

B. CICLE DE L'AIGUA

B.1 PREVENIR EL RISC D'INUNDACIÓ, EVITANT L'AFECTACIÓ A BÉNS I PERSONES	
B.1.1. Definir la ordenació en coherència a la delimitació de zones inundables (article 6 del reglament de la llei d'urbanisme)	En tot els àmbits on hi ha cursos superficials propers, s'ha portat a terme el corresponent estudi de delimitació de zones inundables, o s'han consultat els existents. Concretament en tres ARE: - Montcada i Reixac. Can Duran - Santa Perpètua. Riera de Polinya - Terrassa. Porta Sud. - Sabadell. Torre Romeu - Sabadell. Can Puiggener <i>En aquest sentit, s'ha delimitat de nou els espais fluvials a la Riera de Can Rocamora, seguint les directrius de l'Agència Catalana de l'Aigua. Aquesta nova definició condicionarà la ordenació final dels espais lliures.</i>
B.1.2. Evitar els canvis de les condicions hidrogeològiques de la conca, ja sigui mitjançant la limitació d'usos o l'establiment de mesures de contorn	En els àmbits inserits en trames urbanes, on el planejament proposat no és de gran entitat, i en les conques de gran superfície, difícilment hi haurà canvis sensibles en la coberta del sòl respecte el seu comportament hidrològic. <i>Per tant, només podrà ser necessari establir mesures a les ARE de Montcada i Reixac, on es preveu la laminació de les avingudes generades pel Torrent de Can Rocamora. En relació a la delimitació de la laminació, no ha calgut fer obres complementàries, donat que l'entubament existent aigües avall, és insuficient pels cabals d'avinguda, i ja es genera la laminació de forma espontània. De fet, la delimitació de les zones inundables ha estat objecte d'una esmena per part de l'Agència, degudament resolta.</i>
B.2 PROTEGIR LA XARXA HÍDRICA I ELS ESPAIS FLUVIALS	
B.2.1. Protegir els cursos d'aigua que travessin o delimitin el sector i les seves ribes.	Obres de defensa. Només un ARE en requereixen, amb l'objectiu de fer front a les inundacions: -Can Taió, on queda resolta amb la vialitat que el delimita. Vialitat, infraestructures i serveis. Llevat dels casos de Montcada i Terrassa, on hi ha encreuaments amb torrents, no es produeixen afeccions a lleres per vialitat o serveis. <i>En aquest segon cas hi ha una esmena de l'Agència, sent necessari evitar l'afecció al DPH definit pel Torrent de</i>

	<p><i>Carboneres. Aquest ha estat profundament modificat i corregit amb les successives obres d'infraestructures en aquest àmbit d'encreuament i porta de Terrassa. Per tant, els projectes de construcció de la nova vialitat compatible amb la ordenació de l'ARE hauran de resoldre aquest extrem, seguint els criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua</i></p> <p>Quant a la continuïtat, cap dels àmbits interceptats és considerat com a corredor ecològic, tot i que és aconsellable garantir la continuïtat del paisatge.</p> <p><i>En relació a aquest últim punt s'ha previst, i contemplat en normativa, la necessitat de potenciar la vegetació de ribera en els cursos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Riera de Polinyà - Torrent de Can Rocamora
B.2.2. Considerar els pef en els cursos superficials on s'hagin definit, o els seus criteris	<p>Els cursos d'aigua interceptats corresponen als de la Zona Mediterrània Baixa. Tots ells presenten un estat força modificat, i només en el millor dels casos es manté una zona fluvial definida.</p> <p>En tot cas, segons els criteris inclosos en les Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial (ACA 2006), el torrent de Palau és l'únic sense possibilitats de recuperació, degut a l'elevat grau de modificació, amb plana i llera unificades.</p>
B.3. GARANTIR LA DISPONIBILITAT DE L'AIGUA I FOMENTAR-NE L'ESTALVI I LA REUTILITZACIÓ EN L'ESPAI URBÀ	
B.3.1. Garantir la disponibilitat de recursos hídrics i la suficiència de les infraestructures per a l'abastament	<p>En base als consums d'aigua previstos, i a la tipologia de planejament, es fa una previsió d'abastament. Alhora, i en funció de la generació d'aigües residuals per tipologies, es fa una altra previsió de generació per a cada ARE.</p> <p>S'han mantingut contactes amb les empreses subministradores i de servei per garantir la seva suficiència.</p>
B.3.2. Ordenació. Adoptar una ordenació i zonificació del sector congruent amb la capacitat dels recursos hídrics, d'acord amb la quantificació de la demanda generada per als diferents usos	<p>Els nous planejaments del PDU es formulen com a cicle tancat, limitant les superfícies d'espais lliures en reg a la diferència d'escolament ordinari entre l'estat actual i l'estat futur.</p> <p>Per a cada un dels ARE es detalla el màxim de superfície de reg prevista (Valor de referència ETo)</p>
B.3.3. Gestió. Ajustar les fonts de subministrament i la qualitat de les aigües al seu destí i ús, i en conseqüència preveure xarxes diferenciades per a les diferents qualitats i usos. Els sistemes separatius, s'adoptaran també per les de les aigües pluvials i residuals generades en el propi sector	<p>Criteris sanitaris:</p> <p>La càrrega de gestió pel seguiment de qualitat de les aigües regenerades, en base al marc legal, és molt important, i requereix grans volums de reutilització. En aquest sentit, únicament es preveu la reutilització d'aigües de pluja en els espais lliures privats, i només quan en les mateixes comunitats es porti a terme la reutilització d'aigües grises.</p> <p>En tot cas, en tot els espais lliures, per no impedir l'entrada d'un operador extern d'aigües no potables aptes pel reg, es preveu una doble xarxa, de boca i d'aigües regenerades.</p> <p>Únicament es preveu com a zones de captació d'aigua de pluja les teulades, i les superfícies no practicables, sota criteris de qualitat i gestió de les aigües reutilitzades.</p> <p>Reutilització d'aigües per tipologia</p>

	<p>Únicament es preveu la reutilització d'aigües de pluja, en espais lliures privats. Per aquest és necessari garantir una superfície mínima de captació i de volum d'emmagatzematge. En general es preveu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Volum de dipòsit per unitat de superfície: 50 l/m2 - Relació superfície teulada/reg: 3/1 <p>Estalvi i eficiència:</p> <p>A més del resultat de l'estratègia plantejada són necessàries mecanismes que assegurin l'eficiència del sistema:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eficiència en els sistemes d'aplicació. - Limitació de pèrdues. - Dotació de sistemes de gestió i control de la xarxa
B.4. FOMENTAR L'ESTALVI I LA REUTILITZACIÓ DE L'AIGUA EN L'EDIFICACIÓ	
B.4.1. Prioritzar aquelles tipologies urbanístiques i edificatòries que comporten un menor consum d'aigua	<p>Per valorar l'eficiència de les mesures, s'estableixen tres llindars:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Consum estàndard d'aigua a l'habitatge: 168 L/persona i dia - Consum objectiu: 80 L/persona i dia - Consum viable: 72 L/persona i dia <p>Per assolir aquests valors, tendint al viable, es defineixen les següents mesures:</p> <ul style="list-style-type: none"> -D'estalvi, amb productes i sistemes que afavoreixen l'estalvi com aixetes i elements de dutxa, vàters, etc. -Reutilització d'aigües grises -Reutilització d'aigües de pluja <p>En tots els casos, són tractades el 100% de les aigües grises i de pluja. L'estalvi amb els sistemes adoptats és d'un 57%, respecte el consum estàndard.</p>
B.5. PRESERVAR I MILLORAR LA QUALITAT DE L'AIGUA	
B.5.1. Garantir la connectivitat amb el sistema públic de sanejament en alta, la capacitat d'aquest per atendre la demanda del sector i els compromisos de finançament necessaris	<p>Es garanteix la connectivitat al sistema públic de sanejament en alta, i per aquest fet es mantenen contactes amb els gestors d'aquestes xarxes.</p> <p>La xarxa es preveu separativa, diferenciant aigües de pluja i residuals domèstiques, donat que no es preveu un volum significatiu d'aigües no domèstiques, associades als usos terciaris (estimat menor a 3 %).</p> <p>De tots els ARE, únicament es preveu xarxa unitària, en dos ARE, donat la continuïtat d'altres urbanitzacions i/o a requeriment dels propis Ajuntaments:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Can Taió. Santa Perpètua. - Can Puiggener. Sabadell <p>Si fos el cas d'interceptar o trobar alguna font d'aigües blanques, es preveurà una xarxa específica, en funció de la seva qualitat, fins a un punt d'aprofitament, si és el cas, o fins la llera pública.</p>
B.5.2. Assegurar la qualitat de les aigües pluvials abocades a la llera pública	<p>Les aigües pluvials, no es poden considerar netes. En aquells sectors inserits en trames urbanes continuïtat d'altres xarxes aquestes es connecten a la xarxa existent o de nova construcció.</p> <p>En el cas de descàrregues de pluvials a cursos superficials, com a Terrassa, Montcada, Santa Perpètua i Sabadell, s'haurà de preveure un tractament previ anti-DSU, dimensionat per a retorns no inferiors a dos anys, i com a</p>

	<p>mínim contindrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Desbast previ -Separació d'hidrocarburs <p>En el cas de incloure'ls en espais lliures es podrà introduir un tractament terciari.</p> <p>Per a cada ARE es detalla una estimació de la població equivalent en relació als contaminants arrossegats per les aigües pluvials.</p>
--	--

C-D. AMBIENT ATMOSFÈRIC

D.1. MANTENIR LA POBLACIÓ EXPOSADA A NIVELLS ACÚSTICS PERMESOS PER LA LEGISLACIÓ	
D.1.1. Determinació de les prescripcions acústiques	<p>S'ha establert en tots els àmbits d'ordenació:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les Prescripcions acústiques definides per la legislació (zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques): (A) Alta, (B) Moderada i (C) Baixa" 2. Definició de la zonificació acústica en funció dels usos previstos i l'entorn de soroll:
D.1.2. Estratègies d'ordenació	<p>La ordenació ha estat definida de forma coherent amb els usos previstos del sòl, considerant les zones de soroll per a les diferents infraestructures.</p> <p><i>Aquest fet ha estat especialment considerat en el cas de Barberà del Vallès. Hi ha un informe en aquest sentit, de la Direcció General de Aviación Civil.</i></p>
D.1.3. Establir condicionants en l'edificació si la ordenació no permet nivells de qualitat en les edificacions en alçada	<p>En funció dels valors de soroll en l'entorn exterior, i en façanes, s'han establert els valors mínims d'aïllament (indicats al Codi Tècnic de l'Edificació) per tal de garantir uns nivells de qualitat acústica a l'interior dels edificis.</p> <p><i>A més s'han previst mesures específiques d'apantallament en:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - ARE Porta Sud de Terrassa, amb un estudi específic
D.2. LIMITAR LA GENERACIÓ DE NECESSITATS D'ENLLUMENAT EXTERIOR (PÚBLIC I PRIVAT) I EVITAR-NE ELS FLUXOS HEMISFERI SUPERIOR, LA INTRUSIÓ LLUMINOSA I L'IMPACTE NEGATIU SOBRE ELS ORGANISMES VIUS	
D.2.1. Adaptar l'ordenació als nivells màxims de contaminació lluminosa derivats del mapa de la protecció envers la contaminació lluminosa a catalunya	<p>S'han establert els següents criteris en tots els àmbits d'actuació en relació a la zonificació lumínica i segons els usos pretesos de l'ordenació, en coherència amb el Mapa de protecció Llumínica de Catalunya:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vialitat (recomanat E3 i màxim E4) - Zones verdes intensives (recomanat E3 i màxim E4) - Zones verdes extensives (recomanat E2 i màxim E3) - Residencial (recomanat E3 i màxim E3) - Equipaments (recomanat E3 i màxim E4)
D.2.2. Implementació en les instal·lacions d'enllumenat exterior de criteris tècnics fonamentats en les disposicions de la llei 6/2001, de 31 de maig i del decret 82/2005, de 3 de maig	<p>S'han garantit els criteris de zonificació lumínica, preferentment els més restrictius que fan referència a les característiques d'instal·lacions i aparells d'il·luminació exterior.</p>
D.3. REGULAR LA IMPLANTACIÓ DE LES INSTAL·LACIONS DE RADIOCOMUNICACIÓ I DE	

TRANSPORT D'ENERGIA ELÈCTRICA, PER TAL DE MINIMITZAR ELS SEUS EFECTES SOBRE ELS ÉSSERS VIUS I EL PAISATGE	
D.3.1. Radiocomunicacions. Evitar la implantació d'instal·lacions de radiocomunicacions en entorns especialment sensibles	<p>En cap ARE hi ha instal·lacions de radiocomunicació, i tampoc es preveuen específicament.</p>
D.3.2. Transport d'energia elèctrica. Corregir afeccions d'esteses elèctriques existents, si és el cas, i establir directrius per a evitar o minimitzar l'efecte de noves instal·lacions de transport d'electricitat al sector	<p>S'han especificat els criteris i recomanacions quant als camps electromagnètics. Aquestes recomanacions s'han basat en:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Recomanació del Consell de Ministres de sanitat de la Unió Europea 2. RD 3151/1968, de 28 de novembre, Reglament de Línies Elèctriques Aèries d'Alta Tensió 3. Organització Mundial de la Salut (OMS) 4. Límits i recomanacions d'altres països
* Els aspectes que es relacionen en el punt C, s'han resolt en el programa energètic A-4	

E. GESTIÓ DE RESIDUS

E.1. Implantar l'equipament i els sistemes de disseny urbà adients per a la reutilització i la recollida selectiva dels residus.	<p>En funció de les estadístiques de residus generats, i del tipus de planejament, s'estima el nombre de contenidors necessaris en cada una de les ARE, així com l'increment del volum de residus degut al nou planejament.</p> <p>L'impacte dels ARE, si bé en general és poc significatiu, no és així a Montcada i Reixac, i Santa Perpètua, amb increments notables de generació de residus, de fins al 17 i 11 % respectivament.</p> <p>En tot cas, les infraestructures generals han de ser suficients per a permetre la seva gestió. Concretament a Montcada, a l'inici de la conca de Can Duran, hi ha l'ECO-2, amb una capacitat de tractament per una població equivalent a 500.000 persones.</p>
E.2. Promoure en els edificis la previsió d'espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió.	<p>Magatzem de contenidors de l'edifici o espai de reserva</p> <p>En tots els edificis, independentment de la gestió municipal de recollida, es preveu un magatzem de contenidors de l'edifici o espai de reserva.</p> <p>Segons el Codi Tècnic de l'Edificació, cada edifici ha de disposar-ne de com a mínim un, d'almenys 3 m² de superfície.</p> <p>Espais d'emmagatzematge immediat en habitatge.</p> <p>El Codi Tècnic de l'Edificació, més restrictiu que el Decret d'ecoeficiència, estableix un mínim de 45 dm³ d'espai per fracció, és a dir, 225 dm³, que en tot cas s'ajustarà en funció dels ocupants habituals de l'habitatge.</p>
E.3. ORDENAR EL DESENVOLUPAMENT DE L'ACTIVITAT CONSTRUCTIVA AMB L'OBJECTIU DE MINIMITZAR ELS IMPACTES ASSOCIATS ALS MATERIALS UTILITZATS I FOMENTAR-NE LA DURABILITAT, LA REUTILITZACIÓ I EL RECICLATGE.	
E.3.1. Gestió de terres i enderrossos	<p>Els moviments de terra es redueixen el màxim possible, segons els criteris adoptats d'ajust a la topografia. En tot cas, l'opció preferent, en cas d'excedents de terres, és la seva internalització a l'obra. S'estableixen, si això no és</p>

	<p>possible, altres destinacions per a la restauració d'espais degradats, activitats extractives i en últim cas la millora de finques agrícoles.</p> <p>Alhora, s'exigeix una avaluació dels volums i característiques dels residus originats per enderrocs, la definició de les operacions de destriament i recollida en la pròpia obra, així com el detall de les instal·lacions de reciclatge i disposició del rebuig, on es gestionaran, en cas que no s'emprin o es reciclin en la mateixa obra.</p> <p><i>Concretament s'ha completat els aspectes en relació als residus de la construcció, incorporant la seva quantificació tal com estableix el marc legal, i en coherència amb l'informe del DMAH en relació al ISA. En aquest sentit s'ha detallat la possibilitat de reutilitzar els residus en la pròpia obra, com ja es detallava en els punt E.3.3.3. En tot cas per aquests es prescriu la necessitat de la seva gestió, per tant la possibilitat de reutilització en altres actuacions.</i></p>
E.3.2. Gestió de residus durant la construcció	<p>Es preveuran punts nets tant per les obres d'urbanització com d'edificació. Hi haurà com a mínim un punt net per a cada obra o gestor. Aquests estaran dotats com a mínim d'un àmbit que permeti fraccionar runes, fusta, plàstic, paper i cartró, metalls i residus especials.</p> <p>Per avaluar d'incidència d'aquesta mesura s'ha detallat el volum aparent previst dels residus de l'edificació per a cada ARE.</p> <p><i>Tal com s'ha exposat en el punt anterior, s'ha completat la gestió de residus, també a les obres d'urbanització, portant a terme la seva quantificació</i></p>
E.3.3. Afavorir l'ús de materials procedents del reciclatge o reciclables, o en tot cas amb un baix poder contaminant en la seva producció.	<p>S'ha valorat el volum d'enderrocs previsiblement generats, donades les preexistències en els diferents sectors. En relació a les directrius establertes al Decret 21/2006 i al Codi Tècnic de l'Edificació, i valorant el volum d'enderrocs que es generen, sembla coherent la reutilització de part dels residus de demolició allà on aquests són més importants, que són: Castellar (Turuguet), Sabadell (Torre Romeu) i Terrassa.</p> <p>Aquests es podran utilitzar per a fermes, àrids per a formigó no estructural, etc...</p>

F. BIODIVERSITAT, CONNECTIVITAT ECOLÒGICA I PATRIMONI NATURAL.

F.1. ESTABLIR COM ELEMENT BÀSIC I VERTEBRADOR UN SISTEMA D'ESPAIS LLIURES QUE RESPONGUI A CRITERIS DE BIODIVERSITAT URBANA, FÍSICAMENT CONTINU I CONNECTAT A LES XARXES URBANES I TERRITORIALS	
F.1.1. Introduir criteris de biodiversitat, i una concepció reticular com element de coherència en el disseny dels espais lliures urbans. Preveure la connectivitat dels espais lliures exteriors amb els espais lliures interiors	<p>Aquest ha estat un criteri general en els ARE, connectant els espais lliures entre si, a través de vialitat tova, i amb els espais exteriors. Es defineixen dues situacions:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Àmbits amb un tramet urbà dens, com Castellar del Valles, Barberà, o Terrassa, on els espais lliures queden isolats, tot i que sempre s'han lligat a espais existents en els seus límits, augmentant així la seva atracció, i generant nous punts de convivència. - ARE en el límit de grans espais lliures estructurals del municipi, on s'assegura la connexió del nou sector amb aquest. Aquest és el cas dels sectors de Sabadell, al límit amb el riu Ripoll, i Santa Perpètua i Montcada, al límit amb un espai de connexió de major abast.

F.1.2. Qualificar com a zones verdes o espais lliures els indrets de major valor, envoltants de connectors ecològics	Els àmbits són majoritàriament urbans, amb indrets de valor ecològic limitat, o únicament existents en els seus límits. En tot cas, qualsevol indret amb vegetació amb valor ecològic s'ha qualificat com a espai lliure.
F.1.3. Conservar els peus arboris i conjunts arbrats amb especial valor i més significatius dels sectors.	<p>No hi ha, en general, llevat de casos puntuals, peus arboris o conjunts arbrats en els sectors delimitats. En tot cas, els àmbits amb arbrat amb un cert valor, s'han conservat, i inclòs en espais lliures.</p> <p><i>S'ha previst, i contemplat en normativa, la necessitat de potenciar la vegetació de ribera en els cursos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Riera de Polinyà - Torrent de Can Rocamora
F.2. FOMENTAR LA NATURALITZACIÓ DE L'ESPAI URBÀ.	
F.2.1. Qualificar com espais lliures els hàbitats d'interès i altres espais de valor introduint mesures per a la seva preservació, i en especial dels espais fluvials i de la vegetació de ribera.	<p>En general, tal com s'ha exposat en el punt F.1.2, tots els àmbits amb cert valor s'han qualificat de zones verdes. Quant a la vegetació de ribera, únicament es desenvolupa en tres sectors. Concretament a Can Duran, Can Taió. En tots ells es potencia la vegetació de ribera, mantenint-la i millorant-la, definint buffers que, com a mínim, permetin una continuïtat del paisatge, ja que la funcionalitat ecològica en tots ells està força limitada.</p>
F.2.2. Afavorir l'ús de materials procedents del reciclatge o reciclables, o en tot cas amb un baix poder contaminant en la seva producció.	Tal com s'ha exposat en l'apartat de gestió de residus, són certament importants la generació d'enderrocs en alguns sectors. Avaluada la tipologia dels enderrocs, gairebé un 90 % són reaprofitables per a fermes i àrids per formigons no estructurals.
F.2.3. Dotar d'arbrat el conjunt de la xarxa viària, utilitzar a la jardineria d'espais públics espècies adaptats bioclimàticament, i valorar la possibilitat d'introduir horts urbans	<p>En general, tota la xarxa viària dels ARE inclou arbrat. L'adaptació bioclimàtica, i específicament de consum de recursos hídrics es preveu, permetent una major cobertura de verd, amb espècies amb menors requeriments, donat que es fixa la dotació d'aigua pel sector.</p> <p>Quant a la introducció d'horts urbans, només és possible en zones verdes extensives, lligada a zones més o menys humides, i per tant a torrents. Aquestes condicions únicament es donen a Montcada i Reixac, en el sector de Can Duran. En aquest s'han previst horts en el parc del torrent de Can Rocamora, <i>que hauran de ser compatibles amb els criteris derivats de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua</i></p>

G. PAISATGE

G.1. PRESERVAR I MILORAR ELS VALORS PAISATGÍSTICS EXISTENTS D'INTERÈS, EL PATRIMONI CULTURAL I ELS VALORS IDENTITARIS.	
G.1.1. Descripció general del paisatge.	<p>S'ha portat a terme, en cada un dels sectors la descripció general del paisatge, definint en els casos més significatius, o on es previsible una major afecció, la delimitació de conques, i els recorreguts visuals.</p> <p>Els àmbits on la incidència sobre el paisatge és preveu més important és:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planejaments de límit, i específicament on s'ha previst un

	efecte que s'ha vingut a anomenar, efecte cornisa. Són els dos de Sabadell, i especialment en el de Torre Romeu. - Aquells que comporten una modificació certa d'usos en un àmbit extens, i concretament, Can Duran, a Montcada i Reixac, i en menor grau, can Taió a Santa Perpètua de Mogoda. - Planejaments de contacte, actuant sobre espais lliures, entre dos tramats urbans consolidats.
G.1.1. Valors específics i identitaris del paisatge	En cada uns dels sectors, s'han analitzat els valors específics i identitaris del paisatge. En general, aquests són força neutres, inscrits en trames urbanes sense uns valors específics o, si més no, d'identitat. Contrasten però amb aquesta realitat, els esmentats en el punt anterior, i en relació a les mateixes unitats de paisatge: - Riu Ripoll a Sabadell. - L'àmbit agrícola de Can Duran, i en especial la centralitat del Torrent de Can Rocamora. A més, en aquest destaca, sense suposar una unitat de paisatge avui diferenciada al propi del sector, per la seva qualitat, el connector de la Riera de Can Duran.
G.2. Establir la ordenació a partir d'estratègies d'integració paisatgística.	L'anàlisi del paisatge, i la identificació dels seus valors específics, en cada un dels ARE, i a través dels altres criteris de naturalització de l'espai urba, i d'estratègia de xarxa, han comportat la convergència de les ordenacions sota criteris d'integració paisatgística, tant en la ordenació, el tractament de límits, i en definitiva la seva formalització.
G.3. URBANITZACIÓ. TENIR CURA DE LA QUALITAT PAISATGÍSTICA DELS ESPAIS URBANS	
G.3.1. Preveure aspectes com la continuïtat, els espais de vianants i bicicletes, el tractament de la vegetació...	Es preveu la continuïtat dels espais de vianants, i bicicletes majoritàriament, i especialment, a través dels espais lliures. La seva continuïtat constitueix autèntiques vies civiques lliures del trànsit de vehicles. Aquesta estratègia és fàcilment reconeixible a: - Sabadell. Torre Romeu. - Can Taió, amb peces de verd urbà, com a encintat de la vialitat acompanyant els espais de vianants - Can Duran, a Montcada. De fet, tant l'àmbit de la riera de Can Rocamora, com la carena de Can Duran, constitueixen espais claus de relació entre el sòl urbà de Montcada i el sòl rural
G.3.2. Exigència de la integració visual en el paisatge urbà de les instal·lacions de serveis tècnics en superfície amb el seu soterrament sempre que sigui possible, i especialment en el cas de les instal·lacions de transport d'energia elèctrica i similars	En general, les instal·lacions de serveis tècnics s'integren al paisatge urbà, ja sigui en tractaments de límit en afloraments de servituds de pas, o amb la definició arquitectònica de les edificacions, quan aquesta es produeixi. Per altra banda, únicament un dels sectors, es travessat per línies elèctriques d'alta tensió. En aquestes, més enllà de les solucions per evitar les afeccions potencials sobre la salut, és porta a terme el seu soterrament, en tot l'àmbit del sector.
G.3.3. Dur a terme tractaments específics d'integració paisatgística dels espais de vora amb els	La situació de les ARE, llevat dels casos de Castellar i Barberà, interiors a trames urbanes, i Terrassa, on els límits venen generats per infraestructures, presenten situacions de límit amb el sòl rural, i conseqüentment tractaments específics. Entre aquests es donen diferents

sòls no urbanitzables.	casos: - Torre Romeu a Sabadell, en relació al riu Ripoll, on es preveu, en tots els casos, la continuïtat del tractament de la part alta del marge, i de cornisa, i per tant, de l'eix del Ripoll. - Can Puiggener, el tractament tendeix a afavorir la relació entre el sector i el riu, especialment a través del Parc de la Clota. - Can Taió a Santa perpètua, on s'ha allargat els límits del sector fins al marge de la Riera de Polinyà, preveient el tractament d'aquest espai en relació a aquesta. - Can Duran, a Montcada, amb especial incidència en el límit del connector, de la Riera de Can Duran, on les estratègies defineixen la necessitat d'utilitzar recursos formals del paisatge rural, i sempre establir unes fronteres ben definides.
G.4. EDIFICACIÓ. TENIR CURA DE LA QUALITAT PAISATGÍSTICA DE L'EDIFICACIÓ	
G.4.1. Ordenar els volums de les edificacions en relació a les característiques del terreny i del paisatge, tot establint criteris per a la seva disposició i orientació pel que fa a la seva percepció visual.	En cada un dels ARE s'ha fet un estudi específic de volumetries, atenent a criteris funcionals, d'orientació, i a la seva percepció visual. <i>En l'àmbit limitant de Can Duran, i en la carena de que limita amb el Torrent del mateix nom, s'han reduït les alçades dels edificis, sota criteris de protecció del paisatge, i en coherència amb el paper d'aquest àmbit en el Pla Territorial</i>

4.3. FITXES D'AUTOAVALUACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLEC DE RECOMANACIONS PER LES ARE

S'adjunten a continuació, de forma individualitzada per cada ARE, la fitxa d'autoavaluació del compliment dels plec de recomanacions elaborat per la redacció de les Àrees Residencials Estratègiques.

MUNICIPI: BARBERÀ DEL VALLÈS

ARE: SECTOR ESTACIÓ

Identificació i dades generals

Autors: Ander Aginako Arri, Emma Bellosta Barriuso i Amaia Celaya Alvarez

Redacció planejament derivat: Ander Aginako Arri, Emma bellosta Barriuso i Amaia Celaya Alvarez

Redacció projecte bàsic urbanització: Ander Aginako Arri, Emma bellosta Barriuso i Amaia Celaya Alvarez

Redacció projecte executiu urbanització: Ander Aginako Arri, Emma bellosta Barriuso i Amaia Celaya Alvarez

Superfície de l'ARE 52.726m² Nombre total d'habitatges 214 Nombre d'habitatges protegits 110

1. Diversitat:

En els usos i activitats

1.1 Barreja de funcions, percentatge de sostre destinat a habitatge i a activitat	80% hbtg	20% activ
1.2. Percentatge de sòl en planta baixa amb usos no residencials	11% hbtg	89% no hbtg

En els habitatges

1.3. Percentatge d'habitatges protegits respecte el total		
Percentatge d'habitatge protegit en règim especial		6%
Percentatge d'habitatge protegit en règim general		21%
Percentatge d'habitatge protegit de preu concertat		14%
Percentatge d'habitatge concertat		10%
1.4. Repartiment no concentrat de l'habitatge protegit		si
1.5. Diversitat tipològica dels habitatges en l'ordenació		si

En la definició i tipologia de la xarxa de carrers

1.6. Jerarquia viària: Existència de vies 50, 30, 10 (Km/h)		si
1.7. Continuitat de la xarxa amb les existents		si
1.8. Configuració de l'espai públic amb valors de seguretat i l'equitat de gènere i edats		si
1.9. Percentatge de continuïtat del pla de façana en la definició de l'espai carrer:		80 %

En les illes i les arquitectures

1.10. Establiment de l'illa bàsicament ortogonal com a unitat bàsica de distribució del sòl		si
1.11. Millora de la relació 1:1 entre amplada i alçada de carrer		si

1.12. Dominància de les alçades en planta baixa més 3 o 4 plantes pis		si
1.13. Diversitat tipològica en la configuració de l'illa		si
1.14. Flexibilitat normativa en la regulació de l'ordenació		si
1.15. Disposició d'espais intermedis amb l'exterior a l'edificació		si
1.16. Distribució dels espais lliures d'edificació amb garantia espais socials de naturalesa diversa		si

En els equipaments i dotacions públics

1.17. Diversitat en el destí dels equipaments		si
1.18. Reserves de sòl per equipaments d'escala diversa (ARE i ciutat)		no
1.19 Previsió d'equipaments multifuncionals		si
1.20. Localització dels equipament amb criteris de intensitat, complexitat i distribució equilibrada		si
1.21. Posicions diverses dels equipaments (aïllats i formant part de l'arquitectura residencial		si
1.22. Diversitat en la dimensió dels equipaments (petits, mitjans i grans)		si
1.23. Reserva de sòl per equipament superior en un 25% al mínim de la Llei		si

En la composició social

1.24. Reserva de sol per sistema d'habitatge dotacional		no
---	--	----

2. Identitat:

En la definició d'un espai central o de referència

2.1. Existència d'un espai central d'identificació del barri		si
--	--	----

En la qualitat del carrer

2.2. Qualitat d'urbanització alta en la secció del carrer		si
2.3. Secció majoritari del carrer compensada (50% - 50%)		si
2.4. Tots els carrers incorporen elements arbrats o vegetals en la secció		si
2.5. Aparcament prioritàriament en cordó		si
2.6. Espais previst per la càrrega i descàrrega sense minvar la qualitat de l'espai públic		si
2.7. Adaptació de la qualitat dels materials de la urbanització als propis del municipi		si

En la integració del paisatge i el patrimoni

2.8. Planificació i projectació de l'ARE amb estratègies d'integració paisatgística		si
2.9- Establiment de l'ordenació amb objectius explícits de qualitat paisatgística		si
2.10. Anàlisi i valorització del paisatge, previsió dels impactes paisatgístics i llur tractament		si
2.11. Integració de les qualitats del paisatge del lloc en l'ordenació		si
2.12. Estructura i jerarquia dels espais lliures en xarxa de continuïtat entre ells i amb la ciutat		

Previsió en l'ordenació d'un parc central	si		
Previsió en l'ordenació de parcs de contacte o frontissa		no	
Previsió en l'ordenació de parcs connectors		no	
Previsió en l'ordenació de parcs i places de proximitat		no	
3. Sostenibilitat:			
<u>En la mobilitat</u>			
3.1. En els municipis que disposen de transport públic s'integra l'ús del mateix	si		
3.2. Previsió de xarxa de transport públic en superfície	si		
3.3. Participació en els costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic		no	
3.4. Preferència de les xarxes per recorreguts peatonals	si		
3.5. Existència de disseny d'itineraris segurs	si		
3.6. Previsió de xarxa de carrils bici	si		
3.7. Ordenació del trànsit rodat amb mesures de moderació de velocitat	si		
3.8. Xarxes de vianants i bicicletes amb itineraris continus i en xarxa	si		
3.9. Nombre de places d'aparcament a la via pública respecte a les unitats totals d'habitatge		60 %	
3.10. Exigència de l'estàndar d'aparcament en els edificis d'habitatge	1 plaça d'aparcament/ hab		
3.11. Previsió de places d'aparcament per bicicletes en el l'espai públic i en els edificis	si		
<u>En la gestió del cicle de l'aigua</u>			
3.12. Ordenació integral del cicle de l'aigua	si		
3.13. Permeabilitat del sòl superior al 30%	si		
3.14. Existència de mesures pel reciclatge de les aigües grises (banyeres i dutxes) en l'edificació	si		
3.15. Existència de mesures de gestió de l'aigua de pluja en l'ordenació	si		
3.16. Existència de mesures d'economia en els usos domèstics i públics de l'aigua	si		
<u>En la gestió i producció de l'energia</u>			
3.17. Existència de la implantació d'un model d'eficiència energètica	si		
3.18. Assolejament garantit a sud en una proporció no inferior al 75% de la totalitat del habitatges	si		
3.19. Existència de mesures per la garantia de la ventilació creuada en totes les edificacions	si		
3.20. Implantació d'espais intermedis amb l'exterior i tractament específic en la seva regulació	si		
3.21. Existència d'un sistema autònom de producció d'aigua calenta sanitària	si		
3.22. Implantació d'equips i infraestructures per un sistema autònom de generació energètica		no	
3.23. Existència d'un pla energètic en l'ARE	si		
<u>En la gestió del tractament de residus urbans</u>			
3.24. Previsió normativa per la preferència de materials reciclats o renovables i d'origen local		si	
3.25. Sistema de recollida de residus urbans			
Porta a porta		no	
Selectiva en carrer		no	
Selectiva soterrada		no	
Recollida pneumàtica		si	
3.26. Previsió en els espais lliures públics i privats, mecanismes de compostatge		si	
<u>En la qualitat ambiental i atmosfèrica</u>			
3.27. Previsió de mesures per minimitzar els efectes sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic		si	
3.28. Limitació de la generació de necessitats d'enllumenat exterior		si	
3.29. Previsió de mesures per la contaminació acústica (paviments, pantalles...)		si	
3.30. Previsió de mesures de qualitat en els habitatges front a la contaminació acústica		si	

FITXA D'AUTOAVALUACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLEC DE RECOMANACIONS PER LES ARE

MUNICIPI: CASTELLAR DEL VALLÈS ARE: TURUGUET

Identificació i dades generals

Autors		
Redacció planejament derivat:	FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES SL	
Redacció projecte bàsic urbanització:	FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES SL	
Redacció projecte executiu urbanització:	FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES SL	
Superfície ARE: 26.343, Nombre d'habitatges: 303, Habitatge protegits: 152		

1. Diversitat:

En els usos i activitats

1.1 Barreja de funcions, percentatge de sostre destinat a habitatge i a activitat	85% hbtg	15 % activ
1.2. Percentatge de sòl en planta baixa amb usos no residencials	22 % hbtg	78% no hbtg

En els habitatges

1.3. Percentatge d'habitatges protegits respecte el total		
Percentatge d'habitatge protegit en règim especial		5 %
Percentatge d'habitatge protegit en règim general		20 %
Percentatge d'habitatge protegit de preu concertat		15 %
Percentatge d'habitatge concertat		10 %
1.4. Repartiment no concentrat de l'habitatge protegit		si
1.5. Diversitat tipològica dels habitatges en l'ordenació		si

En la definició i tipologia de la xarxa de carrers

1.6. Jerarquia viària: Existència de vies 50, 30, 10 (Km/h)		si
1.7. Continuitat de la xarxa amb les existents		si
1.8. Configuració de l'espai públic amb valors de seguretat i l'equitat de gènere i edats		si
1.9. Percentatge de continuïtat del pla de façana en la definició de l'espai carrer:		75 %

En les illes i les architectures

1.10. Establiment de l'illa bàsicament ortogonal com a unitat bàsica de distribució del sòl		no
1.11. Millora de la relació 1:1 entre amplada i alçada de carrer		si
1.12. Dominància de les alçades en planta baixa més 3 o 4 plantes pis		si
1.13. Diversitat tipològica en la configuració de l'illa		si
1.14. Flexibilitat normativa en la regulació de l'ordenació		si
1.15. Disposició d'espais intermedis amb l'exterior a l'edificació		si
1.16. Distribució dels espais lliures d'edificació amb garantia espais socials de naturalesa diversa		si

En els equipaments i dotacions públics

1.17. Diversitat en el destí dels equipaments		no
1.18. Reserves de sòl per equipaments d'escala diversa (ARE i ciutat)		no
1.19 Previsió d'equipaments multifuncionals		si
1.20. Localització dels equipament amb criteris de intensitat, complexitat i distribució equilibrada		si
1.21. Posicions diverses dels equipaments (aïllats i formant part de l'arquitectura residencial)		no
1.22. Diversitat en la dimensió dels equipaments (petits, mitjans i grans)		no
1.23. Reserva de sòl per equipament superior en un 25% al mínim de la Llei		no

En la composició social

1.24. Reserva de sol per sistema d'habitatge dotacional		no
---	--	----

2. Identitat:

En la definició d'un espai central o de referència

2.1. Existència d'un espai central d'identificació del barri		si
--	--	----

En la qualitat del carrer

2.2. Qualitat d'urbanització alta en la secció del carrer		si
2.3. Secció majoritari del carrer compensada (50% - 50%)		si
2.4. Tots els carrers incorporen elements arbrats o vegetals en la secció		si
2.5. Aparcament prioritàriament en cordó		si
2.6. Espais previst per la càrrega i descàrrega sense minvar la qualitat de l'espai públic		si
2.7. Adaptació de la qualitat dels materials de la urbanització als propis del municipi		si

En la integració del paisatge i el patrimoni

2.8. Planificació i projectació de l'ARE amb estratègies d'integració paisatgística		si
2.9- Establiment de l'ordenació amb objectius explícits de qualitat paisatgística		si
2.10. Anàlisi i valorització del paisatge, previsió dels impactes paisatgístics i llur tractament		si
2.11. Integració de les qualitats del paisatge del lloc en l'ordenació		si
2.12. Estructura i jerarquia dels espais lliures en xarxa de continuïtat entre ells i amb la ciutat		
Previsió en l'ordenació d'un parc central		si
Previsió en l'ordenació de parcs de contacte o frontissa		no
Previsió en l'ordenació de parcs connectors		no
Previsió en l'ordenació de parcs i places de proximitat		si

3. Sostenibilitat:

En la mobilitat

3.1. En els municipis que disposen de transport públic s'integra l'ús del mateix	si	
3.2. Previsió de xarxa de transport públic en superfície	si	
3.3. Participació en els costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic		no
3.4. Preferència de les xarxes per recorreguts peatonals	si	
3.5. Existència de disseny d'itineraris segurs	si	
3.6. Previsió de xarxa de carrils bici	si	
3.7. Ordenació del trànsit rodat amb mesures de moderació de velocitat	si	
3.8. Xarxes de vianants i bicicletes amb itineraris continus i en xarxa	si	
3.9. Nombre de places d'aparcament a la via pública respecte a les unitats totals d'habitatge		50 %
3.10. Exigència de l'estàndar d'aparcament en els edificis d'habitatge	1 places d'aparcament/habtg	
3.11. Previsió de places d'aparcament per bicicletes en el l'espai públic i en els edificis		no

En la gestió del cicle de l'aigua

3.12. Ordenació integral del cicle de l'aigua	si	
3.13. Permeabilitat del sòl superior al 30%	si	
3.14. Existència de mesures pel reciclatge de les aigües grises (banyeres i dutxes) en l'edificació	si	
3.15. Existència de mesures de gestió de l'aigua de pluja en l'ordenació	si	
3.16. Existència de mesures d'economia en els usos domèstics i públics de l'aigua	si	

En la gestió i producció de l'energia

3.17. Existència de la implantació d'un model d'eficiència energètica	si	
3.18. Assolejament garantit a sud en una proporció no inferior al 75% de la totalitat del habitatges		no
3.19. Existència de mesures per la garantia de la ventilació creuada en totes les edificacions	si	
3.20. Implantació d'espais intermedis amb l'exterior i tractament específic en la seva regulació		no
3.21. Existència d'un sistema autònom de producció d'aigua calenta sanitària	si	
3.22. Implantació d'equips i infraestructures per un sistema autònom de generació energètica		no
3.23. Existència d'un pla energètic en l'ARE	si	

En la gestió del tractament de residus urbans

3.24. Previsió normativa per la preferència de materials reciclats o renovables i d'origen local	si	no
--	----	----

3.25. Sistema de recollida de residus urbans

Porta a porta		no
Selectiva en carrer	si	
Selectiva soterrada		no
Recollida pneumàtica		no

