



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CASTELLAR DEL VALLÈS

**Revisió del Pla General
d'Ordenació de 1999**

**Diagnosi i proposta d'avancç de planejament
27 de juny de 2012**



Ordre del dia:

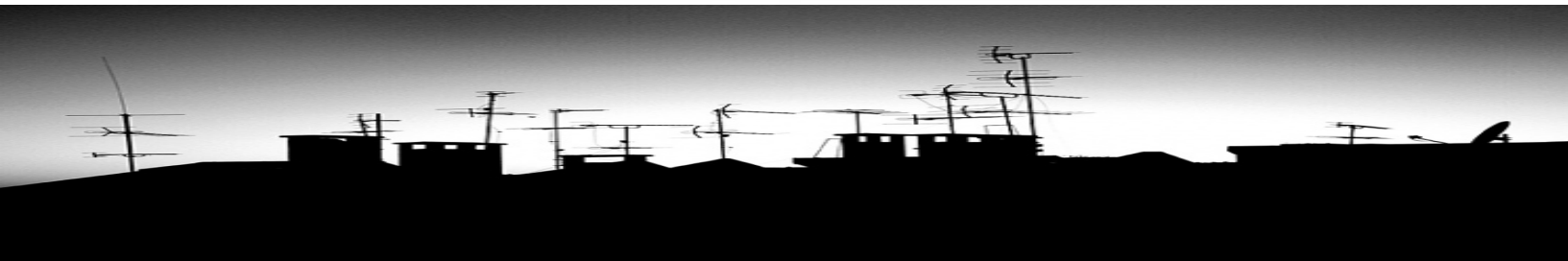
1. Bases programàtiques
2. Directrius generals
3. Línies projectuals:
 - Sistemes d'espais lliures
 - Sistema d'equipaments
 - Activitat econòmica
 - Habitatge
 - Mobilitat
4. Torn de paraula i cloenda



BASES PROGRAMÀTIQUES

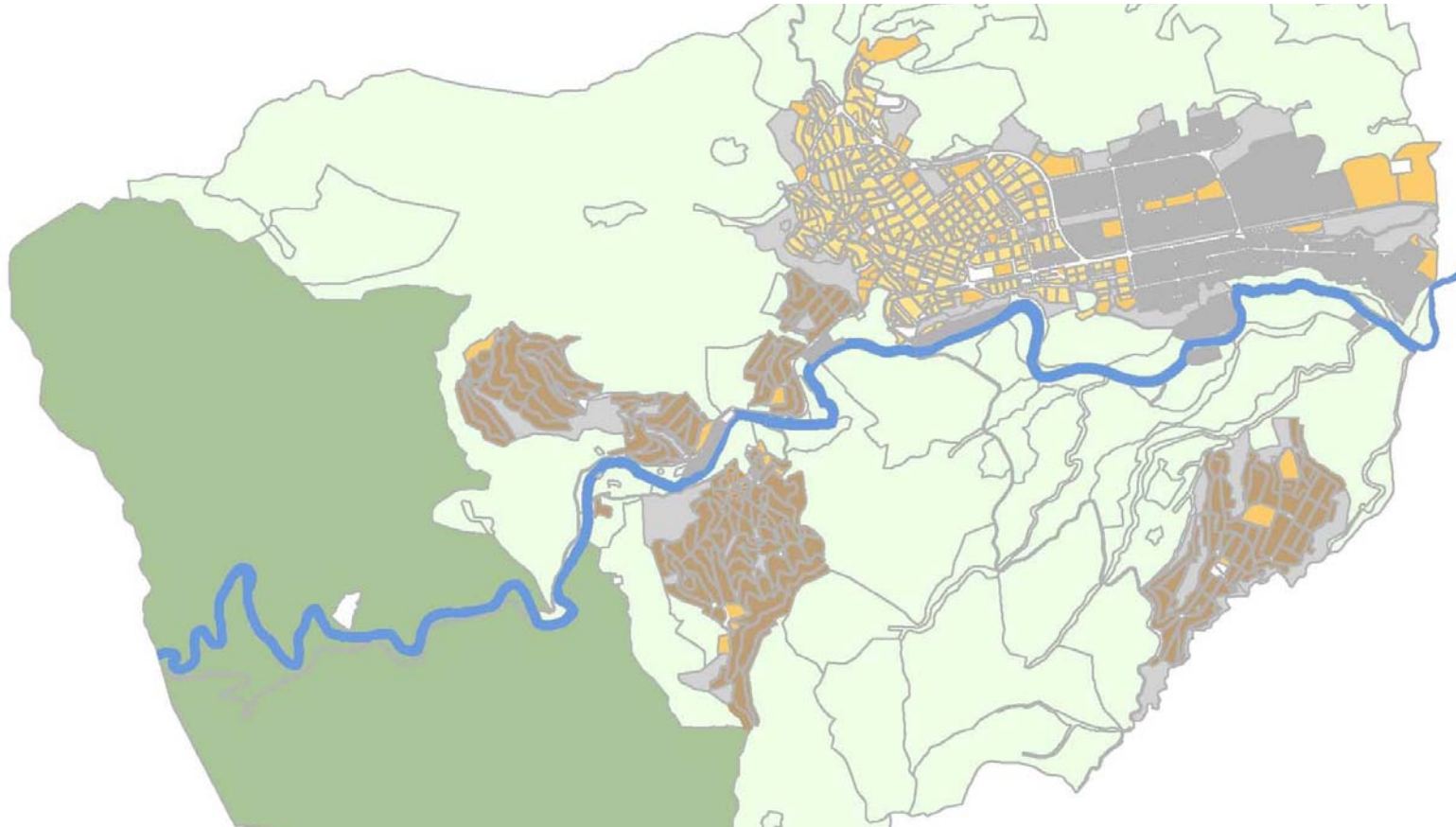
QUÈ SOM.....les bases sòlides de la construcció del nou model del nou Pla

- **Un Pla que es redacta en un moment de profunda crisi econòmica i un pla per un horitzó temporal acotat en el temps (15-20 anys)**



