

SISTEMES

Els espais públics de Bellaterra estan en molt mal estat. Concretament ens referim a les zones verdes que, en definitiva, només són espais qualificats com a tals però no estan adequats pel seu ús; per exemple, els vials que han quedat totalment obsolets i en molt mal estat, incloses bastantes zones en voreres que són perilloses. Per tant, aquesta proposta de MPGM, proposa que les plusvàlues de les finques sorgides d'aquesta modificació, conjuntament amb possibles subvencions i aportacions municipals, permetin re-urbanitzar Bellaterra, tant els vials i voreres que no compleixen amb els estàndards actuals d'accessibilitat, com donar activitat a les zones verdes.

1. Re-ordenar els espais destinats a Equipaments (7a – 7b – 7c).

Bellaterra està rodejada de zones 7c (Equipaments existents o de nova creació d'interès metropolità), com són la pròpia UAB, i zona de la carretera de Bellaterra enfront del carrer Salcillo, on hi ha un gran espai que arriba fins l'antiga bòbila "Almar". D'altra banda, té carència de zones d'Equipament 7a i 7b, i caldria per tant pensar en transformar una petita part d'equipament 7c en equipament 7b.

2. Re-urbanitzar Parcs urbans (6a)

Parcs Urbans 6a - Bellaterra com ciutat jardí és un espai força verd, però són espais lliures privats, i no té cap espai públic condicionat per ser un espai d'oci i relació social. Principalment hi ha dos grans espais on existeix qualificació de parcs i jardins urbans clau 6a. Un és l'espai del torrent que té continuïtat amb la font de la Bonaigua i amb l'estació dels FGC, on ara s'està fent un avantprojecte fomentat per la Unió de Veïns i EMDB i dirigit per l'arquitecte Albert Salazar; que busca la connexió de l'estació amb les escoles i l'adequació d'aquests espais verds per donar activitat al barri. L'altra zona verda és la de Jeroni Martí, que caldria també adequar; cal dir que en aquest espai es va iniciar una actuació de parc que no es va acabar. Un altra espai es la via verda, antic pas del tren del FGC, son aproximadament uns 20.000 m² qualificats de zona 3 – Sistema Ferroviari però en realitat es un espai lliure que es podria convertir com Jardí urbà de nova creació 6b o 6c. Aquesta transformació podria ser vàlida per el compliment del art.100.2 TRLU.

3. Resoldre l'article 100.2 del Text Refós de Llei Urbanística . (TRLU)

A l'article 100.2 de TRLU es demana que quan s'augmenta la densitat de l'ús residencial sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per sistemes d'espai lliures i equipaments, de 10m² com a mínim per cada nou habitatge. Segurament seria difícil poder obtenir els aproximadament 9000 m² de zona verda o equipament de nova creació, però és cert que aquest mateix article diu que si per raons d'impossibilitat material no es pot emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, i que l'Ajuntament competent l'ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi. Caldria comprovar si aquest article caldria aplicar-se en cas de les modificacions es realitzin dintre del PDUM.

4. Re-urbanitzar el sistema Viari Bàsic 5 -

Els vials a Bellaterra estan molt deteriorats: les voreres són molt estretes on hi ha els bàculs de les companyies d'electricitat i telefonia i per tant, no compleixen el mínims exigibles d'accessibilitat; els panots i vorals, en general en mal estat, suposen un risc de caigudes; la il·luminació és poc eficient i segons quins carrers estan mal il·luminats; finalment, l'asfalt tampoc presenta un estat òptim. Segurament aquesta és la oportunitat per poder redissenar els vials d'una forma més actual que compleixi la normativa vigent d'accessibilitat. També és una oportunitat per poder enterrar cablejat elèctric i de telecomunicacions fent previsions de futur, amb la possibilitat de fer un circuit de passeig de vianants i carril bici.



PROMOTORS

EQUIP

FACTORIA D'ARQUITECTURA S.L.P.