3.26. Previsió en els espais lliures públics i privats, mecanismes de compostatge

no

En la qualitat ambiental i atmosfèrica

3.27. Previsió de mesures per minimitzar els efectes sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic	si	
3.28. Limitació de la generació de necessitats d'enllumenat exterior	si	
3.29. Previsió de mesures per la contaminació acústica (paviments, pantalles...)		no
3.30. Previsió de mesures de qualitat en els habitatges front a la contaminació acústica	si	

FITXA D'AUTOAVALUACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLEC DE RECOMANACIONS PER LES ARE

MUNICIPI: CASTELLAR DEL VALLÈS ARE: NOU EIXAMPLE

Identificació i dades generals

Autors
 Redacció planejament derivat: Gamma d'Arquitectura SL
 Redacció projecte bàsic urbanització: Ctres. S.L
 Redacció projecte executiu urbanització: Ctres. S.L
 Superfície de l'ARE= 35.362 m² Nombre total d'habitatges =288 Nombre d'habitatges protegits = 154 (53%)

1. Diversitat:

En els usos i activitats

1.1 Barreja de funcions, percentatge de sostre destinat a habitatge i a activitat	88 % hbtg	12 % activ
1.2. Percentatge de sòl en planta baixa amb usos no residencials	40 % hbtg	60 % no hbtg

En els habitatges

1.3. Percentatge d'habitatges protegits respecte el total	
Percentatge d'habitatge protegit en règim especial	%
Percentatge d'habitatge protegit en règim general	22%
Percentatge d'habitatge protegit de preu concertat	16%
Percentatge d'habitatge concertat	10%
1.4. Repartiment no concentrat de l'habitatge protegit	no
1.5. Diversitat tipològica dels habitatges en l'ordenació	no

En la definició i tipologia de la xarxa de carrers

1.6. Jerarquia viària: Existència de vies 50, 30, 10 (Km/h)	si
1.7. Continuitat de la xarxa amb les existents	si
1.8. Configuració de l'espai públic amb valors de seguretat i l'equitat de gènere i edats	si
1.9. Percentatge de continuïtat del pla de façana en la definició de l'espai carrer:	70%

En les illes i les arquitectures

1.10. Establiment de l'illa bàsicament ortogonal com a unitat bàsica de distribució del sòl	no
1.11. Millora de la relació 1:1 entre amplada i alçada de carrer	si
1.12. Dominància de les alçades en planta baixa més 3 o 4 plantes pis	si
1.13. Diversitat tipològica en la configuració de l'illa	no
1.14. Flexibilitat normativa en la regulació de l'ordenació	si
1.15. Disposició d'espais intermedis amb l'exterior a l'edificació	si
1.16. Distribució dels espais lliures d'edificació amb garantia espais socials de naturalesa diversa	si

En els equipaments i dotacions públics

1.17. Diversitat en el destí dels equipaments	si
1.18. Reserves de sòl per equipaments d'escala diversa (ARE i ciutat)	si
1.19 Previsió d'equipaments multifuncionals	si
1.20. Localització dels equipament amb criteris de intensitat, complexitat i distribució equilibrada	si
1.21. Posicions diverses dels equipaments (aïllats i formant part de l'arquitectura residencial	si
1.22. Diversitat en la dimensió dels equipaments (petits, mitjans i grans)	si
1.23. Reserva de sòl per equipament superior en un 25% al mínim de la Llei	si no

En la composició social

1.24. Reserva de sol per sistema d'habitatge dotacional	no
---	----

2. Identitat:

En la definició d'un espai central o de referència

2.1. Existència d'un espai central d'identificació del barri	si
--	----

En la qualitat del carrer

2.2. Qualitat d'urbanització alta en la secció del carrer	si
2.3. Secció majoritari del carrer compensada (50% - 50%)	si
2.4. Tots els carrers incorporen elements arbrats o vegetals en la secció	si
2.5. Aparcament prioritàriament en cordó	si
2.6. Espais previst per la càrrega i descàrrega sense minvar la qualitat de l'espai públic	si
2.7. Adaptació de la qualitat dels materials de la urbanització als propis del municipi	si

En la integració del paisatge i el patrimoni

2.8. Planificació i projectació de l'ARE amb estratègies d'integració paisatgística	si
2.9- Establiment de l'ordenació amb objectius explícits de qualitat paisatgística	si
2.10. Anàlisi i valorització del paisatge, previsió dels impactes paisatgístics i llur tractament	si
2.11. Integració de les qualitats del paisatge del lloc en l'ordenació	si
2.12. Estructura i jerarquia dels espais lliures en xarxa de continuïtat entre ells i amb la ciutat	
Previsió en l'ordenació d'un parc central	si
Previsió en l'ordenació de parcs de contacte o frontissa	no
Previsió en l'ordenació de parcs connectors	no
Previsió en l'ordenació de parcs i places de proximitat	si

3. Sostenibilitat:En la mobilitat

3.1. En els municipis que disposen de transport públic s'integra l'ús del mateix	si	
3.2. Previsió de xarxa de transport públic en superfície		no
3.3. Participació en els costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic		no
3.4. Preferència de les xarxes per recorreguts peatonals	si	
3.5. Existència de disseny d'itineraris segurs	si	
3.6. Previsió de xarxa de carrils bici		no
3.7. Ordenació del trànsit rodat amb mesures de moderació de velocitat	si	
3.8. Xarxes de vianants i bicicletes amb itineraris continus i en xarxa	si	
3.9. Nombre de places d'aparcament a la via pública respecte a les unitats totals d'habitatge		0,32 places / habtg
3.10. Exigència de l'estàndar d'aparcament en els edificis d'habitatge		2 places / habtg
3.11. Previsió de places d'aparcament per bicicletes en el l'espai públic i en els edificis	si	

En la gestió del cicle de l'aigua

3.12. Ordenació integral del cicle de l'aigua	si	
3.13. Permeabilitat del sòl superior al 30%	si	
3.14. Existència de mesures pel reciclatge de les aigües grises (banyeres i dutxes) en l'edificació	si	
3.15. Existència de mesures de gestió de l'aigua de pluja en l'ordenació	si	
3.16. Existència de mesures d'economia en els usos domèstics i públics de l'aigua	si	

En la gestió i producció de l'energia

3.17. Existència de la implantació d'un model d'eficiència energètica	si	
3.18. Assolejament garantit a sud en una proporció no inferior al 75% de la totalitat del habitatges		no
3.19. Existència de mesures per la garantia de la ventilació creuada en totes les edificacions	si	
3.20. Implantació d'espais intermedis amb l'exterior i tractament específic en la seva regulació	si	
3.21. Existència d'un sistema autònom de producció d'aigua calenta sanitària	si	
3.22. Implantació d'equips i infraestructures per un sistema autònom de generació energètica		no
3.23. Existència d'un pla energètic en l'ARE	si	

En la gestió del tractament de residus urbans

3.24. Previsió normativa per la preferència de materials reciclats o renovables i d'origen local		no
--	--	----

3.25. Sistema de recollida de residus urbans

Porta a porta		no
Selectiva en carrer		no
Selectiva soterrada	si	
Recollida pneumàtica		no

3.26. Previsió en els espais lliures públics i privats, mecanismes de compostatge

si

En la qualitat ambiental i atmosfèrica

3.27. Previsió de mesures per minimitzar els efectes sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic	si	
3.28. Limitació de la generació de necessitats d'enllumenat exterior	si	
3.29. Previsió de mesures per la contaminació acústica (paviments, pantalles...)		no
3.30. Previsió de mesures de qualitat en els habitatges front a la contaminació acústica	si	

FITXA D'AUTOAVALUACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLEC DE RECOMANACIONS PER LES ARE

MUNICIPI: MONTCADA I REIXAC

ARE: CAN DURAN

Identificació i dades generals

Autors

Redacció planejament derivat: BAMMP Arquitectes i Associats

Redacció projecte bàsic urbanització: IDP Ingenieria y Arquitectura

Redacció projecte executiu urbanització: Veveëma s.l.

Superfície de l'ARE 429.961m² Nombre total d'habitatges 2.130 Nombre d'habitatges protegits 51 %

1. Diversitat:

En els usos i activitats

1.1 Barreja de funcions, percentatge de sostre destinat a habitatge i a activitat 87% hbtg 13% activ

1.2. Percentatge de sòl en planta baixa amb usos no residencials 15% hbtg 85% no hbtg

En els habitatges

1.3. Percentatge d'habitatges protegits respecte el total

Percentatge d'habitatge protegit en règim especial 7%

Percentatge d'habitatge protegit en règim general 19%

Percentatge d'habitatge protegit de preu concertat 15%

Percentatge d'habitatge concertat 10%

1.4. Repartiment no concentrat de l'habitatge protegit si

1.5. Diversitat tipològica dels habitatges en l'ordenació si

En la definició i tipologia de la xarxa de carrers

1.6. Jerarquia viària: Existència de vies 50, 30, 10 (Km/h) si

1.7. Continuitat de la xarxa amb les existents si

1.8. Configuració de l'espai públic amb valors de seguretat i l'equitat de gènere i edats si

1.9. Percentatge de continuïtat del pla de façana en la definició de l'espai carrer: 80%

En les illes i les architectures

1.10. Establiment de l'illa bàsicament ortogonal com a unitat bàsica de distribució del sòl si

1.11. Millora de la relació 1:1 entre amplada i alçada de carrer si

1.12. Dominància de les alçades en planta baixa més 3 o 4 plantes pis si

1.13. Diversitat tipològica en la configuració de l'illa si

1.14. Flexibilitat normativa en la regulació de l'ordenació si

1.15. Disposició d'espais intermedis amb l'exterior a l'edificació si

1.16. Distribució dels espais lliures d'edificació amb garantia espais socials de naturalesa diversa si

En els equipaments i dotacions públics

1.17. Diversitat en el destí dels equipaments si

1.18. Reserves de sòl per equipaments d'escala diversa (ARE i ciutat) si

1.19 Previsió d'equipaments multifuncionals si

1.20. Localització dels equipament amb criteris de intensitat, complexitat i distribució equilibrada si

1.21. Posicions diverses dels equipaments (aïllats i formant part de l'arquitectura residencial) si

1.22. Diversitat en la dimensió dels equipaments (petits, mitjans i grans) si

1.23. Reserva de sòl per equipament superior en un 25% al mínim de la Llei si

En la composició social

1.24. Reserva de sol per sistema d'habitatge dotacional si

2. Identitat:

En la definició d'un espai central o de referència

2.1. Existència d'un espai central d'identificació del barri si

En la qualitat del carrer

2.2. Qualitat d'urbanització alta en la secció del carrer si

2.3. Secció majoritari del carrer compensada (50% - 50%) si

2.4. Tots els carrers incorporen elements arbrats o vegetals en la secció si

2.5. Aparcament prioritàriament en cordó si

2.6. Espais previst per la càrrega i descàrrega sense minvar la qualitat de l'espai públic si

2.7. Adaptació de la qualitat dels materials de la urbanització als propis del municipi si

En la integració del paisatge i el patrimoni

2.8. Planificació i projectació de l'ARE amb estratègies d'integració paisatgística si

2.9- Establiment de l'ordenació amb objectius explícits de qualitat paisatgística si

2.10. Anàlisi i valorització del paisatge, previsió dels impactes paisatgístics i llur tractament si

2.11. Integració de les qualitats del paisatge del lloc en l'ordenació si

2.12. Estructura i jerarquia dels espais lliures en xarxa de continuïtat entre ells i amb la ciutat

Previsió en l'ordenació d'un parc central si

Previsió en l'ordenació de parcs de contacte o frontissa si

Previsió en l'ordenació de parcs connectors si

Previsió en l'ordenació de parcs i places de proximitat si

3. Sostenibilitat:

En la mobilitat		
3.1. En els municipis que disposen de transport públic s'integra l'ús del mateix	si	
3.2. Previsió de xarxa de transport públic en superfície	si	
3.3. Participació en els costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic	si	
3.4. Preferència de les xarxes per recorreguts peatonals	si	
3.5. Existència de disseny d'itineraris segurs	si	
3.6. Previsió de xarxa de carrils bici	si	
3.7. Ordenació del trànsit rodat amb mesures de moderació de velocitat		No
3.8. Xarxes de vianants i bicicletes amb itineraris continus i en xarxa	si	
3.9. Nombre de places d'aparcament a la via pública respecte a les unitats totals d'habitatge	25	%
3.10. Exigència de l'estàndar d'aparcament en els edificis d'habitatge	1 places d'aparcament/	habtg
3.11. Previsió de places d'aparcament per bicicletes en el l'espai públic i en els edificis	si	
En la gestió del cicle de l'aigua		
3.12. Ordenació integral del cicle de l'aigua	si	
3.13. Permeabilitat del sòl superior al 30%	si	
3.14. Existència de mesures pel reciclatge de les aigües grises (banyeres i dutxes) en l'edificació	si	
3.15. Existència de mesures de gestió de l'aigua de pluja en l'ordenació	si	
3.16. Existència de mesures d'economia en els usos domèstics i públics de l'aigua	si	
En la gestió i producció de l'energia		
3.17. Existència de la implantació d'un model d'eficiència energètica	si	
3.18. Assolejament garantit a sud en una proporció no inferior al 75% de la totalitat del habitatges		no
3.19. Existència de mesures per la garantia de la ventilació creuada en totes les edificacions	si	
3.20. Implantació d'espais intermedis amb l'exterior i tractament específic en la seva regulació	si	
3.21. Existència d'un sistema autònom de producció d'aigua calenta sanitària	si	
3.22. Implantació d'equips i infraestructures per un sistema autònom de generació energètica	si	
3.23. Existència d'un pla energètic en l'ARE	si	
En la gestió del tractament de residus urbans		
3.24. Previsió normativa per la preferència de materials reciclats o renovables i d'origen local		no

3.25. Sistema de recollida de residus urbans

Porta a porta		no
Selectiva en carrer	Si	
Selectiva soterrada	Si	
Recollida pneumàtica		No

3.26. Previsió en els espais lliures públics i privats, mecanismes de compostatge

No

En la qualitat ambiental i atmosfèrica

3.27. Previsió de mesures per minimitzar els efectes sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic	si
3.28. Limitació de la generació de necessitats d'enllumenat exterior	Si
3.29. Previsió de mesures per la contaminació acústica (paviments, pantalles...)	Si
3.30. Previsió de mesures de qualitat en els habitatges front a la contaminació acústica	Si

FITXA D'AUTOAVALUACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLEC DE RECOMANACIONS PER LES ARE

MUNICIPI: SABADELL

ARE: CAN PUIGGENER

Identificació i dades generals

Autors
 Redacció planejament derivat: Adolf Martínez / Josep Lluís Sisternas, Arqtes. MSA+A
 Redacció projecte bàsic urbanització: MSA+A / EPTISA
 Redacció projecte executiu urbanització: MSA+A / EPTISA
 Superfície de l'ARE: 111.386 m² Nombre total d'habitatges: 571 Nombre d'habitatges protegits: 350 (61%)

1. Diversitat:

En els usos i activitats		
1.1 Barreja de funcions, percentatge de sostre destinat a habitatge i a activitat	93% hbtg	7% activ
1.2. Percentatge de sòl en planta baixa amb usos no residencials	66% hbtg	34% no hbtg

En els habitatges		
1.3. Percentatge d'habitatges protegits respecte el total		
Percentatge d'habitatge protegit en règim especial		7%
Percentatge d'habitatge protegit en règim general		44%
Percentatge d'habitatge protegit de preu concertat		10%
Percentatge d'habitatge concertat		%
1.4. Repartiment no concentrat de l'habitatge protegit	si	
1.5. Diversitat tipològica dels habitatges en l'ordenació	si	

En la definició i tipologia de la xarxa de carrers		
1.6. Jerarquia viària: Existència de vies 50, 30, 10 (Km/h)	si	
1.7. Continuitat de la xarxa amb les existents	si	
1.8. Configuració de l'espai públic amb valors de seguretat i l'equitat de gènere i edats	si	no
1.9. Percentatge de continuïtat del pla de façana en la definició de l'espai carrer:		100%

En les illes i les arquitectures		
1.10. Establiment de l'illa bàsicament ortogonal com a unitat bàsica de distribució del sòl	si	
1.11. Millora de la relació 1:1 entre amplada i alçada de carrer	si	
1.12. Dominància de les alçades en planta baixa més 3 o 4 plantes pis		no
1.13. Diversitat tipològica en la configuració de l'illa	si	
1.14. Flexibilitat normativa en la regulació de l'ordenació	si	
1.15. Disposició d'espais intermedis amb l'exterior a l'edificació	si	
1.16. Distribució dels espais lliures d'edificació amb garantia espais	si	

socials de naturalesa diversa		
En els equipaments i dotacions públics		
1.17. Diversitat en el destí dels equipaments	si	
1.18. Reserves de sòl per equipaments d'escala diversa (ARE i ciutat)		no
1.19 Previsió d'equipaments multifuncionals		no
1.20. Localització dels equipament amb criteris de intensitat, complexitat i distribució equilibrada	si	
1.21. Posicions diverses dels equipaments (aïllats i formant part de l'arquitectura residencial)	si	
1.22. Diversitat en la dimensió dels equipaments (petits, mitjans i grans)	si	
1.23. Reserva de sòl per equipament superior en un 25% al mínim de la Llei	si	

En la composició social		
1.24. Reserva de sol per sistema d'habitatge dotacional	si	

2. Identitat:

En la definició d'un espai central o de referència		
2.1. Existència d'un espai central d'identificació del barri	si	
En la qualitat del carrer		
2.2. Qualitat d'urbanització alta en la secció del carrer	si	
2.3. Secció majoritari del carrer compensada (50% - 50%)	si	
2.4. Tots els carrers incorporen elements arbrats o vegetals en la secció	si	
2.5. Aparcament prioritàriament en cordó	si	
2.6. Espais previst per la càrrega i descàrrega sense minvar la qualitat de l'espai públic	si	
2.7. Adaptació de la qualitat dels materials de la urbanització als propis del municipi	si	

En la integració del paisatge i el patrimoni		
2.8. Planificació i projectació de l'ARE amb estratègies d'integració paisatgística	si	
2.9- Establiment de l'ordenació amb objectius explícits de qualitat paisatgística	si	
2.10. Anàlisi i valorització del paisatge, previsió dels impactes paisatgístics i llur tractament	si	
2.11. Integració de les qualitats del paisatge del lloc en l'ordenació	si	
2.12. Estructura i jerarquia dels espais lliures en xarxa de continuïtat entre ells i amb la ciutat		
Previsió en l'ordenació d'un parc central		no
Previsió en l'ordenació de parcs de contacte o frontissa	si	
Previsió en l'ordenació de parcs connectors	si	
Previsió en l'ordenació de parcs i places de proximitat	si	

3. Sostenibilitat:

En la mobilitat

3.1. En els municipis que disposen de transport públic s'integra l'ús del mateix	si	
3.2. Previsió de xarxa de transport públic en superfície	si	
3.3. Participació en els costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic	si	
3.4. Preferència de les xarxes per recorreguts peatonals	si	
3.5. Existència de disseny d'itineraris segurs	si	
3.6. Previsió de xarxa de carrils bici	si	
3.7. Ordenació del trànsit rodat amb mesures de moderació de velocitat	si	
3.8. Xarxes de vianants i bicicletes amb itineraris continus i en xarxa	si	
3.9. Nombre de places d'aparcament a la via pública respecte a les unitats totals d'habitatge		%
3.10. Exigència de l'estàndar d'aparcament en els edificis d'habitatge	1-2 places d'aparcament/habtg	
3.11. Previsió de places d'aparcament per bicicletes en el l'espai públic i en els edificis	si	

En la gestió del cicle de l'aigua

3.12. Ordenació integral del cicle de l'aigua	si	
3.13. Permeabilitat del sòl superior al 30%	si	
3.14. Existència de mesures pel reciclatge de les aigües grises (banyeres i dutxes) en l'edificació	si	
3.15. Existència de mesures de gestió de l'aigua de pluja en l'ordenació	si	
3.16. Existència de mesures d'economia en els usos domèstics i públics de l'aigua	si	

En la gestió i producció de l'energia

3.17. Existència de la implantació d'un model d'eficiència energètica	si	
3.18. Assolejament garantit a sud en una proporció no inferior al 75% de la totalitat del habitatges	si	
3.19. Existència de mesures per la garantia de la ventilació creuada en totes les edificacions	si	
3.20. Implantació d'espais intermedis amb l'exterior i tractament específic en la seva regulació	si	
3.21. Existència d'un sistema autònom de producció d'aigua calenta sanitària	si	no
3.22. Implantació d'equips i infraestructures per un sistema autònom de generació energètica		
3.23. Existència d'un pla energètic en l'ARE	si	no

En la gestió del tractament de residus urbans

3.24. Previsió normativa per la preferència de materials reciclats o renovables i d'origen local		no
--	--	----

3.25. Sistema de recollida de residus urbans

Porta a porta	si
Selectiva en carrer	si
Selectiva soterrada	no
Recollida pneumàtica	no

3.26. Previsió en els espais lliures públics i privats, mecanismes de compostatge

no

En la qualitat ambiental i atmosfèrica

3.27. Previsió de mesures per minimitzar els efectes sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic	si
3.28. Limitació de la generació de necessitats d'enllumenat exterior	si
3.29. Previsió de mesures per la contaminació acústica (paviments, pantalles...)	no
3.30. Previsió de mesures de qualitat en els habitatges front a la contaminació acústica	si

FITXA D'AUTOAVALUACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLEC DE RECOMANACIONS PER LES ARE

MUNICIPI: SABADELL

ARE: TORRE ROMEU

Identificació i dades generals

Autors

Redacció planejament derivat: Gadea Territori i Arquitectura SL

Redacció projecte bàsic urbanització: SBS enginyers SL

Redacció projecte executiu urbanització: SBS enginyers SL

Superfície de l'ARE 131.926 m² Nombre total d'habitatges 746 Nombre d'habitatges protegits 454%

1. Diversitat:

En els usos i activitats

1.1 Barreja de funcions, percentatge de sostre destinat a habitatge i a activitat 98% hbtg 2% acti

1.2. Percentatge de sòl en planta baixa amb usos no residencials % hbtg % no hbtg

En els habitatges

1.3. Percentatge d'habitatges protegits respecte el total

Percentatge d'habitatge protegit en règim especial 7%

Percentatge d'habitatge protegit en règim general 44%

Percentatge d'habitatge protegit de preu concertat 10%

Percentatge d'habitatge concertat 0%

1.4. Repartiment no concentrat de l'habitatge protegit si

1.5. Diversitat tipològica dels habitatges en l'ordenació si

En la definició i tipologia de la xarxa de carrers

1.6. Jerarquia viària: Existència de vies 50, 30, 10 (Km/h) si

1.7. Continuitat de la xarxa amb les existents si

1.8. Configuració de l'espai públic amb valors de seguretat i l'equitat de gènere i edats si

1.9. Percentatge de continuïtat del pla de façana en la definició de l'espai carrer: 95 %

En les illes i les architectures

1.10. Establiment de l'illa bàsicament ortogonal com a unitat bàsica de distribució del sòl si

1.11. Millora de la relació 1:1 entre amplada i alçada de carrer si

1.12. Dominància de les alçades en planta baixa més 3 o 4 plantes pis no

1.13. Diversitat tipològica en la configuració de l'illa si

1.14. Flexibilitat normativa en la regulació de l'ordenació si

1.15. Disposició d'espais intermedis amb l'exterior a l'edificació no

1.16. Distribució dels espais lliures d'edificació amb garantia espais socials de naturalesa diversa si

En els equipaments i dotacions públics

1.17. Diversitat en el destí dels equipaments si

1.18. Reserves de sòl per equipaments d'escala diversa (ARE i ciutat) si

1.19 Previsió d'equipaments multifuncionals si

1.20. Localització dels equipament amb criteris de intensitat, complexitat i distribució equilibrada si

1.21. Posicions diverses dels equipaments (aïllats i formant part de l'arquitectura residencial) si

1.22. Diversitat en la dimensió dels equipaments (petits, mitjans i grans) si

1.23. Reserva de sòl per equipament superior en un 25% al mínim de la Llei si

En la composició social

1.24. Reserva de sol per sistema d'habitatge dotacional si

2. Identitat:

En la definició d'un espai central o de referència

2.1. Existència d'un espai central d'identificació del barri si

En la qualitat del carrer

2.2. Qualitat d'urbanització alta en la secció del carrer si

2.3. Secció majoritari del carrer compensada (50% - 50%) si

2.4. Tots els carrers incorporen elements arbrats o vegetals en la secció si

2.5. Aparcament prioritàriament en cordó si

2.6. Espais previst per la càrrega i descàrrega sense minvar la qualitat de l'espai públic si

2.7. Adaptació de la qualitat dels materials de la urbanització als propis del municipi si

En la integració del paisatge i el patrimoni

2.8. Planificació i projectació de l'ARE amb estratègies d'integració paisatgística si

2.9- Establiment de l'ordenació amb objectius explícits de qualitat paisatgística si

2.10. Anàlisi i valorització del paisatge, previsió dels impactes paisatgístics i llur tractament si

2.11. Integració de les qualitats del paisatge del lloc en l'ordenació si

2.12. Estructura i jerarquia dels espais lliures en xarxa de continuïtat entre ells i amb la ciutat

Previsió en l'ordenació d'un parc central si

Previsió en l'ordenació de parcs de contacte o frontissa si

Previsió en l'ordenació de parcs connectors si

Previsió en l'ordenació de parcs i places de proximitat si

3. Sostenibilitat:				
En la mobilitat			Porta a porta	no
3.1. En els municipis que disposen de transport públic s'integra l'ús del mateix			Selectiva en carrer	si
3.2. Previsió de xarxa de transport públic en superfície			Selectiva soterrada	no
3.3. Participació en els costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic			Recollida pneumàtica	no
3.4. Preferència de les xarxes per recorreguts peatonals			3.26. Previsió en els espais lliures públics i privats, mecanismes de compostatge	si
3.5. Existència de disseny d'itineraris segurs			En la qualitat ambiental i atmosfèrica	
3.6. Previsió de xarxa de carrils bici			3.27. Previsió de mesures per minimitzar els efectes sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic	si
3.7. Ordenació del trànsit rodat amb mesures de moderació de velocitat			3.28. Limitació de la generació de necessitats d'enllumenat exterior	si
3.8. Xarxes de vianants i bicicletes amb itineraris continus i en xarxa			3.29. Previsió de mesures per la contaminació acústica (paviments, pantalles...)	no
3.9. Nombre de places d'aparcament a la via pública respecte a les unitats totals d'habitatge			3.30. Previsió de mesures de qualitat en els habitatges front a la contaminació acústica	si
3.10. Exigència de l'estàndar d'aparcament en els edificis d'habitatge				
3.11. Previsió de places d'aparcament per bicicletes en el l'espai públic i en els edificis				
En la gestió del cicle de l'aigua				
3.12. Ordenació integral del cicle de l'aigua				
3.13. Permeabilitat del sòl superior al 30%				
3.14. Existència de mesures pel reciclatge de les aigües grises (banyeres i dutxes) en l'edificació				
3.15. Existència de mesures de gestió de l'aigua de pluja en l'ordenació				
3.16. Existència de mesures d'economia en els usos domèstics i públics de l'aigua				
En la gestió i producció de l'energia				
3.17. Existència de la implantació d'un model d'eficiència energètica				
3.18. Assolejament garantit a sud en una proporció no inferior al 75% de la totalitat del habitatges				
3.19. Existència de mesures per la garantia de la ventilació creuada en totes les edificacions				
3.20. Implantació d'espais intermedis amb l'exterior i tractament específic en la seva regulació				
3.21. Existència d'un sistema autònom de producció d'aigua calenta sanitària				
3.22. Implantació d'equips i infraestructures per un sistema autònom de generació energètica				no
3.23. Existència d'un pla energètic en l'ARE				si
En la gestió del tractament de residus urbans				
3.24. Previsió normativa per la preferència de materials reciclats o renovables i d'origen local				si
3.25. Sistema de recollida de residus urbans				

FITXA D'AUTOAVALUACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLEC DE RECOMANACIONS PER LES ARE

MUNICIPI: SANTA PERPÈTUA DE MOGODA ARE: CAN TAIÓ

Identificació i dades generals

Autors		
Redacció planejament derivat i projecte d'urbanització: Roig i Batlle, arquitectes		
Superfície de l'ARE	158.856 m ²	
Nombre total d'habitatges	997	
Nombre d'habitatges protegits	543 (55%)	

1. Diversitat:

En els usos i activitats

1.1 Barreja de funcions, percentatge de sostre destinat a habitatge i a activitat	95 % hbtg	5 % activ
1.2. Percentatge de sòl en planta baixa amb usos no residencials	50 % hbtg	50 % no hbtg

En els habitatges

1.3. Percentatge d'habitatges protegits respecte el total		
Percentatge d'habitatge protegit en règim especial		5%
Percentatge d'habitatge protegit en règim general		20%
Percentatge d'habitatge protegit de preu concertat		20%
Percentatge d'habitatge concertat		10%
1.4. Repartiment no concentrat de l'habitatge protegit		sí
1.5. Diversitat tipològica dels habitatges en l'ordenació		sí

En la definició i tipologia de la xarxa de carrers

1.6. Jerarquia viària: Existència de vies 50, 30, 10 (Km/h)		sí
1.7. Continuitat de la xarxa amb les existents		sí
1.8. Configuració de l'espai públic amb valors de seguretat i l'equitat de gènere i edats		sí
1.9. Percentatge de continuïtat del pla de façana en la definició de l'espai carrer:		70 %

En les illes i les architectures

1.10. Establiment de l'illa bàsicament ortogonal com a unitat bàsica de distribució del sòl		sí
1.11. Millora de la relació 1:1 entre amplada i alçada de carrer		sí
1.12. Dominància de les alçades en planta baixa més 3 o 4 plantes pis		sí
1.13. Diversitat tipològica en la configuració de l'illa		sí
1.14. Flexibilitat normativa en la regulació de l'ordenació		sí
1.15. Disposició d'espais intermedis amb l'exterior a l'edificació		sí
1.16. Distribució dels espais lliures d'edificació amb garantia espais socials de naturalesa diversa		sí

En els equipaments i dotacions públics

1.17. Diversitat en el destí dels equipaments		no
1.18. Reserves de sòl per equipaments d'escala diversa (ARE i ciutat)	sí	
1.19 Previsió d'equipaments multifuncionals		no
1.20. Batlle i Roig Arquitectes equipament amb criteris de intensitat, complexitat i distribució equilibrada	sí	
1.21. Posicions diverses dels equipaments (aïllats i formant part de l'arquitectura residencial)		no
1.22. Diversitat en la dimensió dels equipaments (petits, mitjans i grans)	sí	
1.23. Reserva de sòl per equipament superior en un 25% al mínim de la Llei		no

En la composició social

1.24. Reserva de sòl per sistema d'habitatge dotacional		no
---	--	----

2. Identitat:

En la definició d'un espai central o de referència

2.1. Existència d'un espai central d'identificació del barri		sí
--	--	----

En la qualitat del carrer

2.2. Qualitat d'urbanització alta en la secció del carrer		sí
2.3. Secció majoritari del carrer compensada (50% - 50%)		sí
2.4. Tots els carrers incorporen elements arbrats o vegetals en la secció		sí
2.5. Aparcament prioritàriament en cordó		sí
2.6. Espais previst per la càrrega i descàrrega sense minvar la qualitat de l'espai públic		sí
2.7. Adaptació de la qualitat dels materials de la urbanització als propis del municipi		sí

En la integració del paisatge i el patrimoni

2.8. Planificació i projectació de l'ARE amb estratègies d'integració paisatgística		sí
2.9. Establiment de l'ordenació amb objectius explícits de qualitat paisatgística		sí
2.10. Anàlisi i valorització del paisatge, previsió dels impactes paisatgístics i llur tractament		sí
2.11. Integració de les qualitats del paisatge del lloc en l'ordenació		sí
2.12. Estructura i jerarquia dels espais lliures en xarxa de continuïtat entre ells i amb la ciutat		no
Previsió en l'ordenació d'un parc central		no
Previsió en l'ordenació de parcs de contacte o frontissa		sí
Previsió en l'ordenació de parcs connectors		sí
Previsió en l'ordenació de parcs i places de proximitat		sí

3. Sostenibilitat:				
En la mobilitat				
3.1. En els municipis que disposen de transport públic s'integra l'ús del mateix	sí			
3.2. Previsió de xarxa de transport públic en superfície	sí			
3.3. Participació en els costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic		no		
3.4. Preferència de les xarxes per recorreguts peatonals	sí			
3.5. Existència de disseny d'itineraris segurs	sí			
3.6. Previsió de xarxa de carrils bici	sí			
3.7. Ordenació del trànsit rodat amb mesures de moderació de velocitat	sí			
3.8. Xarxes de vianants i bicicletes amb itineraris continus i en xarxa	sí			
3.9. Nombre de places d'aparcament a la via pública respecte a les unitats totals d'habitatge		50 %		
3.10. Exigència de l'estàndar d'aparcament en els edificis d'habitatge		1 a 2 places d'aparcament/ habtg (segons PG)		
3.11. Previsió de places d'aparcament per bicicletes en el l'espai públic i en els edificis	sí			
En la gestió del cicle de l'aigua				
3.12. Ordenació integral del cicle de l'aigua	sí			
3.13. Permeabilitat del sòl superior al 30%	sí			
3.14. Existència de mesures pel reciclatge de les aigües grises (banyeres i dutxes) en l'edificació	sí			
3.15. Existència de mesures de gestió de l'aigua de pluja en l'ordenació	sí			
3.16. Existència de mesures d'economia en els usos domèstics i públics de l'aigua	sí			
En la gestió i producció de l'energia				
3.17. Existència de la implantació d'un model d'eficiència energètica	sí			
3.18. Assolejament garantit a sud en una proporció no inferior al 75% de la totalitat del habitatges	sí			
3.19. Existència de mesures per la garantia de la ventilació creuada en totes les edificacions	sí			
3.20. Implantació d'espais intermedis amb l'exterior i tractament específic en la seva regulació	sí			
3.21. Existència d'un sistema autònom de producció d'aigua calenta sanitària	sí			
3.22. Implantació d'equips i infraestructures per un sistema autònom de generació energètica		no		
3.23. Existència d'un pla energètic en l'ARE	si			
En la gestió del tractament de residus urbans				
3.24. Previsió normativa per la preferència de materials reciclats o	sí			
			renovables i d'origen local	
			3.25. Sistema de recollida de residus urbans	
			Porta a porta	no
			Selectiva en carrer	no
			Selectiva soterrada	sí
			Recollida pneumàtica	no
			3.26. Previsió en els espais lliures públics i privats, mecanismes de compostatge	sí
En la qualitat ambiental i atmosfèrica				
			3.27. Previsió de mesures per minimitzar els efectes sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic	sí
			3.28. Limitació de la generació de necessitats d'enllumenat exterior	sí
			3.29. Previsió de mesures per la contaminació acústica (paviments, pantalles...)	no
			3.30. Previsió de mesures de qualitat en els habitatges front a la contaminació acústica	sí

FITXA D'AUTOAVALUACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLEC DE RECOMANACIONS PER LES ARE

MUNICIPI: TERRASSA

ARE: PORTA SUD

Identificació i dades generals

Autors

Redacció planejament derivat: Equip BCpN

Redacció projecte bàsic urbanització: Equip BCpN

Redacció projecte executiu urbanització: Equip BCpN

 Superfície de l'ARE 155.969 m² Nombre total d'habitatges 964 Nombre d'habitatges protegits 489%

1. Diversitat:

En els usos i activitats

1.1 Barreja de funcions, percentatge de sostre destinat a habitatge i a activitat 86 % hbtg 14 % activ

1.2. Percentatge de sòl en planta baixa amb usos no residencials 10 % hbtg 90 % no hbtg

En els habitatges

1.3. Percentatge d'habitatges protegits respecte el total

Percentatge d'habitatge protegit en règim especial 7 %

Percentatge d'habitatge protegit en règim general 19 %

Percentatge d'habitatge protegit de preu concertat 15 %

Percentatge d'habitatge concertat 10 %

1.4. Repartiment no concentrat de l'habitatge protegit si

1.5. Diversitat tipològica dels habitatges en l'ordenació si

En la definició i tipologia de la xarxa de carrers

1.6. Jerarquia viària: Existència de vies 50, 30, 10 (Km/h) si

1.7. Continuitat de la xarxa amb les existents si

1.8. Configuració de l'espai públic amb valors de seguretat i l'equitat de gènere i edats si

1.9. Percentatge de continuïtat del pla de façana en la definició de l'espai carrer: 70 %

En les illes i les architectures

1.10. Establiment de l'illa bàsicament ortogonal com a unitat bàsica de distribució del sòl si

1.11. Millora de la relació 1:1 entre amplada i alçada de carrer no

1.12. Dominància de les alçades en planta baixa més 3 o 4 plantes pis no

1.13. Diversitat tipològica en la configuració de l'illa si

1.14. Flexibilitat normativa en la regulació de l'ordenació si

1.15. Disposició d'espais intermedis amb l'exterior a l'edificació si

1.16. Distribució dels espais lliures d'edificació amb garantia espais socials de naturalesa diversa si

En els equipaments i dotacions públics

1.17. Diversitat en el destí dels equipaments si

1.18. Reserves de sòl per equipaments d'escala diversa (ARE i ciutat) si

1.19 Previsió d'equipaments multifuncionals si

1.20. Localització dels equipament amb criteris de intensitat, complexitat i distribució equilibrada si

1.21. Posicions diverses dels equipaments (aïllats i formant part de l'arquitectura residencial) si

1.22. Diversitat en la dimensió dels equipaments (petits, mitjans i grans) si

1.23. Reserva de sòl per equipament superior en un 25% al mínim de la Llei si

En la composició social

1.24. Reserva de sol per sistema d'habitatge dotacional si

2. Identitat:

En la definició d'un espai central o de referència

2.1. Existència d'un espai central d'identificació del barri si

En la qualitat del carrer

2.2. Qualitat d'urbanització alta en la secció del carrer si

2.3. Secció majoritari del carrer compensada (50% - 50%) si

2.4. Tots els carrers incorporen elements arbrats o vegetals en la secció si

2.5. Aparcament prioritàriament en cordó si

2.6. Espais previst per la càrrega i descàrrega sense minvar la qualitat de l'espai públic si

2.7. Adaptació de la qualitat dels materials de la urbanització als propis del municipi si

En la integració del paisatge i el patrimoni

2.8. Planificació i projectació de l'ARE amb estratègies d'integració paisatgística si

2.9- Establiment de l'ordenació amb objectius explícits de qualitat paisatgística no

2.10. Anàlisi i valorització del paisatge, previsió dels impactes paisatgístics i llur tractament no

2.11. Integració de les qualitats del paisatge del lloc en l'ordenació si

2.12. Estructura i jerarquia dels espais lliures en xarxa de continuïtat entre ells i amb la ciutat

Previsió en l'ordenació d'un parc central si

Previsió en l'ordenació de parcs de contacte o frontissa si

Previsió en l'ordenació de parcs connectors si

Previsió en l'ordenació de parcs i places de proximitat si

3. Sostenibilitat:

En la mobilitat

3.1. En els municipis que disposen de transport públic s'integra l'ús del mateix	si	
3.2. Previsió de xarxa de transport públic en superfície	si	
3.3. Participació en els costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic		no
3.4. Preferència de les xarxes per recorreguts peatonals		
3.5. Existència de disseny d'itineraris segurs	si	
3.6. Previsió de xarxa de carrils bici	si	
3.7. Ordenació del trànsit rodat amb mesures de moderació de velocitat	si	
3.8. Xarxes de vianants i bicicletes amb itineraris continus i en xarxa	si	
3.9. Nombre de places d'aparcament a la via pública respecte a les unitats totals d'habitatge		5,5 %
3.10. Exigència de l'estàndar d'aparcament en els edificis d'habitatge	1,5 places d'aparcament/habtg	
3.11. Previsió de places d'aparcament per bicicletes en el l'espai públic i en els edificis	si	

En la gestió del cicle de l'aigua

3.12. Ordenació integral del cicle de l'aigua	si	
3.13. Permeabilitat del sòl superior al 30%	si	
3.14. Existència de mesures pel reciclatge de les aigües grises (banyeres i dutxes) en l'edificació	si	
3.15. Existència de mesures de gestió de l'aigua de pluja en l'ordenació	si	
3.16. Existència de mesures d'economia en els usos domèstics i públics de l'aigua	si	

En la gestió i producció de l'energia

3.17. Existència de la implantació d'un model d'eficiència energètica	si	
3.18. Assolejament garantit a sud en una proporció no inferior al 75% de la totalitat del habitatges		no
3.19. Existència de mesures per la garantia de la ventilació creuada en totes les edificacions	si	
3.20. Implantació d'espais intermedis amb l'exterior i tractament específic en la seva regulació	si	
3.21. Existència d'un sistema autònom de producció d'aigua calenta sanitària	si	
3.22. Implantació d'equips i infraestructures per un sistema autònom de generació energètica		no
3.23. Existència d'un pla energètic en l'ARE	si	

En la gestió del tractament de residus urbans

3.24. Previsió normativa per la preferència de materials reciclats o renovables i d'origen local		no
--	--	----

3.25. Sistema de recollida de residus urbans

Porta a porta		no
Selectiva en carrer	si	
Selectiva soterrada		no
Recollida pneumàtica		no

3.26. Previsió en els espais lliures públics i privats, mecanismes de compostatge

no

En la qualitat ambiental i atmosfèrica

3.27. Previsió de mesures per minimitzar els efectes sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic		no
3.28. Limitació de la generació de necessitats d'enllumenat exterior	si	
3.29. Previsió de mesures per la contaminació acústica (paviments, pantalles...)	si	
3.30. Previsió de mesures de qualitat en els habitatges front a la contaminació acústica	si	



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

5. DETERMINACIONS DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC

Les determinacions d'aquest Pla s'interpretaran, partint del sentit propi de les paraules, en relació amb el context i els antecedents, atenent a la seva unitat i coherència com a parts integrants del PDU, i de conformitat amb els objectius i finalitats del Pla formulats a la Memòria, i a la realitat social de l'àmbit d'aplicació. En qualsevol cas, es tindran en compte els següents criteris:

- En la interpretació dels plànols i representacions gràfiques, prevalen les determinacions expressades en els plànols d'ordenació a l'escala més detallada.
- La Normativa preval sobre els restants documents del PDU.
- Els dubtes d'interpretació del planejament urbanístic per imprecisions de la cartografia o per contradiccions entre documents d'igual rang es resolen d'acord amb el que estableix l'article 10 del TRLU.