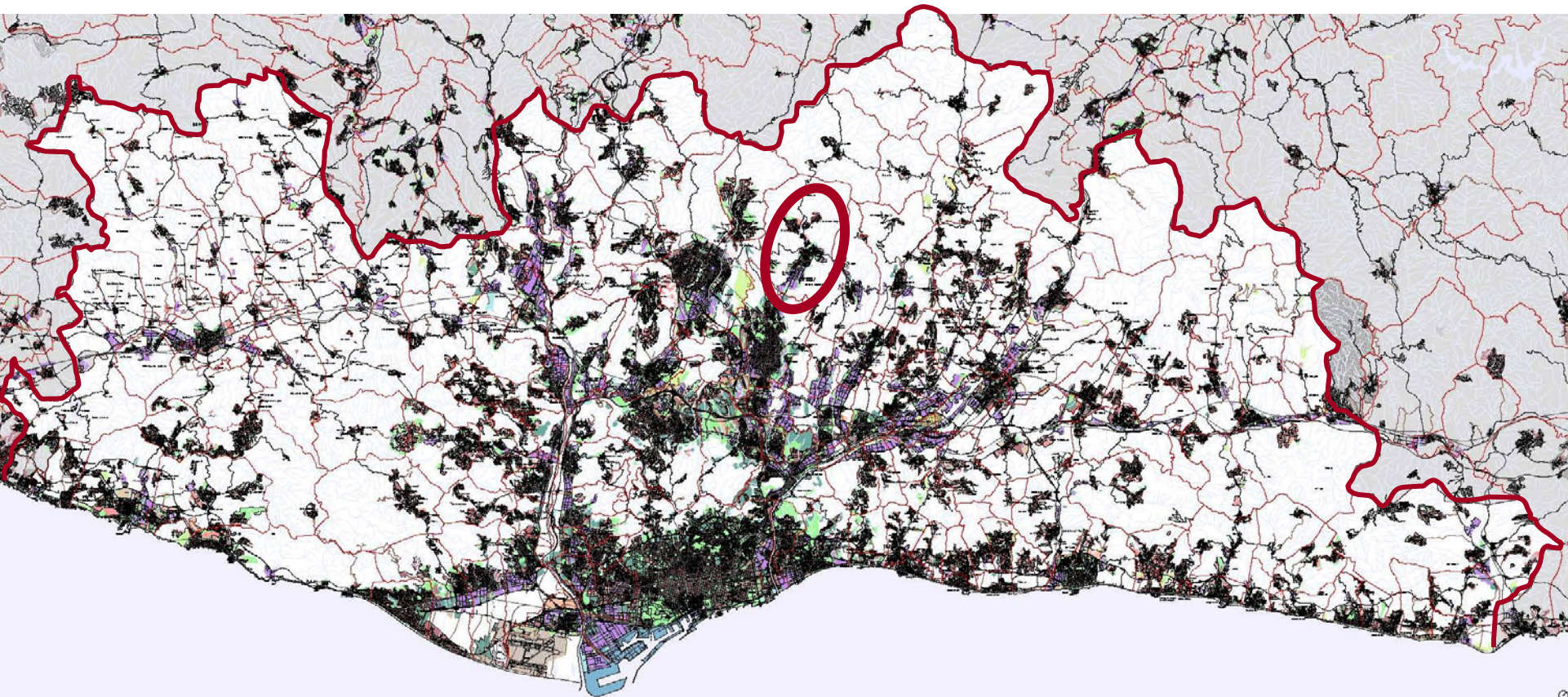
BASES PROGRAMÀTIQUES

- **Un Pla que pren com a base el planejament vigent i l'urbanisme recent del municipi, que ha comportat un creixement accelerat en els darrers anys, però equilibrat qualitativament.**



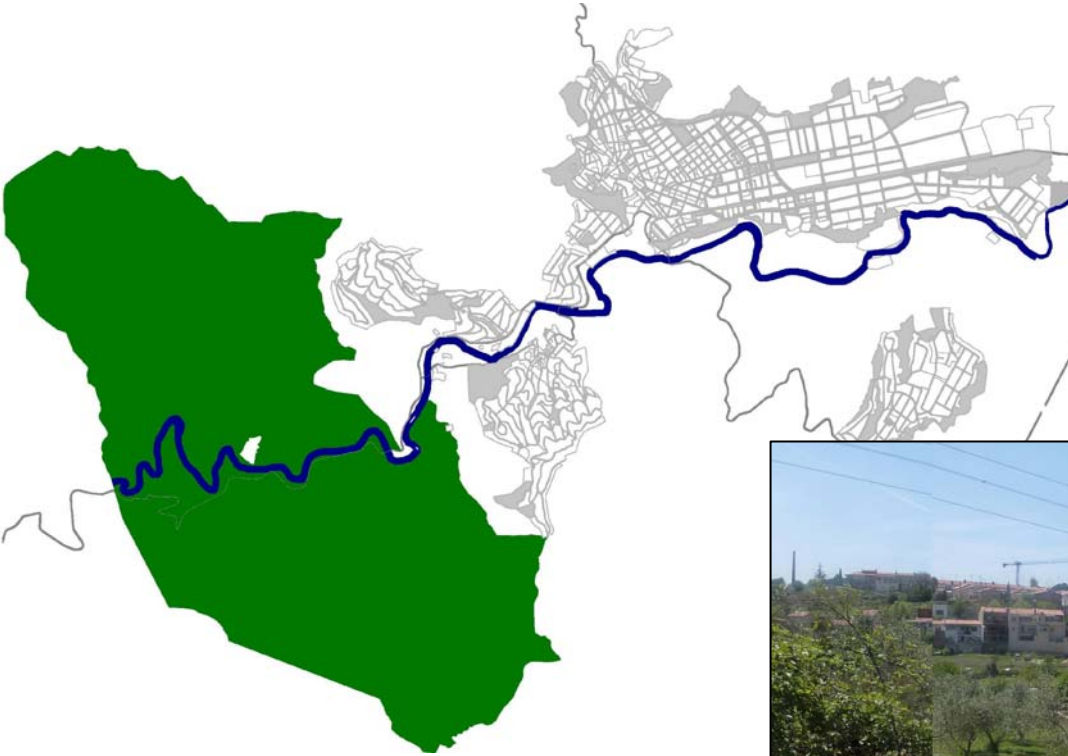
BASES PROGRAMÀTIQUES

- **Castellar, una vila privilegiada i de qualitat dins dels pobles i ciutats que conformen l'arc metropolità de Barcelona.**



BASES PROGRAMÀTIQUES

- **Castellar, un poble obert al riu Ripoll i porta del Parc natural de Sant Llorenç de Munt (Serra de l'Obac).**



BASES PROGRAMÀTIQUES

- **Castellar, un poble divers en la residència i en la activitat econòmica i de serveis**



BASES PROGRAMÀTIQUES

- **Castellar, un poble amb una aposta ferma per un futur basat en la cohesió social i en la sostenibilitat econòmica social i ambiental.**



Especialitzant
el SNU



Dotant els
límits



Model sostenible
de l'àmbit urbà



DIRECTRIUS ESTRATÈGIQUES

QUÈ VOLEM SER..... el marc de referència per orientar el nou model en el que desenvolupar el nou planejament

- **La potenciació dels espais lliures i del sòl no urbanitzat de l'entorn.**



DIRECTRIUS ESTRATÈGIQUES

- L'aposta pel creixement interior i la requalificació urbana, això és fer més poble dins del poble.



DIRECTRIUS ESTRATÈGIQUES

- El manteniment i la millora de la quantitat i qualitat de l'oferta d'equipament i espais lliures del municipi.

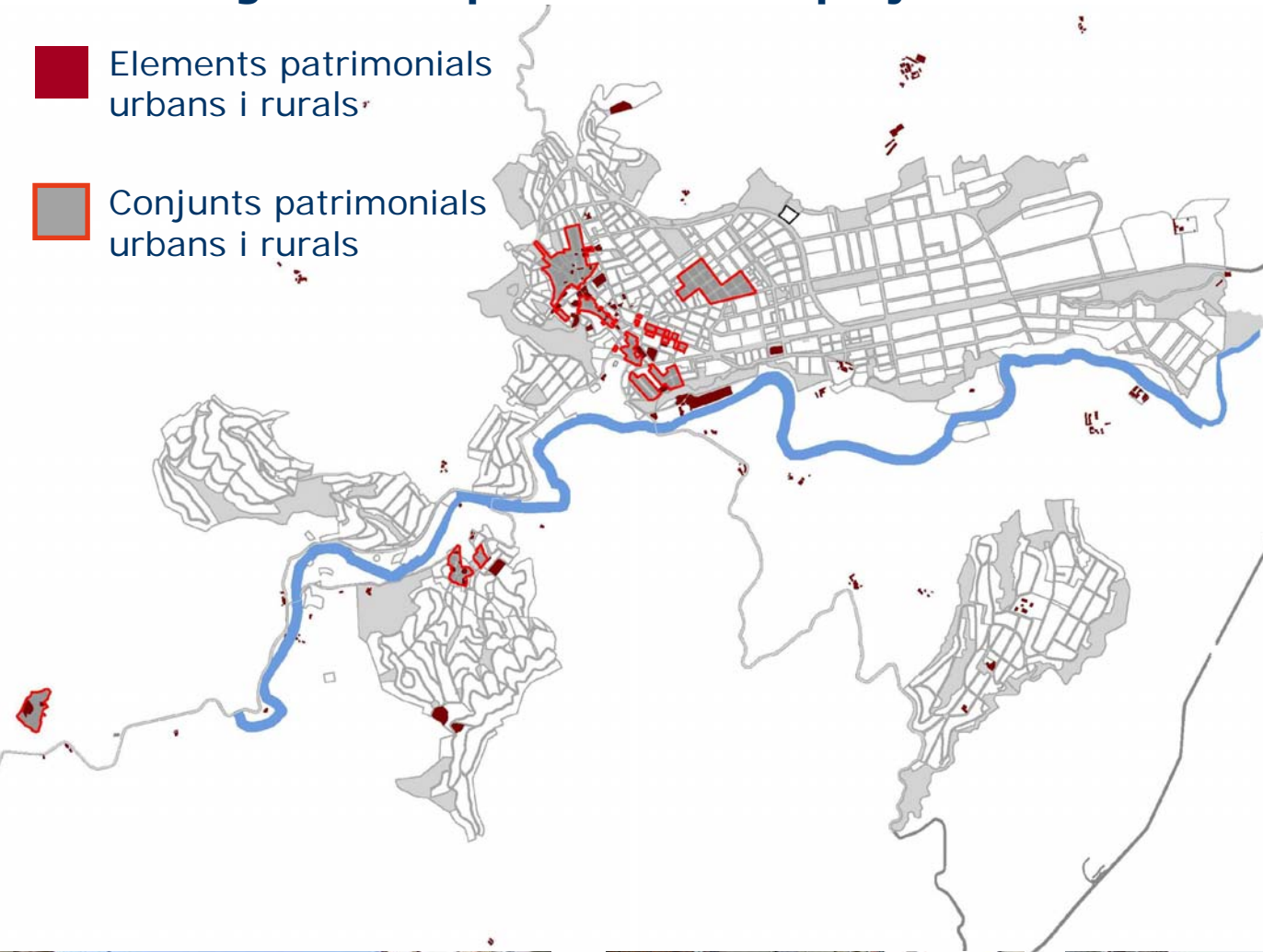


DIRECTRIUS ESTRATÈGIQUES

- **La integració del patrimoni en el projecte de ciutat**

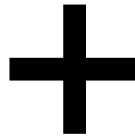
 Elements patrimonials
urbans i rurals

 Conjunts patrimonials
urbans i rurals



DIRECTRIUS ESTRATÈGIQUES

- La diversificació de l'oferta residencial i de les activitats econòmiques, amb una atenció especial a l'habitatge protegit, prioritzant el lloguer, i als llocs de treball actualment existents en el municipi.



LINIES PROJECTUALS

- **RESPECTE EL MODEL DE CREIXEMENT**

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

- **RESPECTE L'ESTRUCTURA DEL MUNICIPI**

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

- **EL SÒL FORESTAL**

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

Utilitzar aquestes franges i els espais agrícoles per compartimentar el sòl forestal.



LINIES PROJECTUALS

- **EL SÒL AGRÍCOLA DE SECÀ**

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

- **L'HORTA**

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

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

- **EL RIU RIPOLL I LA XARXA HIDROGRÀFICA**

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

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

LINIES PROJECTUALS

• ELS CAMINS

Establir una xarxa jerarquitzada de camins que permeti definir geometries, infraestructures i nivell d'intervenció.