Les determinacions que s'estableixen en aquest Pla director urbanístic corresponen a les següents:

a. La localització i identificació de les Àrees residencials estratègiques

La localització i identificació de les Àrees residencials estratègiques corresponen a les següents

- ARE Sector Estació a Barberà del Vallès
- ARE Turuguet a Castellar del Vallès
- ARE Nou Eixample a Castellar del Vallès
- ARE Can Duran a Montcada i Reixac
- ARE Can Puiggener a Sabadell
- ARE Torre Romeu a Sabadell
- ARE Can Taió a Santa Perpètua de Mogoda
- ARE Porta Sud a Terrassa

b. La delimitació de les Àrees residencials estratègiques.

La delimitació de les Àrees residencials estratègiques s'estableix en la documentació específica de les ARE, per ser aquests documents de major escala i precisió, que els continguts en el document 0 de caràcter general del Pla director urbanístic. Les superfícies establertes per cada àmbit de l'ARE delimitat són les que s'estableixen a continuació:

- ARE Sector Estació, al municipi de Barberà del Vallès, amb una extensió de 52.726 m².



ARE Turuguet, al municipi de Castellar del Vallès, amb una extensió de 26.343 m².

ARE Nou Eixample, al municipi de Castellar del Vallès, amb una extensió de 35.362 m².

ARE Can Duran, al municipi de Montcada i Reixac, amb una extensió de 437.650 m².

ARE Can Puiggener, al municipi de Sabadell, amb una extensió de 111.386 m².

ARE Torre Romeu, al municipi de Sabadell, amb una extensió de 131.926 m².

ARE Can Taió, al municipi de Santa Perpètua de Mogoda, amb una extensió de 158.856 m².

ARE Porta Sud, al municipi de Terrassa, amb una extensió de 155.969 m².

c. La classificació urbanística dels terrenys

Respecte la classificació del sòl inclosos en les ARE, el Pla director urbanístic estableix determinacions diferents en funció de la seva classificació en el planejament municipal vigent, ja siguin sòls urbans, urbanitzables o no urbanitzables

En el primer cas, en les ARE delimitades sobre sòls classificats d'urbans en el planejament municipal, si el sector no ve delimitat en el planejament municipal vigent, serà necessària la modificació del mateix amb l'objecte de donar compliment al que s'estableix a l'apartat 2a de l'article 19 del decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. Aquesta situació es dona en les 5 ARE següents:

- ARE Turuguet a Castellar del Vallès
- ARE Nou Eixample a Castellar del Vallès
- ARE Can Puiggener a Sabadell
- ARE Torre Romeu a Sabadell
- ARE Porta Sud a Terrassa

L'ARE Sector Estació a Barberà del Vallès, es localitza sobre un sòl urbà no consolidat ja delimitat pel planejament municipal vigent.

Finalment, aquest Pla director urbanístic, estableix la classificació de sòl urbanitzable delimitat, en els 2 sectors següents:

- ARE Can Duran a Montcada i Reixac (classificats en el planejament municipal vigent en part de sòl no urbanitzable i en part de sòl urbanitzable no delimitat)

ARE Can Taió a Santa Perpètua de Mogoda (classificats en el planejament municipal vigent de sòl urbanitzable no delimitat)

d. La fixació dels paràmetres dels sectors de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat.

La fixació dels paràmetres dels sectors de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat, modificant si s'escau les establertes pel planejament vigent. La distribució del sòl en sistemes i zones es realitza en cadascuna de les ARE delimitades, considerant-se, en aquest cas, que les superfícies destinades a sistemes de sòl públic tindran la consideració de mínims, poden modificar el seu destí d'acord amb les limitacions i tramitació establertes en la vigent legislació urbanística. Els valors pel que fa als quadres de dades adjunts en aquesta documentació són els següents:

1. Dades de l'àmbit de l'àrea residencial estratègica.
2. Qualificacions de sòl.
3. Aprofitaments, habitatge lliure, protegit i terciari.
4. Habitatges totals segons tipologies.

El contingut dels mateixos s'explicita a l'apartat 3.2.2 d'aquesta memòria. Per tal d'oferir una major simplificació de les dades, i a la vegada mantenir escrupolosament la integritat dels seus valors, en termes generals, els números que apareixen en el quadres s'ha arrodonit als enters o com a màxim a dos decimals, mantenint-se tal i com en el quadres d'excel es realitza l'aproximació, això és, al major o menor enter o decimal per sobre o per sota de la fracció intermèdia. En cas de contradicció, els valors de resultat, prevalen sobre els valors de suma o de multiplicació, ja que els primers incorporen en el resultat, tots els decimals ocults que s'apliquen en les operacions aritmètiques o de multiplicació.

Altrament, en el cas de les sumes, on en el resultat total apareix un valor diferent que el que resultaria dels sumatoris parcials arrodonits inclosos en aquesta suma, en aquest cas es tindrà en consideració com a determinació, el valor parcial, ja que aquest incorpora de forma més pròxima un arrodoniment de la formula, mentre que la suma, acumula tots els arrodoniments individuals, de forma que al final el seu valor pot presentar acumulacions per excès o per defecte dels mateixos.

La fixació dels paràmetres urbanístics i els conceptes corresponents al planejament general del municipi en el qual es troben situats, ajustant-los a les necessitats de regulació i ordenació d'aquest PDU i amb l'excepció dels paràmetres que es defineixen específicament en aquest títol.

e. La fixació del termini per a l'adaptació del planejament general a les determinacions del Pla director.

La planificació urbanística vigent en els municipis on sigui d'aplicació el present Pla s'adaptaran a les determinacions d'aquest Pla director urbanístic en el termini màxim de dos anys a comptar des de l'aprovació definitiva del PDU. En el termini establert s'haurà, si s'escau, d'aprovar definitivament la modificació del planejament general i/o derivat per a la seva adaptació a les determinacions del PDU.

En tant no s'hagi produït el procés d'adaptació del planejament general, les determinacions del present Pla director urbanístic són normatives i d'aplicació directa i preferent en els àmbits delimitats com a Àrees residencials estratègiques, i vinculen a les administracions i als particulars.

Mentre no s'efectuï l'adequació del planejament urbanístic general a les determinacions d'aquest Pla, els ajuntaments dels municipis on s'emplacen les AREs, no poden tramitar figures de planejament ni instruments de gestió, ni atorgar llicències que contradiguin aquest Pla director, i estan obligats a advertir de forma expressa de la seva existència, vigència i del caràcter vinculant de les seves determinacions en respondre a les consultes i sol·licituds d'informació urbanística que formulin els particulars.

f. La determinació del percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta de cadascuna de les AREs.

En les diferents ARE que integren el present Pla director urbanístic s'estableix que el percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta és del 15%.

g. La fixació del nombre d'habitatges amb protecció oficial dels àmbits delimitats.

L'ordenació detallada de cadascuna de les ARE delimitades en aquest PDU preveu que, com a mínim, el 50% dels habitatges del sector es destinin a habitatges amb protecció oficial mitjançant la qualificació de sòl amb destí a habitatges de protecció pública d'acord amb el que determina la l'apartat 2.c) de la Disposició addicional Vint-i-unena del TRLU.

El percentatge mínim dels habitatges de protecció indicat en l'apartat anterior, que contenen les ARE integrants d'aquest PDU, dona compliment a la reserva d'habitatges i tipologies de protecció establerta en l'article 57.3 del TRLU, tal i com es justifica en la regulació específica de cadascuna de les ARE.

El compliment de la reserva de sòl per l'habitatge protegit ve justificat en l'apartat 3.4 de la memòria d'aquest PDU i la seva quantificació es concreta i qualifica en els diferents àmbits de les àrees residencials estratègiques incloses en aquest PDU.

La memòria estableix el repartiment entre les diferents modalitats a les que s'ha de destinar l'habitatge protegit i finalment el projecte de reparcel·lació, precisarà la localització dels diferents habitatges protegits amb les seves modalitats corresponents, en les parcel·les resultants que d'aquest document se'n derivin

h. L'assumpció per l'Administració actuant dels costos d'edificació dels equipaments previstos en el Pla director urbanístic.

En els diferents ARE inclosos en aquest PDU s'estableix l'obligació de la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització, que haurà de ser cedit a l'administració actuant.

La finalitat a la que es destina la totalitat o part del 15% de l'aprofitament urbanístic, s'estableix en cada àrea residencial estratègica.

i. Fixació del termini de constitució del Consorci urbanístic integrat per l'Ajuntament i l'Institut Català del Sòl.

La fixació pel termini de la constitució dels Consorcis urbanístics integrats per l'Institut Català del Sòl i cadascuns dels ajuntaments en els que s'inclou una Àrea Residencial Estratègica, s'estableix al llibre 04. Programació de les actuacions, del document 0, d'aquest PDU, en el mateix es preveu que la constitució dels consorcis es realitzarà dins dels tres mesos a comptar des de l'aprovació definitiva del Pla director urbanístic, tal i com estableix la legislació actual vigent.

j. L'ordenació detallada amb la precisió d'un pla de millora urbana o de pla parcial urbanístic dels àmbits delimitats.

L'ordenació detallada amb la precisió d'un Pla de Millora Urbana s'estableix per les següents ARE

ARE Sector Estació a Barberà del Vallès

ARE Turuguet a Castellar del Vallès

ARE Nou Eixample a Castellar del Vallès

ARE Can Puiggener a Sabadell

ARE Torre Romeu a Sabadell

ARE Porta Sud a Terrassa

L'ordenació detallada amb la precisió d'un Pla Parcial Urbanístic s'estableix per les següents ARE

ARE Can Duran a Montcada i Reixac

ARE Can Taió a Santa Perpètua de Mogoda

k. L'assenyalament d'alineacions i rasants.

L'assenyalament de les alineacions i rasants es realitza en els plànols normatius de les ARE incloses en aquest PDU. Així mateix, els projectes d'urbanització que acompanyen les ARE, incorporen en la definició de les obres aquestes alineacions i rasants

l. La concreció del traçat i característiques de les obres bàsiques de les referides AREs, amb el nivell i documentació propis d'un projecte d'urbanització.

Es realitza en el present PDU, en els projectes d'urbanització, que s'acompanyen per la seva tramitació.

m. Fixació dels terminis per a executar les obres d'urbanització i d'edificació.

La fixació pel termini per executar les obres d'urbanització i d'edificació, s'estableix al llibre 04. Programació de les actuacions, del document 0, d'aquest PDU.

n. La qualificació de sòl on s'ha de materialitzar la reserva d'habitatges de protecció pública.

Pel que fa a la qualificació del sòl on s'ha de materialitzar la reserva d'habitatges de protecció pública, aquesta es realitza en cadascuna de les ARE delimitades dins del Pla director urbanístic. La qualificació estableix la condició d'habitatge protegit per determinats sòls, essent el projecte de reparcel·lació l'instrument que haurà de localitzar a cada porció de sòl les diferents modalitats que en els quadres normatius de les ARE i del PDU s'estableixen.

La qualificació, es realitza en la regulació de les ARE, de diferent manera i d'acord amb el següent:

- Àrees Residencials Estratègiques en les que la qualificació del sòl per habitatge, amb la destinació a algun tipus de protecció pública, es realitza de forma específica i s'identifica així en els diferents plànols de la qualificació del sòl, diferenciant aquesta qualificació de la resta amb l'addició d'un codi alfanumèric, que les identifica i diferencia d'aquelles destinades a habitatge lliure. Aquest tipus d'identificació i regulació s'estableix en les següents ARE:

ARE Turuguet a Castellar del Vallès

ARE Nou Eixample a Castellar del Vallès

ARE Can Duran a Montcada i Reixac

ARE Torre Romeu a Sabadell

ARE Can Taió a Santa Perpètua de Mogoda

- Àrees Residencials Estratègiques en les que la qualificació del sòl per habitatge, amb la destinació a algun tipus de protecció pública, es realitza dins de la regulació general del sòl destinat a habitatge i establint normativament en el seu interior els percentatges de sostre que s'hauran de reservar a l'habitatge protegit, i garantint així els percentatge mínim que s'estableixen en l'ARE. Aquest tipus d'identificació i regulació s'estableix en les següents ARE:

ARE Sector Estació a Barberà del Vallès

ARE Can Puiggener a Sabadell

ARE Porta Sud a Terrassa

o. Determinació del sistema d'actuació urbanística de cadascuna de les ARE delimitades.

Les Àrees Residencials Estratègiques incloses en aquest PDU s'executaran d'acord amb els següents sistemes d'actuació i modalitats:

- Àrees Residencials Estratègiques amb sistema d'actuació per reparcel·lació i modalitat cooperació. La justificació d'aquest sistema i la seva modalitat rau, en aquest cas, en la importància de la iniciativa pública en el programa general de les àrees residencials estratègiques pel conjunt de Catalunya, amb l'objectiu de generar habitatge assequible amb una quantitat suficient per complir amb el que s'estableix al Pacte Nacional de l'Habitatge, i per que en aquestes àrees residencials estratègiques es garanteix el principi de l'equilibri entre beneficis i carregues de l'acció urbanística:

ARE Sector Estació a Barberà del Vallès

ARE Turuguet a Castellar del Vallès

ARE Nou Eixample a Castellar del Vallès

ARE Can Duran a Montcada i Reixac

ARE Can Taió a Santa Perpètua de Mogoda

ARE Porta Sud a Terrassa

- Àrees Residencials Estratègiques amb sistema d'actuació per expropiació. Les 2 ARE delimitades, dins del conjunt del PDU del Vallès Occidental, són les que presenten un percentatge més gran de superfície de sòl de propietat, que actualment ja es de

l'administració pública. Finalment, a les dues ARE de Sabadell, les actuacions s'inscriuen en una estratègia més ampla de les pròpies ARE, com es la regeneració integral del barris de Can Puiggener i Torre Romeu, dins dels programes d'ajudes de la llei de barris, pels barris que mereixen especial atenció, impulsada per la Generalitat de Catalunya i a la que l'Ajuntament de Sabadell ha elaborat una proposta per acollir-se al mateix programa. Les 2 ARE que s'executaran pel sistema d'expropiació són:

ARE Can Puiggener a Sabadell

ARE Torre Romeu a Sabadell

p. Normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació de l'ARE .

El llibre 0.2 del document 0 d'aquest Pla director urbanístic conté les normes reguladores que han de servir per la regulació de les diferents Àrees Residencials Estratègiques. Les normes reguladores s'estructuren en volums d'acord amb el següent:

Volum 0. Normes Urbanístiques generals del PDU del Vallès Occidental pel conjunt de les Àrees Residencials Estratègiques

Volum 1. Normes Específiques de l' ARE Sector Estació a Barberà del Vallès

Volum 2. Normes Específiques de l' ARE Turuguet a Castellar del Vallès

Volum 3. Normes Específiques de l' ARE Nou Eixample a Castellar del Vallès

Volum 4. Normes Específiques de l' ARE Flor de Maig - Rambla dels Gorgs a Cerdanyola del Vallès. (Aquest volum no s'inclou en la documentació ja que l'ARE ha estat desestimada per manca de la tramitació municipal, de la corresponent delimitació d'un sector de planejament en sòl urbà)

Volum 5. Normes Específiques de l' ARE Can Duran a Montcada i Reixac

Volum 6. Normes Específiques de l' ARE Can Puiggener a Sabadell

Volum 7. Normes Específiques de l' ARE Torre Romeu a Sabadell

Volum 8. Normes Específiques de l' ARE Can Taió a Santa Perpètua de Mogoda

Volum 9. Normes Específiques de l' ARE Porta Sud a Terrassa

En el volum 0 s'estableixen les Normes Urbanístiques generals que són d'aplicació al conjunt de les ARE incloses en aquest Pla director

urbanístic, mentre que en els volums següents dels 1 al 9 s'estableixen les normes específiques per cadascuna de les ARE delimitades.

L'estructura normativa dels diferents volums s'organitza en títols, capítols i seccions amb una clau numèrica el títol corresponent a cada volum. L'organització pel que fa als títols i capítols es la següent:

Volum 0

Títol I. disposicions generals del pla director urbanístic

Capítol I. Naturalesa i contingut del Pla director urbanístic

Capítol II. Desenvolupament i execució del Pla Director

Títol II. Règim urbanístic del sol

Capítol I. Règim urbanístic del sòl: estructura i instruments del Pla director urbanístic

Capítol II. Regulació dels sistemes urbanístics

Capítol III. Regulació de les zones

Capítol IV. Regulació de paràmetres urbanístics i definició de conceptes

Volums del 1 al 9 inclosos (no s'inclou el volum 4)

Títol I. Disposicions generals de l'ARE

Títol II. Gestió i execució de l'ARE

Títol III. Regulació dels paràmetres de l'edificació i usos

Títol IV. Regulació dels sistemes urbanístics

Títol V. Regulació de les zones

L'estructura interior dels títols en capítols de cadascuna de les Àrees Residencials Estratègiques s'estructura en funció de les especificitats de l'àmbit delimitat, de la normativa del planejament general del municipi en el que està emplaçada l'ARE i de la forma que l'equip redactor a considerat més adequada per l'ordenació i la regulació del sector de planejament.

Amb l'objectiu d'adequar les determinacions del PDU a circumstàncies no previstes que es detectin en el seu seguiment o execució, es podrà procedir a la modificació del Pla, d'acord amb el procediment legalment establert a l'article 81 per remissió de l'article 94.1 del TRLU. El projecte de modificació del Pla que es redacti, haurà de tenir les determinacions i el grau de precisió propi d'un Pla director urbanístic i a la memòria s'haurà de justificar la incidència de les noves determinacions en l'ordenació general establerta per aquest Pla, la seva adaptació als seus criteris i objectius i els

efectes sobre el planejament urbanístic i sectorial, així com dels objectius del nombre d'habitatges per al quadrienni 2008-2011.

Les variacions relatives a l'ordenació detallada de cada ARE, relacionades als apartats i) a p) de les determinacions anteriors, no tindran la consideració de modificació puntual d'aquest document, i per tant es tramitaran d'acord amb el procediment establert a l'article 113.2 del TRLU. Tampoc tindran consideració de modificacions puntuals la variació dels límits de les àrees residencials estratègiques establertes en aquest Pla, sempre que persegueixen un millor desenvolupament de l'ARE i que la variació no suposi un increment i/o disminució de la superfície dels àmbits delimitats d'un 5%. Els límits i les superfícies de l'àmbit dels sectors que constitueixen les ARE delimitades en aquest Pla Director, podran ser ajustades al detall i no constituïran supòsit de modificació de l'ordenació concreta de l'ARE quan s'efectuïn en els termes següents:

- alineacions o línies d'edificació vigents;
- característiques topogràfiques dels terrenys;
- límits de la propietat rústica o urbana;
- existència d'arbres o altres elements d'interès;
- adaptacions tècniques de detalls derivades del coneixement del subsòl.

Aquestes precisions i ajustos no variaran l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístic fixats pel planejament. Tampoc produiran distorsions en la forma de les qualificacions zonals o de sistemes, ni augments o disminucions de superfície de més del cinc per cent (5%), en relació a les superfícies delimitades als plànols d'ordenació detallada de l'ARE.

Amb l'objecte d'adequar les determinacions d'aquest Pla director urbanístic a les revisions o modificacions del Pla Territorial General de Catalunya o a les determinacions de plans sectorials que s'aprovin definitivament i que modifiquin afectant substancialment els àmbits delimitats com a àrees residencials estratègiques, es podrà procedir a l'adaptació del Pla Director. El tràmit d'adaptació s'ajustarà al mateix tràmit que l'establert per a la formulació del Pla a l'article 81 del TRLU

0.1B. PROGRAMACIÓ DE LES
ACTUACIONS

01B. PROGRAMACIÓ DE LES ACTUACIONS

1. INTRODUCCIÓ

És essencial tenir present que l'objectiu principal de les Àrees Residencials Estratègiques, segons allò especificat al Preàmbul del Decret-Llei 1/2007, de 16 d'Octubre, és el de contribuir a la creació d'un parc d'habitatge protegit fins a sumar, en el termini de 10 anys des de l'aprovació del Decret-Llei, un total de 440.000 habitatges protegits, en el ben entès que el sòl destinat a construir habitatge de renda lliure no és objecte de la urgència establerta en l'esmentat Decret Llei.

La creació d'habitatge de protecció constitueix, doncs, l'element essencial de les Àrees Residencials Estratègiques. En bona lògica urbanística, no obstant, no és possible considerar la creació de barris o àmbits de planejament que no incloguin altres tipologies d'habitatge i sostre destinat a altres usos econòmicament productius.

La decisió d'acumular sostre destinat a protecció contravindria clarament el mandat de mixtat d'usos en els àmbits que continguin habitatges subjecte a algun règim de protecció que preveu l'article 57.6 del Decret legislatiu 1/2005, de 28 de juliol, mitjançant el qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el principi de sostenibilitat en la seva triple accepció, social, econòmica i ambiental, recollit a l'article 3 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

No obstant l'anterior, que l'àmbit d'execució de les ARES hagi d'ésser mixt i ric en diversitat de tipologies edificatòries i usos no és impediment per a considerar que és necessari i procedent programar la intervenció urbanística per tal d'evitar que una execució global de tot l'àmbit, per a la seva complexitat, tingui efectes paralizadors.

L'únic condicionant a la capacitat de programació de les ARES és que la previsió d'habitatge protegit ha de resultar coherent amb els objectius del Decret-Llei 1/2007, definits en el seu preàmbul, i amb els del Pacte Nacional per l'Habitatge, expressats en el document d'objectius i propòsits generals esmentat a la Disposició Addicional Única de l'esmentat Decret-Llei.

La major part de les actuacions urbanístiques, es formulen a partir de 5 accions de procediment: planejament, projecte d'urbanització, projectes de gestió, execució de les obres d'urbanització i edificació de les construccions.

Aquestes actuacions, en alguns processos, com en la tramitació d'aquest Pla Director Urbanístic i amb la finalitat d'afavorir una major agilitat en el procés de tramitació poden simultaniejar alguna de les accions anteriors, de forma que, d'acord amb el que s'estableix en la legislació vigent, en aquest cas les accions, així com la seva temporalitat i si s'escau la simultaneïtat de les mateixes, es realitzarà d'acord amb les següents fases:

1. Planejament i projectes d'urbanització
2. Gestió i execució de les obres d'urbanització
3. Edificació

En el present apartat, es realitza de forma general una exposició procedimental de les diferents accions, segons el que s'estableix en la legislació vigent, de la possibilitat de la simultaneïtat de les mateixes i finalment, de manera individualitzada per cadascuna de les Àrees Residencial Estratègiques, es determina una cronologia aproximada d'aquestes, entenent que, les accions podran ser executives o condicionades, en funció del compliment d'aquelles prescripcions que es requereixin en cada cas.

2. PLANEJAMENT I PROJECTES D'URBANITZACIÓ

D'acord amb el que estableix la Disposició Addicional 21ena del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de Llei d'Urbanisme (TRLU), la transformació urbanística dels sectors que constitueixen les ARE es duu a terme directament a partir de l'aprovació definitiva del Pla Director Urbanístic - tramitat d'acord amb allò que disposen els articles 74.1 i 81 - el qual estableix l'ordenació detallada del sector amb el grau propi d'un pla urbanístic derivat i concreta el traçat i les característiques de, com a mínim, les obres d'urbanització bàsiques, amb el contingut propi dels projectes d'urbanització.

Així doncs, en compliment del que determina la referida Disposició Addicional, el PDU concretarà, com a mínim, les obres d'urbanització bàsiques de cadascuna de les ARE, es a dir, aquelles relatives al sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals; la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions (art. 70.2 TRLU).

En aquest cas, i per aplicació analògica del que estableix l'article 65.2 TRLU per als Plans Parciais Urbanístics, el PDU ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, avaluar-

ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin.

En tant que el projecte d'urbanització es un document integrant del PDU, es tramitarà conjuntament amb aquest, d'acord amb el procediment establert a l'article 81 TRLU. El present document del Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials del Barcelonès, en el moment de l'aprovació inicial incorpora el projecte bàsic de les obres d'urbanització, que en el moment de la seva aprovació definitiva, serà complementat pel mateix projecte executiu de les obres bàsiques, tal i com determina l'actual legislació urbanística.

L'executivitat del PDU queda supeditada a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del PDU així com de les seves Normes Urbanístiques al DOGC (art. 100 TRLU). Altrament, en aquells casos en els que es requereixi la prèvia modificació puntual de l'instrument de planejament general per la delimitació del corresponent sector de planejament (les dues ARE de Castellar del Vallès, les dues de Sabadell i l'ARE de Terrassa), l'aprovació definitiva del PDU, anirà condicionada a l'aprovació definitiva de la modificació puntual del planejament general.

L'aprovació definitiva del PDU de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, prevista pel primer trimestre del 2009 així com la seva publicació en el DOGC, legitima l'inici de l'execució urbanística de l'actuació, la qual s'ha de dur a terme en els terminis que el PDU estableixi (art. 56.5.d) TRLU), mitjançant el sistema d'actuació urbanística que el PDU determini per a cadascuna de les AREs sense necessitat d'adaptació prèvia del planejament urbanístic general municipal.

2.1. PROJECTES D'OBRES D'URBANITZACIÓ COMPLEMENTÀRIES

El Pla Director Urbanístic, que comprendrà el projecte executiu de les obres bàsiques d'urbanització, s'haurà de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris. (art. 70.2 TRLU).

D'acord amb el que determina la Disposició Addicional 21ena apartat 4 del TRLU, els referits projectes d'obres d'urbanització complementaries, seran aprovats per l'administració actuant de cada ARE (consorci urbanístic o INCASOL) sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat que calgui modificar el projecte per a l'execució de les obres d'urbanització bàsiques incorporat en el planejament. En aquest darrer cas, el projecte d'urbanització complementari es tramitarà per l'administració actuant, seguint el procediment que preveu l'article 113.2 del mateix TRLU.

3. GESTIÓ I EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

3.1. ADMINISTRACIÓ ACTUANT DE LES ARE

Un cop el PDU hagi entrat en vigor, l'endemà de la seva publicació en el DOGC, tal i com estableix el mateix Pla Director Urbanístic, s'haurà de procedir a la constitució dels consorcis urbanístics, integrats per l'INCASOL i l'Ajuntament corresponent, els quals ostentaran la condició d'administració actuant de les ARE. El termini per a constituir els referits consorcis urbanístics es de 3 mesos des de l'entrada en vigor del PDU. Cas contrari, i si així ho determina el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, l'administració actuant es l'INCASOL. (Disposició Addicional 21ena TRLU).

Tant els consorcis urbanístics com l'INCASOL, d'acord amb el que determina l'article 22 TRLU, son entitats urbanístiques especials, i poden assumir competències en matèria de planejament i gestió urbanística, en els supòsits en què operen com a administració actuant, i poden ser receptores de la cessió a títol gratuït o de l'alienació directa de terrenys del patrimoni públic de sol i d'habitatge.

L'article 23.2 TRLU, faculta a les entitats urbanístiques especials (entre elles els consorcis urbanístics i INCASOL), si operen com a administració actuant, a:

- formular qualsevol figura de planejament urbanístic,
- formular, tramitar i aprovar definitivament els instruments de gestió corresponents i,
- en el cas dels consorcis, si ho determinen llurs estatuts, tramitar les figures de planejament per atribució dels corresponents municipis i en funció de les competències municipals atribuïdes.

Així mateix, l'apartat 4 del mateix article 23 TRLU, estableix que l'INCASOL, si opera com a administració actuant, té dret a rebre el sol de cessió obligatòria i gratuïta corresponent a l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació corresponent, dret de que també gaudeixen, si ho decideix l'Ajuntament, les entitats urbanístiques especials (entre elles els consorcis urbanístics, les entitats públiques empresarial locals,).

En aquests casos, el sol cedit s'ha d'integrar en el patrimoni públic del sòl respectiu, d'acord amb els articles 153 i ss TRLU, excepte que, d'acord amb el que s'estableix l'article 56.5.c) TRLU, per als PDU de delimitació i ordenació de les ARE, es destini en la seva totalitat o en part a la construcció dels equipaments assenyalats en el mateix Pla Director Urbanístic.

Concretament, la Disposició Addicional 21ena, en el seu apartat 4, atorga a l'administració actuant de les ARE (consorci urbanístic o INCASOL) els drets i facultats que preveu l'article 23 TRLU (abans transcrit) inclosa l'aprovació dels projectes d'urbanització complementaris sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat que calgui modificar el projecte per a l'execució de les obres d'urbanització bàsiques incorporat en el planejament. En aquest darrer cas, el projecte d'urbanització complementari es tramita per l'administració actuant, seguint el procediment que preveu l'article 113.2 del mateix TRLU.

L'Institut Català del Sòl, podrà exercir les funcions d'administració actuant, en cas que no es constitueix el consorci urbanístic dins els terminis establerts, i el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, determini expressament que l'INCASOL ostenta la condició d'administració actuant de l'ARE.

3.2. EXECUCIÓ PEL SISTEMA DE REPARCEL·LACIÓ EN LA MODALITAT DE COOPERACIÓ

En el present Pla director urbanístic, aquest sistema d'actuació i la seva modalitat, es determinen per les següents àrees residencials estratègiques:

- ARE Sector Estació a Barberà del Vallès
- ARE Turuguet a Castellar del Vallès
- ARE Nou Eixample a Castellar del Vallès
- ARE Can Duran a Montcada i Reixac
- ARE Can Taió a Santa Perpètua de Mogoda
- ARE Porta Sud a Terrassa

El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, en el cas de les ARE del present Pla Director Urbanístic, té per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística. En la modalitat de cooperació, correspon a l'administració actuant la formulació del projecte de reparcel·lació, així com la l'execució del projecte d'urbanització, llevat del que estableix l'article 180 del RLU a favor de la iniciativa de formulació de les persones propietàries de l'àmbit.

En virtut de la reparcel·lació s'adjudiquen a les persones propietàries les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius, i s'adjudiquen a l'Ajuntament i a l'Administració actuant, si s'escau, els terrenys i les parcel·les que els corresponen, d'acord amb el que estableix l'actual legislació i el present planejament urbanístic.

La reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per a fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

En la modalitat de cooperació, les persones propietàries aporten el sol de cessió obligatòria i gratuïta. L'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les dites persones propietàries, d'acord amb el que estableix l'article 114 del TRLU. Així mateix, sens perjudici del que disposa l'article 116.2 del mateix text legal, els pot exigir el pagament de bestretes i, en cas d'impagament d'aquestes i de les quotes d'urbanització acordades, els pot aplicar la via de constreyniment.

3.2.1. TRAMITACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

D'acord amb l'establert a l'article 119.1 del TRLU, l'expedient de reparcel·lació s'inicia quan s'aprova la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

La iniciació de l'expedient de reparcel·lació comporta, sense necessitat de declaració expressa, la suspensió de l'atorgament de les llicències a que es refereix l'article 71.1 del TRLU, en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística, fins que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació.

Correspon a l'administració actuant de l'ARE (consorci urbanístic o INCASOL) l'aprovació inicial i l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació tal i com disposa l'article 113.2 del TRLU. El projecte inicialment aprovat ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.

Finalment l'article 122 TRLU, determina que l'organisme competent per a l'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació ha d'expedir-ne una certificació, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecaria, amb vista a la inscripció del projecte en el Registre de la Propietat.

3.2.2. EFECTES DE L'APROVACIÓ DELS PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ

L'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació produeix els efectes econòmics i jurídics reals següents:

- a) La cessió de dret al municipi en què s'actua, o, si escau, a l'administració urbanística actuant, d'acord amb l'article 22.4 del TRLU, en ple domini i lliures de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el planejament urbanístic. L'ocupació dels sòls que el planejament urbanístic destina a sistemes urbanístics

amb anterioritat a l'aprovació del projecte de reparcel·lació, només serà possible seguint el tràmit de d'ocupació directa previst a l'article 150 TRLU, i que s'explica a l'apartat en l'apartat 3.4 d'aquesta Programació d'actuacions.

- b) L'afectació real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.
- c) La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les.
- d) El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.
- e) L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable

3.3. L'EXECUCIÓ URBANÍSTICA DE L'ACTUACIÓ MITJANÇANT EL SISTEMA D'EXPROPIACIÓ

En el present Pla director urbanístic, aquest sistema d'actuació es determina per les següents àrees residencials estratègiques:

- ARE Can Puiggener a Sabadell
- ARE Torre Romeu a Sabadell

En el cas de les dues ARE assenyalades anteriorment, l'estudi de viabilitat econòmica determina que aquest àmbit no es viable econòmicament, és a dir que les aprofitaments determinats en el planejament no poden assumir les càrregues derivades del desenvolupament del sector. Per tant es determina que el sistema d'actuació sigui el d'expropiació.

Altrament, en els dos sectors es determina que es desenvoluparan mitjançant el sistema de gestió per expropiació, degut a l'interès públic prevalent de l'actuació.

El sistema d'actuació urbanística per expropiació s'aplica per polígons d'actuació urbanística complets i comprèn tots els béns i els drets que hi siguin inclosos. La delimitació de l'àmbit d'expropiació ha d'anar acompanyada d'una relació de les persones propietàries i d'una descripció dels béns i els drets afectats, d'acord amb la legislació d'expropiació forçosa (art. 146.1 TRLU)

El sistema d'actuació urbanística per expropiació té per objecte l'execució del planejament urbanístic i també, si escau, l'edificació, d'acord amb el s'estableix a l'article 146.2 del TRLU.

En el sistema d'expropiació, la condició d'administració expropiant recau en l'administració actuant amb potestat expropiadora que té encomanada l'execució del planejament que dona lloc a l'expropiació (art. 209.1 Reglament de la Llei d'urbanisme). En les ARES d'aquest PDU que s'executen pel sistema d'expropiació es determina com administració expropiant els corresponents ajuntaments i beneficiari l'administració actuant de l'ARE, el consorci urbanístic o INCASOL.

Per dur a terme les actuacions expropiadores per raons urbanístiques pot utilitzar les formes de gestió previstes a la legislació aplicable, encomanar mitjançant conveni l'exercici de la potestat expropiadora a d'altres administracions públiques o utilitzar formules associatives amb altres administracions públiques (art. 209.2 Reglament de la Llei d'urbanisme).

D'acord amb el que determina l'article 209.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, la condició de beneficiari o beneficiària en les expropiacions urbanístiques correspon a:

- a) Les entitats urbanístiques especials, quan no tenen potestat expropiatòria i els correspon l'execució del planejament o se'ls encomana la gestió de l'expropiació en els supòsits establerts als apartats b) i c) de l'article 149 del TRLU.
- b) Les entitats urbanístiques col·laboradores que duguin a terme l'execució del planejament.
- c) Els subjectes titulars de la gestió urbanística integrada.
- d) Les persones concessionàries de l'execució del planejament mitjançant el sistema d'expropiació.
- e) La resta de persones físiques o jurídiques que ostentin aquesta condició en els termes i d'acord amb els procediments establerts per la legislació aplicable.

3.3.1. PROCEDIMENTS D'EXPROPIACIÓ.

D'acord amb el que estableix l'article 103 TRLU, l'aprovació del PDU implica la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys i els edificis afectats, als fins d'expropiació o d'imposició de servituds, o bé d'ocupació temporal dels terrenys.

L'expropiació es pot dur a terme bé per mitjà del procediment de taxació conjunta, bé seguint el procediment individualitzat previst a la legislació aplicable en matèria d'expropiació forçosa, amb les especificitats que s'estableix a l'article 210.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

3.3.1.1. Procediment de taxació conjunta

Es regula pel que s'estableixen als articles 107 del TRLU i 211 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

El projecte d'expropiació, un cop feta l'aprovació inicial per l'administració amb competència expropiatòria ha d'ésser posat a informació pública, per un termini d'un mes, perquè les persones interessades, a les quals han d'ésser notificats els fulls d'apreument corresponents, puguin formular-hi observacions i reclamacions concernents a la titularitat o la valoració de llurs drets respectius.

Quan l'ajuntament no és l'administració expropiant, se li ha de donar audiència del projecte, que pot ser simultània amb la de les persones interessades.

L'aprovació definitiva del projecte d'expropiació correspon a la mateixa administració que sigui competent per a l'aprovació inicial. La resolució del projecte d'expropiació ha d'ésser notificada individualment per l'administració actuant a les persones titulars de béns i drets afectats.

L'aprovació definitiva del projecte de taxació conjunta implica la declaració d'urgència de l'ocupació dels béns o drets afectats. En conseqüència, el pagament o el dipòsit de l'import de la valoració establerta pel projecte de taxació conjunta habilita per a procedir a ocupar la finca, sens perjudici de la valoració pel Jurat d'Expropiació de Catalunya, si s'escau, i de la tramitació dels recursos que escaiguin respecte al preu just.

3.3.1.2 Expropiació urbanística en procediments individualitzats

Es regula pel que s'estableix a l'article 212 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

La relació de béns i drets ha de ser concreta i individualitzada, amb descripció de tots els aspectes materials i jurídics dels béns i drets que siguin de necessària expropiació. Així mateix, la relació ha d'identificar la causa de l'expropiació, d'entre les establertes a la Llei d'urbanisme i, si s'escau, l'instrument de planejament l'execució del qual dona lloc a l'actuació expropiatòria.

Un cop formulada la relació de béns i drets, se sotmet a informació pública i a audiència de les persones interessades per un termini mínim de quinze dies.

L'aprovació de la relació de béns i drets, un cop examinades les al·legacions, correspon a l'administració que exerceixi la potestat expropiatòria i comporta la concreció de la necessitat d'ocupació, donant lloc a l'inici de l'expedient expropiatori, que s'ha de seguir amb qui figuri com a titular en la relació aprovada.

3.4. OCUPACIÓ DIRECTA

3.4.1 CONCEPTE I REQUISITS.

Podran ser objecte d'ocupació directa aquells terrenys que, essent afectats pel PDU a qualsevol tipus de sistema urbanístic, general o local, s'hagin d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic (art. 150.1 TRLU).

L'ocupació directa es podrà tramitar a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del PDU, el qual ha d'haver delimitat el polígon d'actuació urbanística, de manera que es pugui concretar l'àmbit en la reparcel·lació del qual les persones propietàries han de fer efectius llurs drets i obligacions (art. 150.4 TRLU)

Per poder tramitar l'ocupació directa, són requisits imprescindibles:

- a. Justificar-ne la necessitat.
- b. Observar el principi de publicitat.
- c. Notificar-ho individualment als afectats.
- d. Atorgar-ne l'acta d'ocupació i certificar-ne el contingut, amb l'aplicació de les determinacions de la legislació hipotecària sobre aquesta matèria.

L'ocupació directa comporta el reconeixement, per part de l'administració actuant, del dret de les persones propietàries a participar en el repartiment just dels beneficis i les càrregues en el si d'un sector de planejament o un polígon d'actuació concrets (art. 150.1 TRLU) Així mateix, els propietaris dels terrenys ocupats tenen dret a ésser indemnitzats dels perjudicis causats per l'ocupació anticipada. (art. 150.3 TRLU)

Altrament quan es procedeix a l'ocupació directa dels terrenys, les persones titulars d'altres béns i drets que siguin incompatibles amb l'ocupació tenen dret a la indemnització que correspongui per raó de l'ocupació temporal, sens perjudici de llur participació ulterior en l'expedient reparcel·latori, mitjançant el reconeixement administratiu pertinent (art. 150.5 TRLU)

4. EDIFICACIÓ

SIMULTANEÏTAT DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ I LES D'EDIFICACIÓ.

D'acord amb el que determina l'article 237 del TRLU, en el cas de terrenys inclosos en polígons d'actuació urbanística, l'execució simultània de les obres d'edificació i urbanització o reurbanització, mitjançant l'atorgament de la corresponent llicència d'edificació abans d'assolir la parcel·la la condició de solar, es pot autoritzar quan concorren tots els requisits següents:

a) Que l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació sigui ferma, o bé, si la reparcel·lació és innecessària, que s'hagi formalitzat la cessió obligatòria i gratuïta de terrenys.

b) Que estiguin executades les obres d'urbanització bàsiques que defineix l'article 70.2 de la Llei d'urbanisme, llevat que l'ajuntament autoritzi la simultaneïtat d'aquestes obres d'urbanització i de les d'edificació, si són compatibles, amb l'audiència prèvia de l'administració actuant, si escau.

c) Que la persona interessada es comprometi per escrit en el moment de demanar la llicència a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres d'urbanització que atorguin als terrenys la condició de solars, d'acord amb el que estableix l'article 29.a) de la Llei d'urbanisme, així com a fer constar aquest compromís tant en les transmissions de la propietat com en les cessions de l'ús de tota l'edificació o de parts d'aquesta, condicionant-les a la subrogació per part de la persona adquirent o cessionària.

d) Que la persona interessada presti fiança per a garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització que li corresponguin i les d'edificació, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques i en una quantia mínima del 12% del pressupost de les obres d'urbanització que correspongui a les finques objecte d'edificació. L'ajuntament pot exigir que es garanteixi fins al 100% del pressupost d'aquestes obres. Aquesta fiança no inclou la que pot ser exigida per garantir la reposició d'obres d'urbanització ja executades.