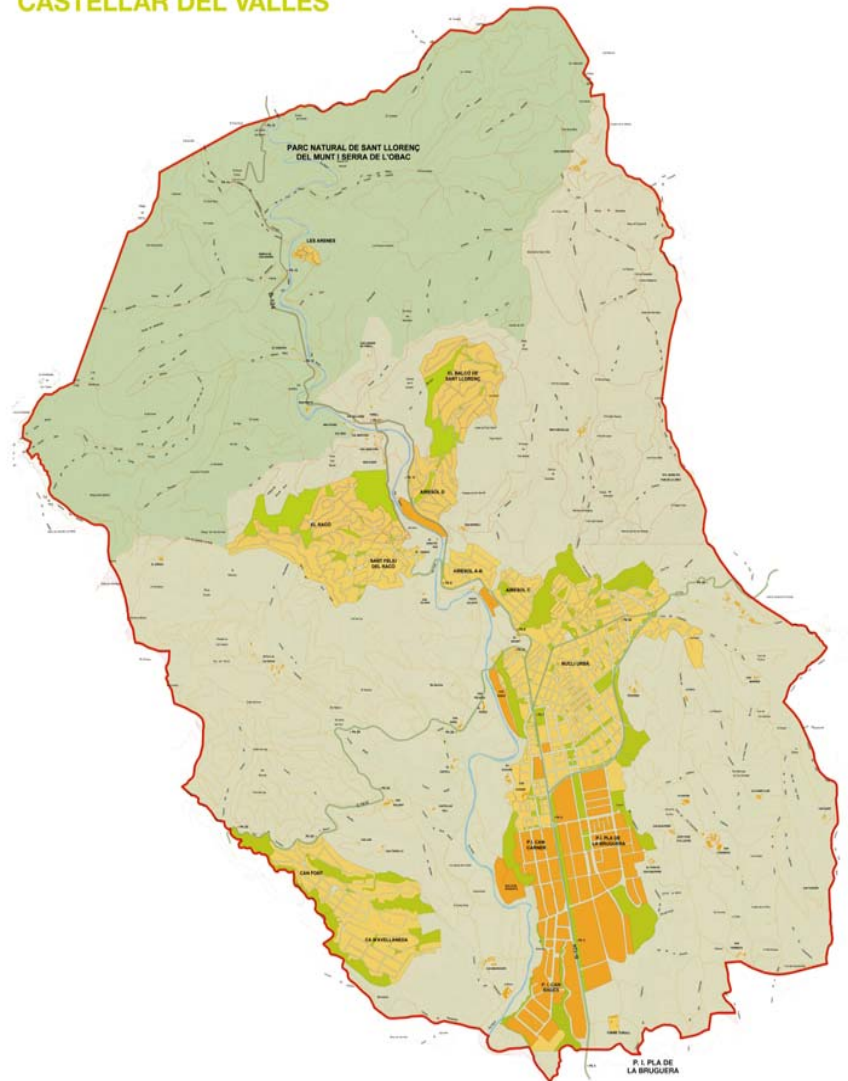
• XARXA D'ESPAIS LLIURES

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

• SOSTENIBILITAT DEL MODEL URBÀ

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

TERME MUNICIPAL DE CASTELLAR DEL VALLÈS



DIAGNOSI

- Cobertura actual d'espais lliures notable, quadruplicant els paràmetres mínims que marca la llei d'urbanisme (2.480.346m²)
- El 81,70% del sòl del terme municipal és sòl no urbanitzable.
- S'han detectat incongruències amb zones verdes de titularitat privada.
- Manca formalitzar les cessions de zones verdes de l'Airesol D, Can Font i Ca n'Avellaneda.
- Estudiar la problemàtica dels solars encara buits a prop dels torrents.
- Cal posar en valor la façana del Riu Ripoll.



SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

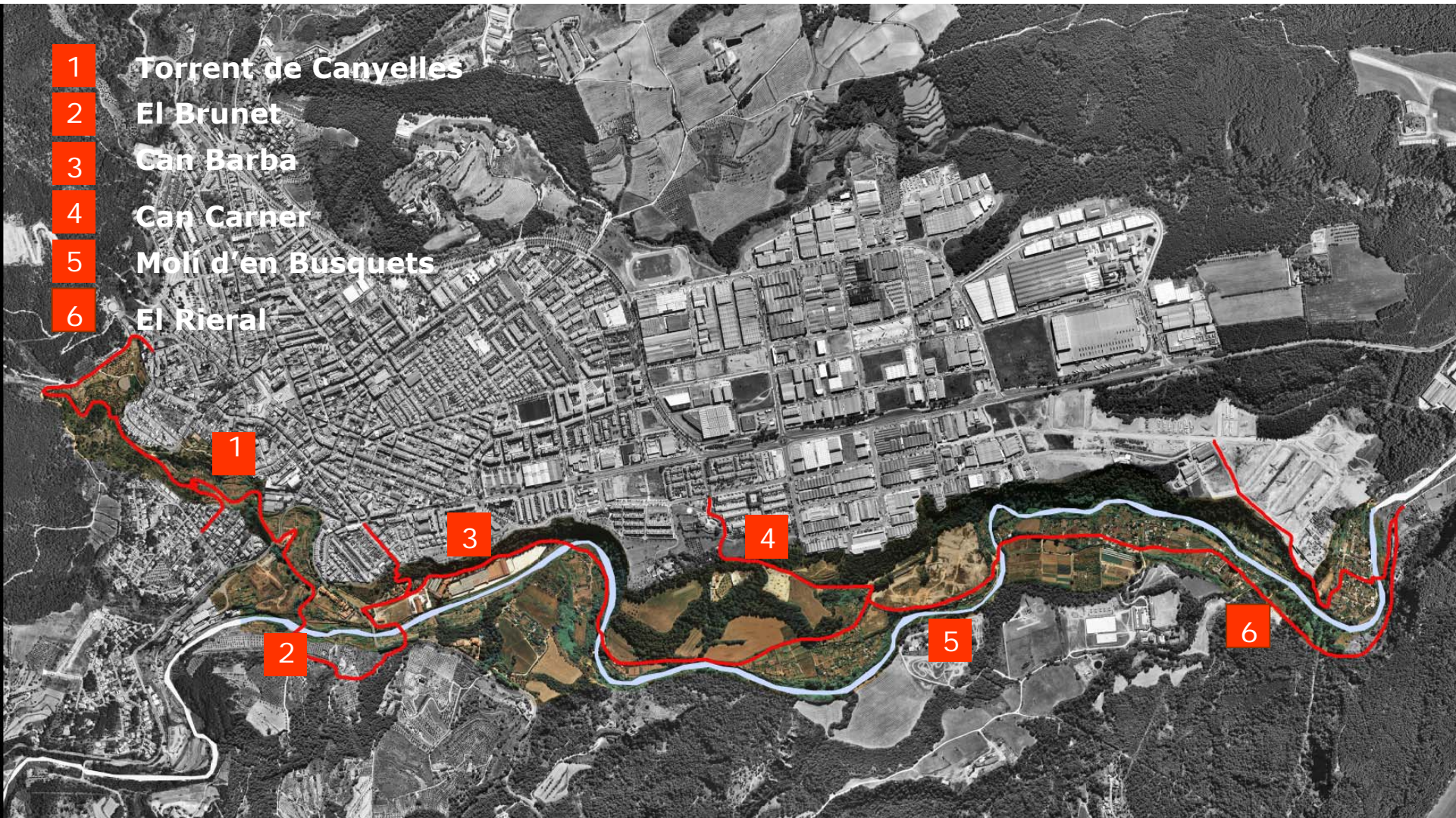
LINIES PROJECTUALS

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



La façana del riu Ripoll

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



SISTEMA D'EQUIPAMENTS

DIAGNOSI



- Cobertura actual d'equipaments bàsics notable.
- Reserva de sòl per a nous equipaments més que suficient (13,4 ha).
- Equipament de gran centralitat: Espai Tolrà, lloc privilegiat on caldrà potenciar nous usos.

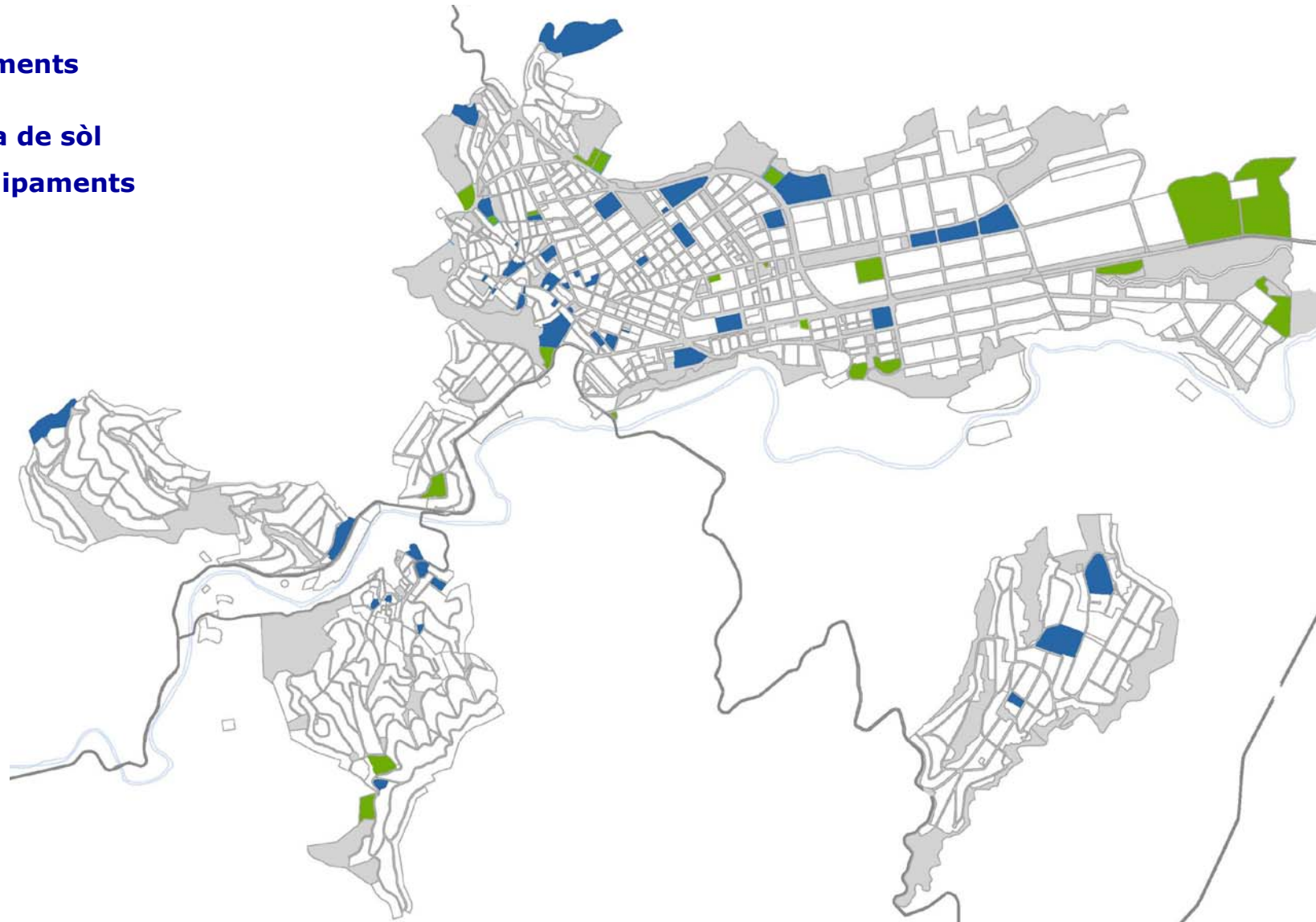


SISTEMA D'EQUIPAMENTS

LINIES PROJECTUALS

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

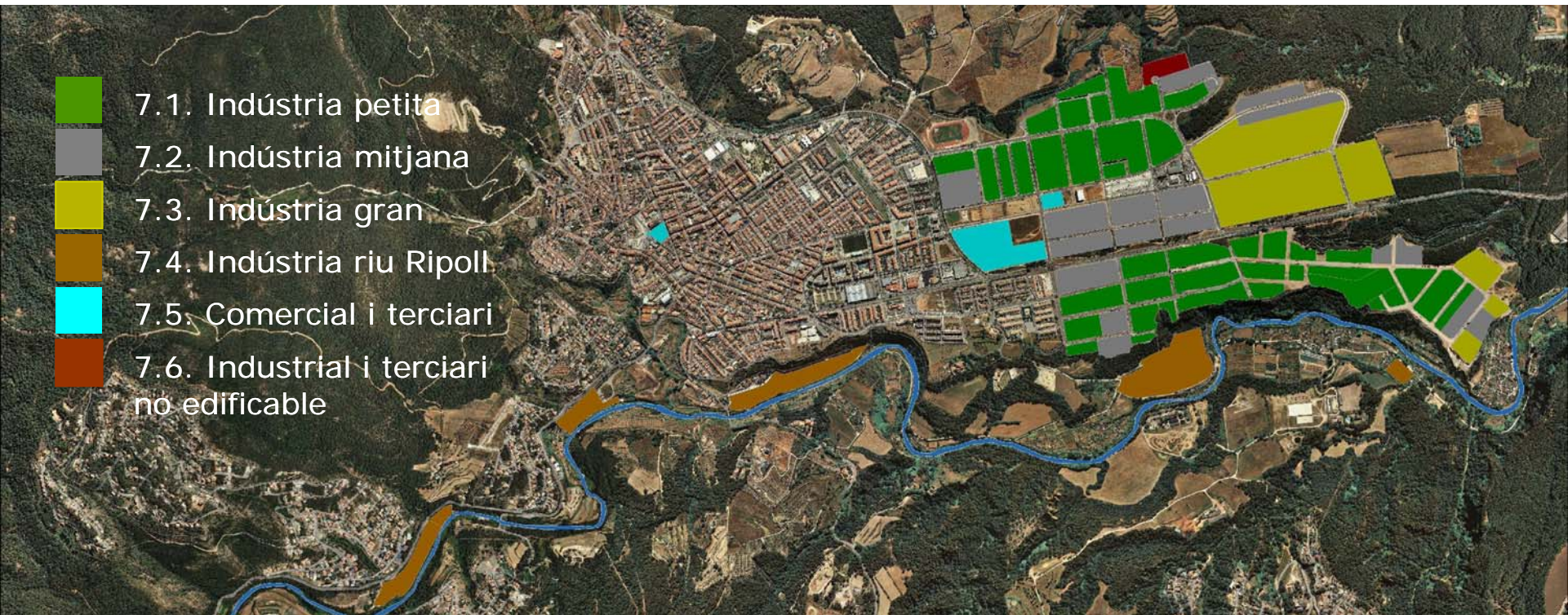
-  Equipaments
-  Reserva de sòl per equipaments



ACTIVITAT ECONÒMICA

DIAGNOSI

- Cobertura de sòl industrial disponible gran (42,82 Ha), no caldrà preveure augment de més sòl industrial.
- S'han detectat a la diagnosi que s'haurà d'estudiar els següents temes:
 - Parcel·la mínima de tipologia de naus petites de 2.000m2
 - La compatibilitat d'un major nombre d'usos.
 - Replantejament de solars lliures de gran dimensions.
 - Repensar l'industria del Riu Ripoll.