Els compromisos assumits per la persona interessada en la simultaneïtat d'execució de les obres d'urbanització i d'edificació han de constar com a condicions de la llicència d'edificació que s'atorgui, referides a la finca registral que en sigui l'objecte.

Les condicions imposades en la llicència d'edificació sobre finca registral determinada s'han de fer constar en el Registre de la propietat, d'acord amb la normativa aplicable.

5. PROGRAMACIÓ DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES

D'acord amb l' exposat anteriorment, la programació de les actuacions de les Àrees Residencials Estratègiques del Pla director urbanístic del Vallès Occidental fins la construcció dels habitatges protegits s'ajustarà als següents actes i al calendari orientatiu que es detalla i que per raons de situació geogràfica, coyuntura econòmica i possibilitats de desenvolupament és el mateix per a les diferents ARE que s'inclouen en aquest PDU.



Q1. Quadre de programació del les accions urbanístiques de les ARE

Concepte	Data
1. Planejament i projectes d'urbanització	
1.1. Aprovació inicial del Pla director urbanístic amb projecte bàsic d'urbanització	setembre 2008
1.2. Aprovació definitiva Pla director urbanístic amb projectes executius obres bàsiques	març 2009
1.3. Publicació en el DOGC del Pla director urbanístic i executivitat del PDU	2on trimestre 2009
2. Gestió i execució de les obres d'urbanització	
2.1. Constitució del Consorci Urbanístic com administració actuant	3 mesos des de l'entrada en vigor del PDU
2.2. Aprovació inicial instruments de gestió per part de l'administració actuant	4art trimestre 2009 *
2.3. Aprovació definitiva instruments de gestió per part de l'administració actuant	1er trimestre 2010 *
2.4. Inici de les obres d'urbanització	2on trimestre 2010 *
2.5. Finalització de les obres d'urbanització	Veure ARE corresponent
* Donat que els Consorcis urbanístics que es constituïran per assumir la gestió del desenvolupaments urbanístics de les AREs, hauran d'aprovar el PAIF (Pla d'actuacions, inversió i finançament), pressupost i calendari, aquestes previsions són susceptibles de canvi per adaptar-se a les particularitats de cada ARE.	

3. Edificació

L'article 83.2 e) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, que es transcriu a continuació, preveu els terminis màxims que s'han d'acomplir per a l'inici i la finalització de les obres d'edificació dels habitatges de protecció oficial:

"e) Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació. Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres."

5.1. ARE SECTOR ESTACIÓ A BARBERÀ DEL VALLÈS

Q1. Quadre de programació del les accions urbanístiques de les ARE

Concepte	Data
1. Planejament i projectes d'urbanització	
1.1. Aprovació inicial del Pla director urbanístic amb projecte bàsic d'urbanització	setembre 2008
1.2. Aprovació definitiva Pla director urbanístic amb projectes executius obres bàsiques	març 2009
1.3. Publicació en el DOGC del Pla director urbanístic i executivitat del PDU	2on trimestre 2009
2. Gestió i execució de les obres d'urbanització	
2.1. Constitució del Consorci Urbanístic com administració actuant	3 mesos des de l'entrada en vigor del PDU
2.2. Aprovació inicial instruments de gestió per part de l'administració actuant	4art trimestre 2009 *
2.3. Aprovació definitiva instruments de gestió per part de l'administració actuant	1er trimestre 2010 *
2.4. Inici de les obres d'urbanització	2on trimestre 2010 *
2.5. Finalització de les obres d'urbanització	2on trimestre 2011 *

* Donat que els Consorcis urbanístics que es constituïran per assumir la gestió del desenvolupaments urbanístics de les AREs, hauran d'aprovar el PAIF (Pla d'actuacions, inversió i finançament), pressupost i calendari, aquestes previsions són susceptibles de canvi per adaptar-se a les particularitats de cada ARE.

3. Edificació

L'article 83.2 e) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, que es transcriu a continuació, preveu els terminis màxims que s'han d'acomplir per a l'inici i la finalització de les obres d'edificació dels habitatges de protecció oficial:

"e) Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació. Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres."

5.2. ARE TURUGUET A CASTELLAR DEL VALLÈS

Q1. Quadre de programació del les accions urbanístiques de les ARE

Concepte	Data
1. Planejament i projectes d'urbanització	
1.1. Aprovació inicial del Pla director urbanístic amb projecte bàsic d'urbanització	setembre 2008
1.2. Aprovació definitiva Pla director urbanístic amb projectes executius obres bàsiques	març 2009
1.3. Publicació en el DOGC del Pla director urbanístic i executivitat del PDU	2on trimestre 2009
2. Gestió i execució de les obres d'urbanització	
2.1. Constitució del Consorci Urbanístic com administració actuant	3 mesos des de l'entrada en vigor del PDU
2.2. Aprovació inicial instruments de gestió per part de l'administració actuant	4art trimestre 2009 *
2.3. Aprovació definitiva instruments de gestió per part de l'administració actuant	1er trimestre 2010 *
2.4. Inici de les obres d'urbanització	2on trimestre 2010 *
2.5. Finalització de les obres d'urbanització	2on trimestre 2011 *

* Donat que els Consorcis urbanístics que es constituïran per assumir la gestió del desenvolupaments urbanístics de les AREs, hauran d'aprovar el PAIF (Pla d'actuacions, inversió i finançament), pressupost i calendari, aquestes previsions són susceptibles de canvi per adaptar-se a les particularitats de cada ARE.

3. Edificació

L'article 83.2 e) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, que es transcriu a continuació, preveu els terminis màxims que s'han d'acomplir per a l'inici i la finalització de les obres d'edificació dels habitatges de protecció oficial:

"e) Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació. Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres."

5.3. ARE NOU EIXAMPLE A CASTELLAR DEL VALLÈS

Q1. Quadre de programació del les accions urbanístiques de les ARE

Concepte	Data
1. Planejament i projectes d'urbanització	
1.1. Aprovació inicial del Pla director urbanístic amb projecte bàsic d'urbanització	setembre 2008
1.2. Aprovació definitiva Pla director urbanístic amb projectes executius obres bàsiques	març 2009
1.3. Publicació en el DOGC del Pla director urbanístic i executivitat del PDU	2on trimestre 2009
2. Gestió i execució de les obres d'urbanització	
2.1. Constitució del Consorci Urbanístic com administració actuant	3 mesos des de l'entrada en vigor del PDU
2.2. Aprovació inicial instruments de gestió per part de l'administració actuant	4art trimestre 2009 *
2.3. Aprovació definitiva instruments de gestió per part de l'administració actuant	1er trimestre 2010 *
2.4. Inici de les obres d'urbanització	2on trimestre 2010 *
2.5. Finalització de les obres d'urbanització	2on trimestre 2011 *

* Donat que els Consorcis urbanístics que es constituïran per assumir la gestió del desenvolupaments urbanístics de les AREs, hauran d'aprovar el PAIF (Pla d'actuacions, inversió i finançament), pressupost i calendari, aquestes previsions són susceptibles de canvi per adaptar-se a les particularitats de cada ARE.

3. Edificació

L'article 83.2 e) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, que es transcriu a continuació, preveu els terminis màxims que s'han d'acomplir per a l'inici i la finalització de les obres d'edificació dels habitatges de protecció oficial:

"e) Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació. Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres."

5.4. ARE CAN DURAN A MONTCADA I REIXAC

Q1. Quadre de programació del les accions urbanístiques de les ARE

Concepte	Data
1. Planejament i projectes d'urbanització	
1.1. Aprovació inicial del Pla director urbanístic amb projecte bàsic d'urbanització	setembre 2008
1.2. Aprovació definitiva Pla director urbanístic amb projectes executius obres bàsiques	març 2009
1.3. Publicació en el DOGC del Pla director urbanístic i executivitat del PDU	2on trimestre 2009
2. Gestió i execució de les obres d'urbanització	
2.1. Constitució del Consorci Urbanístic com administració actuant	3 mesos des de l'entrada en vigor del PDU
2.2. Aprovació inicial instruments de gestió per part de l'administració actuant	4art trimestre 2009 *
2.3. Aprovació definitiva instruments de gestió per part de l'administració actuant	1er trimestre 2010 *
2.4. Inici de les obres d'urbanització	2on trimestre 2010 *
2.5. Finalització de les obres d'urbanització fase 1	2on trimestre 2011 *
2.6. Finalització de les obres d'urbanització fase 2	2on trimestre 2012 *

* Donat que els Consorcis urbanístics que es constituïran per assumir la gestió del desenvolupaments urbanístics de les AREs, hauran d'aprovar el PAIF (Pla d'actuacions, inversió i finançament), pressupost i calendari, aquestes previsions són susceptibles de canvi per adaptar-se a les particularitats de cada ARE.

3. Edificació

L'article 83.2 e) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, que es transcriu a continuació, preveu els terminis màxims que s'han d'acomplir per a l'inici i la finalització de les obres d'edificació dels habitatges de protecció oficial:

"e) Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació. Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres."

5.5. ARE CAN PUIGGENER A SABADELL

Q1. Quadre de programació del les accions urbanístiques de les ARE

Concepte	Data
1. Planejament i projectes d'urbanització	
1.1. Aprovació inicial del Pla director urbanístic amb projecte bàsic d'urbanització	setembre 2008
1.2. Aprovació definitiva Pla director urbanístic amb projectes executius obres bàsiques	març 2009
1.3. Publicació en el DOGC del Pla director urbanístic i executivitat del PDU	2on trimestre 2009
2. Gestió i execució de les obres d'urbanització	
2.1. Constitució del Consorci Urbanístic com administració actuant	3 mesos des de l'entrada en vigor del PDU
2.2. Aprovació inicial instruments de gestió per part de l'administració actuant	4art trimestre 2009 *
2.3. Aprovació definitiva instruments de gestió per part de l'administració actuant	1er trimestre 2010 *
2.4. Inici de les obres d'urbanització	2on trimestre 2010 *
2.5. Finalització de les obres d'urbanització	2on trimestre 2011 *

* Donat que els Consorcis urbanístics que es constituïran per assumir la gestió del desenvolupaments urbanístics de les AREs, hauran d'aprovar el PAIF (Pla d'actuacions, inversió i finançament), pressupost i calendari, aquestes previsions són susceptibles de canvi per adaptar-se a les particularitats de cada ARE.

3. Edificació

L'article 83.2 e) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, que es transcriu a continuació, preveu els terminis màxims que s'han d'acomplir per a l'inici i la finalització de les obres d'edificació dels habitatges de protecció oficial:

"e) Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació. Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres."

5.6. ARE TORRE ROMEU A SABADELL

Q1. Quadre de programació del les accions urbanístiques de les ARE

Concepte	Data
1. Planejament i projectes d'urbanització	
1.1. Aprovació inicial del Pla director urbanístic amb projecte bàsic d'urbanització	setembre 2008
1.2. Aprovació definitiva Pla director urbanístic amb projectes executius obres bàsiques	març 2009
1.3. Publicació en el DOGC del Pla director urbanístic i executivitat del PDU	2on trimestre 2009
2. Gestió i execució de les obres d'urbanització	
2.1. Constitució del Consorci Urbanístic com administració actuant	3 mesos des de l'entrada en vigor del PDU
2.2. Aprovació inicial instruments de gestió per part de l'administració actuant	4art trimestre 2009 *
2.3. Aprovació definitiva instruments de gestió per part de l'administració actuant	1er trimestre 2010 *
2.4. Inici de les obres d'urbanització	2on trimestre 2010 *
2.5. Finalització de les obres d'urbanització	2on trimestre 2011 *

* Donat que els Consorcis urbanístics que es constituïran per assumir la gestió del desenvolupaments urbanístics de les AREs, hauran d'aprovar el PAIF (Pla d'actuacions, inversió i finançament), pressupost i calendari, aquestes previsions són susceptibles de canvi per adaptar-se a les particularitats de cada ARE.

3. Edificació

L'article 83.2 e) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, que es transcriu a continuació, preveu els terminis màxims que s'han d'acomplir per a l'inici i la finalització de les obres d'edificació dels habitatges de protecció oficial:

"e) Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació. Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres."

5.7. ARE CAN TAIÓ A SANTA PERPÈTUA DE MOGODA

Q1. Quadre de programació del les accions urbanístiques de les ARE

Concepte	Data
1. Planejament i projectes d'urbanització	
1.1. Aprovació inicial del Pla director urbanístic amb projecte bàsic d'urbanització	setembre 2008
1.2. Aprovació definitiva Pla director urbanístic amb projectes executius obres bàsiques	març 2009
1.3. Publicació en el DOGC del Pla director urbanístic i executivitat del PDU	2on trimestre 2009
2. Gestió i execució de les obres d'urbanització	
2.1. Constitució del Consorci Urbanístic com administració actuant	3 mesos des de l'entrada en vigor del PDU
2.2. Aprovació inicial instruments de gestió per part de l'administració actuant	4art trimestre 2009 *
2.3. Aprovació definitiva instruments de gestió per part de l'administració actuant	1er trimestre 2010 *
2.4. Inici de les obres d'urbanització	2on trimestre 2010 *
2.5. Finalització de les obres d'urbanització	2on trimestre 2011 *

* Donat que els Consorcis urbanístics que es constituïran per assumir la gestió del desenvolupaments urbanístics de les AREs, hauran d'aprovar el PAIF (Pla d'actuacions, inversió i finançament), pressupost i calendari, aquestes previsions són susceptibles de canvi per adaptar-se a les particularitats de cada ARE.

3. Edificació

L'article 83.2 e) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, que es transcriu a continuació, preveu els terminis màxims que s'han d'acomplir per a l'inici i la finalització de les obres d'edificació dels habitatges de protecció oficial:

"e) Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació. Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres."

5.8. ARE PORTA SUD A TERRASSA

Q1. Quadre de programació del les accions urbanístiques de les ARE

Concepte	Data
1. Planejament i projectes d'urbanització	
1.1. Aprovació inicial del Pla director urbanístic amb projecte bàsic d'urbanització	setembre 2008
1.2. Aprovació definitiva Pla director urbanístic amb projectes executius obres bàsiques	març 2009
1.3. Publicació en el DOGC del Pla director urbanístic i executivitat del PDU	2on trimestre 2009
2. Gestió i execució de les obres d'urbanització	
2.1. Constitució del Consorci Urbanístic com administració actuant	3 mesos des de l'entrada en vigor del PDU
2.2. Aprovació inicial instruments de gestió per part de l'administració actuant	4art trimestre 2009 *
2.3. Aprovació definitiva instruments de gestió per part de l'administració actuant	1er trimestre 2010 *
2.4. Inici de les obres d'urbanització	2on trimestre 2010 *
2.5. Finalització de les obres d'urbanització fase 1	3er trimestre 2011 *
2.6. Finalització de les obres d'urbanització fase 2	3er trimestre 2012 *

* Donat que els Consorcis urbanístics que es constituïran per assumir la gestió del desenvolupaments urbanístics de les AREs, hauran d'aprovar el PAIF (Pla d'actuacions, inversió i finançament), pressupost i calendari, aquestes previsions són susceptibles de canvi per adaptar-se a les particularitats de cada ARE.

3. Edificació

L'article 83.2 e) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, que es transcriu a continuació, preveu els terminis màxims que s'han d'acomplir per a l'inici i la finalització de les obres d'edificació dels habitatges de protecció oficial:

"e) Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació. Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres."

0.1C. BASES TÈCNIQUES I
ECONÒMIQUES

01C. BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES

1. BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES GENERALS DEL PLA DIRECTOR

1.1. INTRODUCCIÓ

El present document estableix les Bases tècniques i econòmiques per desenvolupar el Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Vallès Occidental per al quadrienni 2008-2011, d'acord amb el que determina l'article 56.2d de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya, decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol.

Les Bases tècniques i econòmiques tenen com a finalitat principal la verificació de la viabilitat econòmica de les propostes de les Àrees Residencials Estratègiques, en el sentit d'ajustar i fer coherents la inversió econòmica necessària per assolir els objectius proposats i els recursos disponibles, justificant en qualsevol cas el necessari equilibri de càrregues i beneficis que es proposen en l'actuació.

L'avaluació econòmica i financera es centra en l'anàlisi de la viabilitat de les actuacions urbanístiques que es preveu desenvolupar, quantificant els recursos econòmics necessaris per a la seva execució i les aportacions que en cada cas hauran de realitzar el sector privat i les diferents administracions públiques, en el seu cas, en virtut de les competències i naturalesa de l'actuació.

L'avaluació econòmica i financera del Pla Director Urbanístic del Vallès Occidental es determina sobre la base de la situació actual i de les previsions de les càrregues econòmiques derivades de les cessions de sòl i d'estàndards d'urbanització que incorpora cadascuna de les ARE.

Pel que fa al conjunts de les Àrees Residencials Estratègiques incloses en aquest Pla Director Urbanístic, l'avaluació econòmica ha de justificar, en els àmbits delimitats, l'equilibri entre els beneficis i els costos derivats de la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització i en la que també s'ha d'incloure una estimació dels costos procedents de l'enderroc, indemnitzacions i altres obres i instal·lacions que exigeixi l'execució de les determinacions de les Àrees Residencials Estratègiques i així com els honoraris tècnics per la redacció dels diferents instruments urbanístics necessaris per la tramitació, gestió i execució de les diferents Àrees Residencials Estratègiques.

El present anàlisi de viabilitat econòmica se centra en la gestió i promoció de l'operació de transformació de sòl i s'ha preparat amb les dades de les

que es disposa en el moment de la redacció del pla director del que n'és part.

Per tal d'avaluar la viabilitat de cada un dels ARES del PDU, aquest s'ha analitzat en tant que execució d'un projecte d'inversió de desenvolupament urbanístic i utilitzant el mètode del valor residual dinàmic, que determina una estimació de la valoració residual del dret de propietat del sòl, lliure de càrregues i gravàmens, a l'inici del projecte. Aquesta determinació s'obté a partir del flux de tresoreria estimat del projecte i actualitzat a una taxa de descompte que és la que s'estima dona viabilitat al projecte.

El present estudi té com a únic objecte el donar compliment a l'obligació de viabilitat econòmica que estableix l'article 56 del Text refós de la Llei d'urbanisme en la redacció donada pel Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. Tal i com estableix la legislació vigent, en tot cas, el valor del sòl a efectes de gestió es determinarà en els documents que correspongui.

Cal remarcar que tots els imports i magnituds esmentats en el present estudi són fruit d'estimacions que s'entenen consistents amb la conjuntura actual i amb les previsions establertes pels documents de planejament als que acompanya. D'altra banda, les magnituds de l'estudi es presenten en termes reals i no nominals.

A aquests efectes, els factors rellevants per tal d'avaluar el projecte d'inversió són:

- Les dades de planejament proposat
- L'estimació del pagament dels costos d'urbanització del sector previstos en el planejament.
- L'estimació dels valor dels cobraments previstos per venda.
- La temporalitat amb que es produirà el flux de tresoreria que generaran els pagaments i els cobraments anteriors.

La taxa de retorn estimada com a desitjable per al projecte.

1.1.1. ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

L'àmbit territorial del referit PDU, està integrat pel territori de les 8 àrees residencials estratègiques que es delimiten en els 6 municipis que es relacionen a continuació, amb la finalitat de crear sòl residencial i de subvenir el dèficit d'habitatge amb protecció pública en l'àmbit del Vallès Occidental. Els municipis amb ARES integrades en aquest PDU són:

Àrea Residencial Estratègica sector Estació. Barberà del Vallès.

Àrea Residencial Estratègica Turuguet. Castellar del Vallès.

Àrea Residencial Estratègica Nou Eixample. Castellar del Vallès.

Àrea Residencial Estratègica Can Duran. Montcada i Reixac.

Àrea Residencial Estratègica Can Puiggener. Sabadell.

Àrea Residencial Estratègica Torre Romeu. Sabadell.

Àrea Residencial Estratègica Can Taió. Santa Perpètua de Mogoda.

Àrea Residencial Estratègica Porta Sud. Terrassa.

Donat que el PDU incorpora en les seves determinacions l'Ordenació detallada i els Projectes d'urbanització de les obres bàsiques de les 8 AREs que es desenvoluparan en els 6 municipis abans indicats, és necessari que la seva documentació inclogui l'avaluació econòmica de la promoció i l'estudi i la justificació de la viabilitat de cada ARE, d'acord amb el que determina el Text refós de la Llei d'urbanisme, DL1/2005 de 26 de juliol, en l'article 66, apartat 1, pel que fa a la formalització dels planejaments derivats i a la documentació que cal redactar.

El Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny pel que s'aprova el text refós de la llei estatal del sòl en l'article 15 apartat 4, afegeix que en la documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions urbanitzadores s'ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el que s'haurà de ponderar el seu impacte sobre les hisendes públiques afectades per la implementació i el manteniment de les infraestructures necessàries i la posta en marxa i la prestació de serveis resultant, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

El Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, recollint el que es regulava en l'anterior a Llei estatal del sòl 8/2007 de 28 de maig, en el seu article 12 estableix que l'avaluació econòmica i financera ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

1.1.2. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES DEL PDU

Les característiques urbanístiques del PDU de les Àrees Estratègiques del Vallès Occidental es detallen en el quadre general adjunt d'aquesta memòria

1.1.3. DETERMINACIÓ DELS PREUS DE VENDA

El present estudi presenta els valors de venda dels productes immobiliaris de cada ARE, i els corresponents valors de repercussió de sòl, en funció de:

- les diferents tipologies resultants en cada ARE

- els valors establerts per l'administració per les diferents modalitats d'habitatge protegit

- la zona de preus que correspon a cada municipi en els que es localitza l'ARE

- la situació de cada ARE en relació a la trama urbana del municipi

Les valoracions que corresponen als habitatges protegits són les emprades pel l'INCASOL i s'ajusten al que determinen:

- el Reial Decret 244/2005 de 8 de novembre d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, prorrogat fins el 31/12/2008

- l'Ordre VIV/1266/2006 de 31 de març

- l'Ordre MAH/253/2006 de 15 de maig

- la Resolució de 9 de gener de 2007 (BOE de 10 de gener de 2007)

- Decret 152/2008, de 29 de juliol

Les fonts consultades per a determinar les valoracions que corresponen als habitatges lliures i als altres usos han estat:

- els indicadors de referència dels costos de l'edificació del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016

- Indicadors econòmics de Barcelona i de la regió metropolitana (Barcelona economia)

- els estudis de preus de mercat dels habitatges de la Generalitat

- diferents consultes a agents de la propietat immobiliària locals

1.1.4 VALORACIÓ DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA

El present Pla director, sota l'epígraf de Despeses Generals, valora el conjunt d'obres a executar, en les AREs que desenvolupa, atenent principalment als següents conceptes:

a. Urbanització interna

Conjunt dels costos d'urbanització propis del sector i que fan referència a les obres d'urbanització dels vials i zones d'aparcaments i a les que corresponen a l'urbanització dels espais lliures: jardins, places, parcs i zones de protecció.

b. Connexions externes dels serveis

Conjunt de costos d'urbanització que han de garantir les necessàries connexions dels diferents serveis del sector urbanitzat amb les xarxes de serveis municipals existents a l'exterior dels diferents

àmbits d'actuació.

c. Cànon ACA

El cànon de l'aigua està regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya. A través del cànon els usuaris de l'aigua contribueixen als costos dels serveis del cicle de l'aigua. El cost d'aquest cànon va en funció el número d'habitatges lliures de cada ARE i del coeficient que l'ACA determina per a cada municipi.

d. Obres singulars

El PDU incorpora les càrregues externes dels diferents sector ARE necessàries pel desenvolupament dels sectors i el conjunt d'obres singulars vinculades a la seva transformació.

e. Enderrocs de les edificacions

El PDU incorpora els costos relatius a enderrocs de les edificacions, construccions i instal·lacions afectades en els respectius Projectes executius d'urbanització de cada ARE.

f. Imprevistos

El PDU incorpora una estimació d'imprevistos sobre el cost de les despeses d'urbanització de cada ARE.

g. Mobilitat generada

El PDU incorpora una estimació de l'import de les actuacions en relació a la mobilitat generada de cada ARE, d'acord amb les especificacions del respectius estudis.

h. Indemnitzacions

El PDU incorpora una estimació de l'import de la indemnització de vols i activitats de les AREs en que es doni aquesta circumstància.

i. Expropiacions

El PDU incorpora una estimació de l'import de les expropiacions de les AREs en que es doni aquesta circumstància.

1.1.5. ASSIGNACIÓ COMPETENCIAL DE LES INVERSIONS URBANÍSTIQUES DE L'ARE

La concreció dels criteris de finançament de les inversions estimades pel desplegament de l'ARE constitueix un pas necessari per a la determinació de la seva avaluació econòmica i financera. El Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya, Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, delimitava clarament els drets i deures dels propietaris en el desenvolupament de les actuacions urbanístiques en sòl urbà i en sòl urbanitzable.

Aquesta distribució de drets i deures s'ha vist posteriorment modificada pel Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 28 de juny pel que s'aprova el text refós de la llei estatal del sòl que en l'article 16, apartat 1 b, estableix que en les actuacions de transformació urbanística els promotors hauran d'entregar a l'Administració competent, i amb destí a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge d'edificabilitat mitja ponderada de l'actuació.

El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre de la Generalitat de Catalunya, de mesures urgents en matèria urbanística, en el seu article 8, apartat 2, recollint el que establia la Llei estatal 8/2007 del sòl, modifica l'article 46 del Text refós, establint que: "l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats".

En conseqüència, de totes les actuacions de transformació urbanística previstes dins l'àmbit del PDU no se'n deriven càrregues d'urbanització per l'Administració actuant.

2. JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DEL PDU PEL DESENVOLUPAMENT DE LES ARE

L'anàlisi de la viabilitat econòmica i financera de les AREs és de caràcter orientatiu i es centra, en la part de l'actuació que correspon al sòl amb aprofitament no subjecte a cessió - 85% del total - utilitzant amb criteris de prudència econòmica, preus i costos de mercat, i incloent els possibles costos financers, de gestió i promoció de tota l'operació.

Amb l'estudi i justificació de la seva viabilitat s'ha tractat d'estimar, els costos o preu residual del sòl, el marge brut de l'operació en relació als ingressos previstos per la seva venda i la taxa de rendiment intern de tota la inversió a realitzar, tot això també en base als preus vigents en el mercat sobre els diferents productes immobiliaris que seran objecte de la promoció prevista executar en cada cas i després de deduir el 15% d'aprofitament urbanístic que s'aplica com a cessió obligatòria.

En base a les dades urbanístiques - tècniques i econòmiques - de les AREs que es detallen en els apartats corresponents, s'evidencia la viabilitat econòmica i financera de cadascuna de les AREs, amb independència de les que, d'acord amb la justificació realitzada en aquest PDU, s'executaran pel sistema d'expropiació, essent l'administració actuant qui garantirà els recursos per a fer front a aquesta actuació.

2. BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES DE L'ARE SECTOR L'ESTACIÓ A BARBERÀ DEL VALLÈS

2.1. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES DE L'ARE L'ESTACIÓ A BARBERÀ DEL VALLÈS

Dades de planejament proposat:

Les dades del planejament del sector l'Estació, rellevants per a l'estudi són les següents:

Concepte	Dades
Superfície ARE (m2)	52.726
Superfície Computable (m2)	42.378
Edificabilitat bruta (m2st/m2sòl computable)	0,55
m2 sostre	23.308
% cessió	15,00%

2.2. ESTIMACIÓ DESPESES TOTALS I FLUX DE PAGAMENT DELS COSTOS

Estimació de les despeses

En el present estudi, s'entén com a despeses totals la suma de:

- a. les despeses generals
 - b. les despeses de gestió
- a) Les despeses generals són les corresponents a les obres d'urbanització a executar dins i fora de l'àmbit delimitat per a cada ARE, cànons, indemnitzacions i imprevistos, segons es detalla en l'apartat 1.4 del present document, i que fan referència a:
- obres d'urbanització internes del sector delimitat:
- a. Costos de les obres d'urbanització de vials principals, vials b. secundaris o de trànsit restringit i zones destinades a aparcaments
 - Costos d'urbanització dels jardins, parcs i places.
- conjunt d'altres despeses relacionades amb les obres necessàries per a la transformació urbanística dels diferents sectors:
- c. Connexions externes dels serveis
 - d. Cànon ACA

- e. Obres singulars
- f. Imprevistos
- g. Despeses derivades de la mobilitat generada
- h. Indemnitzacions

b) Les despeses de gestió i les altres despeses atribuïbles representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. D'acord amb el que estableix l'art. 114 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 61 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística, aniran a càrrec dels adjudicatariis les despeses següents:

- a. Despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística:
- b. Estudis previs, Planejament derivat i Projecte de reparcel·lació.
- c. Despeses de gestió per la redacció dels projectes d'urbanització
- d. Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra
- e. Despeses de topografia, estudis hidràulics, estudis geotècnics, etc
- f. Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, despeses notariales, despeses per registradors, etc.
- g. Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes.

S'estima que les de despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística tenen un cost que es situa entre el 8% i el 12% de les despeses generals.

El total de despeses de gestió més les altres despeses atribuïbles s'estimen en un 15% de les despeses generals.

Flux de pagaments dels costos d'urbanització

D'acord amb els estudis efectuats, les magnituds principals de despeses relatives al desenvolupament del futur sector són les següents:

Concepte	Pagaments
Obres d'urbanització	4.642.340
Connexions externes	892.856
Obres singulars	833.500
Indemnitzacions	471.000
Despeses de gestió i altres despeses	1.025.954
Total despeses d'urbanització	7.865.650

El cost de les obres s'ha determinat d'acord amb el projecte d'urbanització.

Pel que fa a les despeses de gestió, aquestes s'estimen en funció de la informació de la que es disposa en el moment de la redacció del present document i inclouen: les despeses per la redacció dels diferents instruments de planejament, gestió, urbanització i altra documentació tècnica necessària per l'execució del sector.

2.3. DETERMINACIÓ DELS PREUS DE VENDA I PREVISIÓ DE COBRAMENT D'INGRESSOS

Previsió d'ingressos- Drets teòrics

La previsió pel que fa als ingressos de les diferents ARE provindran del valor en venda dels diferents aprofitaments urbanístics contemplats a les mateixes, que en aquest cas corresponen a les edificabilitats dels diferents usos ja siguin en termes d'habitatge protegit en les seves diferents modalitats i segons el percentatge que es determinen a cadascuna de les ARE, o en termes de sostre lliure residencial o aquell destinat a altres usos, terciari, comercial, etc.

El valor en venda dels ingressos s'avalua segons la hipòtesi de valors en venda dels diferents usos, tenint en compte l'edificabilitat assignada a cadascun d'ells. En l'actual conjuntura econòmica el valor més delicat d'establir és el valor en venda del habitatges en règim lliure, que per altra part és el valor que ha dinamitzat recentment gran part del desenvolupament urbanístic de les actuacions desenvolupades en les nostres ciutats i el que en gran part ha suportat una part significativa de la despesa urbanitzadora dels sectors residencials ordinaris. Els valors en venda de l'habitatge lliure s'han obtingut a partir de les fonts consultades com són: els indicadors de referència dels costos de l'edificació del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016; els indicadors econòmics de Barcelona i de la regió metropolitana (Barcelona economia); els estudis de preus de mercat dels habitatges de la Generalitat i les diferents consultes a agents de la propietat immobiliària locals.

Atenent al comportament del darrer any 2007-2008, la tendència dels preus és de contenció o inclòs disminució. Davant aquest tendència, s'ha preferit fer els càlculs des de un escenari de seguretat i s'han pres valors similars al preus del habitatge concertat català, pressuposant que qualsevol millora en l'activitat immobiliària repercutirà en l'increment de la previsió d'ingressos i farà més viable econòmicament l'ARE.

Pel que fa al càlcul del valor de l'aprofitament assignat per a cada ARE i per a la totalitat del PDU, es fa una estimació del valor de repercussió per sostre de cadascuna de les tipologies i usos determinats d'acord amb els criteris de l'Institut Català del Sòl.

Respecte a aquest valors de repercussió i efectuat el càlcul del valor total del sòl urbanitzat per a cadascuna de les ARE, s'obté el valor corresponent als propietaris, dret teòric del 85% de l'aprofitament, una vegada cedit el 15% de l'aprofitament, adequadament urbanitzat, que correspon a l'administració actuant.

D'acord amb l'anterior en els següents quadres s'especifiquen els diferents valors i les estimacions per a cadascuna de les ARE incloses en aquest PDU, així com un quadre resum del total d'inversions i despeses del PDU.

- Flux de cobraments dels ingressos per venda

Les dades de preus i aprofitaments corresponents a aquest projecte són les següents:

Tipologia	Preu /m2 sostre unitari	m2 sostre	Cobraments
Habitatge lliure	1.374,45	9.323	12.813.997
Concertat Català (Concertat amb protecció oficial)	1.249,50	1.865	2.330.318
Concertat (Protegit de preu concertat)	1.071,60	2.797	2.997.265
Règim general	445,34	3.729	1.660.673
Règim especial	144,97	932	135.112
Comercial	812,18	4.662	3.786.383
TOTAL		23.308	23.723.748

El total dels cobraments s'obté d'acord amb els preus de mercat esperats en el moment d'execució del projecte i d'acord amb les especificacions i els usos que es determinen en els documents de planejament. Pel que fa als cobraments corresponents a l'habitatge protegit s'estableixen segons la zona corresponent.

D'acord amb els esmentats criteris, el total que en resultaria d'aquesta actuació urbanística assoleixen la xifra de 23.723.748€, corresponent als propietaris de l'àmbit el 85% dels cobraments totals (20.165.186€) i a l'administració actuant el 15% restant (3.558.562€) en virtut de la cessió obligatòria.

2.4. TEMPORALITAT

L'estudi de viabilitat del futur sector parteix de les següents hipòtesis temporals:

Flux de pagaments: S'inclouen en el flux de caixa del projecte amb una periodificació que n'estima l'inici durant el 1er semestre després de l'eficàcia del projecte de reparcel·lació i la finalització 3 semestres després.

Flux de cobraments: Els fluxos de caixa generats per les vendes s'estima que es produiran segons la següent temporalitat:

Tipologia	Núm. semestres cobraments
Habitatge lliure	15
Concertat Català (Concertat amb protecció oficial)	9
Concertat (Protegit de preu concertat)	9
Règim general	6
Règim especial	6
Comercial	15
TOTAL	15

2.5. TAXA DE DESCOMPTE

S'estableix una taxa real (no nominal) de descompte del 12%, que es considera adient per a aquest tipus de projecte i en la conjuntura en que aquest es desenvoluparà.

2.6. ESTIMACIÓ DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL

D'acord amb les hipòtesis d'inversió, aprofitament, distribució temporal esperada i del flux de tresoreria que d'elles se'n desprèn, actualitzat amb la ja esmentada taxa de descompte, s'estima un valor residual del sòl del sector de 4.948.055 EUR que dividit per la superfície total computable del sector representaria 116,76 EUR m² de sòl, que es considera consistent amb els preus de mercat de la zona per a sòls amb condicions urbanístiques semblants i d'acord amb les hipòtesis anteriorment descrites. (veure fitxa adjunta)

Fitxa resum d'Estudi de Viabilitat de l'ARE: Barberà del Vallès/Sector Estació	PDU	05 Vallès Occidental
	Municipi	Barberà del Vallès
	Actuació	Sector Estació
	Zona	A2
Planejament	Superfície de l'ARE (m2)	52.726
	Superfície de sòl computable (m2)	42.378
	Edif. Bruta (st/ sòl computable)	0,55
	m2 Sostre (m2 St)	23.308
	% Cessió	15,00%
Sostre	Habitatge lliure (%)	40,00%
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (%)	8,00%
	Concertat - Protegit de preu concertat (%)	12,00%
	Règim general (%)	16,00%
	Règim especial (%)	4,00%
	Comercial (%)	20,00%
	Altres (%)	0,00%
	Altres - Activitats (%)	0,00%
Preus unitaris aplicats	Habitatge lliure (€/m2 St)	1.374,45
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (€/m2 St)	1.249,50
	Concertat - Protegit de preu concertat (€/m2 St)	1.071,60
	Règim general (€/m2 St)	445,34
	Règim especial (€/m2 St)	144,97
	Comercial (€/m2 St)	812,18
	Altres (€/m2 St)	812,18
	Altres - Activitats (€/m2 St)	0,00
	Altres - Terciari (€/m2 St)	0,00
Cobraments previstos	Cobraments patrimonials previstos (€)	20.165.186
	<i>Cobraments patrimonials previstos (€/m2)</i>	476
	Valor cessió (€)	3.558.562
Pagaments previstos	Indemnitzacions (€)	471.000
	Cost urbanització (€)	4.642.340
	<i>Cost urbanització (€/ha computable)</i>	1.095.460
	Connexions externes (€)	892.856
	<i>Connexions externes (€/ha computable)</i>	210.689
	Obres singulars (€)	833.500
	Despeses de gestió i altres despeses (€)	1.025.954
	Total (€)	7.865.650
TIR	TIR	12%
	Valor sòl	Valor residual sòl brut (€/m2)
Temporalitat	Indemnitzacions (últim semestre)	1
	Obres d'urbanització (últim semestre)	3
	Obres singulars (últim semestre)	3
	Despeses de gestió i altres despeses (últim semestre)	3
	Cobraments lliure (últim semestre)	15
	Cobraments Concertat Català (últim semestre)	9
	Cobraments HPO Concertat (últim semestre)	9
	Cobraments HPO General i Especial (últim semestre)	6
	Cobraments comercial i altres (últim semestre)	15

3. BASES TÈCNiques I ECONÒMIQUES DE L'ARE TURUGUET A CASTELLAR DEL VALLÈS

3.1. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES DE L'ARE TURUGUET A CASTELLAR DEL VALLÈS

Dades de planejament proposat:

Les dades del planejament del sector Turuguet a Castellar del Vallès, rellevants per a l'estudi són les següents:

Concepte	Dades
Superfície ARE (m2)	26.343
Superfície Computable (m2)	19.786
Edificabilitat bruta (m2st/m2sòl computable)	1,62
m2 sostre	32.059
% cessió	15%

3.2. ESTIMACIÓ DESPESES TOTALES I FLUX DE PAGAMENT DELS COSTOS

Estimació de les despeses

En el present estudi, s'entén com a despeses totals la suma de:

- a. les despeses generals
 - b. les despeses de gestió
- a) Les despeses generals són les corresponents a les obres d'urbanització a executar dins i fora de l'àmbit delimitat per a cada ARE, cànon, indemnitzacions i imprevistos, segons es detalla en l'apartat 1.4 del present document, i que fan referència a:

obres d'urbanització internes del sector delimitat:

- a. Costos de les obres d'urbanització de vials principals, vials b. secundaris o de trànsit restringit i zones destinades a aparcaments
- Costos d'urbanització dels jardins, parcs i places.

conjunt d'altres despeses relacionades amb les obres necessàries per a la transformació urbanística dels diferents sectors:

- c. Connexions externes dels serveis
- d. Cànon ACA

- e. Obres singulars
- f. Imprevistos
- g. Despeses derivades de la mobilitat generada
- h. Indemnitzacions

b) Les despeses de gestió i les altres despeses atribuïbles representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. D'acord amb el que estableix l'art. 114 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 61 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística, aniran a càrrec dels adjudicatariis les despeses següents:

- a. Despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística:
- b. Estudis previs, Planejament derivat i Projecte de reparcel·lació.
- c. Despeses de gestió per la redacció dels projectes d'urbanització
- d. Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra
- e. Despeses de topografia, estudis hidràulics, estudis geotècnics, etc
- f. Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, despeses notariais, despeses per registradors, etc.
- g. Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes.

S'estima que les despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística tenen un cost que es situa entre el 8% i el 12% de les despeses generals.

El total de despeses de gestió més les altres despeses atribuïbles s'estimen en un 15% de les despeses generals.

Flux de pagaments dels costos d'urbanització

D'acord amb els estudis efectuats, les magnituds principals de despeses relatives al desenvolupament del futur sector són les següents:

Concepte	Pagaments
Obres d'urbanització	2.440.762
Connexions externes	1.653.591
Obres singulars	200.000
Indemnitzacions	2.169.354
Despeses de gestió i altres despeses	969.556
Total despeses d'urbanització	7.433.263

El cost de les obres s'ha determinat d'acord amb el projecte d'urbanització.

Pel que fa a les despeses de gestió, aquestes s'estimen en funció de la informació de la que es disposa en el moment de la redacció del present document i inclouen: les despeses per la redacció dels diferents instruments de planejament, gestió, urbanització i altra documentació tècnica necessària per l'execució del sector.