LINIES PROJECTUALS

- Optimitzar el sòl productiu i de serveis, oferint un espai i unes condicions normatives, flexibles i receptives a les noves necessitats derivades del món laboral.
- **Adaptació de la normativa:**
 - Modificar la parcel·la mínima en tipologia petita.
 - Estudi sobre compatibilitat d'usos:
 - Incorporar nous usos:

-Us religiós

-Us terciari (oficines i serveis)

-Us hoteler

-Us tecnològic i d'investigació

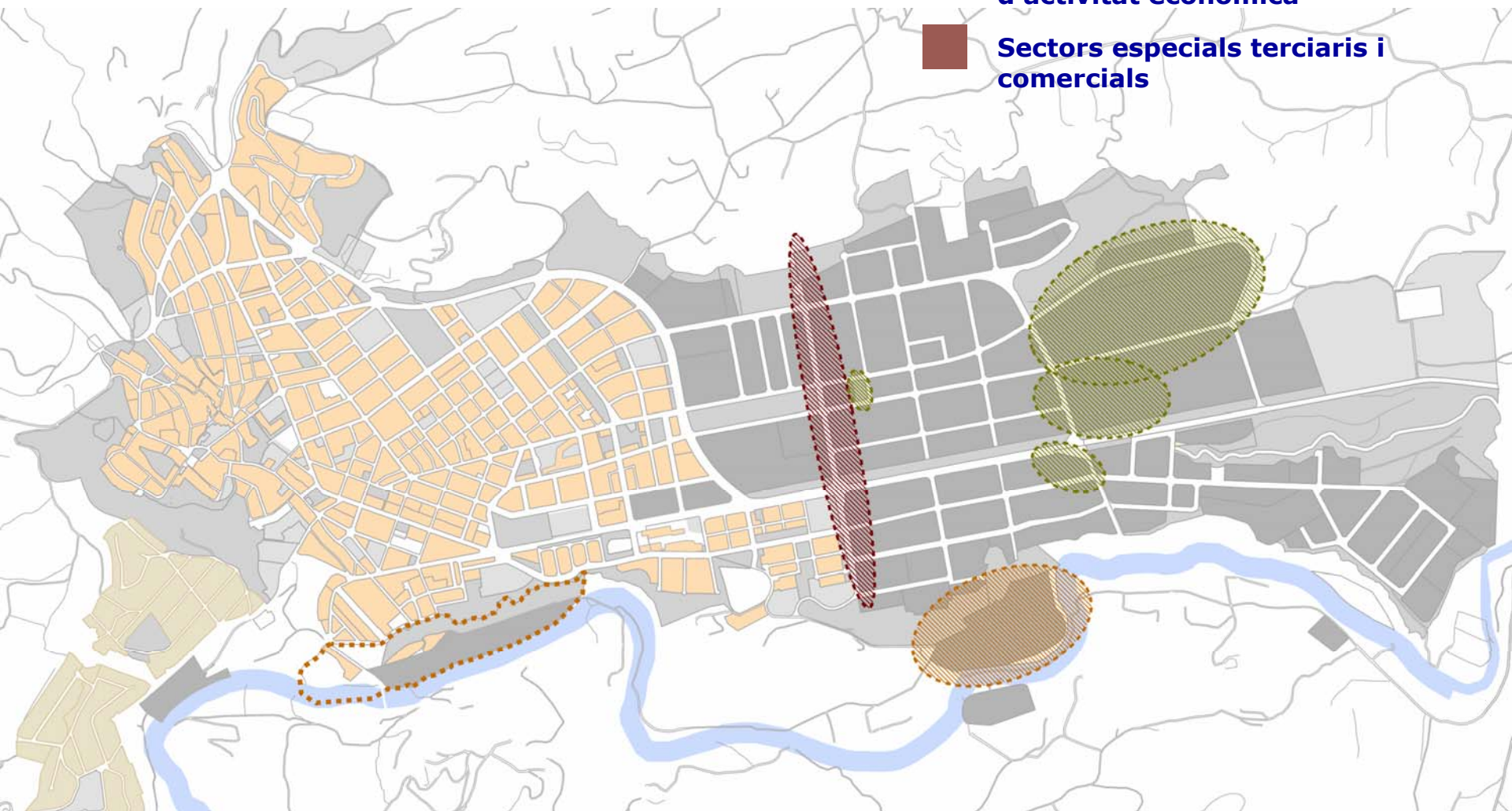
-Anàlisi guia metodològica Generalitat



ACTIVITAT ECONÒMICA

LINIES PROJECTUALS

-  Sectors singulars
-  Replantejament de sectors d'activitat econòmica
-  Sectors especials terciaris i comercials



HABITATGE

DIAGNOSI

- Creixement mitjà els darrers 25 anys de 475 habitants/any.
- Oferta de plurifamiliar - unifamiliar al 50%. Hi ha un excés d'oferta unifamiliar.
- **HPO:** Actualment no hi ha oferta. Dèficit actual de 681 habitatges.
- Desajust entre oferta immobiliària i la capacitat d'accés a l'habitatge:
 - 50% població no pot accedir a un pis de 190.000€
 - 22% població no pot accedir a un pis d'HPO.
- Piràmide d'edats amb cintura estreta a la franja d'edat d'emancipació.
- Habitatge potencial del Pla General actual:

OBRA NOVA:				
	Nucli urbà:			
		Plurifamiliars	713	(591 d'ARES)
		Unifamiliars	227	
	Urbanitzacions:			
		Unifamiliars	568	
			1508	habitatges
REMUNTES:				
	Nucli urbà:	plurifamiliars	1075	remuntes

LINIES PROJECTUALS

- Reorientar el model residencial vigent, amb un major i més decidida aposta per l'habitatge plurifamiliar i en especial per l'habitatge protegit.
- Ajustar la regulació de l'edificació i la qualificació de sòl en coherència amb els valors de qualitat. Patrimonial, ambiental i de paisatge de la vila.

Hipòtesi escenari moderat fins 2025: 26.720habitants (220 hab./any)
Necessitat de **1.734 llars**

NO podem arribar a aquesta xifra perquè no fem un POUM d'extensió, caldrà reajustar-ho dintre de la ciutat existent.