3.3. DETERMINACIÓ DELS PREUS DE VENDA I PREVISIÓ DE COBRAMENT D'INGRESSOS

Previsió d'ingressos- Drets teòrics

La previsió pel que fa als ingressos de les diferents ARE provindran del valor en venda dels diferents aprofitaments urbanístics contemplats a les mateixes, que en aquest cas corresponen a les edificabilitats dels diferents usos ja siguin en termes d'habitatge protegit en les seves diferents modalitats i segons el percentatge que es determinen a cadascuna de les ARE, o en termes de sostre lliure residencial o aquell destinat a altres usos, terciari, comercial, etc.

El valor en venda dels ingressos s'avalua segons la hipòtesi de valors en venda dels diferents usos, tenint en compte l'edificabilitat assignada a cadascun d'ells. En l'actual conjuntura econòmica el valor més delicat d'establir és el valor en venda del habitatges en règim lliure, que per altra part és el valor que ha dinamitzat recentment gran part del desenvolupament urbanístic de les actuacions desenvolupades en les nostres ciutats i el que en gran part ha suportat una part significativa de la despesa urbanitzadora dels sectors residencials ordinaris. Els valors en venda de l'habitatge lliure s'han obtingut a partir de les fonts consultades com són: els indicadors de referència dels costos de l'edificació del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016; els indicadors econòmics de Barcelona i de la regió metropolitana (Barcelona economia); els estudis de preus de mercat dels habitatges de la Generalitat i les diferents consultes a agents de la propietat immobiliària locals.

Atenent al comportament del darrer any 2007-2008, la tendència dels preus és de contenció o inclòs disminució. Davant aquest tendència, s'ha preferit fer els càlculs des de un escenari de seguretat i s'han pres valors similars al preus del habitatge concertat català, pressuposant que qualsevol millora en l'activitat immobiliària repercutirà en l'increment de la previsió d'ingressos i farà més viable econòmicament l'ARE.

Pel que fa al càlcul del valor de l'aprofitament assignat per a cada ARE i per a la totalitat del PDU, es fa una estimació del valor de repercussió per sostre de cadascuna de les tipologies i usos determinats d'acord amb els criteris de l'Institut Català del Sòl.

Respecte a aquest valors de repercussió i efectuat el càlcul del valor total del sòl urbanitzat per a cadascuna de les ARE, s'obté el valor corresponent als propietaris, dret teòric del 85% de l'aprofitament, una vegada cedit el 15% de l'aprofitament, adequadament urbanitzat, que correspon a l'administració actuant.

D'acord amb l'anterior en els següents quadres s'especifiquen els diferents valors i les estimacions per a cadascuna de les ARE incloses en aquest PDU, així com un quadre resum del total d'inversions i despeses del PDU.

- Flux de cobraments dels ingressos per venda

Les dades de preus i aprofitaments corresponents a aquest projecte són les següents:

Tipologia	Preu /m2 sostre unitari	m2 sostre	Cobraments
Habitatge lliure	1.107,04	13.660	15.122.166
Concertat Català (Concertat amb protecció oficial)	1.006,40	2.732	2.749.485
Concertat (Protegit de preu concertat)	858,21	4.098	3.516.945
Règim general	445,34	5.464	2.433.338
Règim especial	144,97	1.366	198.029
Comercial	654,16	4.739	3.100.064
TOTAL		32.059	27.120.027

El total dels cobraments s'obté d'acord amb els preus de mercat esperats en el moment d'execució del projecte i d'acord amb les especificacions i els usos que es determinen en els documents de planejament. Pel que fa als cobraments corresponents a l'habitatge protegit s'estableixen segons la zona corresponent.

D'acord amb els esmentats criteris, el total que en resultaria d'aquesta actuació urbanística assoleixen la xifra de 27.120.027 €, corresponent als propietaris de l'àmbit el 85% dels cobraments totals (23.052.023 €) i a l'administració actuant el 15% restant (4.068.004 €) en virtut de la cessió obligatòria.

3.4. TEMPORALITAT

L'estudi de viabilitat del futur sector parteix de les següents hipòtesis temporals:

Flux de pagaments: S'inclouen en el flux de caixa del projecte amb una periodificació que n'estima l'inici durant el 1er semestre després de l'eficàcia del projecte de reparcel·lació i la finalització 3 semestres després.

Flux de cobraments: Els fluxos de caixa generats per les vendes s'estima que es produiran segons la següent temporalitat:

Tipologia	Núm. semestres cobraments
Habitatge lliure	24
Concertat Català (Concertat amb protecció oficial)	14
Concertat (Protegit de preu concertat)	14
Règim general	9
Règim especial	9
Comercial	24
TOTAL	24

3.5. TAXA DE DESCOMPTE

S'estableix una taxa real (no nominal) de descompte del 12%, que es considera adient per a aquest tipus de projecte i en la conjuntura en que aquest es desenvoluparà.

3.6. ESTIMACIÓ DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL

D'acord amb les hipòtesis d'inversió, aprofitament, distribució temporal esperada i del flux de tresoreria que d'elles se'n desprèn, actualitzat amb la ja esmentada taxa de descompte, s'estima un valor residual del sòl del sector de 4.084.226 EUR que dividit per la superfície total computable del sector representaria 206,42 EUR m² de sòl, que es considera consistent amb els preus de mercat de la zona per a sòls amb condicions urbanístiques semblants i d'acord amb les hipòtesis anteriorment descrites. (veure fitxa adjunta)

Fitxa resum d'Estudi de Viabilitat de l'ARE:
Castellar del Vallès/Turuguet

PDU	05 Vallès Occidental
Municipi	Castellar del Vallès
Actuació	Turuguet
Zona	A3

Planejament	Superfície de l'ARE (m2)	26.343
	Superfície de sòl computable (m2)	19.786
	Edif. Bruta (st/ sòl computable)	1,62
	m2 Sostre (m2 St)	32.059
	% Cessió	15,00%
Sostre	Habitatge lliure (%)	42,61%
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (%)	8,52%
	Concertat - Protegit de preu concertat (%)	12,78%
	Règim general (%)	17,04%
	Règim especial (%)	4,26%
	Comercial (%)	14,78%
	Altres (%)	0,00%
	Altres - Activitats (%)	0,00%
Altres - Terciari (%)	0,00%	
Preus unitaris aplicats	Habitatge lliure (€/m2 St)	1.107,04
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (€/m2 St)	1.006,40
	Concertat - Protegit de preu concertat (€/m2 St)	858,21
	Règim general (€/m2 St)	445,34
	Règim especial (€/m2 St)	144,97
	Comercial (€/m2 St)	654,16
	Altres (€/m2 St)	654,16
	Altres - Activitats (€/m2 St)	0,00
Altres - Terciari (€/m2 St)	0,00	
Cobraments previstos	Cobraments patrimonials previstos (€)	23.052.023
	<i>Cobraments patrimonials previstos (€/m2)</i>	1.165
	Valor cessió (€)	4.068.004
Pagaments previstos	Indemnitzacions (€)	2.169.354
	Cost urbanització (€)	2.440.762
	<i>Cost urbanització (€/ha computable)</i>	1.233.580
	Connexions externes (€)	1.653.591
	<i>Connexions externes (€/ha computable)</i>	835.738
	Obres singulars (€)	200.000
	Despeses de gestió i altres despeses (€)	969.556
	Total (€)	7.433.263
<i>Total (€/m2)</i>	376	
TIR	TIR	12%
Valor sòl	Valor residual sòl brut (€/m2)	206,42
Temporalitat	Indemnitzacions (últim semestre)	1
	Obres d'urbanització (últim semestre)	3
	Obres singulars (últim semestre)	3
	Despeses de gestió i altres despeses (últim semestre)	3
	Cobraments lliure (últim semestre)	24
	Cobraments Concertat Català (últim semestre)	14
	Cobraments HPO Concertat (últim semestre)	14
	Cobraments HPO General i Especial (últim semestre)	9
Cobraments comercial i altres (últim semestre)	24	

4. BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES DE L'ARE NOU EIXAMPLE A CASTELLAR DEL VALLÈS

4.1. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES DE L'ARE NOU EIXAMPLE A CASTELLAR DEL VALLÈS

Dades de planejament proposat:

Les dades del planejament del sector Nou Eixample a Castellar del Vallès, rellevants per a l'estudi són les següents:

Concepte	Dades
Superfície ARE (m2)	35.362
Superfície Computable (m2)	21.023
Edificabilitat bruta (m2st/m2sòl computable)	1,46
m2 sostre	30.751
% cessió	15%

4.2. ESTIMACIÓ DESPESES TOTALS I FLUX DE PAGAMENT DELS COSTOS

Estimació de les despeses

En el present estudi, s'entén com a despeses totals la suma de:

- a. les despeses generals
 - b. les despeses de gestió
- a) Les despeses generals són les corresponents a les obres d'urbanització a executar dins i fora de l'àmbit delimitat per a cada ARE, cànons, indemnitzacions i imprevistos, segons es detalla en l'apartat 1.4 del present document, i que fan referència a:

obres d'urbanització internes del sector delimitat:

- a. Costos de les obres d'urbanització de vials principals, vials b. secundaris o de trànsit restringit i zones destinades a aparcaments
- Costos d'urbanització dels jardins, parcs i places.

conjunt d'altres despeses relacionades amb les obres necessàries per a la transformació urbanística dels diferents sectors:

- c. Connexions externes dels serveis
- d. Cànon ACA

- e. Obres singulars
- f. Imprevistos
- g. Despeses derivades de la mobilitat generada
- h. Indemnitzacions

b) Les despeses de gestió i les altres despeses atribuïbles representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. D'acord amb el que estableix l'art. 114 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 61 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística, aniran a càrrec dels adjudicatariis les despeses següents:

- a. Despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística:
- b. Estudis previs, Planejament derivat i Projecte de reparcel·lació.
- c. Despeses de gestió per la redacció dels projectes d'urbanització
- d. Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra
- e. Despeses de topografia, estudis hidràulics, estudis geotècnics, etc
- f. Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, despeses notariales, despeses per registradors, etc.
- g. Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes.

S'estima que les de despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística tenen un cost que es situa entre el 8% i el 12% de les despeses generals.

El total de despeses de gestió més les altres despeses atribuïbles s'estimen en un 15% de les despeses generals.

Flux de pagaments dels costos d'urbanització

D'acord amb els estudis efectuats, les magnituds principals de despeses relatives al desenvolupament del futur sector són les següents:

Concepte	Pagaments
Obres d'urbanització	2.199.083
Connexions externes	1.927.242
Obres singulars	249.704
Indemnitzacions	0
Despeses de gestió i altres despeses	656.404
Total despeses d'urbanització	5.032.434

El cost de les obres s'ha determinat d'acord amb el projecte d'urbanització.

Pel que fa a les despeses de gestió, aquestes s'estimen en funció de la informació de la que es disposa en el moment de la redacció del present document i inclouen: les despeses per la redacció dels diferents instruments de planejament, gestió, urbanització i altra documentació tècnica necessària per l'execució del sector.

4.3. DETERMINACIÓ DELS PREUS DE VENDA I PREVISIÓ DE COBRAMENT D'INGRESSOS

Previsió d'ingressos- Drets teòrics

La previsió pel que fa als ingressos de les diferents ARE provindran del valor en venda dels diferents aprofitaments urbanístics contemplats a les mateixes, que en aquest cas corresponen a les edificabilitats dels diferents usos ja siguin en termes d'habitatge protegit en les seves diferents modalitats i segons el percentatge que es determinen a cadascuna de les ARE, o en termes de sostre lliure residencial o aquell destinat a altres usos, terciari, comercial, etc.

El valor en venda dels ingressos s'avalua segons la hipòtesi de valors en venda dels diferents usos, tenint en compte l'edificabilitat assignada a cadascun d'ells. En l'actual conjuntura econòmica el valor més delicat d'establir és el valor en venda del habitatges en règim lliure, que per altra part és el valor que ha dinamitzat recentment gran part del desenvolupament urbanístic de les actuacions desenvolupades en les nostres ciutats i el que en gran part ha suportat una part significativa de la despesa urbanitzadora dels sectors residencials ordinaris. Els valors en venda de l'habitatge lliure s'han obtingut a partir de les fonts consultades com són: els indicadors de referència dels costos de l'edificació del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016; els indicadors econòmics de Barcelona i de la regió metropolitana (Barcelona economia); els estudis de preus de mercat dels habitatges de la Generalitat i les diferents consultes a agents de la propietat immobiliària locals.

Atenent al comportament del darrer any 2007-2008, la tendència dels preus és de contenció o inclòs disminució. Davant aquest tendència, s'ha preferit fer els càlculs des de un escenari de seguretat i s'han pres valors similars al preus del habitatge concertat català, pressuposant que qualsevol millora en l'activitat immobiliària repercutirà en l'increment de la previsió d'ingressos i farà més viable econòmicament l'ARE.

Pel que fa al càlcul del valor de l'aprofitament assignat per a cada ARE i per a la totalitat del PDU, es fa una estimació del valor de repercussió per sostre de cadascuna de les tipologies i usos determinats d'acord amb els criteris de l'Institut Català del Sòl.

Respecte a aquest valors de repercussió i efectuat el càlcul del valor total del sòl urbanitzat per a cadascuna de les ARE, s'obté el valor corresponent als propietaris, dret teòric del 85% de l'aprofitament, una vegada cedit el 15% de l'aprofitament, adequadament urbanitzat, que correspon a l'administració actuant.

D'acord amb l'anterior en els següents quadres s'especifiquen els diferents valors i les estimacions per a cadascuna de les ARE incloses en aquest PDU, així com un quadre resum del total d'inversions i despeses del PDU.

- Flux de cobraments dels ingressos per venda

Les dades de preus i aprofitaments corresponents a aquest projecte són les següents:

Tipologia	Preu /m2 sostre unitari	m2 sostre	Cobraments
Habitatge lliure	1.107,04	13.500	14.945.040
Concertat Català (Concertat amb protecció oficial)	1.006,40	2.708	2.725.331
Concertat (Protegit de preu concertat)	858,21	4.062	3.486.049
Règim general	445,34	5.417	2.412.407
Règim especial	144,97	1.396	202.378
Comercial	654,16	3.668	2.399.459
TOTAL		30.751	26.170.664

El total dels cobraments s'obté d'acord amb els preus de mercat esperats en el moment d'execució del projecte i d'acord amb les especificacions i els usos que es determinen en els documents de planejament. Pel que fa als cobraments corresponents a l'habitatge protegit s'estableixen segons la zona corresponent.

D'acord amb els esmentats criteris, el total que en resultaria d'aquesta actuació urbanística assoleixen la xifra de 26.170.664 €, corresponent als propietaris de l'àmbit el 85% dels cobraments totals (22.245.064 €) i a l'administració actuant el 15% restant (3.925.600 €) en virtut de la cessió obligatòria.

4.4. TEMPORALITAT

L'estudi de viabilitat del futur sector parteix de les següents hipòtesis temporals:

Flux de pagaments: S'inclouen en el flux de caixa del projecte amb una periodificació que n'estima l'inici durant el 1er semestre després de l'eficàcia del projecte de reparcel·lació i la finalització 3 semestres després.

Flux de cobraments: Els fluxos de caixa generats per les vendes s'estima que es produiran segons la següent temporalitat:

Tipologia	Núm. semestres cobraments
Habitatge lliure	24
Concertat Català (Concertat amb protecció oficial)	14
Concertat (Protegit de preu concertat)	14
Règim general	9
Règim especial	9
Comercial	24
TOTAL	24

4.5. TAXA DE DESCOMPTE

S'estableix una taxa real (no nominal) de descompte del 12%, que es considera adient per a aquest tipus de projecte i en la conjuntura en que aquest es desenvoluparà.

4.6. ESTIMACIÓ DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL

D'acord amb les hipòtesis d'inversió, aprofitament, distribució temporal esperada i del flux de tresoreria que d'elles se'n desprèn, actualitzat amb la ja esmentada taxa de descompte, s'estima un valor residual del sòl del sector de 6.011.027 EUR que dividit per la superfície total computable del sector representaria 285,92 EUR m² de sòl, que es considera consistent amb els preus de mercat de la zona per a sòls amb condicions urbanístiques semblants i d'acord amb les hipòtesis anteriorment descrites. (veure fitxa adjunta)

Fitxa resum d'Estudi de Viabilitat de l'ARE:

Castellar del Vallès/Nou Eixample

PDU	05 Vallès Occidental
Municipi	Castellar del Vallès
Actuació	Nou Eixample
Zona	A3

Planejament	Superfície de l'ARE (m2)	35.362
	Superfície de sòl computable (m2)	21.023
	Edif. Bruta (st/ sòl computable)	1,46
	m2 Sostre (m2 St)	30.751
	% Cessió	15,00%
Sostre	Habitatge lliure (%)	43,90%
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (%)	8,81%
	Concertat - Protegit de preu concertat (%)	13,21%
	Règim general (%)	17,62%
	Règim especial (%)	4,54%
	Comercial (%)	11,93%
	Altres (%)	0,00%
	Altres - Activitats (%)	0,00%
Altres - Terciari (%)	0,00%	
Preus unitaris aplicats	Habitatge lliure (€/m2 St)	1.107,04
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (€/m2 St)	1.006,40
	Concertat - Protegit de preu concertat (€/m2 St)	858,21
	Règim general (€/m2 St)	445,34
	Règim especial (€/m2 St)	144,97
	Comercial (€/m2 St)	654,16
	Altres (€/m2 St)	654,16
	Altres - Activitats (€/m2 St)	0,00
Altres - Terciari (€/m2 St)	0,00	
Cobraments previstos	Cobraments patrimonials previstos (€)	22.245.064
	<i>Cobraments patrimonials previstos (€/m2)</i>	1.058
	Valor cessió (€)	3.925.600
Pagaments previstos	Indemnitzacions (€)	0
	Cost urbanització (€)	2.199.083
	<i>Cost urbanització (€/ha computable)</i>	1.046.037
	Connexions externes (€)	1.927.242
	<i>Connexions externes (€/ha computable)</i>	916.730
	Obres singulars (€)	249.704
	Despeses de gestió i altres despeses (€)	656.404
	Total (€)	5.032.434
<i>Total (€/m2)</i>	239	
TIR	TIR	12%
Valor sòl	Valor residual sòl brut (€/m2)	285,92
Temporalitat	Indemnitzacions (últim semestre)	1
	Obres d'urbanització (últim semestre)	3
	Obres singulars (últim semestre)	3
	Despeses de gestió i altres despeses (últim semestre)	3
	Cobraments lliure (últim semestre)	24
	Cobraments Concertat Català (últim semestre)	14
	Cobraments HPO Concertat (últim semestre)	14
	Cobraments HPO General i Especial (últim semestre)	9
	Cobraments comercial i altres (últim semestre)	24

5. BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES DE L'ARE CAN DURAN A MONTCADA I REIXAC

5.1. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES DE L'ARE CAN DURAN A MONTCADA I REIXAC

Dades de planejament proposat:

Les dades del planejament del sector Can Duran a Montcada i Reixac, rellevants per a l'estudi són les següents:

Concepte	Dades
Superfície ARE (m2)	437.650
Superfície Computable (m2)	402.272
Edificabilitat bruta (m2st/m2sòl computable)	0,54
m2 sostre	218.295
% cessió	15%

5.2. ESTIMACIÓ DESPESES TOTALS I FLUX DE PAGAMENT DELS COSTOS

Estimació de les despeses

En el present estudi, s'entén com a despeses totals la suma de:

- a. les despeses generals
 - b. les despeses de gestió
- a) Les despeses generals són les corresponents a les obres d'urbanització a executar dins i fora de l'àmbit delimitat per a cada ARE, cànons, indemnitzacions i imprevistos, segons es detalla en l'apartat 1.4 del present document, i que fan referència a:

obres d'urbanització internes del sector delimitat:

- a. Costos de les obres d'urbanització de vials principals, vials b. secundaris o de trànsit restringit i zones destinades a aparcaments
- Costos d'urbanització dels jardins, parcs i places.

conjunt d'altres despeses relacionades amb les obres necessàries per a la transformació urbanística dels diferents sectors:

- c. Connexions externes dels serveis
- d. Cànon ACA

- e. Obres singulars
- f. Imprevistos
- g. Despeses derivades de la mobilitat generada
- h. Indemnitzacions

b) Les despeses de gestió i les altres despeses atribuïbles representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. D'acord amb el que estableix l'art. 114 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 61 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística, aniran a càrrec dels adjudicatariis les despeses següents:

- a. Despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística:
- b. Estudis previs, Planejament derivat i Projecte de reparcel·lació.
- c. Despeses de gestió per la redacció dels projectes d'urbanització
- d. Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra
- e. Despeses de topografia, estudis hidràulics, estudis geotècnics, etc
- f. Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, despeses notariales, despeses per registradors, etc.
- g. Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes.

S'estima que les de despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística tenen un cost que es situa entre el 8% i el 12% de les despeses generals.

El total de despeses de gestió més les altres despeses atribuïbles s'estimen en un 15% de les despeses generals.

Flux de pagaments dels costos d'urbanització

D'acord amb els estudis efectuats, les magnituds principals de despeses relatives al desenvolupament del futur sector són les següents:

Concepte	Pagaments
Obres d'urbanització	23.202.971
Connexions externes	7.103.564
Obres singulars	4.873.940
Indemnitzacions	600.500
Despeses de gestió i altres despeses	5.367.146
Total despeses d'urbanització	41.148.121

El cost de les obres s'ha determinat d'acord amb el projecte d'urbanització.

Pel que fa a les despeses de gestió, aquestes s'estimen en funció de la informació de la que es disposa en el moment de la redacció del present document i inclouen: les despeses per la redacció dels diferents instruments de planejament, gestió, urbanització i altra documentació tècnica necessària per l'execució del sector.

5.3. DETERMINACIÓ DELS PREUS DE VENDA I PREVISIÓ DE COBRAMENT D'INGRESSOS

Previsió d'ingressos- Drets teòrics

La previsió pel que fa als ingressos de les diferents ARE provindran del valor en venda dels diferents aprofitaments urbanístics contemplats a les mateixes, que en aquest cas corresponen a les edificabilitats dels diferents usos ja siguin en termes d'habitatge protegit en les seves diferents modalitats i segons el percentatge que es determinen a cadascuna de les ARE, o en termes de sostre lliure residencial o aquell destinat a altres usos, terciari, comercial, etc.

El valor en venda dels ingressos s'avalua segons la hipòtesi de valors en venda dels diferents usos, tenint en compte l'edificabilitat assignada a cadascun d'ells. En l'actual conjuntura econòmica el valor més delicat d'establir és el valor en venda del habitatges en règim lliure, que per altra part és el valor que ha dinamitzat recentment gran part del desenvolupament urbanístic de les actuacions desenvolupades en les nostres ciutats i el que en gran part ha suportat una part significativa de la despesa urbanitzadora dels sectors residencials ordinaris. Els valors en venda de l'habitatge lliure s'han obtingut a partir de les fonts consultades com són: els indicadors de referència dels costos de l'edificació del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016; els indicadors econòmics de Barcelona i de la regió metropolitana (Barcelona economia); els estudis de preus de mercat dels habitatges de la Generalitat i les diferents consultes a agents de la propietat immobiliària locals.

Atenent al comportament del darrer any 2007-2008, la tendència dels preus és de contenció o inclòs disminució. Davant aquest tendència, s'ha preferit fer els càlculs des de un escenari de seguretat i s'han pres valors similars al preus del habitatge concertat català, pressuposant que qualsevol millora en l'activitat immobiliària repercutirà en l'increment de la previsió d'ingressos i farà més viable econòmicament l'ARE.

Pel que fa al càlcul del valor de l'aprofitament assignat per a cada ARE i per a la totalitat del PDU, es fa una estimació del valor de repercussió per sostre de cadascuna de les tipologies i usos determinats d'acord amb els criteris de l'Institut Català del Sòl.

Respecte a aquest valors de repercussió i efectuat el càlcul del valor total del sòl urbanitzat per a cadascuna de les ARE, s'obté el valor corresponent als propietaris, dret teòric del 85% de l'aprofitament, una vegada cedit el 15% de l'aprofitament, adequadament urbanitzat, que correspon a l'administració actuant.

D'acord amb l'anterior en els següents quadres s'especifiquen els diferents valors i les estimacions per a cadascuna de les ARE incloses en aquest PDU, així com un quadre resum del total d'inversions i despeses del PDU.

- Flux de cobraments dels ingressos per venda

Les dades de preus i aprofitaments corresponents a aquest projecte són les següents:

Tipologia	Preu /m2 sostre unitari	m2 sostre	Cobraments
Habitatge lliure	1.107,04	94.455	104.565.463
Concertat Català (Concertat amb protecció oficial)	1.006,40	18.890	19.010.896
Concertat (Protegit de preu concertat)	858,21	28.336	24.318.239
Règim general	445,34	34.004	15.143.341
Règim especial	144,97	13.224	1.917.083
Comercial	654,16	25.490	16.674.538
Altres- Terciari	654,16	3.896	2.548.607
TOTAL		218.295	184.178.168

El total dels cobraments s'obté d'acord amb els preus de mercat esperats en el moment d'execució del projecte i d'acord amb les especificacions i els usos que es determinen en els documents de planejament. Pel que fa als cobraments corresponents a l'habitatge protegit s'estableixen segons la zona corresponent.

D'acord amb els esmentats criteris, el total que en resultaria d'aquesta actuació urbanística assoleixen la xifra de 184.178.168 €, corresponent als propietaris de l'àmbit el 85% dels cobraments totals (156.551.443 €) i a l'administració actuant el 15% restant (27.626.725 €) en virtut de la cessió obligatòria.

5.4. TEMPORALITAT

L'estudi de viabilitat del futur sector parteix de les següents hipòtesis temporals:

Flux de pagaments: S'inclouen en el flux de caixa del projecte amb una periodificació que n'estima l'inici durant el 1er semestre després de l'eficàcia del projecte de reparcel·lació i la finalització 4 semestres després.

Flux de cobraments: Els fluxos de caixa generats per les vendes s'estima que es produiran segons la següent temporalitat:

Tipologia	Núm. semestres cobraments
Habitatge lliure	15
Concertat Català (Concertat amb protecció oficial)	9
Concertat (Protegit de preu concertat)	9
Règim general	6
Règim especial	6
Comercial	15
Altres- Terciari	15
TOTAL	15

5.5. TAXA DE DESCOMPTE

S'estableix una taxa real (no nominal) de descompte del 12%, que es considera adient per a aquest tipus de projecte i en la conjuntura en que aquest es desenvoluparà.

5.6. ESTIMACIÓ DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL

D'acord amb les hipòtesis d'inversió, aprofitament, distribució temporal esperada i del flux de tresoreria que d'elles se'n desprèn, actualitzat amb la ja esmentada taxa de descompte, s'estima un valor residual del sòl del sector de 57.251.351 EUR que dividit per la superfície total computable del sector representaria 142,32 EUR m2 de sòl, que es considera consistent amb els preus de mercat de la zona per a sòls amb condicions urbanístiques semblants i d'acord amb les hipòtesis anteriorment descrites. (veure fitxa adjunta)

Fitxa resum d'Estudi de Viabilitat de l'ARE:
Montcada i Reixac/Can Duran

PDU	05 Vallès Occidental
Municipi	Montcada i Reixac
Actuació	Can Duran
Zona	A3

Planejament	Superfície de l'ARE (m2)	437.650
	Superfície de sòl computable (m2)	402.272
	Edif. Bruta (st/ sòl computable)	0,54
	m2 Sostre (m2 St)	218.295
	% Cessió	15,00%
Sostre	Habitatge lliure (%)	43,27%
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (%)	8,65%
	Concertat - Protegit de preu concertat (%)	12,98%
	Règim general (%)	15,58%
	Règim especial (%)	6,06%
	Comercial (%)	11,68%
	Altres (%)	0,00%
	Altres - Activitats (%)	0,00%
Altres - Terciari (%)	1,78%	
Preus unitaris aplicats	Habitatge lliure (€/m2 St)	1.107,04
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (€/m2 St)	1.006,40
	Concertat - Protegit de preu concertat (€/m2 St)	858,21
	Règim general (€/m2 St)	445,34
	Règim especial (€/m2 St)	144,97
	Comercial (€/m2 St)	654,16
	Altres (€/m2 St)	654,16
	Altres - Activitats (€/m2 St)	0,00
Altres - Terciari (€/m2 St)	654,16	
Cobraments previstos	Cobraments patrimonials previstos (€)	156.551.443
	<i>Cobraments patrimonials previstos (€/m2)</i>	389
	Valor cessió (€)	27.626.725
Pagaments previstos	Indemnitzacions (€)	600.500
	Cost urbanització (€)	23.202.971
	<i>Cost urbanització (€/ha computable)</i>	576.798
	Connexions externes (€)	7.103.564
	<i>Connexions externes (€/ha computable)</i>	176.586
	Obres singulars (€)	4.873.940
	Despeses de gestió i altres despeses (€)	5.367.146
	Total (€)	41.148.121
	<i>Total (€/m2)</i>	102
TIR	TIR	12%
Valor sòl	Valor residual sòl brut (€/m2)	142,32
Temporalitat	Indemnitzacions (últim semestre)	1
	Obres d'urbanització (últim semestre)	3
	Obres singulars (últim semestre)	3
	Despeses de gestió i altres despeses (últim semestre)	3
	Cobraments lliure (últim semestre)	15
	Cobraments Concertat Català (últim semestre)	9
	Cobraments HPO Concertat (últim semestre)	9
	Cobraments HPO General i Especial (últim semestre)	6
	Cobraments comercial i altres (últim semestre)	15

6. BASES TÈCNiques I ECONÒMIQUES DE L'ARE CAN PUIGGENER A SABADELL

6.1. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES DE L'ARE CAN PUIGGENER A SABADELL

Dades de planejament proposat:

Les dades del planejament del sector Can Puiggener a Sabadell, rellevants per a l'estudi són les següents:

Concepte	Dades
Superfície ARE (m2)	111.386
Superfície Computable (m2)	81.255
Edificabilitat bruta (m2st/m2sòl computable)	0,66
m2 sostre	53.346
% cessió	15%

6.2. ESTIMACIÓ DESPESES TOTALES I FLUX DE PAGAMENT DELS COSTOS

Estimació de les despeses

En el present estudi, s'entén com a despeses totals la suma de:

- les despeses generals
- les despeses de gestió

a) Les despeses generals són les corresponents a les obres d'urbanització a executar dins i fora de l'àmbit delimitat per a cada ARE, cànon, indemnitzacions i imprevistos, segons es detalla en l'apartat 1.4 del present document, i que fan referència a:

obres d'urbanització internes del sector delimitat:

- Costos de les obres d'urbanització de vials principals, vials b. secundaris o de trànsit restringit i zones destinades a aparcaments
- Costos d'urbanització dels jardins, parcs i places.

conjunt d'altres despeses relacionades amb les obres necessàries per a la transformació urbanística dels diferents sectors:

- Connexions externes dels serveis
- Cànon ACA

- Obres singulars
- Imprevistos
- Despeses derivades de la mobilitat generada
- Indemnitzacions

b) Les despeses de gestió i les altres despeses atribuïbles representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. D'acord amb el que estableix l'art. 114 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 61 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística, aniran a càrrec dels adjudicatariis les despeses següents:

- Despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística:
- Estudis previs, Planejament derivat i Projecte de reparcel·lació.
- Despeses de gestió per la redacció dels projectes d'urbanització
- Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra
- Despeses de topografia, estudis hidràulics, estudis geotècnics, etc
- Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, despeses notariales, despeses per registradors, etc.
- Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes.

S'estima que les despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística tenen un cost que es situa entre el 8% i el 12% de les despeses generals.

El total de despeses de gestió més les altres despeses atribuïbles s'estimen en un 15% de les despeses generals.

Flux de pagaments dels costos d'urbanització

D'acord amb els estudis efectuats, les magnituds principals de despeses relatives al desenvolupament del futur sector són les següents:

Concepte	Pagaments
Obres d'urbanització	9.587.650
Connexions externes	1.821.923
Obres singulars	1.209.387
Indemnitzacions	1.440.000
Despeses de gestió i altres despeses	2.108.844
Total despeses d'urbanització	16.167.804

El cost de les obres s'ha determinat d'acord amb el projecte d'urbanització.

Pel que fa a les despeses de gestió, aquestes s'estimen en funció de la informació de la que es disposa en el moment de la redacció del present document i inclouen: les despeses per la redacció dels diferents instruments de planejament, gestió, urbanització i altra documentació tècnica necessària per l'execució del sector.

6.3. DETERMINACIÓ DELS PREUS DE VENDA I PREVISIÓ DE COBRAMENT D'INGRESSOS

Previsió d'ingressos- Drets teòrics

La previsió pel que fa als ingressos de les diferents ARE provindran del valor en venda dels diferents aprofitaments urbanístics contemplats a les mateixes, que en aquest cas corresponen a les edificabilitats dels diferents usos ja siguin en termes d'habitatge protegit en les seves diferents modalitats i segons el percentatge que es determinen a cadascuna de les ARE, o en termes de sostre lliure residencial o aquell destinat a altres usos, terciari, comercial, etc.

El valor en venda dels ingressos s'avalua segons la hipòtesi de valors en venda dels diferents usos, tenint en compte l'edificabilitat assignada a cadascun d'ells. En l'actual conjuntura econòmica el valor més delicat d'establir és el valor en venda del habitatges en règim lliure, que per altra part és el valor que ha dinamitzat recentment gran part del desenvolupament urbanístic de les actuacions desenvolupades en les nostres ciutats i el que en gran part ha suportat una part significativa de la despesa urbanitzadora dels sectors residencials ordinaris. Els valors en venda de l'habitatge lliure s'han obtingut a partir de les fonts consultades com són: els indicadors de referència dels costos de l'edificació del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016; els indicadors econòmics de Barcelona i de la regió metropolitana (Barcelona economia); els estudis de preus de mercat dels habitatges de la Generalitat i les diferents consultes a agents de la propietat immobiliària locals.

Atenent al comportament del darrer any 2007-2008, la tendència dels preus és de contenció o inclòs disminució. Davant aquest tendència, s'ha preferit fer els càlculs des de un escenari de seguretat i s'han pres valors similars al preus del habitatge concertat català, pressuposant que qualsevol millora en l'activitat immobiliària repercutirà en l'increment de la previsió d'ingressos i farà més viable econòmicament l'ARE.

Pel que fa al càlcul del valor de l'aprofitament assignat per a cada ARE i per a la totalitat del PDU, es fa una estimació del valor de repercussió per sostre de cadascuna de les tipologies i usos determinats d'acord amb els criteris de l'Institut Català del Sòl.

Respecte a aquest valors de repercussió i efectuat el càlcul del valor total del sòl urbanitzat per a cadascuna de les ARE, s'obté el valor corresponent als propietaris, dret teòric del 85% de l'aprofitament, una vegada cedit el 15% de l'aprofitament, adequadament urbanitzat, que correspon a l'administració actuant.

D'acord amb l'anterior en els següents quadres s'especifiquen els diferents valors i les estimacions per a cadascuna de les ARE incloses en aquest PDU, així com un quadre resum del total d'inversions i despeses del PDU.

- Flux de cobraments dels ingressos per venda

Les dades de preus i aprofitaments corresponents a aquest projecte són les següents:

Tipologia	Preu /m2 sostre unitari	m2 sostre	Cobraments
Habitatge lliure	1.374,45	19.847	27.278.709
Concertat Català (Concertat amb protecció oficial)	1.249,50	0	0
Concertat (Protegit de preu concertat)	1.071,60	4.962	5.317.279
Règim general	445,34	21.336	9.501.774
Règim especial	144,97	3.473	503.481
Comercial	812,18	3.728	3.027.807
TOTAL		53.346	45.629.050

El total dels cobraments s'obté d'acord amb els preus de mercat esperats en el moment d'execució del projecte i d'acord amb les especificacions i els usos que es determinen en els documents de planejament. Pel que fa als cobraments corresponents a l'habitatge protegit s'estableixen segons la zona corresponent.

D'acord amb els esmentats criteris, el total que en resultaria d'aquesta actuació urbanística assoleixen la xifra de 45.629.050 €, corresponent als propietaris de l'àmbit el 85% dels cobraments totals (38.784.693 €) i a l'administració actuant el 15% restant (6.844.358 €) en virtut de la cessió obligatòria.

6.4. TEMPORALITAT

L'estudi de viabilitat del futur sector parteix de les següents hipòtesis temporals:

Flux de pagaments: S'inclouen en el flux de caixa del projecte amb una periodificació que n'estima l'inici durant el 1er semestre després de l'eficàcia del projecte de reparcel·lació i la finalització 3 semestres després.

Flux de cobraments: Els fluxos de caixa generats per les vendes s'estima que es produiran segons la següent temporalitat:

Tipologia	Núm. semestres cobraments
Habitatge lliure	15
Concertat Català (Concertat amb protecció oficial)	9
Concertat (Protegit de preu concertat)	9
Règim general	6
Règim especial	6
Comercial	15
TOTAL	15

6.5. TAXA DE DESCOMPTE

S'estableix una taxa real (no nominal) de descompte del 12%, que es considera adient per a aquest tipus de projecte i en la conjuntura en que aquest es desenvoluparà.

6.6. ESTIMACIÓ DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL

D'acord amb les hipòtesis d'inversió, aprofitament, distribució temporal esperada i del flux de tresoreria que d'elles se'n desprèn, actualitzat amb la ja esmentada taxa de descompte, s'estima un valor residual del sòl del sector de 9.047.744 EUR que dividit per la superfície total computable del sector representaria 111,35 EUR m² de sòl, que es considera no consistent amb els preus de mercat de la zona per a sòls amb condicions urbanístiques semblants i d'acord amb les hipòtesis anteriorment descrites. Per aquesta raó el sector es considera no viable econòmicament.

Aquest sector s'executarà pel sistema d'expropiació per les justificacions econòmiques i les altres explicitades en la memòria del PDU

Fitxa resum d'Estudi de Viabilitat de l'ARE:

Sabadell/Can Puiggener

PDU	05 Vallès Occidental
Municipi	Sabadell
Actuació	Can Puiggener
Zona	A2

Planejament	Superfície de l'ARE (m2)	111.386
	Superfície de sòl computable (m2)	81.255
	Edif. Bruta (st/ sòl computable)	0,66
	m2 Sostre (m2 St)	53.346
	% Cessió	15,00%
Sostre	Habitatge lliure (%)	37,20%
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (%)	0,00%
	Concertat - Protegit de preu concertat (%)	9,30%
	Règim general (%)	40,00%
	Règim especial (%)	6,51%
	Comercial (%)	6,99%
	Altres (%)	0,00%
	Altres - Activitats (%)	0,00%
	Altres - Terciari (%)	0,00%
Preus unitaris aplicats	Habitatge lliure (€/m2 St)	1.374,45
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (€/m2 St)	1.249,50
	Concertat - Protegit de preu concertat (€/m2 St)	1.071,60
	Règim general (€/m2 St)	445,34
	Règim especial (€/m2 St)	144,97
	Comercial (€/m2 St)	812,18
	Altres (€/m2 St)	812,18
	Altres - Activitats (€/m2 St)	0,00
Cobraments previstos	Cobraments patrimonials previstos (€)	38.784.693
	<i>Cobraments patrimonials previstos (€/m2)</i>	477
	Valor cessió (€)	6.844.358
Pagaments previstos	Indemnitzacions (€)	1.440.000
	Cost urbanització (€)	9.587.650
	<i>Cost urbanització (€/ha computable)</i>	1.179.946
	Connexions externes (€)	1.821.923
	<i>Connexions externes (€/ha computable)</i>	224.223
	Obres singulars (€)	1.209.387
	Despeses de gestió i altres despeses (€)	2.108.844
	Total (€)	16.167.804
TIR	TIR	12%
	Valor sòl	Valor residual sòl brut (€/m2)
Temporalitat	Indemnitzacions (últim semestre)	1
	Obres d'urbanització (últim semestre)	3
	Obres singulars (últim semestre)	3
	Despeses de gestió i altres despeses (últim semestre)	3
	Cobraments lliure (últim semestre)	15
	Cobraments Concertat Català (últim semestre)	9
	Cobraments HPO Concertat (últim semestre)	9
	Cobraments HPO General i Especial (últim semestre)	6
Cobraments comercial i altres (últim semestre)	15	

7. BASES TÈCNiques I ECONÒMIQUES DE L'ARE TORRE ROMEU A SABADELL

7.1. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES DE L'ARE TORRE ROMEU A SABADELL

Dades de planejament proposat:

Les dades del planejament del sector Torre Romeu a Sabadell, rellevants per a l'estudi són les següents:

Concepte	Dades
Superfície ARE (m2)	131.926
Superfície Computable (m2)	110.108
Edificabilitat bruta (m2st/m2sòl computable)	0,60
m2 sostre	66.451
% cessió	15 %

7.2. ESTIMACIÓ DESPESES TOTALES I FLUX DE PAGAMENT DELS COSTOS

Estimació de les despeses

En el present estudi, s'entén com a despeses totals la suma de:

- a. les despeses generals
 - b. les despeses de gestió
- a) Les despeses generals són les corresponents a les obres d'urbanització a executar dins i fora de l'àmbit delimitat per a cada ARE, cànon, indemnitzacions i imprevistos, segons es detalla en l'apartat 1.4 del present document, i que fan referència a:

obres d'urbanització internes del sector delimitat:

- a. Costos de les obres d'urbanització de vials principals, vials b. secundaris o de trànsit restringit i zones destinades a aparcaments
- Costos d'urbanització dels jardins, parcs i places.

conjunt d'altres despeses relacionades amb les obres necessàries per a la transformació urbanística dels diferents sectors:

- c. Connexions externes dels serveis
- d. Cànon ACA

- e. Obres singulars
- f. Imprevistos
- g. Despeses derivades de la mobilitat generada
- h. Indemnitzacions

b) Les despeses de gestió i les altres despeses atribuïbles representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. D'acord amb el que estableix l'art. 114 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 61 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística, aniran a càrrec dels adjudicatariis les despeses següents:

- a. Despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística:
- b. Estudis previs, Planejament derivat i Projecte de reparcel·lació.
- c. Despeses de gestió per la redacció dels projectes d'urbanització
- d. Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra
- e. Despeses de topografia, estudis hidràulics, estudis geotècnics, etc
- f. Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, despeses notariales, despeses per registradors, etc.
- g. Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes.