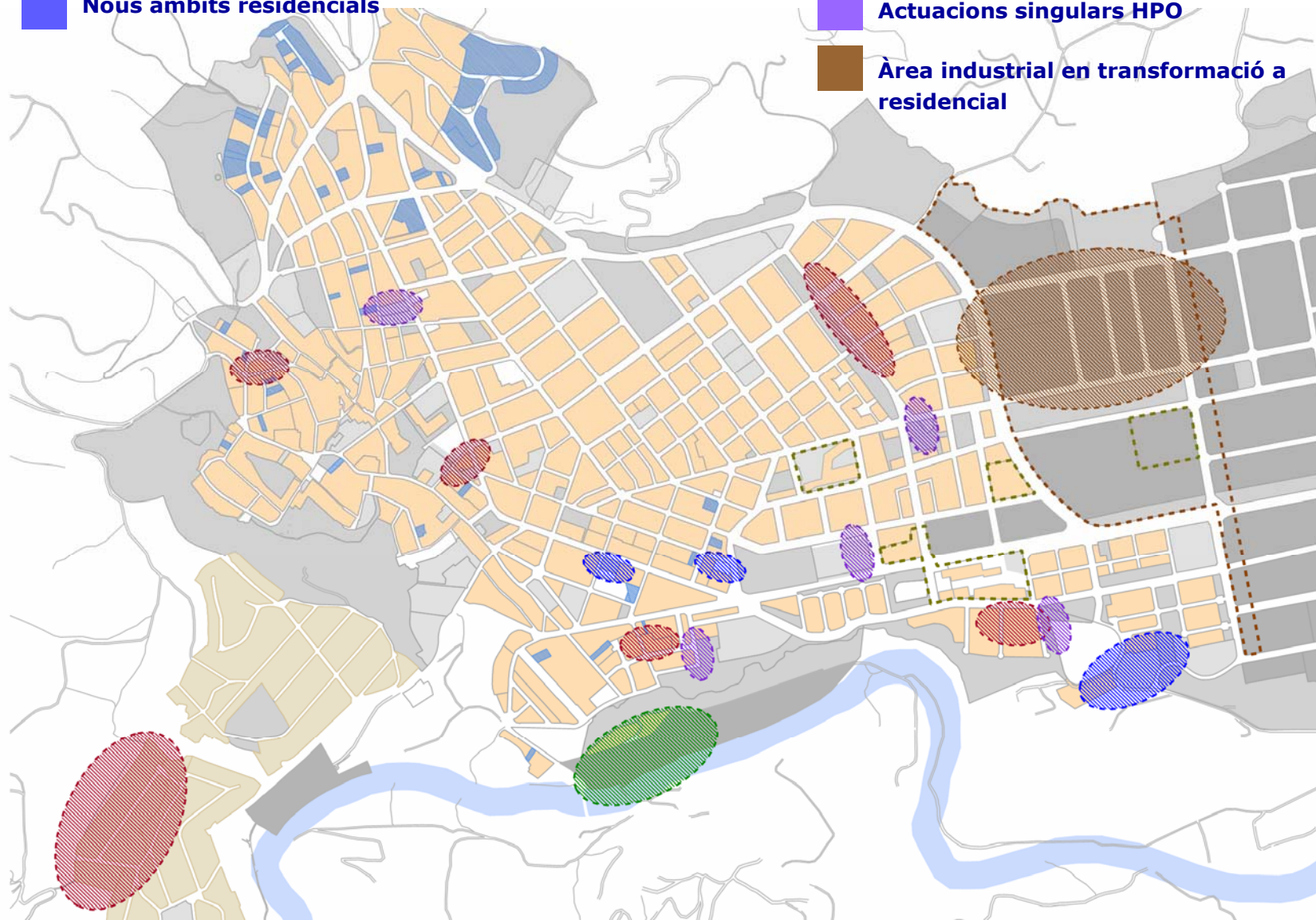
Reconversió de sectors i altres aprofitaments dins del nucli urbà.



ACCIONS I PROCESSOS

- Complementació de solars buits
- Optimització residencial de parcel·les unifamiliars a plurifamiliars
- Nous àmbits residencials

- Nous sectors d'usos mixtes
- Reorientació de les ARE
- Actuacions singulars HPO
- Àrea industrial en transformació a residencial

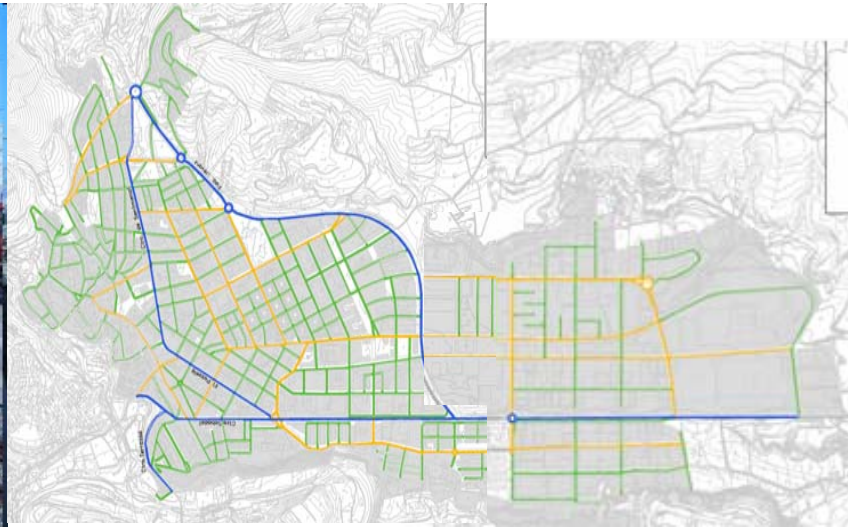


DIMENSIONAT D'HABITATGE

	UNIFAMILIARS	PLURIFAMILIARS		HPO
		Escenari 1	Escenari 2	
Complementació de solars buits	856	201		-
Remuntes (10%-20% del potencial)	-	108	215	-
Optimització residencial de parcel·les unifamiliars a plurifamiliars, protegit o no	-98	213	301	30-40%
Nous àmbits residencials	-	93	120	30-40%
Nous sectors d'usos mixtes	-	80	120	30-40%
Reorientació de les ARE	-	591		50%
Actuacions singulars HPO	-	114	163	100%
Àrea industrial en transformació residencial	-	800	1100	30-40%