S'estima que les despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística tenen un cost que es situa entre el 8% i el 12% de les despeses generals.

El total de despeses de gestió més les altres despeses atribuïbles s'estimen en un 15% de les despeses generals.

Flux de pagaments dels costos d'urbanització

D'acord amb els estudis efectuats, les magnituds principals de despeses relatives al desenvolupament del futur sector són les següents:

Concepte	Pagaments
Obres d'urbanització	10.801.271
Connexions externes	1.189.521
Obres singulars	44.238
Indemnitzacions	4.240.000
Despeses de gestió i altres despeses	2.441.254
Total despeses d'urbanització	18.716.284

El cost de les obres s'ha determinat d'acord amb el projecte d'urbanització.

Pel que fa a les despeses de gestió, aquestes s'estimen en funció de la informació de la que es disposa en el moment de la redacció del present document i inclouen: les despeses per la redacció dels diferents instruments de planejament, gestió, urbanització i altra documentació tècnica necessària per l'execució del sector.

7.3. DETERMINACIÓ DELS PREUS DE VENDA I PREVISIÓ DE COBRAMENT D'INGRESSOS

Previsió d'ingressos- Drets teòrics

La previsió pel que fa als ingressos de les diferents ARE provindran del valor en venda dels diferents aprofitaments urbanístics contemplats a les mateixes, que en aquest cas corresponen a les edificabilitats dels diferents usos ja siguin en termes d'habitatge protegit en les seves diferents modalitats i segons el percentatge que es determinen a cadascuna de les ARE, o en termes de sostre lliure residencial o aquell destinat a altres usos, terciari, comercial, etc.

El valor en venda dels ingressos s'avalua segons la hipòtesi de valors en venda dels diferents usos, tenint en compte l'edificabilitat assignada a cadascun d'ells. En l'actual conjuntura econòmica el valor més delicat d'establir és el valor en venda del habitatge en règim lliure, que per altra part és el valor que ha dinamitzat recentment gran part del desenvolupament urbanístic de les actuacions desenvolupades en les nostres ciutats i el que en gran part ha suportat una part significativa de la despesa urbanitzadora dels sectors residencials ordinaris. Els valors en venda de l'habitatge lliure s'han obtingut a partir de les fonts consultades com són: els indicadors de referència dels costos de l'edificació del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016; els indicadors econòmics de Barcelona i de la regió metropolitana (Barcelona economia); els estudis de preus de mercat dels habitatges de la Generalitat i les diferents consultes a agents de la propietat immobiliària locals.

Atenent al comportament del darrer any 2007-2008, la tendència dels preus és de contenció o inclòs disminució. Davant aquest tendència, s'ha preferit fer els càlculs des de un escenari de seguretat i s'han pres valors similars al preus del habitatge concertat català, pressuposant que qualsevol millora en l'activitat immobiliària repercutirà en l'increment de la previsió d'ingressos i farà més viable econòmicament l'ARE.

Pel que fa al càlcul del valor de l'aprofitament assignat per a cada ARE i per a la totalitat del PDU, es fa una estimació del valor de repercussió per sostre de cadascuna de les tipologies i usos determinats d'acord amb els criteris de l'Institut Català del Sòl.

Respecte a aquest valors de repercussió i efectuat el càlcul del valor total del sòl urbanitzat per a cadascuna de les ARE, s'obté el valor corresponent als propietaris, dret teòric del 85% de l'aprofitament, una vegada cedit el 15% de l'aprofitament, adequadament urbanitzat, que correspon a l'administració actuant.

D'acord amb l'anterior en els següents quadres s'especifiquen els diferents valors i les estimacions per a cadascuna de les ARE incloses en aquest PDU, així com un quadre resum del total d'inversions i despeses del PDU.

- Flux de cobraments dels ingressos per venda

Les dades de preus i aprofitaments corresponents a aquest projecte són les següents:

Tipologia	Preu /m2 sostre unitari	m2 sostre	Cobraments
Habitatge lliure	1.374,45	25.935	35.646.361
Concertat Català (Concertat amb protecció oficial)	1.249,50	0	0
Concertat (Protegit de preu concertat)	1.071,60	6.484	6.948.254
Règim general	445,34	27.880	12.416.079
Règim especial	144,97	4.539	658.019
Comercial	812,18	1.613	1.310.046
TOTAL		66.451	56.978.760

El total dels cobraments s'obté d'acord amb els preus de mercat esperats en el moment d'execució del projecte i d'acord amb les especificacions i els usos que es determinen en els documents de planejament. Pel que fa als cobraments corresponents a l'habitatge protegit s'estableixen segons la zona corresponent.

D'acord amb els esmentats criteris, el total que en resultaria d'aquesta actuació urbanística assoleixen la xifra de 56.978.760 €, corresponent als propietaris de l'àmbit el 85% dels cobraments totals (48.431.946 €) i a l'administració actuant el 15% restant (8.546.814 €) en virtut de la cessió obligatòria.

7.4. TEMPORALITAT

L'estudi de viabilitat del futur sector parteix de les següents hipòtesis temporals:

Flux de pagaments: S'inclouen en el flux de caixa del projecte amb una periodificació que n'estima l'inici durant el 1er semestre després de l'eficàcia del projecte de reparcel·lació i la finalització 3 semestres després.

Flux de cobraments: Els fluxos de caixa generats per les vendes s'estima que es produiran segons la següent temporalitat:

Tipologia	Núm. semestres cobraments
Habitatge lliure	15
Concertat Català (Concertat amb protecció oficial)	9
Concertat (Protegit de preu concertat)	9
Règim general	6
Règim especial	6
Comercial	15
TOTAL	15

7.5. TAXA DE DESCOMPTE

S'estableix una taxa real (no nominal) de descompte del 12%, que es considera adient per a aquest tipus de projecte i en la conjuntura en que aquest es desenvoluparà.

7.6. ESTIMACIÓ DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL

D'acord amb les hipòtesis d'inversió, aprofitament, distribució temporal esperada i del flux de tresoreria que d'elles se'n desprèn, actualitzat amb la ja esmentada taxa de descompte, s'estima un valor residual del sòl del sector de 12.644.803 EUR que dividit per la superfície total computable del sector representaria 114,84 EUR m² de sòl, que es considera no consistent amb els preus de mercat de la zona per a sòls amb condicions urbanístiques semblants i d'acord amb les hipòtesis anteriorment descrites. Per aquesta raó el sector es considera no viable econòmicament.

Aquest sector s'executarà pel sistema d'expropiació per les justificacions econòmiques i les altres explicitades en la memòria del PDU

Fitxa resum d'Estudi de Viabilitat de l'ARE:

Sabadell/Torre Romeu

PDU	05 Vallès Occidental
Municipi	Sabadell
Actuació	Torre Romeu
Zona	A2

Planejament	Superfície de l'ARE (m2)	131.926
	Superfície de sòl computable (m2)	110.108
	Edif. Bruta (st/ sòl computable)	0,60
	m2 Sostre (m2 St)	66.451
	% Cessió	15,00%
Sostre	Habitatge lliure (%)	39,03%
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (%)	0,00%
	Concertat - Protegit de preu concertat (%)	9,76%
	Règim general (%)	41,96%
	Règim especial (%)	6,83%
	Comercial (%)	2,43%
	Altres (%)	0,00%
	Altres - Activitats (%)	0,00%
Altres - Terciari (%)	0,00%	
Preus unitaris aplicats	Habitatge lliure (€/m2 St)	1.374,45
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (€/m2 St)	1.249,50
	Concertat - Protegit de preu concertat (€/m2 St)	1.071,60
	Règim general (€/m2 St)	445,34
	Règim especial (€/m2 St)	144,97
	Comercial (€/m2 St)	812,18
	Altres (€/m2 St)	812,18
	Altres - Activitats (€/m2 St)	0,00
Altres - Terciari (€/m2 St)	0,00	
Cobraments previstos	Cobraments patrimonials previstos (€)	48.431.946
	<i>Cobraments patrimonials previstos (€/m2)</i>	440
	Valor cessió (€)	8.546.814
Pagaments previstos	Indemnitzacions (€)	4.240.000
	Cost urbanització (€)	10.801.271
	<i>Cost urbanització (€/ha computable)</i>	980.971
	Connexions externes (€)	1.189.521
	<i>Connexions externes (€/ha computable)</i>	108.032
	Obres singulars (€)	44.238
	Despeses de gestió i altres despeses (€)	2.441.254
	Total (€)	18.716.284
	<i>Total (€/m2)</i>	170
TIR	TIR	12%
Valor sòl	Valor residual sòl brut (€/m2)	114,84
Temporalitat	Indemnitzacions (últim semestre)	1
	Obres d'urbanització (últim semestre)	3
	Obres singulars (últim semestre)	3
	Despeses de gestió i altres despeses (últim semestre)	3
	Cobraments lliure (últim semestre)	15
	Cobraments Concertat Català (últim semestre)	9
	Cobraments HPO Concertat (últim semestre)	9
	Cobraments HPO General i Especial (últim semestre)	6
	Cobraments comercial i altres (últim semestre)	15

8. BASES TÈCNiques I ECONÒMIQUES DE L'ARE CAN TAIÓ A SANTA PERPÈTUA DE MOGODA

8.1. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES DE L'ARE CAN TAIÓ A SANTA PERPÈTUA DE MOGODA

Dades de planejament proposat:

Les dades del planejament del sector Can Taió a Santa Perpètua de Mogoda, rellevants per a l'estudi són les següents:

Concepte	Dades
Superfície ARE (m2)	158.856
Superfície Computable (m2)	158.856
Edificabilitat bruta (m2st/m2sòl computable)	0,55
m2 sostre	87.371
% cessió	15%

8.2. ESTIMACIÓ DESPESES TOTALES I FLUX DE PAGAMENT DELS COSTOS

Estimació de les despeses

En el present estudi, s'entén com a despeses totals la suma de:

- a. les despeses generals
 - b. les despeses de gestió
- a) Les despeses generals són les corresponents a les obres d'urbanització a executar dins i fora de l'àmbit delimitat per a cada ARE, cànons, indemnitzacions i imprevistos, segons es detalla en l'apartat 1.4 del present document, i que fan referència a:

obres d'urbanització internes del sector delimitat:

- a. Costos de les obres d'urbanització de vials principals, vials b. secundaris o de trànsit restringit i zones destinades a aparcaments
- Costos d'urbanització dels jardins, parcs i places.

conjunt d'altres despeses relacionades amb les obres necessàries per a la transformació urbanística dels diferents sectors:

- c. Connexions externes dels serveis
- d. Cànon ACA

- e. Obres singulars
- f. Imprevistos
- g. Despeses derivades de la mobilitat generada
- h. Indemnitzacions

b) Les despeses de gestió i les altres despeses atribuïbles representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. D'acord amb el que estableix l'art. 114 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 61 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística, aniran a càrrec dels adjudicatariis les despeses següents:

- a. Despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística:
- b. Estudis previs, Planejament derivat i Projecte de reparcel·lació.
- c. Despeses de gestió per la redacció dels projectes d'urbanització
- d. Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra
- e. Despeses de topografia, estudis hidràulics, estudis geotècnics, etc
- f. Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, despeses notariales, despeses per registradors, etc.
- g. Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes.

S'estima que les despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística tenen un cost que es situa entre el 8% i el 12% de les despeses generals.

El total de despeses de gestió més les altres despeses atribuïbles s'estimen en un 15% de les despeses generals.

Flux de pagaments dels costos d'urbanització

D'acord amb els estudis efectuats, les magnituds principals de despeses relatives al desenvolupament del futur sector són les següents:

Concepte	Pagaments
Obres d'urbanització	18.083.345
Connexions externes	2.943.727
Obres singulars	1.710.813
Indemnitzacions	0
Despeses de gestió i altres despeses	3.410.683
Total despeses d'urbanització	26.148.568

El cost de les obres s'ha determinat d'acord amb el projecte d'urbanització.

Pel que fa a les despeses de gestió, aquestes s'estimen en funció de la informació de la que es disposa en el moment de la redacció del present document i inclouen: les despeses per la redacció dels diferents instruments de planejament, gestió, urbanització i altra documentació tècnica necessària per l'execució del sector.

8.3. DETERMINACIÓ DELS PREUS DE VENDA I PREVISIÓ DE COBRAMENT D'INGRESSOS

Previsió d'ingressos- Drets teòrics

La previsió pel que fa als ingressos de les diferents ARE provindran del valor en venda dels diferents aprofitaments urbanístics contemplats a les mateixes, que en aquest cas corresponen a les edificabilitats dels diferents usos ja siguin en termes d'habitatge protegit en les seves diferents modalitats i segons el percentatge que es determinen a cadascuna de les ARE, o en termes de sostre lliure residencial o aquell destinat a altres usos, terciari, comercial, etc.

El valor en venda dels ingressos s'avalua segons la hipòtesi de valors en venda dels diferents usos, tenint en compte l'edificabilitat assignada a cadascun d'ells. En l'actual conjuntura econòmica el valor més delicat d'establir és el valor en venda del habitatges en règim lliure, que per altra part és el valor que ha dinamitzat recentment gran part del desenvolupament urbanístic de les actuacions desenvolupades en les nostres ciutats i el que en gran part ha suportat una part significativa de la despesa urbanitzadora dels sectors residencials ordinaris. Els valors en venda de l'habitatge lliure s'han obtingut a partir de les fonts consultades com són: els indicadors de referència dels costos de l'edificació del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016; els indicadors econòmics de Barcelona i de la regió metropolitana (Barcelona economia); els estudis de preus de mercat dels habitatges de la Generalitat i les diferents consultes a agents de la propietat immobiliària locals.

Atenent al comportament del darrer any 2007-2008, la tendència dels preus és de contenció o inclòs disminució. Davant aquest tendència, s'ha preferit fer els càlculs des de un escenari de seguretat i s'han pres valors similars al preus del habitatge concertat català, pressuposant que qualsevol millora en l'activitat immobiliària repercutirà en l'increment de la previsió d'ingressos i farà més viable econòmicament l'ARE.

Pel que fa al càlcul del valor de l'aprofitament assignat per a cada ARE i per a la totalitat del PDU, es fa una estimació del valor de repercussió per sostre de cadascuna de les tipologies i usos determinats d'acord amb els criteris de l'Institut Català del Sòl.

Respecte a aquest valors de repercussió i efectuat el càlcul del valor total del sòl urbanitzat per a cadascuna de les ARE, s'obté el valor corresponent als propietaris, dret teòric del 85% de l'aprofitament, una vegada cedit el 15% de l'aprofitament, adequadament urbanitzat, que correspon a l'administració actuant.

D'acord amb l'anterior en els següents quadres s'especifiquen els diferents valors i les estimacions per a cadascuna de les ARE incloses en aquest PDU, així com un quadre resum del total d'inversions i despeses del PDU.

- Flux de cobraments dels ingressos per venda

Les dades de preus i aprofitaments corresponents a aquest projecte són les següents:

Tipologia	Preu /m2 sostre unitari	m2 sostre	Cobraments
Habitatge lliure	1.107,04	37.172	41.150.891
Concertat Català (Concertat amb protecció oficial)	1.006,40	8.261	8.313.870
Concertat (Protegit de preu concertat)	858,21	16.521	14.178.487
Règim general	445,34	16.521	7.357.462
Règim especial	144,97	4.130	598.726
Comercial	654,16	4.766	3.117.727
TOTAL			74.717.163

El total dels cobraments s'obté d'acord amb els preus de mercat esperats en el moment d'execució del projecte i d'acord amb les especificacions i els usos que es determinen en els documents de planejament. Pel que fa als cobraments corresponents a l'habitatge protegit s'estableixen segons la zona corresponent.

D'acord amb els esmentats criteris, el total que en resultaria d'aquesta actuació urbanística assoleixen la xifra de 74.717.163 €, corresponent als propietaris de l'àmbit el 85% dels cobraments totals (63.509.589 €) i a l'administració actuant el 15% restant (11.207.575 €) en virtut de la cessió obligatòria.

8.4. TEMPORALITAT

L'estudi de viabilitat del futur sector parteix de les següents hipòtesis temporals:

Flux de pagaments: S'inclouen en el flux de caixa del projecte amb una periodificació que n'estima l'inici durant el 1er semestre després de l'eficàcia del projecte de reparcel·lació i la finalització 3 semestres després.

Flux de cobraments: Els fluxos de caixa generats per les vendes s'estima que es produiran segons la següent temporalitat:

Tipologia	Núm. semestres cobraments
Habitatge lliure	15
Concertat Català (Concertat amb protecció oficial)	9
Concertat (Protegit de preu concertat)	9
Règim general	6
Règim especial	6
Comercial	15
TOTAL	15

8.5. TAXA DE DESCOMPTE

S'estableix una taxa real (no nominal) de descompte del 12%, que es considera adient per a aquest tipus de projecte i en la conjuntura en que aquest es desenvoluparà.

8.6. ESTIMACIÓ DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL

D'acord amb les hipòtesis d'inversió, aprofitament, distribució temporal esperada i del flux de tresoreria que d'elles se'n desprèn, actualitzat amb la ja esmentada taxa de descompte, s'estima un valor residual del sòl del sector de 15.737.864 EUR que dividit per la superfície total computable del sector representaria 99,07 EUR m² de sòl, que es considera consistent amb els preus de mercat de la zona per a sòls amb condicions urbanístiques semblants i d'acord amb les hipòtesis anteriorment descrites. (veure fitxa adjunta)

Fitxa resum d'Estudi de Viabilitat de l'ARE:
Santa Perpètua de Mogoda/Can Taió

PDU	05 Vallès Occidental
Municipi	Santa Perpètua de Mogoda
Actuació	Can Taió
Zona	A3

Planejament	Superfície de l'ARE (m2)	158.856
	Superfície de sòl computable (m2)	158.856
	Edif. Bruta (st/ sòl computable)	0,55
	m2 Sostre (m2 St)	87.371
	% Cessió	15,00%
Sostre	Habitatge lliure (%)	42,55%
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (%)	9,46%
	Concertat - Protegit de preu concertat (%)	18,91%
	Règim general (%)	18,91%
	Règim especial (%)	4,73%
	Comercial (%)	5,45%
	Altres (%)	0,00%
	Altres - Activitats (%)	0,00%
Altres - Terciari (%)	0,00%	
Preus unitaris aplicats	Habitatge lliure (€/m2 St)	1.107,04
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (€/m2 St)	1.006,40
	Concertat - Protegit de preu concertat (€/m2 St)	858,21
	Règim general (€/m2 St)	445,34
	Règim especial (€/m2 St)	144,97
	Comercial (€/m2 St)	654,16
	Altres (€/m2 St)	654,16
	Altres - Activitats (€/m2 St)	0,00
Altres - Terciari (€/m2 St)	0,00	
Cobraments previstos	Cobraments patrimonials previstos (€)	63.509.589
	<i>Cobraments patrimonials previstos (€/m2)</i>	400
	Valor cessió (€)	11.207.575
Pagaments previstos	Indemnitzacions (€)	0
	Cost urbanització (€)	18.083.345
	<i>Cost urbanització (€/ha computable)</i>	1.138.348
	Connexions externes (€)	2.943.727
	<i>Connexions externes (€/ha computable)</i>	185.308
	Obres singulars (€)	1.710.813
	Despeses de gestió i altres despeses (€)	3.410.683
	Total (€)	26.148.568
<i>Total (€/m2)</i>	165	
TIR	TIR	12%
Valor sòl	Valor residual sòl brut (€/m2)	99,07
Temporalitat	Indemnitzacions (últim semestre)	1
	Obres d'urbanització (últim semestre)	3
	Obres singulars (últim semestre)	3
	Despeses de gestió i altres despeses (últim semestre)	3
	Cobraments lliure (últim semestre)	15
	Cobraments Concertat Català (últim semestre)	9
	Cobraments HPO Concertat (últim semestre)	9
	Cobraments HPO General i Especial (últim semestre)	6
Cobraments comercial i altres (últim semestre)	15	

9. BASES TÈCNiques I ECONÒMIQUES DE L'ARE PORTA SUD A TERRASSA

9.1. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES DE L'ARE PORTA SUD A TERRASSA

Dades de planejament proposat:

Les dades del planejament del sector porta sud a Terrassa, rellevants per a l'estudi són les següents:

Concepte	Dades
Superfície ARE (m2)	155.969
Superfície Computable (m2)	91.633
Edificabilitat bruta (m2st/m2sòl computable)	1,08
m2 sostre	99.420
% cessió	15%

9.2. ESTIMACIÓ DESPESES TOTALES I FLUX DE PAGAMENT DELS COSTOS

Estimació de les despeses

En el present estudi, s'entén com a despeses totals la suma de:

- a. les despeses generals
 - b. les despeses de gestió
- a) Les despeses generals són les corresponents a les obres d'urbanització a executar dins i fora de l'àmbit delimitat per a cada ARE, cànon, indemnitzacions i imprevistos, segons es detalla en l'apartat 1.4 del present document, i que fan referència a:
- obres d'urbanització internes del sector delimitat:
- a. Costos de les obres d'urbanització de vials principals, vials b. secundaris o de trànsit restringit i zones destinades a aparcaments
 - Costos d'urbanització dels jardins, parcs i places.
- conjunt d'altres despeses relacionades amb les obres necessàries per a la transformació urbanística dels diferents sectors:
- c. Connexions externes dels serveis
 - d. Cànon ACA

- e. Obres singulars
- f. Imprevistos
- g. Despeses derivades de la mobilitat generada
- h. Indemnitzacions

b) Les despeses de gestió i les altres despeses atribuïbles representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. D'acord amb el que estableix l'art. 114 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 61 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística, aniran a càrrec dels adjudicatariis les despeses següents:

- a. Despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística:
- b. Estudis previs, Planejament derivat i Projecte de reparcel·lació.
- c. Despeses de gestió per la redacció dels projectes d'urbanització
- d. Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra
- e. Despeses de topografia, estudis hidràulics, estudis geotècnics, etc
- f. Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, despeses notariales, despeses per registradors, etc.
- g. Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes.

S'estima que les despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística tenen un cost que es situa entre el 8% i el 12% de les despeses generals.

El total de despeses de gestió més les altres despeses atribuïbles s'estimen en un 15% de les despeses generals.

Flux de pagaments dels costos d'urbanització

D'acord amb els estudis efectuats, les magnituds principals de despeses relatives al desenvolupament del futur sector són les següents:

Concepte	Pagaments
Obres d'urbanització	3.358.314
Connexions externes	10.046.837
Obres singulars	1.157.910
Indemnitzacions	1.829.700
Despeses de gestió i altres despeses	2.492.664
Total despeses d'urbanització	19.110.425

El cost de les obres s'ha determinat d'acord amb el projecte d'urbanització.

Pel que fa a les despeses de gestió, aquestes s'estimen en funció de la informació de la que es disposa en el moment de la redacció del present document i inclouen: les despeses per la redacció dels diferents instruments de planejament, gestió, urbanització i altra documentació tècnica necessària per l'execució del sector.

9.3. DETERMINACIÓ DELS PREUS DE VENDA I PREVISIÓ DE COBRAMENT D'INGRESSOS

Previsió d'ingressos- Drets teòrics

La previsió pel que fa als ingressos de les diferents ARE provindran del valor en venda dels diferents aprofitaments urbanístics contemplats a les mateixes, que en aquest cas corresponen a les edificabilitats dels diferents usos ja siguin en termes d'habitatge protegit en les seves diferents modalitats i segons el percentatge que es determinen a cadascuna de les ARE, o en termes de sostre lliure residencial o aquell destinat a altres usos, terciari, comercial, etc.

El valor en venda dels ingressos s'avalua segons la hipòtesi de valors en venda dels diferents usos, tenint en compte l'edificabilitat assignada a cadascun d'ells. En l'actual conjuntura econòmica el valor més delicat d'establir és el valor en venda del habitatges en règim lliure, que per altra part és el valor que ha dinamitzat recentment gran part del desenvolupament urbanístic de les actuacions desenvolupades en les nostres ciutats i el que en gran part ha suportat una part significativa de la despesa urbanitzadora dels sectors residencials ordinaris. Els valors en venda de l'habitatge lliure s'han obtingut a partir de les fonts consultades com són: els indicadors de referència dels costos de l'edificació del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016; els indicadors econòmics de Barcelona i de la regió metropolitana (Barcelona economia); els estudis de preus de mercat dels habitatges de la Generalitat i les diferents consultes a agents de la propietat immobiliària locals.

Atenent al comportament del darrer any 2007-2008, la tendència dels preus és de contenció o inclòs disminució. Davant aquest tendència, s'ha preferit fer els càlculs des de un escenari de seguretat i s'han pres valors similars al preus del habitatge concertat català, pressuposant que qualsevol millora en l'activitat immobiliària repercutirà en l'increment de la previsió d'ingressos i farà més viable econòmicament l'ARE.

Pel que fa al càlcul del valor de l'aprofitament assignat per a cada ARE i per a la totalitat del PDU, es fa una estimació del valor de repercussió per sostre de cadascuna de les tipologies i usos determinats d'acord amb els criteris de l'Institut Català del Sòl.

Respecte a aquest valors de repercussió i efectuat el càlcul del valor total del sòl urbanitzat per a cadascuna de les ARE, s'obté el valor corresponent als propietaris, dret teòric del 85% de l'aprofitament, una vegada cedit el 15% de l'aprofitament, adequadament urbanitzat, que correspon a l'administració actuant.

D'acord amb l'anterior en els següents quadres s'especifiquen els diferents valors i les estimacions per a cadascuna de les ARE incloses en aquest PDU, així com un quadre resum del total d'inversions i despeses del PDU.

- Flux de cobraments dels ingressos per venda

Les dades de preus i aprofitaments corresponents a aquest projecte són les següents:

Tipologia	Preu /m2 sostre unitari	m2 sostre	Cobraments
Habitatge lliure	1.374,45	42.752	58.760.486
Concertat Català (Concertat amb protecció oficial)	1.249,50	8.550	10.683.225
Concertat (Protegit de preu concertat)	1.071,60	12.826	13.744.342
Règim general	445,34	15.391	6.854.228
Règim especial	144,97	5.985	867.645
Comercial	812,18	13.916	11.302.297
TOTAL		99.420	102.212.223

El total dels cobraments s'obté d'acord amb els preus de mercat esperats en el moment d'execució del projecte i d'acord amb les especificacions i els usos que es determinen en els documents de planejament. Pel que fa als cobraments corresponents a l'habitatge protegit s'estableixen segons la zona corresponent.

D'acord amb els esmentats criteris, el total que en resultaria d'aquesta actuació urbanística assoleixen la xifra de 102.212.223 €, corresponent als propietaris de l'àmbit el 85% dels cobraments totals (86.880.390 €) i a l'administració actuant el 15% restant (15.331.833 €) en virtut de la cessió obligatòria.

9.4. TEMPORALITAT

L'estudi de viabilitat del futur sector parteix de les següents hipòtesis temporals:

Flux de pagaments: S'inclouen en el flux de caixa del projecte amb una periodificació que n'estima l'inici durant el 1er semestre després de l'eficàcia del projecte de reparcel·lació i la finalització 4 semestres després.

Flux de cobraments: Els fluxos de caixa generats per les vendes s'estima que es produiran segons la següent temporalitat:

Tipologia	Núm. semestres cobraments
Habitatge lliure	24
Concertat Català (Concertat amb protecció oficial)	14
Concertat (Protegit de preu concertat)	14
Règim general	9
Règim especial	9
Comercial	24
TOTAL	24

9.5. TAXA DE DESCOMPTE

S'estableix una taxa real (no nominal) de descompte del 12%, que es considera adient per a aquest tipus de projecte i en la conjuntura en que aquest es desenvoluparà.

9.6. ESTIMACIÓ DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL

D'acord amb les hipòtesis d'inversió, aprofitament, distribució temporal esperada i del flux de tresoreria que d'elles se'n desprèn, actualitzat amb la ja esmentada taxa de descompte, s'estima un valor residual del sòl del sector de 23.257.372 EUR que dividit per la superfície total computable del sector representaria 253,81 EUR m² de sòl, que es considera consistent amb els preus de mercat de la zona per a sòls amb condicions urbanístiques semblants i d'acord amb les hipòtesis anteriorment descrites. (veure fitxa adjunta)

Fitxa resum d'Estudi de Viabilitat de l'ARE:

Terrassa/PEMU Porta Sud

PDU	05 Vallès Occidental
Municipi	Terrassa
Actuació	PEMU Porta Sud
Zona	A2

Planejament	Superfície de l'ARE (m2)	155.969
	Superfície de sòl computable (m2)	91.633
	Edif. Bruta (st/ sòl computable)	1,08
	m2 Sostre (m2 St)	99.420
	% Cessió	15,00%
Sostre	Habitatge lliure (%)	43,00%
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (%)	8,60%
	Concertat - Protegit de preu concertat (%)	12,90%
	Règim general (%)	15,48%
	Règim especial (%)	6,02%
	Comercial (%)	14,00%
	Altres (%)	0,00%
	Altres - Activitats (%)	0,00%
Altres - Terciari (%)	0,00%	
Preus unitaris aplicats	Habitatge lliure (€/m2 St)	1.374,45
	Concertat català - Concertat amb protecció oficial (€/m2 St)	1.249,50
	Concertat - Protegit de preu concertat (€/m2 St)	1.071,60
	Règim general (€/m2 St)	445,34
	Règim especial (€/m2 St)	144,97
	Comercial (€/m2 St)	812,18
	Altres (€/m2 St)	812,18
	Altres - Activitats (€/m2 St)	0,00
Altres - Terciari (€/m2 St)	0,00	
Cobraments previstos	Cobraments patrimonials previstos (€)	86.880.390
	<i>Cobraments patrimonials previstos (€/m2)</i>	948
	Valor cessió (€)	15.331.833
Pagaments previstos	Indemnitzacions (€)	1.829.700
	Cost urbanització (€)	3.583.314
	<i>Cost urbanització (€/ha computable)</i>	391.051
	Connexions externes (€)	10.046.837
	<i>Connexions externes (€/ha computable)</i>	1.096.421
	Obres singulars (€)	1.157.910
	Despeses de gestió i altres despeses (€)	2.492.664
	Total (€)	19.110.425
<i>Total (€/m2)</i>	209	
TIR	TIR	12%
Valor sòl	Valor residual sòl brut (€/m2)	253,81
Temporalitat	Indemnitzacions (últim semestre)	1
	Obres d'urbanització (últim semestre)	3
	Obres singulars (últim semestre)	3
	Despeses de gestió i altres despeses (últim semestre)	3
	Cobraments lliure (últim semestre)	24
	Cobraments Concertat Català (últim semestre)	14
	Cobraments HPO Concertat (últim semestre)	14
	Cobraments HPO General i Especial (últim semestre)	9
	Cobraments comercial i altres (últim semestre)	24

10. JUSTIFICACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, en el seu article 12, afegeix una nova lletra d) a l'article 59.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que comporta l'obligatorietat d'incorporar a la documentació de la memòria dels plans d'ordenació urbanística municipal l'informe de sostenibilitat econòmica.

Atenent al contingut del referit article 59.3.d) del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- La ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'anterior determinació, emana de l'adaptació catalana al que establia l'article 15 "evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano", dins del Títol II sobre bases de règim del sòl, de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, avui Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, per el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo. Aquest text legal en la seva part d'exposició de motius manifesta el següent:

Correlativos de los derechos de las personas son los deberes básicos de las Administraciones con que la Ley abre su Título II.

Los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida. Por ello, la Ley asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente.

La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura de impacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo ejercicio pleno de potestad de ordenación. Además, la Ley hace un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes.

Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.



D'acord amb l'anterior caldrà, de forma particular, realitzar la sostenibilitat econòmica, sobretot, de les actuacions en aquells casos d'actuacions de "mayor envergadura" que produeixin una mutació radical del model territorial, que no és el cas que ens ocupa en les presents àrees residencials estratègiques, incloses en aquest Pla director urbanístic.

I en referir-nos al nivell acotat de les actuacions que es proposen en aquest Pla director urbanístic, cal fer esment dels principals indicadors bàsics que en aquest document s'estableixen i el seu potencial impacte respecte les finances públiques de l'Administració responsable del seu posterior manteniment, que en aquest cas serà pel conjunt del sòl públics destinats a sistemes d'espais lliures i vialitat:

- En primer lloc, en quasi la totalitat del casos, es tracta d'un nombre de nous habitatges limitat respecte el conjunt del municipi
- En segon lloc i pel que fa les despeses de manteniment de l'espai públic, ja que no cal considerar l'obra d'urbanització, per rebre l'Ajuntament els sòls ja urbanitzats després de les actuacions urbanístiques que es proposen, la present actuació urbanística no comportarà cap increment de la despesa pública en el manteniment dels carrers i els espai lliures, ja que la mateixa vindrà compensada per d'ingrés en termes de IBI i altres ingressos que generarà el nou assentament residencial

No obstant l'anterior i en aplicació del que s'estableix en els textos legals vigents, s'avaluaran en cada Àrea residencial estratègica, els apartats que als mateixos es farà referència seran els següents:

1. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Les ARE son, pels seus propis objectius, sectors de desenvolupament residencial amb la finalitat de generar habitatge assequible. No obstant l'anterior, i essent els usos a desenvolupar principalment de tipus residencial, s'estableix en cada ARE un sostre complementari significatiu, pel que fa a l'activitat, que en la major part dels casos està per sobre del 10% del total de l'edificabilitat, i vinculada a terciari en alçada (hotel, oficines i serveis personals) i al comerç de proximitat del barri, el que representa uns percentatges molt superiors respecte a la mitjana dels barris residencials de Catalunya i que garanteix un significatiu nivell d'autocontenció en la relació entre residents i llocs de treball.

Els nous habitatges i les noves activitats milloraran el comportament de la hisenda municipal del municipi on està integrada l'ARE, ja que es tracta d'una actuació urbanística de transformació amb uns importants coeficients d'edificabilitat i densitat que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl i el reciclatge urbà.

2. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de d'implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris, avaluant en aquest cas l'import de les despeses de manteniment del sistema viari i dels espais lliures i els ingressos que en termes de IBI pot reportar per l'Administració local l'actuació que s'executarà.

10.1 Sostenibilitat econòmica de l'ARE Sector Estació a Barberà del Vallès

1. Justificació de l'impacte de l'actuació en el conjunt del municipi

L'actuació en el conjunt del municipi representa un nombre de nous habitatges i nous residents molt acotat respecte el total d'habitatges existents

Q1. Quadre de l'impacte del nous habitatges en el conjunt del municipi i en el PDU

Concepte	Total	%
Parc d'habitatges del conjunt del municipi 2006	12.130 hbtg	
Nous habitatges en l'ARE	214 hbtg	1,76 %
Total habitatges en el PDU	6.212 hbtg	
Nous habitatges en l'ARE	214 hbtg	3.44%

El conjunt de l'actuació proposada representa un percentatge de nous habitatges inferior al 5% del conjunt d'habitatges del municipi, podent ser considerada per la seva dimensió, una actuació complementària dins de la ciutat de Barberà del Vallès.

Respecte el PDU el conjunt de l'actuació proposada representa un percentatge de nous habitatges també inferior al 5% del conjunt d'habitatges del PDU

2. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Aquesta és una actuació en la que els usos a desenvolupar son principalment de tipus residencial, establint-se un sostre complementari important, pel que fa a l'activitat, de forma que l'edificabilitat resultant es reparteix en un 81% destinada a habitatge i un 19% destinada a activitat, vinculada al comerç de proximitat del barri, en uns percentatges molt superiors respecte a la mitjana dels barris residencials de Catalunya, que garanteix un important nivell d'autocontenció en la relació entre residents i llocs de treball.

Q2. Quadre de repartiment d'usos residencials i no residencials en l'ARE

Concepte	Total	%
Edificabilitat destinada a usos residencials	18.646 m ² st	80 %



Edificabilitat destinada a usos no residencials	4.662 m ² st	20 %
Total edificabilitat	23.308 m² st	100 %

Els nous habitatges i les noves activitats milloraran el comportament de la hisenda municipal del municipi on està integrada l'ARE, ja que es tracta d'una actuació urbanística de transformació amb uns importants coeficients d'edificabilitat i densitat que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl i el reciclatge urbà.

3. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de d'implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris.

En conjunt, aquesta és una actuació de les que es pot considerar de "transformació urbana", ja que es delimita en la seva totalitat en sòls urbans. En total, i tal com s'ha explicat anteriorment, amb l'actuació hi haurà més espais lliure, en una quantitat entorn als 16.902 m² de sòl, i espais de vialitat, entorn als 14.519 m² de sòl. Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes entre 2,50 i 2,80 euros /m² i anys per la vialitat i entre 2,00 i 2,40 euros/m² i any pels espais lliures, el que en la seva totalitat vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació, una necessitat d'inversió en termes de manteniment segons els que s'assenyala en el quadre següent.

Q3. Quadre de costos del manteniment dels espais lliures i els sistema viari

Concepte	Cost manteniment unitari m ² /any	Cost total manteniment anual 1	Cost total manteniment anual 2
1. Manteniment espais lliure	2,00 i 2,40 €/m ²	33.804 €/any	40.564 €/any
2. Manteniment espais de vialitat	2,50 i 2,80 €/m ²	36.297 €/any	40.653 €/any

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 37.829,88 €/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 de Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

En termes generals al municipi de Barberà del Vallès la mitjana de valors procedents de l'IBI es situa en un valor de 2,30 euros/m² de sostre, valor obtingut a partir de dividir el totals dels ingressos municipals per l'IBI per la totalitat del sostre que tributa aquest impost.

Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre de l'Àrea Residencial Estratègica, amb el valor de 2,30 €/m² i any, s'obtenen uns ingressos de 53.608,56 €/anuals que cobreixen de manera suficient l'import de la despesa de 37.829,88 €/any.

Q3. Quadre de justificació de la sostenibilitat econòmica de l'actuació

Concepte	Import anual
1. Ingressos anuals en concepte de IBI dels nous sostres a implantar	53.608,56 €/any
2. Despeses de manteniment anuals dels espais lliures i vialitat	37.829,88 €/any
3. Balanç ingressos menys despeses anuals	15.778,69 €/any

10.2. Sostenibilitat econòmica de l'ARE Turuguet a Castellar del Vallès

1. Justificació de l'impacte de l'actuació en el conjunt del municipi

L'actuació en el conjunt del municipi representa un nombre de nous habitatges i nous residents molt acotat respecte el total d'habitatges existents

Q1. Quadre de l'impacte del nous habitatges en el conjunt del municipi i en el PDU

Concepte	Total	%
Parc d'habitatges del conjunt del municipi 2006	9.923 hbtg	
Nous habitatges en l'ARE	303 hbtg	3,05 %
Total habitatges en el PDU	6.212 hbtg	
Nous habitatges en l'ARE	303 hbtg	4,88 %

El conjunt de l'actuació proposada representa un percentatge de nous habitatges inferior al 5% del conjunt d'habitatges del municipi, podent ser considerada per la seva dimensió, una actuació complementària dins de la ciutat de Castellar del Vallès. Aquesta actuació conjuntament amb l'altra de l'ARE Nou Eixample, comporten poc més d'un 5% de nous habitatges.

Respecte el PDU el conjunt de l'actuació proposada representa un percentatge de nous habitatges també inferior al 5% del conjunt d'habitatges del PDU.

2. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Aquesta és una actuació en la que els usos a desenvolupar son principalment de tipus residencial, establint-se un sostre complementari important, pel que fa a l'activitat, de forma que l'edificabilitat resultant es reparteix en un 85% destinada a habitatge i un 15% destinada a activitat, vinculada al comerç de proximitat del barri, en

uns percentatges molt superiors respecte a la mitjana dels barris residencials de Catalunya, que garanteix un important nivell d'autocontenció en la relació entre residents i llocs de treball.

Q2. Quadre de repartiment d'usos residencials i no residencials en l'ARE

Concepte	Total	%
Edificabilitat destinada a usos residencials	27.321 m ² st	85 %
Edificabilitat destinada a usos no residencials	4.739 m ² st	15 %
Total edificabilitat	32.059 m² st	100 %

Els nous habitatges i les noves activitats milloraran el comportament de la hisenda municipal del municipi on està integrada l'ARE, ja que es tracta d'una actuació urbanística de transformació amb uns importants coeficients d'edificabilitat i densitat que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl i el reciclatge urbà.

3. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de d'implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris.

En conjunt, aquesta és una actuació de les que es pot considerar de "transformació urbana", ja que es delimita en la seva totalitat en sòls urbans. En total, i tal com s'ha explicat anteriorment, amb l'actuació hi haurà més espais lliure, en una quantitat entorn als 6.559 m² de sòl, i espais de vialitat, entorn als 7.199 m² de sòl. Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes entre 2,50 i 2,80 euros /m² i anys per la vialitat i entre 2,00 i 2,40 euros/m² i any pels espais lliures, el que en la seva totalitat vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació, una necessitat d'inversió en termes de manteniment segons els que s'assenyala en el quadre següent.

Q3. Quadre de costos del manteniment dels espais lliures i els sistema viari

Concepte	Cost manteniment unitari m ² /any	Cost total manteniment anual 1	Cost total manteniment anual 2
1. Manteniment espais lliure	2,00 i 2,40 €/m ²	13.117 €/any	15.740 €/any
2. Manteniment espais de vialitat	2,50 i 2,80 €/m ²	17.997 €/any	20.157 €/any

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 16.753,18 €/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 de Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions

(no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

En termes generals al municipi de Castellar del Vallès la mitjana de valors procedents de l'IBI es situa en un valor de 2,07 euros/m² de sostre, valor obtingut a partir de dividir el total dels ingressos municipals per l'IBI per la totalitat del sostre que tributa aquest impost.

Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre de l'Àrea Residencial Estratègica, amb el valor de 2,07 €/m² i any, s'obtenen uns ingressos de 66.257,11 €/anuals que cobreixen de manera suficient l'import de la despesa de 16.753,18 €/any.

Q3. Quadre de justificació de la sostenibilitat econòmica de l'actuació

Concepte	Import anual
1. Ingressos anuals en concepte de IBI dels nous sostres a implantar	66.257,11 €/any
2. Despeses de manteniment anuals dels espais lliures i vialitat	16.753,18 €/any
3. Balanç ingressos menys despeses anuals	49.503,92 €/any

10.3. Sostenibilitat econòmica de l'ARE Nou Eixample a Castellar del Vallès

1. Justificació de l'impacte de l'actuació en el conjunt del municipi

L'actuació en el conjunt del municipi representa un nombre de nous habitatges i nous residents molt acotat respecte el total d'habitatges existents

Q1. Quadre de l'impacte del nous habitatges en el conjunt del municipi i en el PDU

Concepte	Total	%
Parc d'habitatges del conjunt del municipi 2006	9.923 hbtg	
Nous habitatges en l'ARE	288 hbtg	2,91 %
Total habitatges en el PDU	6.212 hbtg	
Nous habitatges en l'ARE	288 hbtg	4,64 %

El conjunt de l'actuació proposada representa un percentatge de nous habitatges inferior al 5% del conjunt d'habitatges del municipi, podent ser considerada per la seva dimensió, complementària dins de la ciutat de Castellar del Vallès. Aquesta actuació conjuntament amb l'altra de l'ARE, Turuguet comporten poc més d'un 5% de nous habitatges.

Respecte el PDU el conjunt de l'actuació proposada representa un percentatge de nous habitatges inferior al 5% del conjunt d'habitatges del PDU.



2. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Aquesta és una actuació en la que els usos a desenvolupar son principalment de tipus residencial, establint-se un sostre complementari important, pel que fa a l'activitat, de forma que l'edificabilitat resultant es reparteix en un 88% destinada a habitatge i un 12% destinada a activitat, vinculada al comerç de proximitat del barri, en uns percentatges molt superiors respecte a la mitjana dels barris residencials de Catalunya, que garanteix un important nivell d'autocontenció en la relació entre residents i llocs de treball.

Q2. Quadre de repartiment d'usos residencials i no residencials en l'ARE

Concepte	Total	%
Edificabilitat destinada a usos residencials	27.084 m ² st	88 %
Edificabilitat destinada a usos no residencials	3.668 m ² st	12 %
Total edificabilitat	30.751 m ² st	100 %

Els nous habitatges i les noves activitats milloraran el comportament de la hisenda municipal del municipi on està integrada l'ARE, ja que es tracta d'una actuació urbanística de transformació amb uns importants coeficients d'edificabilitat i densitat que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl i el reciclatge urbà.

3. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de d'implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris.

En conjunt, aquesta és una actuació de les que es pot considerar de "transformació urbana", ja que es delimita en la seva totalitat en sòls urbans. En total, i tal com s'ha explicat anteriorment, amb l'actuació hi haurà més espais lliure, en una quantitat entorn als 4.138 m² de sòl, i espais de vialitat, entorn als 4.148 m² de sòl. Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes entre 2,50 i 2,80 euros /m² i anys per la vialitat i entre 2,00 i 2,40 euros/m² i any pels espais lliures, el que en la seva totalitat vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació, una necessitat d'inversió en termes de manteniment segons els que s'assenyala en el quadre següent.

Q3. Quadre de costos del manteniment dels espais lliures i els sistema viari

Concepte	Cost manteniment unitari m ² /any	Cost total manteniment anual 1	Cost total manteniment anual 2
1. Manteniment espais lliure	2,00 i 2,40 €/m ²	8.276 €/any	9.931 €/any
2. Manteniment espais de vialitat	2,50 i 2,80 €/m ²	10.371 €/any	11.615 €/any

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 10.048,73 €/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 de Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

En termes generals al municipi de Castellar del Vallès la mitjana de valors procedents de l'IBI es situa en un valor de 2,07 euros/m² de sostre, valor obtingut a partir de dividir el total dels ingressos municipals per l'IBI per la totalitat del sostre que tributa aquest impost.

Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre de l'Àrea Residencial Estratègica, amb el valor de 2,07 €/m² i any, s'obtenen uns ingressos de 63.553,64 €/anuals que cobreixen de manera suficient l'import de la despesa de 10.048,73 €/any.

Q3. Quadre de justificació de la sostenibilitat econòmica de l'actuació

Concepte	Import anual
1. Ingressos anuals en concepte de IBI dels nous sostres a implantar	63.553,64 €/any
2. Despeses de manteniment anuals dels espais lliures i vialitat	10.048,73 €/any
3. Balanç ingressos menys despeses anuals	53.504,90 €/any

10.4. Sostenibilitat econòmica de l'ARE can Duran a Montcada i Reixac

1. Justificació de l'impacte de l'actuació en el conjunt del municipi

L'actuació en el conjunt del municipi representa un nombre de nous habitatges i nous residents molt acotat respecte el total d'habitatges existents

Q1. Quadre de l'impacte del nous habitatges en el conjunt del municipi i en el PDU

Concepte	Total	%
Parc d'habitatges del conjunt del municipi 2006	13.567 hbtg	
Nous habitatges en l'ARE	2.130 hbtg	15,38 %
Total habitatges en el PDU	6.212 hbtg	
Nous habitatges en l'ARE	2.130 hbtg	34,29 %

El conjunt de l'actuació proposada, representa un percentatge de nous habitatges superior al 15% del conjunt d'habitatges de Montcada i Reixac, essent l'actuació, dins del PDU, que representa un major pes relatiu respecte al municipi al que complementa. L'execució per fases de l'ARE i la incorporació seqüencial dels nous habitatges al nou conjunt urbà, ha de permetre una correcta integració del sector amb la ciutat de Montcada i Reixac, ciutat a la que, per una altra part, aportarà una important quantitat de nous equipaments i majors espais lliures, augmentant així els estàndards actuals de la ciutat en aquests dos sistemes urbanístics.

Respecte el PDU el conjunt de l'actuació proposada representa un percentatge de nous habitatges superior al 30% del conjunt d'habitatges del PDU, essent l'actuació amb major pes específic dins de l'estratègia global del PDU del Vallès Occidental, de generació d'habitatge assequible.

2. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Aquesta és una actuació en la que els usos a desenvolupar son principalment de tipus residencial, establint-se un sostre complementari important, pel que fa a l'activitat, de forma que l'edificabilitat resultant es reparteix en un 87% destinada a habitatge i un 13% destinada a activitat, vinculada al comerç de proximitat del barri, en uns percentatges molt superiors respecte a la mitjana dels barris residencials de Catalunya, que garanteix un important nivell d'autocontenció en la relació entre residents i llocs de treball.

Q2. Quadre de repartiment d'usos residencials i no residencials en l'ARE

Concepte	Total	%
Edificabilitat destinada a usos residencials	188.909 m ² st	87 %
Edificabilitat destinada a usos no residencials	29.386 m ² st	13 %
Total edificabilitat	218.295 m² st	100 %

Els nous habitatges i les noves activitats milloraran el comportament de la hisenda municipal del municipi on està integrada l'ARE, ja que es tracta d'una actuació urbanística de transformació amb uns importants coeficients d'edificabilitat i densitat que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl i el reciclatge urbà.

3. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de d'implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris.

En conjunt, aquesta és una actuació de les que es pot considerar "d'extensió urbana", ja que es delimita en la seva totalitat en sòls urbanitzables. En total, i tal com s'ha explicat anteriorment, amb

l'actuació hi haurà més espais lliure, en una quantitat entorn als 181.173,11 m² de sòl, i espais de vialitat, entorn als 103.983,25 m² de sòl. Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes entre 2,50 i 2,80 euros /m² i anys per la vialitat i entre 2,00 i 2,40 euros/m² i any pels espais lliures, el que en la seva totalitat vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació, una necessitat d'inversió en termes de manteniment segons els que s'assenyala en el quadre següent.

Q3. Quadre de costos del manteniment dels espais lliures i els sistema viari

Concepte	Cost manteniment unitari m ² /any	Cost total manteniment anual 1	Cost total manteniment anual 2
1. Manteniment espais lliure	2,00 i 2,40 €/m ²	362.274 €/any	434.729 €/any
2. Manteniment espais de vialitat	2,50 i 2,80 €/m ²	259.958 €/any	291.153 €/any

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 337.208,63 €/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 de Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

En termes generals al municipi de Montcada i Reixac la mitjana de valors procedents de l'IBI es situa en un valor de 2,09 euros/m² de sostre, valor obtingut a partir de dividir el totals dels ingressos municipals per l'IBI per la totalitat del sostre que tributa aquest impost.

Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre de l'Àrea Residencial Estratègica, amb el valor de 2,09 €/m² i any, s'obtenen uns ingressos de 456.532,27 €/anuals que cobreixen de manera suficient l'import de la despesa de 119.503,64 €/any.

Q3. Quadre de justificació de la sostenibilitat econòmica de l'actuació

Concepte	Import anual
1. Ingressos anuals en concepte de IBI dels nous sostres a implantar	456.532,27 €/any
2. Despeses de manteniment anuals dels espais lliures i vialitat	337.028,63 €/any
3. Balanç ingressos menys despeses anuals	119.503,64 €/any

10.5. Sostenibilitat econòmica de l'ARE can Puiggener a Sabadell

1. Justificació de l'impacte de l'actuació en el conjunt del municipi

L'actuació en el conjunt del municipi representa un nombre de nous habitatges i nous residents molt acotat respecte el total d'habitatges existents

Q1. Quadre de l'impacte del nous habitatges en el conjunt del municipi i en el PDU

Concepte	Total	%
Parc d'habitatges del conjunt del municipi 2006	88.858 hbtg	
Nous habitatges en l'ARE	571 hbtg	0,64 %
Total habitatges en el PDU	6.212 hbtg	
Nous habitatges en l'ARE	571 hbtg	9,19 %

El conjunt de l'actuació proposada representa un percentatge de nous habitatges inferior al 5% del conjunt d'habitatges del municipi, podent ser considerada per la seva dimensió, una actuació complementària dins de la ciutat de Sabadell.

Respecte el PDU el conjunt de l'actuació proposada representa un percentatge de nous habitatges en la franja entre el 5 i el 10% del conjunt d'habitatges del PDU

2. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Aquesta és una actuació en la que els usos a desenvolupar son principalment de tipus residencial, establint-se un sostre complementari important, pel que fa a l'activitat, de forma que l'edificabilitat resultant es reparteix en un 93% destinada a habitatge i un 7% destinada a activitat, vinculada al comerç de proximitat del barri, en uns percentatges molt superiors respecte a la mitjana dels barris residencials de Catalunya, que garanteix un important nivell d'autocontenció en la relació entre residents i llocs de treball.

Q2. Quadre de repartiment d'usos residencials i no residencials en l'ARE

Concepte	Total	%
Edificabilitat destinada a usos residencials	49.618 m ² st	93 %
Edificabilitat destinada a usos no residencials	3.728 m ² st	7 %
Total edificabilitat	53.346 m² st	100 %

Els nous habitatges i les noves activitats milloraran el comportament de la hisenda municipal del municipi on està integrada l'ARE, ja que es tracta d'una actuació urbanística de transformació amb uns importants

coeficients d'edificabilitat i densitat que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl i el reciclatge urbà.

3. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de d'implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris.

En conjunt, aquesta és una actuació de les que es pot considerar de "transformació urbana", ja que es delimita en la seva totalitat en sòls urbans. En total, i tal com s'ha explicat anteriorment, amb l'actuació hi haurà més espais lliure, en una quantitat entorn als 37.142 m² de sòl, i espais de vialitat, entorn als 23.891 m² de sòl. Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes entre 2,50 i 2,80 euros /m² i anys per la vialitat i entre 2,00 i 2,40 euros/m² i any pels espais lliures, el que en la seva totalitat vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació, una necessitat d'inversió en termes de manteniment segons els que s'assenyala en el quadre següent.

Q3. Quadre de costos del manteniment dels espais lliures i els sistema viari

Concepte	Cost manteniment unitari m ² /any	Cost total manteniment anual 1	Cost total manteniment anual 2
1. Manteniment espais lliure	2,00 i 2,40 €/m ²	74.284 €/any	89.141 €/any
2. Manteniment espais de vialitat	2,50 i 2,80 €/m ²	59.727 €/any	66.895 €/any

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 72.511,78 €/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 de Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

En termes generals al municipi de Sabadell la mitjana de valors procedents de l'IBI es situa en un valor de 1,92 euros/m² de sostre, valor obtingut a partir de dividir el totals dels ingressos municipals per l'IBI per la totalitat del sostre que tributa aquest impost.

Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre de l'Àrea Residencial Estratègica, amb el valor de 1,92 €/m² i any, s'obtenen uns ingressos de 102.197,80 €/anuals que cobreixen de manera suficient l'import de la despesa de 72.511,78 €/any.

Q3. Quadre de justificació de la sostenibilitat econòmica de l'actuació

Concepte	Import anual
1. Ingressos anuals en concepte de IBI dels nous sostres a implantar	102.197,80 €/any
2. Despeses de manteniment anuals dels espais lliures i vialitat	72.511,78 €/any
3. Balanç ingressos menys despeses anuals	29.686,02 €/any

10.6. Sostenibilitat econòmica de l'ARE Torre Romeu a Sabadell

1. Justificació de l'impacte de l'actuació en el conjunt del municipi

L'actuació en el conjunt del municipi representa un nombre de nous habitatges i nous residents molt acotat respecte el total d'habitatges existents

Q1. Quadre de l'impacte del nous habitatges en el conjunt del municipi i en el PDU

Concepte	Total	%
Parc d'habitatges del conjunt del municipi 2006	88.858 hbtg	
Nous habitatges en l'ARE	746 hbtg	0,84 %
Total habitatges en el PDU	6.212 hbtg	
Nous habitatges en l'ARE	746 hbtg	12,01%

El conjunt de l'actuació proposada representa un percentatge de nous habitatges inferior al 5% del conjunt d'habitatges del municipi, podent ser considerada per la seva dimensió, una actuació complementària dins de la ciutat de Sabadell.

Respecte el PDU el conjunt de l'actuació proposada representa un percentatge entorn al 10% del conjunt d'habitatges del PDU.

2. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Aquesta és una actuació en la que els usos a desenvolupar son principalment de tipus residencial, establint-se un sostre complementari important, pel que fa a l'activitat, de forma que l'edificabilitat resultant es reparteix en un 98% destinada a habitatge i un 2% destinada a activitat, vinculada al comerç de proximitat del barri, en uns percentatges similars a la mitjana dels barris residencials de Catalunya, que garanteix un nivell d'autocontenció en la relació entre residents i llocs de treball.

Q2. Quadre de repartiment d'usos residencials i no residencials en l'ARE

Concepte	Total	%
----------	-------	---

Edificabilitat destinada a usos residencials	64.838 m ² st	98 %
Edificabilitat destinada a usos no residencials	1.613 m ² st	2 %
Total edificabilitat	66.451 m ² st	100 %

Els nous habitatges i les noves activitats milloraran el comportament de la hisenda municipal del municipi on està integrada l'ARE, ja que es tracta d'una actuació urbanística de transformació amb uns importants coeficients d'edificabilitat i densitat que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl i el reciclatge urbà.

3. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de d'implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris.

En conjunt, aquesta és una actuació de les que es pot considerar de "transformació urbana", ja que es delimita en la seva totalitat en sòls urbans. En total, i tal com s'ha explicat anteriorment, amb l'actuació hi haurà més espais lliure, en una quantitat entorn als 58.757 m² de sòl, i espais de vialitat, entorn als 25.559 m² de sòl. Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes entre 2,50 i 2,80 euros /m² i anys per la vialitat i entre 2,00 i 2,40 euros/m² i any pels espais lliures, el que en la seva totalitat vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació, una necessitat d'inversió en termes de manteniment segons els que s'assenyala en el quadre següent.

Q3. Quadre de costos del manteniment dels espais lliures i els sistema viari

Concepte	Cost manteniment unitari m ² /any	Cost total manteniment anual 1	Cost total manteniment anual 2
1. Manteniment espais lliure	2,00 i 2,40 €/m ²	117.514 €/any	141.016 €/any
2. Manteniment espais de vialitat	2,50 i 2,80 €/m ²	63.897 €/any	71.565 €/any

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 98.498 €/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 de Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

En termes generals al municipi de Sabadell la mitjana de valors procedents de l'IBI es situa en un valor de 1,92 euros/m² de sostre, valor

obtingut a partir de dividir el totals dels ingressos municipals per l'IBI per la totalitat del sostre que tributa aquest impost.

Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre de l'Àrea Residencial Estratègica, amb el valor de 1,92 €/m² i any, s'obtenen uns ingressos de 127.303,25 €/anuals que cobreixen de manera suficient l'import de la despesa de 98.498,38 €/any.

Q3. Quadre de justificació de la sostenibilitat econòmica de l'actuació

Concepte	Import anual
1. Ingressos anuals en concepte de IBI dels nous sostres a implantar	127.303,25 €/any
2. Despeses de manteniment anuals dels espais lliures i vialitat	98.498,38 €/any
3. Balanç ingressos menys despeses anuals	22.804,87 €/any

10.7. Sostenibilitat econòmica de l'ARE can Taió a Santa Perpètua de Mogoda

1. Justificació de l'impacte de l'actuació en el conjunt del municipi

L'actuació en el conjunt del municipi representa un nombre de nous habitatges i nous residents molt acotat respecte el total d'habitatges existents

Q1. Quadre de l'impacte del nous habitatges en el conjunt del municipi i en el PDU

Concepte	Total	%
Parc d'habitatges del conjunt del municipi 2006	9.286 hbtg	
Nous habitatges en l'ARE	997 hbtg	10,73 %
Total habitatges en el PDU	6.212 hbtg	
Nous habitatges en l'ARE	997 hbtg	16,04 %

El conjunt de l'actuació proposada representa un percentatge de nous habitatges entorn al 10% del conjunt d'habitatges del municipi, que millorarà amb l'aportació d'equipaments i espais lliures, els estàndards d'aquest municipi.

Respecte el PDU el conjunt de l'actuació proposada representa un percentatge entorn al 15% del conjunt d'habitatges del PDU, considerant-se una de les actuacions de major pes per la generació d'habitatge assequible dins del PDU del Vallès Occidental.

2. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Aquesta és una actuació en la que els usos a desenvolupar son principalment de tipus residencial, establint-se un sostre complementari

important, pel que fa a l'activitat, de forma que l'edificabilitat resultant es reparteix en un 95% destinada a habitatge i un 5% destinada a activitat, vinculada al comerç de proximitat del barri, en uns percentatges molt superiors respecte a la mitjana dels barris residencials de Catalunya, que garanteix un important nivell d'autocontenció en la relació entre residents i llocs de treball.

Q2. Quadre de repartiment d'usos residencials i no residencials en l'ARE

Concepte	Total	%
Edificabilitat destinada a usos residencials	82.605 m ² st	95 %
Edificabilitat destinada a usos no residencials	4.766 m ² st	5 %
Total edificabilitat	87.371 m ² st	100 %

Els nous habitatges i les noves activitats milloraran el comportament de la hisenda municipal del municipi on està integrada l'ARE, ja que es tracta d'una actuació urbanística de transformació amb uns importants coeficients d'edificabilitat i densitat que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl i el reciclatge urbà.

3. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de d'implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris.

En conjunt, aquesta és una actuació de les que es pot considerar "d'extensió urbana", ja que es delimita en la seva totalitat en sòls urbanitzables. En total, i tal com s'ha explicat anteriorment, amb l'actuació hi haurà més espais lliure, en una quantitat entorn als 41.900 m² de sòl, i espais de vialitat, entorn als 48.166 m² de sòl. Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes entre 2,50 i 2,80 euros /m² i anys per la vialitat i entre 2,00 i 2,40 euros/m² i any pels espais lliures, el que en la seva totalitat vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació, una necessitat d'inversió en termes de manteniment segons els que s'assenyala en el quadre següent.

Q3. Quadre de costos del manteniment dels espais lliures i els sistema viari

Concepte	Cost manteniment unitari m ² /any	Cost total manteniment anual 1	Cost total manteniment anual 2
1. Manteniment espais lliure	2,00 i 2,40 €/m ²	83.800 €/any	100.560 €/any
2. Manteniment espais de vialitat	2,50 i 2,80 €/m ²	120.415 €/any	134.864 €/any

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 109.909,95 €/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 de Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

En termes generals al municipi de Santa Perpètua de Mogoda, la mitjana de valors procedents de l'IBI es situa en un valor de 3,17 euros/m² de sostre, valor obtingut a partir de dividir el total dels ingressos municipals per l'IBI destinat a habitatge, per la totalitat del sostre amb ús d'habitatge, que tributa aquest impost.

Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre de l'Àrea Residencial Estratègica, amb el valor de 3,17 €/m² i any, s'obtenen uns ingressos de 276.999,58 €/anuals que cobreixen de manera suficient l'import de la despesa de 109.909,95 €/any.

Q3. Quadre de justificació de la sostenibilitat econòmica de l'actuació

Concepte	Import anual
1. Ingressos anuals en concepte de IBI dels nous sostres a implantar	276.999,58 €/any
2. Despeses de manteniment anuals dels espais lliures i vialitat	109.909,95 €/any
3. Balanç ingressos menys despeses anuals	167.809,63 €/any

10.8. Sostenibilitat econòmica de l'ARE Porta Sud a Terrassa

1. Justificació de l'impacte de l'actuació en el conjunt del municipi

L'actuació en el conjunt del municipi representa un nombre de nous habitatges i nous residents molt acotat respecte el total d'habitatges existents

Q1. Quadre de l'impacte del nous habitatges en el conjunt del municipi i en el PDU

Concepte	Total	%
Parc d'habitatges del conjunt del municipi 2006	90.786 hbtg	
Nous habitatges en l'ARE	964 hbtg	1,28 %
Total habitatges en el PDU	6.212 hbtg	
Nous habitatges en l'ARE	964 hbtg	15,52 %

El conjunt de l'actuació proposada representa un percentatge de nous habitatges inferior al 5% del conjunt d'habitatges del municipi, podent ser

considerada per la seva dimensió, una actuació complementària dins de la ciutat de Terrassa.

Respecte el PDU el conjunt de l'actuació proposada representa un percentatge de nous habitatges entorn al 15% del conjunt d'habitatges del PDU, considerant-se una de les actuacions de major pes per la generació d'habitatge assequible dins del PDU del Vallès Occidental.

2. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Aquesta és una actuació en la que els usos a desenvolupar son principalment de tipus residencial, establint-se un sostre complementari important, pel que fa a l'activitat, de forma que l'edificabilitat resultant es reparteix en un 90% destinada a habitatge i un 10% destinada a activitat, vinculada al comerç de proximitat del barri, en uns percentatges molt superiors respecte a la mitjana dels barris residencials de Catalunya, que garanteix un important nivell d'autocontenció en la relació entre residents i llocs de treball.

Q2. Quadre de repartiment d'usos residencials i no residencials en l'ARE

Concepte	Total	%
Edificabilitat destinada a usos residencials	85.504 m ² st	86 %
Edificabilitat destinada a usos no residencials	13.916 m ² st	14 %
Total edificabilitat	99.420 m ² st	100 %

Els nous habitatges i les noves activitats milloraran el comportament de la hisenda municipal del municipi on està integrada l'ARE, ja que es tracta d'una actuació urbanística de transformació amb uns importants coeficients d'edificabilitat i densitat que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl i el reciclatge urbà.

3. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de d'implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris.

En conjunt, aquesta és una actuació de les que es pot considerar de "transformació urbana", ja que es delimita en la seva totalitat en sòls urbans. En total, i tal com s'ha explicat anteriorment, amb l'actuació hi haurà més espais lliure, en una quantitat entorn als 69.979 m² de sòl, i espais de vialitat, entorn als 44.053 m² de sòl. Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes entre 2,50 i 2,80 euros /m² i anys per la vialitat i entre 2,00 i 2,40 euros/m² i any pels espais lliures, el que en la seva totalitat vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació, una necessitat d'inversió en termes de manteniment segons els que s'assenyala en el quadre següent.

Q3. Quadre de costos del manteniment dels espais lliures i els sistema viari

Concepte	Cost manteniment unitari m ² /any	Cost total manteniment anual 1	Cost total manteniment anual 2
1. Manteniment espais lliure	2,00 i 2,40 €/m ²	139.958 €/any	167.949 €/any
2. Manteniment espais de vialitat	2,50 i 2,80 €/m ²	110.132 €/any	123.348 €/any

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 135.347,13 €/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 de Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

En termes generals al municipi de Terrassa, la mitjana de valors procedents de l'IBI es situa en un valor de 1,93 euros/m² de sostre, valor obtingut a partir de dividir el totals dels ingressos municipals per l'IBI per la totalitat del sostre que tributa aquest impost.

Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre de l'Àrea Residencials Estratègica, amb el valor de 1,93 €/m² i any, s'obtenen uns ingressos de 191.494,34 €/anuals que cobreixen de manera suficient l'import de la despesa de 135.347,13 €/any.

Q3. Quadre de justificació de la sostenibilitat econòmica de l'actuació

Concepte	Import anual
1. Ingressos anuals en concepte de IBI dels nous sostres a implantar	191.494,34 €/any
2. Despeses de manteniment anuals dels espais lliures i vialitat	135.347,13 €/any
3. Balanç ingressos menys despeses anuals	56.147,22 €/any

DADES GENERALS DE LA PROPOSTA

3.8.0. QUADRE RESUM DE DADES DEL PDU DEL VALLÈS OCCIDENTAL

PLA DIRECTOR DEL VALLÈS OCCIDENTAL																								
Q1. Quadre resum de les dades bàsiques de les Àrees Residencials Estratègiques delimitades																								
Municipi i Àrea Residencial Estratègica		1. Superfícies			2. Qualificació de sòl							3. Aprofitaments: habitatge lliure, protegit i terciari												
		Superfície de sòl computable	Superfície de sòl públic no patrimonial	Total àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica	Sistema d'espais lliures	Sistema d'equipaments	Sistema viari	Sistema d'infraestructures i serveis	Sistema d'habitatge dotacional	Altres sistemes	Total sòl destinats a sistemes	Total sòl d'aprofitament	Total sòl Àrea Residencial Estratègica	Coef. d'edificabilitat residencial sobre sòl computable	Coef. edificabilitat no residencial sobre sòl computable	Total edificabilitat sobre sòl computable	Edificabilitat hbgt protegit règim especial	Edificabilitat hbgt protegit règim general	Edificabilitat hbgt protegit règim concertat	Edificabilitat hbgt protegit règim concertat català	Total edificabilitat habitatge protegit	Edificabilitat habitatge lliure	Total edificabilitat residencial	
		% m² sòl	% m² sòl	% m² sòl	% m² sòl	% m² sòl	% m² sòl	% m² sòl	% m² sòl	% m² sòl	% m² sòl	% m² sòl	% m² sòl	m² st/m² sl m² st	m² st/m² sl m² st	m² st/m² sl m² st	% m² st	% m² st	% m² st	% m² st	% m² st	% m² st	% m² st	% m² st
1	Barbera del Vallès Sector Estació	Dades relatives 80%	Dades relatives 20%	Dades relatives 100%	Dades relatives 32%	Dades relatives 15%	Dades relatives 28%	Dades relatives 0%	Dades relatives 0%	Dades relatives 7%	Dades relatives 81%	Dades relatives 19%	Dades relatives 100%	Dades relatives 0,44	Dades relatives 0,11	Dades relatives 0,55	Dades relatives 5%	Dades relatives 20%	Dades relatives 15%	Dades relatives 10%	Dades relatives 50%	Dades relatives 50%	Dades relatives 80%	
		Dades absolutes 42.378	Dades absolutes 10.348	Dades absolutes 52.726	Dades absolutes 16.902	Dades absolutes 7.717	Dades absolutes 14.519	Dades absolutes 0	Dades absolutes 0	Dades absolutes 3.505	Dades absolutes 42.643	Dades absolutes 10.083	Dades absolutes 52.726	Dades absolutes 18.646	Dades absolutes 4.662	Dades absolutes 23.308	Dades absolutes 932	Dades absolutes 3.729	Dades absolutes 2.797	Dades absolutes 1.865	Dades absolutes 9.323	Dades absolutes 9.323	Dades absolutes 18.646	
2	Castell del Vallès Turuguet	Dades relatives 75%	Dades relatives 25%	Dades relatives 100%	Dades relatives 25%	Dades relatives 7%	Dades relatives 27%	Dades relatives 0%	Dades relatives 0%	Dades relatives 0%	Dades relatives 60%	Dades relatives 40%	Dades relatives 100%	Dades relatives 1,38	Dades relatives 0,24	Dades relatives 1,62	Dades relatives 5%	Dades relatives 20%	Dades relatives 15%	Dades relatives 10%	Dades relatives 50%	Dades relatives 50%	Dades relatives 85%	
		Dades absolutes 19.786	Dades absolutes 6.557	Dades absolutes 26.343	Dades absolutes 6.559	Dades absolutes 1.958	Dades absolutes 7.199	Dades absolutes 0	Dades absolutes 0	Dades absolutes 0	Dades absolutes 15.716	Dades absolutes 10.628	Dades absolutes 26.343	Dades absolutes 27.321	Dades absolutes 4.739	Dades absolutes 32.059	Dades absolutes 1.366	Dades absolutes 5.464	Dades absolutes 4.098	Dades absolutes 2.732	Dades absolutes 13.660	Dades absolutes 13.660	Dades absolutes 27.321	
3	Castell del Vallès Nou Eixample	Dades relatives 59%	Dades relatives 41%	Dades relatives 100%	Dades relatives 12%	Dades relatives 43%	Dades relatives 12%	Dades relatives 0%	Dades relatives 0%	Dades relatives 0%	Dades relatives 66%	Dades relatives 34%	Dades relatives 100%	Dades relatives 1,29	Dades relatives 0,17	Dades relatives 1,46	Dades relatives 5%	Dades relatives 20%	Dades relatives 15%	Dades relatives 10%	Dades relatives 50%	Dades relatives 50%	Dades relatives 88%	
		Dades absolutes 21.023	Dades absolutes 14.339	Dades absolutes 35.362	Dades absolutes 4.138	Dades absolutes 15.141	Dades absolutes 4.148	Dades absolutes 0	Dades absolutes 0	Dades absolutes 0	Dades absolutes 23.427	Dades absolutes 11.935	Dades absolutes 35.362	Dades absolutes 27.084	Dades absolutes 3.668	Dades absolutes 30.751	Dades absolutes 1.396	Dades absolutes 5.417	Dades absolutes 4.063	Dades absolutes 2.708	Dades absolutes 13.584	Dades absolutes 13.500	Dades absolutes 27.084	
5	Montcada i Reixac Can Duran	Dades relatives 92%	Dades relatives 8%	Dades relatives 100%	Dades relatives 41%	Dades relatives 9%	Dades relatives 24%	Dades relatives 0%	Dades relatives 1%	Dades relatives 4%	Dades relatives 78%	Dades relatives 22%	Dades relatives 100%	Dades relatives 0,47	Dades relatives 0,07	Dades relatives 0,54	Dades relatives 7%	Dades relatives 18%	Dades relatives 15%	Dades relatives 10%	Dades relatives 50%	Dades relatives 50%	Dades relatives 87%	
		Dades absolutes 402.272	Dades absolutes 35.378	Dades absolutes 437.650	Dades absolutes 181.137	Dades absolutes 37.783	Dades absolutes 103.983	Dades absolutes 1.563	Dades absolutes 2.516	Dades absolutes 16.527	Dades absolutes 343.509	Dades absolutes 94.141	Dades absolutes 437.650	Dades absolutes 188.909	Dades absolutes 29.386	Dades absolutes 218.295	Dades absolutes 13.224	Dades absolutes 34.004	Dades absolutes 28.336	Dades absolutes 18.891	Dades absolutes 94.455	Dades absolutes 94.455	Dades absolutes 188.909	
6	Sabadell Can Puiggener	Dades relatives 73%	Dades relatives 27%	Dades relatives 100%	Dades relatives 33%	Dades relatives 29%	Dades relatives 21%	Dades relatives 0%	Dades relatives 2%	Dades relatives 0%	Dades relatives 86%	Dades relatives 14%	Dades relatives 100%	Dades relatives 0,61	Dades relatives 0,05	Dades relatives 0,66	Dades relatives 7%	Dades relatives 43%	Dades relatives 10%	Dades relatives 0%	Dades relatives 60%	Dades relatives 40%	Dades relatives 93%	
		Dades absolutes 81.255	Dades absolutes 30.131	Dades absolutes 111.386	Dades absolutes 37.142	Dades absolutes 32.340	Dades absolutes 23.891	Dades absolutes 0	Dades absolutes 1.958	Dades absolutes 0	Dades absolutes 95.331	Dades absolutes 16.055	Dades absolutes 111.386	Dades absolutes 49.618	Dades absolutes 3.728	Dades absolutes 53.346	Dades absolutes 3.473	Dades absolutes 21.336	Dades absolutes 4.962	Dades absolutes 0	Dades absolutes 29.771	Dades absolutes 19.847	Dades absolutes 49.618	
7	Sabadell Torre Romeu	Dades relatives 83%	Dades relatives 17%	Dades relatives 100%	Dades relatives 45%	Dades relatives 18%	Dades relatives 19%	Dades relatives 0%	Dades relatives 3%	Dades relatives 0%	Dades relatives 85%	Dades relatives 15%	Dades relatives 100%	Dades relatives 0,59	Dades relatives 0,01	Dades relatives 0,60	Dades relatives 7%	Dades relatives 43%	Dades relatives 10%	Dades relatives 0%	Dades relatives 60%	Dades relatives 40%	Dades relatives 98%	
		Dades absolutes 110.108	Dades absolutes 21.818	Dades absolutes 131.926	Dades absolutes 58.757	Dades absolutes 24.027	Dades absolutes 25.559	Dades absolutes 0	Dades absolutes 3.626	Dades absolutes 0	Dades absolutes 111.969	Dades absolutes 19.957	Dades absolutes 131.926	Dades absolutes 64.838	Dades absolutes 1.613	Dades absolutes 66.451	Dades absolutes 4.539	Dades absolutes 27.880	Dades absolutes 6.484	Dades absolutes 0	Dades absolutes 38.903	Dades absolutes 25.935	Dades absolutes 64.838	
8	Santa Perpètua de Mogoda Can Talió	Dades relatives 100%	Dades relatives 0%	Dades relatives 100%	Dades relatives 26%	Dades relatives 11%	Dades relatives 30%	Dades relatives 0%	Dades relatives 0%	Dades relatives 6%	Dades relatives 73%	Dades relatives 27%	Dades relatives 100%	Dades relatives 0,52	Dades relatives 0,03	Dades relatives 0,55	Dades relatives 5%	Dades relatives 20%	Dades relatives 20%	Dades relatives 10%	Dades relatives 55%	Dades relatives 45%	Dades relatives 95%	
		Dades absolutes 158.856	Dades absolutes 0	Dades absolutes 158.856	Dades absolutes 41.900	Dades absolutes 17.474	Dades absolutes 48.166	Dades absolutes 0	Dades absolutes 0	Dades absolutes 9.136	Dades absolutes 116.676	Dades absolutes 42.180	Dades absolutes 158.856	Dades absolutes 82.605	Dades absolutes 4.766	Dades absolutes 87.371	Dades absolutes 4.130	Dades absolutes 16.521	Dades absolutes 16.521	Dades absolutes 8.261	Dades absolutes 45.433	Dades absolutes 37.172	Dades absolutes 82.605	
9	Terrassa Porta Sud	Dades relatives 59%	Dades relatives 41%	Dades relatives 100%	Dades relatives 45%	Dades relatives 16%	Dades relatives 28%	Dades relatives 0%	Dades relatives 0%	Dades relatives 1%	Dades relatives 90%	Dades relatives 10%	Dades relatives 100%	Dades relatives 0,93	Dades relatives 0,15	Dades relatives 1,08	Dades relatives 7%	Dades relatives 18%	Dades relatives 15%	Dades relatives 10%	Dades relatives 50%	Dades relatives 50%	Dades relatives 86%	
		Dades absolutes 91.633	Dades absolutes 64.336	Dades absolutes 155.969	Dades absolutes 69.979	Dades absolutes 24.490	Dades absolutes 44.053	Dades absolutes 0	Dades absolutes 0	Dades absolutes 1.565	Dades absolutes 140.087	Dades absolutes 15.882	Dades absolutes 155.969	Dades absolutes 85.504	Dades absolutes 13.916	Dades absolutes 99.420	Dades absolutes 5.985	Dades absolutes 15.391	Dades absolutes 12.826	Dades absolutes 8.550	Dades absolutes 42.752	Dades absolutes 42.752	Dades absolutes 85.504	
		84%	16%	100%	38%	14%	24%	0%	1%	3%	80%	20%	100%				6%	24%	15%	8%	53%	47%	89%	
TOTAL PDU VALLÈS OCCIDENTAL		Dades absolutes 927.312	Dades absolutes 182.907	Dades absolutes 1.110.219	Dades absolutes 416.514	Dades absolutes 160.930	Dades absolutes 271.519	Dades absolutes 1.563	Dades absolutes 8.100	Dades absolutes 30.733	Dades absolutes 889.358	Dades absolutes 220.861	Dades absolutes 1.110.219	Dades absolutes 544.525	Dades absolutes 66.476	Dades absolutes 611.001	Dades absolutes 35.045	Dades absolutes 129.742	Dades absolutes 80.086	Dades absolutes 43.007	Dades absolutes 287.880	Dades absolutes 256.645	Dades absolutes 544.525	

				4. Habitatges totals segons tipologia								5. Densitat		6. Parc social 2028				7. Comparació														
Edificabilitat terciari en carrer (comerç i activitat)		Edificabilitat terciari en alçada (activitat i serveis privats)		Total edificabilitat no residencial		Total edificabilitat de l'Àrea Residencial Estratègica		Habitatge protegit règim especial		Habitatge protegit règim general		Habitatge protegit règim concertat		Habitatge protegit règim concertat català		Total habitatges protegits		Total habitatges lliures		Total habitatges Àrea Residencial Estratègica		Densitat bruta sobre sòl computable (hbtg/ha)		Densitat bruta sobre total àmbit delimitat del sector (hbtg/ha)		Previsions parc social pendent d'habitatge 2028 al PNH				Previsions hbtg protegit en objectius i proòsits PDU de les ÀRE		
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	ut	ut	ut	ut	ut	ut	ut	ut	ut		
m² st	m² st	m² st	m² st	m² st	m² st	m² st	m² st	ut	ut	ut	ut	ut	ut	ut	ut	ut	ut	ut	ut	ut	ut	ut	ut	ut	ut	ut	ut	ut	ut	ut		
100%	0%	20%	100%	6%	21%	14%	10%	51%	49%	100%	50,50	40,59	1.172	293	-183	660	132	110												Barbera del Vallès		
4.662	0	4.662	23.308	12	46	31	21	110	104	214																				Sector Estació		
100%	0%	15%	100%	5%	21%	15%	10%	50%	50%	100%	153,15	115,03																		Castellar del Vallès		
4.739	0	4.739	32.059	16	62	45	29	152	151	303			681	170	136															Turuguet		
100%	0%	12%	100%	6%	22%	16%	10%	53%	47%	100%	136,99	81,44																		Castellar del Vallès		
3.668	0	3.668	30.751	16	63	45	30	154	134	288																				Nou Eixample		
87%	13%	13%	100%	7%	19%	15%	10%	51%	49%	100%	52,95	48,67	850	213	868	1.916	1.300	1.080												Montcada i Reixac		
25.490	3.896	29.386	218.295	155	400	315	210	1.080	1.050	2.130																				Can Duran		
100%	0%	7%	100%	7%	44%	10%	0%	61%	39%	100%	70,24	51,24																		Sabadell		
3.728	0	3.728	53.346	41	251	58	0	350	221	571			5.690	1.423	-619	1.217	408	350												Can Puiggener		
100%	0%	2%	100%	7%	44%	10%	0%	61%	39%	100%	67,74	56,54																		Sabadell		
1.613	0	1.613	66.451	53	325	75	0	454	292	746																				Torre Romeu		
100%	0%	5%	100%	5%	20%	20%	10%	55%	45%	100%	62,74	62,74	866	217	327	839	461	543												Santa Perpètua de Mogoda		
4.766	0	4.766	87.371	50	201	194	97	543	453	997																				Can Taló		
14%	0%	14%	100%	7%	19%	15%	10%	51%	49%	100%	105,20	61,81	4.970	1.243	-754	6.079	978	489												Terrassa		
13.916	0	13.916	99.420	70	181	143	95	489	475	964																				Porta Sud		
94%	6%	11%	100%	7%	25%	15%	8%	54%	46%	100%	55,96		14.229	3.557	-225	10.712	4.138	3.333												TOTAL PDU VALLÈS OCCIDENTAL		
62.580	3.896	66.476	611.001	414	1.530	906	483	3.333	2.880	6.212																						