DIAGNOSI

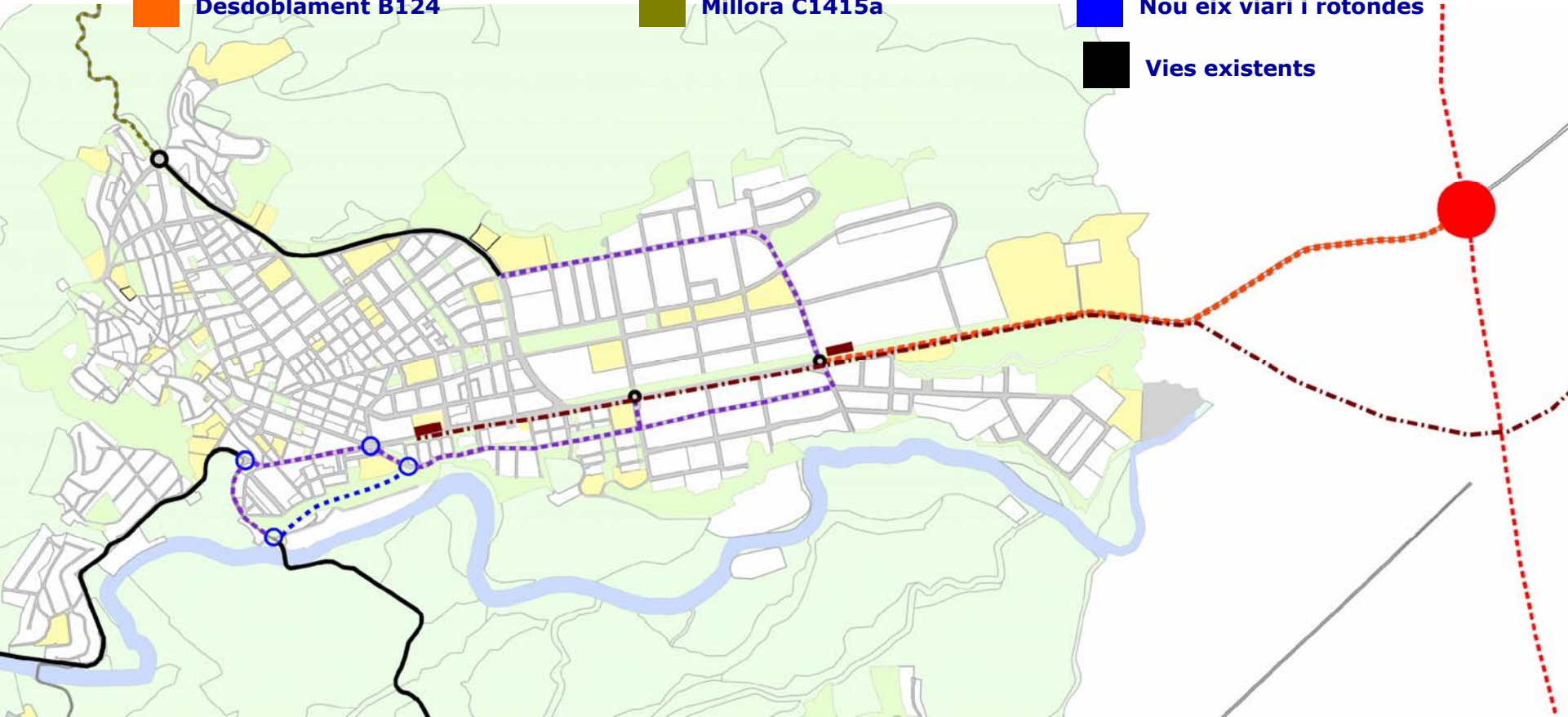
- Document de referència vigent: PLA DIRECTOR MOBILITAT.
- Importància de noves infraestructures per millorar connectivitat:
 - Ronda Vallès i desdoblament B-124.
 - Arribada del tren a Castellar.
 - Reajustar l'estructura de xarxa viària principal.
- Vial de Can Barba i noves rotondes



MOBILITAT

LINIES PROJECTUALS

- Ordenar la mobilitat del poble, amb especial atenció a la mobilitat tova i preferència pels desplaçaments a peu front als desplaçaments en mitjans motoritzats.
- Integrar les futures noves infraestructures de la mobilitat urbana i territorial, viàries i ferroviàries, en el nou projecte de ciutat.

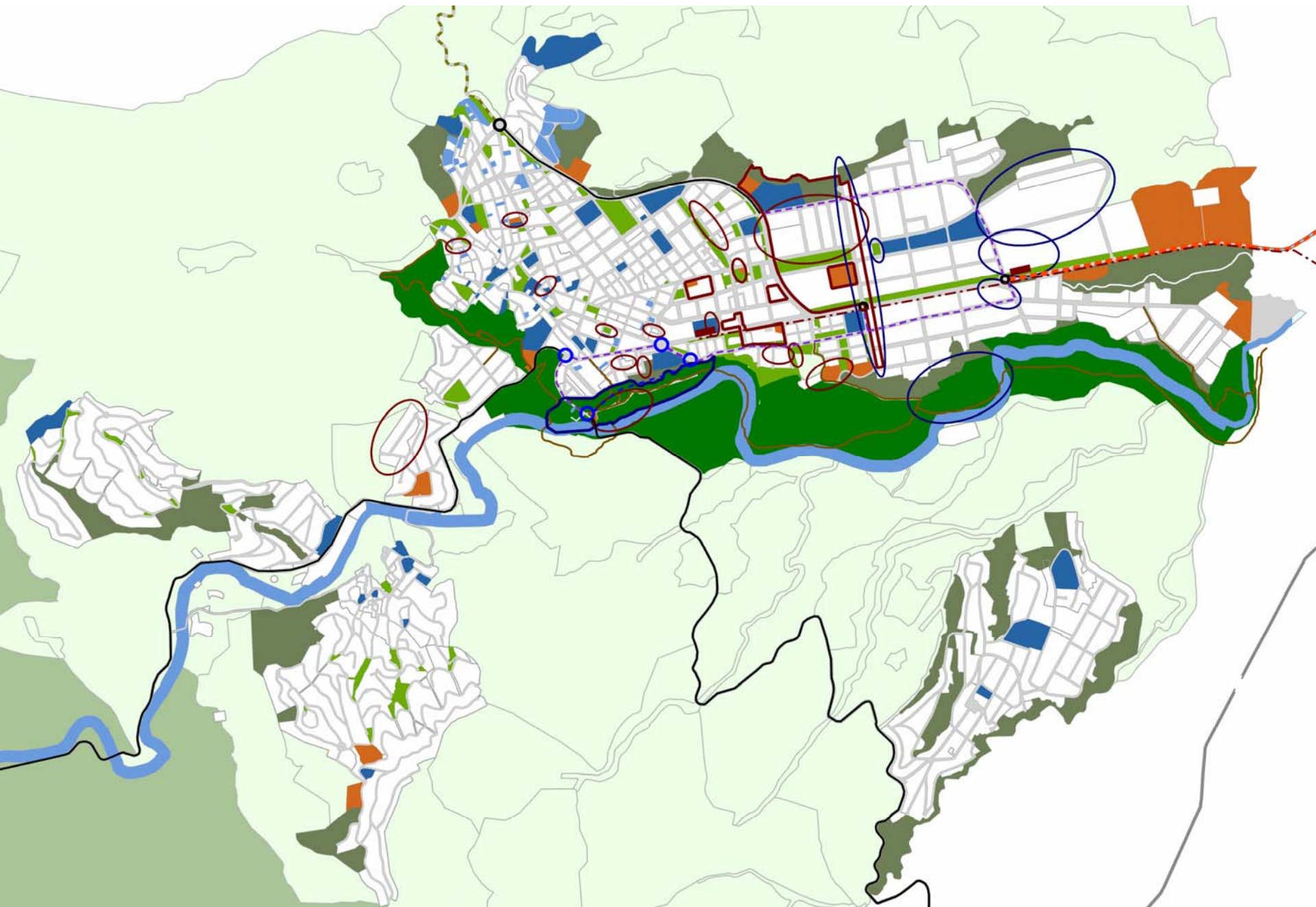


Nou vial circumval·lació



Can Barba

CONJUNT DE PROPOSTES





PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CASTELLAR DEL VALLÈS

**Revisió del Pla General
d'Ordenació de 1999**

**Diagnosi i proposta d'avancç de planejament
27 de juny de 2012**