3.8.1. QUADRE DE DADES DE L'ÀRE SECTOR ESTACIÓ A BARBERÀ DEL VALLÈS

ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA SECTOR ESTACIÓ. BARBERÀ DEL VALLÈS		
Q1. Quadre de dades de resum del planejament		
1. Dades inicials de l'Àrea Residencial Estratègica		
	m² sòl	%
Superfície de sòl computable	42.378	80%
Superfície de sòl públic no patrimonial	10.348	20%
Total àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica	52.726	100%
2. Qualificacions de sòl		
	m² sòl	%
Sistema d'espais lliures	16.902	32%
Sistema d'equipaments	7.717	15%
Sistema viari	14.519	28%
Altres sistemes: viari paisajístic (aparc. Estació)	3.505	7%
Total sòl destinats a sistemes	42.643	81%
Sòl d'aprofitament	10.083	
Total sòl d'aprofitament	10.083	19%
Total sòl Àrea Residencial Estratègica	52.726	100%
3. Aprofitaments: habitatge lliure, protegit i terciari		
Coef edificabilitat brut sobre sòl computable de l'ÀRE	m² st/m² sl	m² st
Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl computable	0,44	18.646
Coef edificabilitat no residencial sobre sòl computable	0,11	4.662
Total edificabilitat sobre sòl computable	0,55	23.308
Coef edificabilitat brut sobre sòl total de l'ÀRE	m² st/m² sl	m² st
Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl total ARE	0,35	18.646
Coef edificabilitat no residencial sobre sòl total ARE	0,09	4.662
Total edificabilitat sobre sòl total ARE	0,44	23.308

Repartiment de l'aprofitament

Edificabilitat habitatge protegit	m² st	%
Edificabilitat hbtg protegit règim especial	932	5%
Edificabilitat hbtg protegit règim general	3.729	20%
Edificabilitat hbtg protegit règim concertat	2.797	15%
Edificabilitat hbtg protegit règim concertat català	1.865	10%
Total edificabilitat habitatge protegit	9.323	50%
Edificabilitat habitatge lliure		
Total edificabilitat habitatge lliure	9.323	50%
Total edificabilitat residencial	18.646	80%
Edificabilitat no residencial		
	m² st	%
Edificabilitat terciari en carrer (comerç i activitat)	4.662	100%
Edificabilitat terciari en alçada (activitat i serveis privats)	0	0%
Total edificabilitat no residencial	4.662	20%
Total edificabilitat de l'Àrea Residencial Estratègica	23.308	

4. Habitatges totals segons tipologia

Dimensió habitatge protegit	m²/hbtg	
Habitatge protegit règim especial	80	
Habitatge protegit règim general	80	
Habitatge protegit règim concertat	90	
Habitatge protegit règim concertat català	90	
Habitatge lliure	90	
Nombre d'habitatges		
	unitats	%
Habitatges protegits règim especial	12	6%
Habitatges protegits règim general	46	21%
Habitatges protegits règim concertat	31	14%
Habitatges protegits règim concertat català	21	10%
Total habitatge protegits	110	51%
Habitatges lliures	104	49%
Total habitatges lliures	104	49%
Total habitatges Àrea Residencial Estratègica	214	100%
Densitat bruta sobre sòl computable (hbtg/ha)	50 hbtg/ha	
Densitat bruta sobre total àmbit delimitat del sector (hbtg/ha)	41 hbtg/ha	

3.8.2. QUADRE DE DADES DE L'ÀRE TURUGUET A CASTELLAR DEL VALLÈS

ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA TURUGUET. CASTELLAR			
Q1. Quadre de dades de resum del planejament			
1. Dades de l'àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica			
	m2 sòl	%	
Superfície de sòl computable	19.786	75%	
Superfície de sòl públic no computable	6.557	25%	
Total àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica	26.343	100%	
2. Qualificacions de sòl			
	m2 sòl	%	
Sistema d'espais lliures	6.559	25%	
Sistema d'equipaments	1.958	7%	
Sistema viari	7.199	27%	
Sistema d'infraestructures i serveis		0%	
Sistema d'habitatge dotacional		0%	
Altres sistemes		0%	
Total sòl destinats a sistemes	15.716	60%	
Sòl d'aprofitament			
Total sòl d'aprofitament	10.628	40%	
Total sòl Àrea Residencial Estratègica	26.343	100%	
3. Aprofitaments: habitatge lliure, protegit i terciari			
Coef edificabilitat brut sobre sòl computable de l'ÀRE			
	m2 st/m2 sl	m2 st	
Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl computable	1,38	27.321	
Coef edificabilitat no residencial sobre sòl computable	0,24	4.739	
Total edificabilitat sobre sòl computable	1,62	32.059	
Coef edificabilitat brut sobre sòl total de l'ÀRE			
	m2 st/m2 sl	m2 st	
Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl total ÀRE	1,04	27.321	
Coef edificabilitat no residencial sobre sòl total ÀRE	0,18	4.739	
Total edificabilitat sobre sòl total ÀRE	1,22	32.059	

Repartiment de l'aprofitament

Edificabilitat habitatge protegit	m2 st	%
Edificabilitat hbtg protegit règim especial	1.366	5%
Edificabilitat hbtg protegit règim general	5.464	20%
Edificabilitat hbtg protegit de preu concertat	4.098	15%
Edificabilitat hbtg protegit concertat	2.732	10%
Total edificabilitat habitatge protegit	13.660	50%
Edificabilitat habitatge lliure		
Total edificabilitat habitatge lliure	13.660	50%
Total edificabilitat residencial	27.321	85%
Edificabilitat no residencial		
	m2 st	%
Edificabilitat terciari en carrer (comerç i activitat)	4.739	100%
Edificabilitat terciari en alçada (activitat i serveis privats)	0	0%
Total edificabilitat no residencial	4.739	15%
Total edificabilitat de l'Àrea Residencial Estrategica	32.059	

4. Habitatges totals segons tipologia

Dimensió habitatge protegit	m2/hbtg	sup útil
Habitatge protegit règim especial	85	63,75
Habitatge protegit règim general	85	63,75
Habitatge protegit de preu concertat	90	67,50
Habitatge protegit concertat	90	67,50
Habitatge lliure	90	67,50
Nombre d'habitatges		
	unitats	%
Habitatges protegits règim especial	16	5%
Habitatges protegits règim general	62	21%
Habitatges protegits de preu concertat	45	15%
Habitatges protegits concertats	29	10%
Total habitatge protegits	152	50%
Habitatges lliures	151	50%
Total habitatges lliures	151	50%
Total habitatges Àrea Residencial Estrategica	303	100%
Densitat bruta sobre sòl computable (hbtg/ha)	153 hbtg/Ha	
Densitat bruta sobre total àmbit delimitat del sector (hbtg/ha)	115 hbtg/Ha	

3.8.3. QUADRE DE DADES DE L'ÀRE NOU EIXAMPLE A CASTELLAR DEL VALLÈS

ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA NOU EIXAMPLE. CASTELLAR

Q1. Quadre de dades de resum del planejament

1. Dades inicials de l'Àrea Residencial Estratègica

	m2 sòl	%
Superfície de sòl computable	21.023	59%
Superfície de sòl públic no patrimonial	14.339	41%
Total àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica	35.362	100%

2. Qualificacions de sòl

Sistemes	m2 sòl	%
Sistema d'espais lliures (D3)	4.138	12%
Sistema d'equipaments (C4)	15.141	43%
Sistema viari (A)	4.148	12%
Sistema d'infraestructures i serveis	0	0%
Sistema d'habitatge dotacional	0	0%
Altres sistemes	0	0%
Total sòl destinats a sistemes	23.427	66%

Sòl d'aprofitament

Total sòl d'aprofitament	11.935	34%
Total sòl Àrea Residencial Estratègica	35.362	100%

3. Aprofitaments: habitatge lliure, protegit i terciari

Coef edificabilitat brut sobre sòl computable de l'ÀRE	m2 st/m2 sl	m2 st
Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl computable	1,29	27.084
Coef edificabilitat no residencial sobre sòl computable	0,17	3.668
Total edificabilitat sobre sòl computable	1,46	30.751

Coef edificabilitat brut sobre sòl total de l'ÀRE	m2 st/m2 sl	m2 st
Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl total ÀRE	0,77	27.084
Coef edificabilitat no residencial sobre sòl total ÀRE	0,10	3.668
Total edificabilitat sobre sòl total ÀRE	0,87	30.751

Repartiment de l'aprofitament

Edificabilitat habitatge protegit	m2 st	%
Edificabilitat hbtg protegit règim especial	1.396	5%
Edificabilitat hbtg protegit règim general	5.417	20%
Edificabilitat hbtg protegit règim concertat	4.063	15%
Edificabilitat hbtg protegit règim concertat català	2.708	10%
Total edificabilitat habitatge protegit	13.584	50%
Edificabilitat habitatge lliure		
Total edificabilitat habitatge lliure	13.500	50%
Total edificabilitat residencial	27.084	88%
Edificabilitat no residencial		
Total edificabilitat no residencial	3.668	12%
Total edificabilitat de l'Àrea Residencial Estratègica	30.751	

4. Habitatges totals segons tipologia

Dimensió habitatge protegit	m2/hbtg
Habitatge protegit règim especial	85
Habitatge protegit règim general	85
Habitatge protegit règim concertat	90
Habitatge protegit règim concertat català	90
Habitatge lliure	101

Nombre d'habitatges	unitats	%
Habitatges protegits règim especial	16	5,6%
Habitatges protegits règim general	63	21,9%
Habitatges protegits règim concertat	45	15,6%
Habitatges protegits règim concertat català	30	10,4%
Total habitatge protegits	154	53%
Habitatges lliures	134	47%
Total habitatges lliures	134	47%
Total habitatges Àrea Residencial Estratègica	288	100%

Densitat bruta sobre sòl computable (hbtg/ha)	137 hbtg/Ha
Densitat bruta sobre total àmbit delimitat del sector (hbtg/Ha)	81 hbtg/Ha

3.8.4. QUADRE DE DADES DE L'ÀRE CAN DURAN A MONTCADA I REIXAC

ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA CAN DURAN. MONTCADA I REIXAC		
Q1. Quadre de dades de resum del planejament		
1. Dades inicials de l'Àrea Residencial Estratègica		
	m² sòl	%
Superfície de sòl computable	402.272	92%
Superfície de sòl públic no patrimonial (camins i zones de domini públic hidràulic)	35.378	8%
Total àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica	437.650	100%
2. Qualificacions de sòl		
	m² sòl	%
Sistema d'espais lliures	181.137	41,39%
Sistema d'equipaments	37.783	8,63%
Sistema viari	97.170	22,20%
Sistema viari general	6.813	1,56%
Sistema d'infraestructures i serveis	1.563	0,36%
Sistema d'habitatge dotacional	2.516	0,57%
Sistema hidrogràfic	16.527	3,78%
Total sòl destinats a sistemes	343.509	78,49%
Sòl d'aprofitament		
Total sòl d'aprofitament	94.141	21,51%
Total sòl Àrea Residencial Estratègica	437.650	100,00%
3. Aprofitaments: habitatge lliure, protegit i terciari		
Coef edificabilitat brut sobre sòl computable de l'ÀRE	m² st/m² sl	m² st
Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl computable	0,47	188.909
Coef edificabilitat no residencial sobre sòl computable	0,07	29.386
Total edificabilitat sobre sòl computable	0,54	218.295
Coef edificabilitat brut sobre sòl total de l'ÀRE	m² st/m² sl	m² st
Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl total ÀRE	0,43	188.909
Coef edificabilitat no residencial sobre sòl total ÀRE	0,07	29.386
Total edificabilitat sobre sòl total ÀRE	0,50	218.295

Repartiment de l'aprofitament

Edificabilitat habitatge protegit	m² st	%
Edificabilitat hbtg protegit règim especial	13.224	7%
Edificabilitat hbtg protegit règim general	34.004	18%
Edificabilitat hbtg protegit règim concertat	28.336	15%
Edificabilitat hbtg protegit règim concertat català	18.891	10%
Total edificabilitat habitatge protegit	94.455	50%
Edificabilitat habitatge lliure	m² st	%
Total edificabilitat habitatge lliure	94.455	50%
Total edificabilitat residencial	188.909	87%
Edificabilitat no residencial	m² st	%
Edificabilitat terciari en carrer (comerç i activitat)	25.490	87%
Edificabilitat terciari en alçada (activitat i serveis privats)	3.896	13%
Total edificabilitat no residencial	29.386	13%
Total edificabilitat de l'Àrea Residencial Estratègica	218.295	

4. Habitatges totals segons tipologia

Dimensió habitatge protegit	m²/hbtg	
Habitatge protegit règim especial	85	62,90
Habitatge protegit règim general	85	62,90
Habitatge protegit règim concertat	90	66,60
Habitatge protegit règim concertat català	90	66,60
Habitatge lliure	90	66,60
Nom bre d'habitatges	unitats	%
Habitatges protegits règim especial	155	7,28%
Habitatges protegits règim general	400	18,78%
Habitatges protegits règim concertat	315	14,79%
Habitatges protegits règim concertat català	210	9,86%
Total habitatge protegits	1080	50,70%
Habitatges lliures	1050	49,30%
Total habitatges lliures	1050	49,30%
Total habitatges Àrea Residencial Estratègica	2.130	100%
Densitat bruta sobre sòl computable (hbtg/ha)	53 hbtg/ha	
Densitat bruta sobre total àmbit delimitat del sector (hbtg/ha)	49 hbtg/ha	

3.8.5. QUADRE DE DADES DE L'ÀRE CAN PUIGGENER A SABADELL

ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA DE CAN PUIGGENER, SABADELL

Q1. Quadre de dades de resum del planejament

1. Dades Inicials de l'Àrea Residencial Estratègica

	m² sòl	%
Superfície de sòl computable	81.255	73%
Superfície de sòl públic inicial	30.131	27%
Total àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica	111.386	100%

2. Qualificacions de sòl

	m² sòl	%
Sistema d'espais lliures	37.142	33%
Sistema d'equipaments	32.340	29%
Sistema viari	23.891	21%
Sistema d'infraestructures i serveis		0%
Sistema d'habitatge dotacional	1.958	2%
Altres sistemes		0%
Total sòl destinats a sistemes	95.331	86%
Sòl d'aprofitament		
Total sòl d'aprofitament	16.055	14%
Total sòl Àrea Residencial Estratègica	111.386	100%

3. Aprofitaments: habitatge lliure, protegit i terciari

Coef edificabilitat brut sobre sòl computable de l'ÀRE	m² st/m² sl	m² st
Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl computable	0,61	49.618
Coef edificabilitat no residencial sobre sòl computable	0,05	3.728
Total edificabilitat sobre sòl computable	0,66	53.346

Coef edificabilitat brut sobre sòl total de l'ÀRE	m² st/m² sl	m² st
Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl total ÀRE	0,45	49.618
Coef edificabilitat no residencial sobre sòl total ÀRE	0,03	3.728
Total edificabilitat sobre sòl total ÀRE	0,48	53.346

Repartiment de l'aprofitament

Edificabilitat habitatge protegit	m² st	%
Edificabilitat hbtg protegit règim especial	3.473	7%
Edificabilitat hbtg protegit règim general	21.336	43%
Edificabilitat hbtg protegit règim concertat	4.962	10%
Edificabilitat hbtg protegit règim concertat català	0	0%
Total edificabilitat habitatge protegit	29.771	60%
Edificabilitat habitatge lliure		
Total edificabilitat habitatge lliure	19.847	40%
Total edificabilitat residencial	49.618	93%
Edificabilitat no residencial		
Edificabilitat terciari en carrer (comerç i activitat)	3.728	100%
Edificabilitat terciari en alçada (activitat i serveis privats)	0	0%
Total edificabilitat no residencial	3.728	7%
Total edificabilitat de l'Àrea Residencial Estratègica	53.346	

4. Habitatges totals segons tipologia

Dimensió habitatge protegit	m²/hbtg
Habitatge protegit règim especial	85
Habitatge protegit règim general	85
Habitatge protegit règim concertat	85
Habitatge protegit règim concertat català	90
Habitatge lliure	90

Nombre d'habitatges	unitats	%
Habitatges protegits règim especial	41	7%
Habitatges protegits règim general	251	44%
Habitatges protegits règim concertat	58	10%
Habitatges protegits règim concertat català	0	0%
Total habitatge protegits	350	61%
Habitatges lliures	221	39%
Total habitatges lliures	221	39%

Total habitatges Àrea Residencial Estratègica	571	100%
--	-----	------

Densitat bruta sobre sòl computable (hbtg/ha)	70,24 hbtg/Ha
Densitat bruta sobre total àmbit delimitat del sector (hbtg/Ha)	51,24 hbtg/Ha

3.8.6. QUADRE DE DADES DE L'ÀRE TORRE ROMEU A SABADELL

ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA DE TORRE ROMEU, SABADELL

Q1. Quadre de dades de resum del planejament

1. Dades inicials de l'Àrea Residencial Estratègica

	m² sòl	%
Superfície de sòl computable	110.108	83%
Superfície de sòl no computable	21.818	17%
Total àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica	131.926	100%

2. Qualificacions de sòl

	m² sòl	%
Sistema d'espais lliures	58.757	45%
Sistema d'equipaments	24.027	18%
Sistema viari	25.559	19%
Sistema d'infraestructures i serveis		0%
Sistema d'habitatge dotacional	3.626	3%
Altres sistemes		0%
Total sòl destinats a sistemes	111.969	85%
Sòl d'aprofitament		
Total sòl d'aprofitament	19.957	15%
Total sòl Àrea Residencial Estratègica	131.926	100%

3. Aprofitaments: habitatge lliure, protegit i terciari

Coef edificabilitat brut sobre sòl computable de l'ÀRE	m² st/m² sl	m² st
Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl computable	0,59	64.838
Coef edificabilitat no residencial sobre sòl computable	0,01	1.613
Total edificabilitat sobre sòl computable	0,60	66.451

Coef edificabilitat brut sobre sòl total de l'ÀRE	m² st/m² sl	m² st
Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl total ARE	0,49	64.838
Coef edificabilitat no residencial sobre sòl total ARE	0,01	1.613
Total edificabilitat sobre sòl total ARE	0,50	66.451

Repartiment de l'aprofitament

Edificabilitat habitatge protegit	m² st	%
Edificabilitat hbtg protegit règim especial	4.539	7%
Edificabilitat hbtg protegit règim general	27.880	43%
Edificabilitat hbtg protegit règim concertat	6.484	10%
Edificabilitat hbtg protegit règim concertat català	0	0%
Total edificabilitat habitatge protegit	38.903	60%
Edificabilitat habitatge lliure		
Total edificabilitat habitatge lliure	25.935	40%
Total edificabilitat residencial	64.838	98%
Edificabilitat no residencial		
Edificabilitat terciari en carrer (comerç i activitat)	1.613	100%
Edificabilitat terciari en alçada (activitat i serveis privats)	0	0%
Total edificabilitat no residencial	1.613	2%
Total edificabilitat de l'Àrea Residencial Estratègica	66.451	

4. Habitatges totals segons tipologia

Dimensió habitatge protegit	m²/hbtg
Habitatge protegit règim especial	85
Habitatge protegit règim general	85
Habitatge protegit règim concertat	85
Habitatge protegit règim concertat català	90
Habitatge lliure	90

Nombre d'habitatges	unitats	%
Habitatges protegits règim especial	53	7%
Habitatges protegits règim general	325	44%
Habitatges protegits règim concertat	75	10%
Habitatges protegits règim concertat català	0	0%
Total habitatge protegits	454	61%
Habitatges lliures	292	39%
Total habitatges lliures	292	39%

Total habitatges Àrea Residencial Estratègica	746	100%
--	-----	------

Densitat bruta sobre sòl computable (hbtg/ha)	67,74 hbtg/Ha
Densitat bruta sobre total àmbit delimitat del sector (hbtg/Ha)	56,54 hbtg/Ha

3.8.7. QUADRE DE DADES DE L'ÀRE CAN TAIÓ A SANTA PERPÈTUA DE MOGODA

ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA DE CAN TAIÓ. SANTA PERPÈTUA

Q1. Quadre de dades de resum del planejament

1. Dades inicials de l'Àrea Residencial Estratègica

	m2 sòl	%
Superfície de sòl computable	158.856	100%
Superfície de sòl públic no patrimonial	0	0%
Total àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica	158.856	100%

2. Qualificacions de sòl

	m2 sòl	%
Sistema d'espais lliures	41.900	26%
Sistema d'equipaments	17.474	11%
Sistema viari	48.166	30%
Sistema d'infraestructures i serveis		0%
Sistema d'habitatge dotacional		0%
Altres sistemes	9.136	6%
Total sòl destinats a sistemes	116.676	73%
Sòl d'aprofitament		
Total sòl d'aprofitament	42.180	27%
Total sòl Àrea Residencial Estratègica	158.856	100%

3. Aprofitaments: habitatge lliure, protegit i terciari

Coef edificabilitat brut sobre sòl computable de l'ÀRE	m2 st/m2 sl	m2 st
Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl computable	0,52	82.605
Coef edificabilitat no residencial sobre sòl computable	0,03	4.766
Total edificabilitat sobre sòl computable	0,55	87.371

Coef edificabilitat brut sobre sòl total de l'ÀRE	m2 st/m2 sl	m2 st
Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl total ARE	0,52	82.605
Coef edificabilitat no residencial sobre sòl total ARE	0,03	4.766
Total edificabilitat sobre sòl total ARE	0,55	87.371

Repartiment de l'aprofitament

Edificabilitat habitatge protegit	m2 st	%
Edificabilitat hbtg protegit règim especial	4.130	5%
Edificabilitat hbtg protegit règim general	16.521	20%
Edificabilitat hbtg protegit règim concertat	16.521	20%
Edificabilitat hbtg protegit règim concertat català	8.261	10%
Total edificabilitat habitatge protegit	45.433	55%
Edificabilitat habitatge lliure		
Total edificabilitat habitatge lliure	37.172	45%
Total edificabilitat residencial	82.605	95%
Edificabilitat no residencial		
m2 st		%
Edificabilitat terciari en carrer (comerç i activitat)	4.766	100%
Edificabilitat terciari en alçada (activitat i serveis privats)	0	0%
Total edificabilitat no residencial	4.766	5%
Total edificabilitat de l'Àrea Residencial Estratègica	87.371	

4. Habitatges totals segons tipologia

Dimensió habitatge protegit	m2/hbtg
Habitatge protegit règim especial	82
Habitatge protegit règim general	82
Habitatge protegit règim concertat	85
Habitatge protegit règim concertat català	85
Habitatge lliure	82

Nombre d'habitatges	unitats	%
Habitatges protegits règim especial	50	5%
Habitatges protegits règim general	201	20%
Habitatges protegits règim concertat	194	20%
Habitatges protegits règim concertat català	97	10%
Total habitatge protegits	543	55%
Habitatges lliures	453	45%
Total habitatges lliures	453	45%

Total habitatges Àrea Residencial Estratègica

Total habitatges Àrea Residencial Estratègica	997	100%
Densitat bruta sobre sòl computable (hbtg/ha)	63 hbtg/Ha	
Densitat bruta sobre total àmbit delimitat del sector (hbtg/Ha)	63 hbtg/Ha	

3.8.8. QUADRE DE DADES DE L'ÀREA PORTA SUD A TERRASSA

ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA PEMU PORTA SUD. TERRASSA			
Q1. Quadre de dades de resum del planejament			
1. Dades inicials de l'Àrea Residencial Estratègica			
	m² sòl	%	
Superfície de sòl computable	91.633	59%	
Superfície de sòl públic no patrimonial	64.336	41%	
Total àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica	155.969	100%	
2. Qualificacions de sòl			
	m² sòl	%	
Sistema d'espais lliures	69.979	44,87%	
Sistema d'equipaments	24.490	15,70%	
Sistema viari	44.053	28,24%	
Sistema hidrològic	661	0,42%	
Sistema ferroviari	904	0,58%	
Sistema d'habitatge dotacional		0,00%	
Total sòl destinats a sistemes	140.087	89,82%	
Sòl d'aprofitament			
Total sòl d'aprofitament	15.882	10,18%	
Total sòl Àrea Residencial Estratègica	155.969	100,00%	
3. Aprofitaments: habitatge lliure, protegit i terciari			
Coef edificabilitat brut sobre sòl computable de l'ÀRE			
	m² st/m² sl	m² st	
Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl computable	0,93	85.504	
Coef edificabilitat no residencial sobre sòl computable	0,15	13.916	
Total edificabilitat sobre sòl computable	1,08	99.420	
Coef edificabilitat brut sobre sòl total de l'ÀRE			
	m² st/m² sl	m² st	
Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl total ARE	0,55	85.504	
Coef edificabilitat no residencial sobre sòl total ARE	0,09	13.916	
Total edificabilitat sobre sòl total ARE	0,64	99.420	

Repartiment de l'aprofitament

Edificabilitat habitatge protegit	m² st	%
Edificabilitat hbtg protegit règim especial	5.985	7%
Edificabilitat hbtg protegit règim general	15.391	18%
Edificabilitat hbtg protegit règim concertat	12.826	15%
Edificabilitat hbtg protegit règim concertat català	8.550	10%
Total edificabilitat habitatge protegit	42.752	50%
Edificabilitat habitatge lliure		
Total edificabilitat habitatge lliure	42.752	50%
Total edificabilitat residencial	85.504	86%
Edificabilitat no residencial		
	m² st	%
Edificabilitat terciari en carrer (comerç i activitat)	13.916	14%
Edificabilitat terciari en alçada (activitat i serveis privats)		0%
Total edificabilitat no residencial	13.916	14%

Total edificabilitat de l'Àrea Residencial Estratègica 99.420

4. Habitatges totals segons tipologia

Dimensió habitatge protegit	m²/hbtg	sup. útil
Habitatge protegit règim especial	85	62,90
Habitatge protegit règim general	85	62,90
Habitatge protegit règim concertat	90	66,60
Habitatge protegit règim concertat català	90	66,60
Habitatge lliure	90	66,60

Nombre d'habitatges	unitats	%
Habitatges protegits règim especial	70	7,30%
Habitatges protegits règim general	181	18,78%
Habitatges protegits règim concertat	143	14,78%
Habitatges protegits règim concertat català	95	9,86%
Total habitatge protegits	489	50,72%
Habitatges lliures	475	49,28%
Total habitatges lliures	475	49,28%

Total habitatges Àrea Residencial Estratègica 964 100%

Densitat bruta sobre sòl computable (hbtg/ha)	105 hbtg/ha
Densitat bruta sobre total àmbit delimitat del sector (hbtg/ha)	62 hbtg/ha

CRÈDITS

La coordinació i direcció general dels treballs del Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental ha estat efectuada pels socis fundadors del Despatx d'arquitectura i urbanisme JORNETLLOPPASTOR arquitectes:

Sebastià Jornet i Forner, arquitecte

Carles Llop i Torné, doctor arquitecte.

Joan Enric Pastor i Fernàndez, arquitecte

El PDU ha estat desenvolupat amb quatre directors de projecte, de l'equip habitual d'arquitectes del despatx, que han coordinat i establert les directrius de coherència tècnica i documental en relació amb els diferents equips tècnics que redacten els documents d'ordenació i urbanització de cada ARE. Tanmateix aquests directors de projecte, s'han encarregat de la coordinació amb els serveis tècnics de les diferents administracions locals incloses en aquest PDU:

- Coordinació de les ARE de Cerdanyola del Vallès i les 2 de Sabadell:

Gabriel Àngel Jubete i Andreu, arquitecte.

- Coordinació de les ARE de Montcada i Reixac i Terrassa:

Xavier Matilla i Ayala, arquitecte.

- Coordinació de les dues ARE de Castellar del Vallès:

Núria Garcia i Soto, arquitecte.

- Coordinació de les ARE de Barberà del Vallès i Santa Perpètua de Mogoda:

Mònica Beguer i Jornet, arquitecte.

El recull d'informació territorial i local, així com el seu anàlisi, ha estat efectuat per:

Vania Fernandes Magalhaes, enginyera agrònoma.

Albert Mampel i Cava, estudiant d'arquitectura.

Anat Chervinsky, arquitecte.

Isabel Lacasa Til, administrativa.

També han col·laborat la resta de membres del despatx Jornet-Llop-Pastor:

Anna Pastor i Fernández, arquitecte

Napoleón Guerrero Flores, arquitecte

Montse Ferres Soler, arquitecte

Eduard Antorn i Monseny, estudiant

Ricardo Alarcon i Gonzalez, arquitecte i arquitecte tècnic

Mireia Valls i Gil-Vernet, arquitecte

Arnau Bujons i Tomas, estudiant

Camila Acosta Amador, arquitecte

Miriam Germeno, arquitecte

Claudia Peñaranda Fuentes, arquitecte

Luca Mirandola, arquitecte

María Ríos Carballeira, arquitecte

Marcela Caldas Mantilla, estudiant

Oriol Jané Abellan-Garcia, estudiant

Daniele Caron, arquitecte

Eduard Masip Marín, estudiant

Per a la elaboració dels estudis específics relatius als treballs esmentats en els diferents àmbits especialitzats i per la coordinació específica dels diferents treballs sectorials, s'ha comptat amb els següents col·laboradors:

- Assessoria jurídica en l'elaboració del PDU

Àngels Gil-Vernet, advocat

Sònia Berlanga, advocat

Neus Fontrodona, advocat

- Memòria social:

Montse Mercadé, geògrafa

Maria Bonet, geògrafa

- Projectes d'urbanització:

Pere Santos, enginyer de Ports, Camins i Canals.

- Assessoria en gestió de l'energia:

Alex Ivancic, enginyer industrial

La documentació ambiental que acompanya aquest Pla Director Urbanístic, ha estat redactada per:

IGREMAP, SL

Ignasi Grau Roca, enginyer agrònom

La documentació corresponents a les bases tècniques i econòmiques del PDU (excepte apartat de justificació de la sostenibilitat econòmica) per la seva aprovació provisional i definitiva ha estat facilitada per:

Direcció General d'Actuacions Estratègiques i Política de Sòl

La redacció de cadascuna de les àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental ha estat realitzada per:

ARE Sector Estació, Barberà del Vallès

ABAR / B2, arquitectes:

Ander Aguinako, arquitecte

Emma Bellosta, arquitecte

Amaia Celaya, arquitecte

Col·laborador:

Miguel Yuri, arquitecte. Mayorga - Fontana

Estudi de mobilitat:

Mercè Taberna, enginyer Ports, Camins i Canals

Gemma Salvador, enginyer ambiental

Consultors:

SAMA:

Jaime López de Asiaín, doctor arquitecte.

María López de Asiaín, doctora arquitecte.

ARE Turuguet, Castellar del Vallès

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES SL:

Jordi Font Bel, arquitecte

Jaume Viñolas Segarra, arquitecte

ARE Nou Eixample, Castellar del Vallès

GAMMA D'ARQUITECTURA S.L.

ARE Flor de Maig - Torrent dels Gorgs, Cerdanyola del Vallès (treballs realitzats fins l'aprovació inicial)

Lluís Jubert Despatx d'Arquitectura S.L.P.:

Director i coordinador:

Lluís Jubert, arquitecte

Alberto González, arquitecte

Carme Fernández, arquitecte

Jordi Calbetó, arquitecte

Marta Castañé, arquitecte

Projecte d'urbanització:

Director:



Lluís Jubert, arquitecte

Realització i coordinador:

Marc Casanovas i Bassas, enginyer de camins, canals i ports i Tècnic urbanista

Col·laboradors:

Joan Morro i Martí, enginyer de camins i arquitecte

Estudi de mobilitat:

Marc Casanovas i Bassas

Estudi d'Inundabilitat:

TYPSA (Técnica y Proyectos S.A.):

Miguel Àngel Gago

Cristina Solórzano

ARE Can Duran, Montcada i Reixac

BAMMP Arquitectes i Associats:

Francesc Bacardit Segués, arquitecte

Ferran Pont Montaner, arquitecte

Carles Gelis Centeno, arquitecte

Col·laboradors:

Nico Revuelto Fernández, arquitecte

Robert Casasús Martínez, estudiant d'arquitectura

Xavier Ayala Caballero, estudiant d'arquitectura

Blanca Uroz Marimon, estudiant d'arquitectura

Oriol Boada Pladellorens, estudiant d'arquitectura

Joaquín Canela Delgado, delineant

Jordi Bosch Tapiolas, delineant

Paisatgisme:

Manuel Colomines Galobardes, enginyer agrícola

Responsable de documentació:

Ester Nasarre Vázquez, geògrafa

Responsable àrea administrativa:

Mònica Arch Mas, cap de l'àrea administrativa

Estudi de mobilitat:

DOYMO. Desarrollo Organización y Movilidad:

Miguel Ángel Moll de Miguel, director
 David Soler Grima, enginyer d'obres públiques

Projecte bàsic d'urbanització:

IDP enginyeria i arquitectura:
 Enrique Blasco Gómez, enginyer industrial
 Jaime Polo Villafaina, enginyer industrial

ARE Can Puiggener, Sabadell

Martínez / Sisternas arquitectes i associats. MSA+A:
 Adolf Martínez, arquitecte
 Josep Lluís Sisternas, arquitecte
 José Luis Pérez, advocat
 Jaume de la Cruz, advocat

Estudi de mobilitat:
 Jordi Singla
 David Abeijón ALG

Projecte d'urbanització:

EPTISA:
 Llorenç Pons
 Elena Sedó

ARE Torre Romeu, Sabadell

GADEA, TERRITORI I ARQUITECTURA SL
 Xavier Gadea i Borgunyó, arquitecte

ARE Can Taió, Santa Perpètua de Mogoda

Batlle i Roig Arquitectes:
 Direcció dels treballs:
 Enric Batlle i Durany, doctor arquitecte

Coordinació planejament:
 Abel Porcar Badal, arquitecte

Coordinació projecte d'urbanització:
 Ivan Sánchez Fabra, arquitecte

Assessoria jurídica:
 Garrigues Advocats

Assessorament tècnic en projecte d'urbanització:
 Summa, Servicios de ingeniería y consultores S.A.

Elaboració estudi de mobilitat:
 Intra S.L., Consultors de mobilitat

ARE Porta Sud, Terrassa

Equip BCpN SL:
 Ricard Pié, doctor arquitecte
 Josep M. Vilanova, doctor. arquitecte

Coordinació:
 Marta Gómez, arquitecte

Amb la participació de:

Marianela Motkoski, arquitecte
 Teresa Pazos, arquitecte
 Ana Sofia Godinho, arquitecte
 Francisco Fernández, arquitecte
 Sergi Obon, filòleg
 Clara Gilibets, secretaria

Col·laboradors:

QUADRIFOLI enginyeria:
 Àlex Olives, enginyer

ACarquitectura:
 Andrés Calderón

VVArquitectes:
 Juan Pablo Saucedo

Sebastià Jornet i Forner, en nom de
 JORNETLLOPPASTOR arquitectes
 febrer de 2009

ÍNDIX PLÀNOLS D'INFORMACIÓ



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

ENCAIX TERRITORIAL

0.1. Localització ARE	1:80.000
0.2. Matriu física de suport	1:80.000
0.3. Vegetació existent	1:80.000
0.4. Edificació existent	1:80.000
0.5. Xarxa ferroviària	1:80.000
0.6. Planejament vigent ARE i context	1:80.000
0.7. Classificació vigent ARE	1:80.000

**ARE SECTOR ESTACIÓ
BARBERÀ DEL VALLÈS**

1.1. Localització ARE	1:10.000
1.2. Matriu física de suport	1:10.000
1.3. Estructura general i orgànica	1:10.000
1.4. Àmbit Àrea residencial estratègica	1:4.000
1.5. Valors ambientals i paisatgístics	1:4.000
1.6. Usos i activitats	1:4.000

**ARE TURUGUET
CASTELLAR DEL VALLÈS**

2.1. Localització ARE	1:10.000
2.2. Matriu física de suport	1:10.000
2.3. Estructura general i orgànica	1:10.000
2.4. Àmbit Àrea residencial estratègica	1:4.000
2.5. Valors ambientals i paisatgístics	1:4.000
2.6. Usos i activitats	1:4.000

**ARE NOU EIXAMPLE
CASTELLAR DEL VALLÈS**

3.1. Localització ARE	1:10.000
3.2. Matriu física de suport	1:10.000
3.3. Estructura general i orgànica	1:10.000
3.4. Àmbit Àrea residencial estratègica	1:4.000
3.5. Valors ambientals i paisatgístics	1:4.000
3.6. Usos i activitats	1:4.000

**ARE FLOR DE MAIG - RAMBLA DELS GORGS
CERDANYOLA DEL VALLÈS**

4.1. Localització ARE 1:10.000

Aquesta ARE ha estat desestimada per manca de la tramitació municipal, de la corresponent delimitació d'un sector de planejament en sòl urbà.

**ARE CAN DURAN
MONTCADA I REIXAC**

5.1. Localització ARE	1:10.000
5.2. Matriu física de suport	1:10.000
5.3. Estructura general i orgànica	1:10.000
5.4. Àmbit Àrea residencial estratègica	1:4.000
5.5. Valors ambientals i paisatgístics	1:4.000
5.6. Usos i activitats	1:4.000

**ARE CAN PUIGGENER
SABADELL**

6.1. Localització ARE	1:10.000
6.2. Matriu física de suport	1:10.000
6.3. Estructura general i orgànica	1:10.000
6.4. Àmbit Àrea residencial estratègica	1:4.000
6.5. Valors ambientals i paisatgístics	1:4.000
6.6. Usos i activitats	1:4.000

**ARE TORRE ROMEU
SABADELL**

7.1. Localització ARE	1:10.000
7.2. Matriu física de suport	1:10.000
7.3. Estructura general i orgànica	1:10.000
7.4. Àmbit Àrea residencial estratègica	1:4.000
7.5. Valors ambientals i paisatgístics	1:4.000
7.6. Usos i activitats	1:4.000

**ARE CAN TAIÓ
SANTA PERPÈTUA MOGODA**

8.1. Localització ARE	1:10.000
8.2. Matriu física de suport	1:10.000
8.3. Estructura general i orgànica	1:10.000
8.4. Àmbit Àrea residencial estratègica	1:4.000
8.5. Valors ambientals i paisatgístics	1:4.000
8.6. Usos i activitats	1:4.000

**ARE PORTA SUD
TERRASSA**

9.1. Localització ARE	1:10.000
9.2. Matriu física de suport	1:10.000
9.3. Estructura general i orgànica	1:10.000
9.4. Àmbit Àrea residencial estratègica	1:4.000
9.5. Valors ambientals i paisatgístics	1:4.000
9.6. Usos i activitats	1:4.000



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

ÍNDIX PLÀNOLS D'ORDENACIÓ



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

ENCAIX TERRITORIAL

0.1. Àmbit ARE	1:80.000
0.2. Classificació	1:80.000

**ARE SECTOR ESTACIÓ
BARBERÀ DEL VALLÈS**

1.1. Qualificació: sistemes ARE i context	1:10.000
1.2. Distribució de l'habitatge	1:4.000
1.3. Usos en planta baixa	1:4.000

**ARE TURUGUET
CASTELLAR DEL VALLÈS**

2.1. Qualificació: sistemes ARE i context	1:10.000
2.2. Distribució de l'habitatge	1:4.000
2.3. Usos en planta baixa	1:4.000

**ARE NOU EIXAMPLE
CASTELLAR DEL VALLÈS**

3.1. Qualificació: sistemes ARE i context	1:10.000
3.2. Distribució de l'habitatge	1:4.000
3.3. Usos en planta baixa	1:4.000

**ARE CAN DURAN
MONTCADA I REIXAC**

5.1. Qualificació: sistemes ARE i context	1:10.000
5.2. Distribució de l'habitatge	1:4.000
5.3. Usos en planta baixa	1:4.000

**ARE CAN PUIGGENER
SABADELL**

6.1. Qualificació: sistemes ARE i context	1:10.000
6.2. Distribució de l'habitatge	1:4.000
6.3. Usos en planta baixa	1:4.000

**ARE TORRE ROMEU
SABADELL**

7.1. Qualificació: sistemes ARE i context	1:10.000
7.2. Distribució de l'habitatge	1:4.000
7.3. Usos en planta baixa	1:4.000

**ARE CAN TAIÓ
SANTA PERPÈTUA MOGODA**

8.1. Qualificació: sistemes ARE i context	1:10.000
8.2. Distribució de l'habitatge	1:4.000
8.3. Usos en planta baixa	1:4.000

**ARE PORTA SUD
TERRASSA**

9.1. Qualificació: sistemes ARE i context	1:10.000
9.2. Distribució de l'habitatge	1:4.000
9.3. Usos en planta baixa	1:4.000