Fina Balagué Brichs – Josep Lluís Riart Ros – Jorge Saranova Zozaya

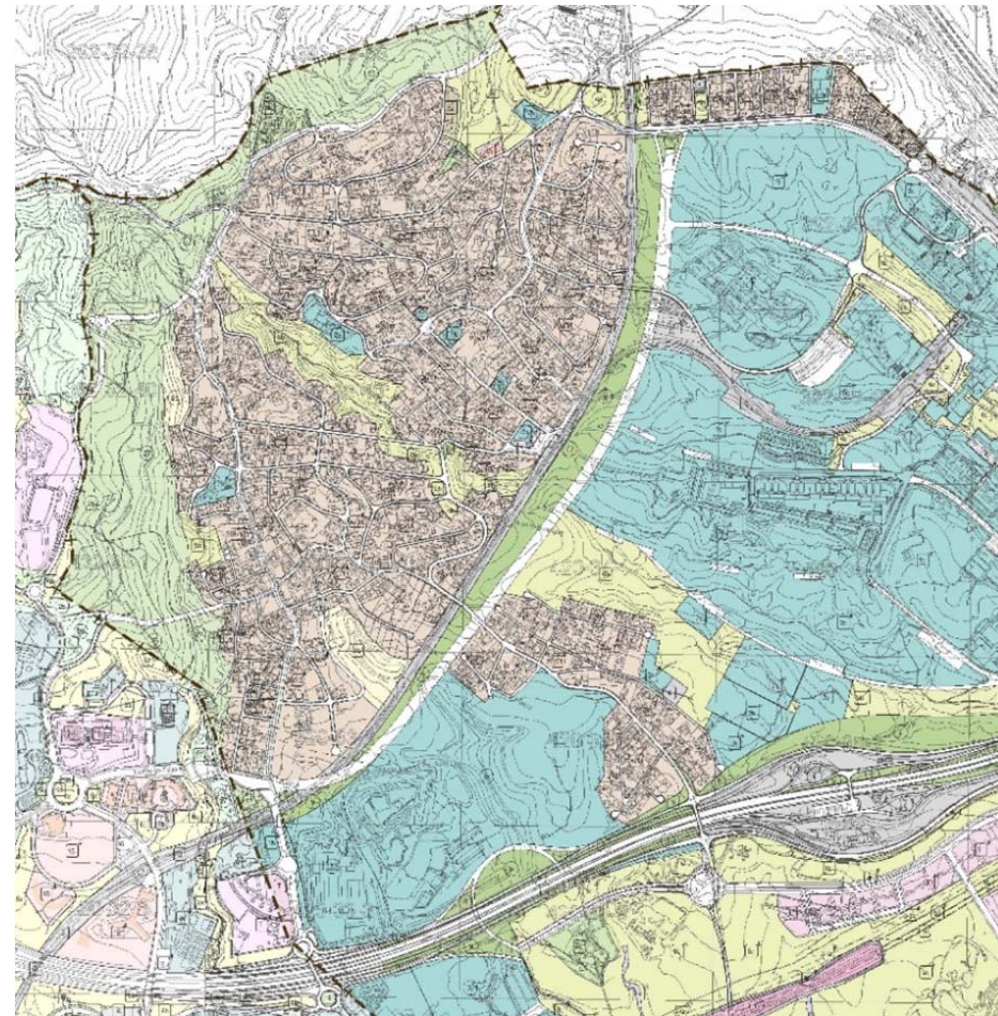


INTRODUCCIÓ

Bellaterra, situada en el municipi de Cerdanyola del Vallès, és una urbanització creada al 1929 com ciutat jardí, separada del centre urbà actualment per la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB) i el pas de la B-30. Amb l'arribada del tren dels Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya (FGC) l'any 1930, es va convertir en una urbanització de segona residència, i finalment a les dècades dels 80 i 90, es va transformar en una zona de primera residència donada la seva ubicació i les comunicacions viàries i de ferrocarril existents.

La qualificació urbanística és de Zona d'Ordenació en Edificació Aïllada Unifamiliar en el Pla General Metropolità (PGM): un model d'habitatge unifamiliar de baixa intensitat que, sumat a l'envelliment del parc d'habitatge (un 45% habitatges realitzats abans del 1976 i un 50,5% abans del 2006), fan que l'eficiència energètica dels habitatges sigui molt baixa, produint uns costos de funcionament i manteniment molt elevats. D'altra banda, si considerem que l'espai urbà on es vol proposar la transformació és de 206 Ha, on viuen 2800 persones, tenim una densitat molt baixa, insostenible, de 735 m²/habitant.

Tota aquesta realitat produeix una situació que ha quedat reflectida en el pre-estudi mediambiental i social fet per la Unió de Veïns de Bellaterra (UVB), redactat pel grup "el Risell". L'estudi conclou que la població de Bellaterra s'està envellint. Hi ha més de cent habitatges on viu una única persona, i està augmentant la població de persones de més de 75 anys: es podria dir que manca un relleu generacional. Aquest model comporta



dependència del transports privat, dependència d'altres nuclis urbans, alts consum d'aigua i energia, i per tant elevades emissions de CO2. A tot això cal sumar la falta de cohesió social i la degradació del la pròpia urbanització.

Per tant, ens trobem amb un model urbà obsolet, tant per la tipologia i densitat dels habitatges com pels espais públics, en concret els vials, que estant molt deteriorats i no compleixen cap norma d'accessibilitat. Cal afegir la falta d'espais d'equipament i l'adequació dels espais verds per poder gaudir d'aquests.

També, Bellaterra té unes qualitats que permeten pensar que és el lloc ideal per buscar solucions experimentals i proposar un model de transformació ubicació al costat de la UAB, la proximitat en transport públic FGC a ciutats com Barcelona, Sabadell i Sant Cugat i el sistema viari general (B-30, AP-7, C-58 i C-16). Bellaterra també té una alta qualitat ambiental i estètica, un entorn d'alt valor paisatgístic amb

poca contaminació atmosfèrica. És molt suggerent la possibilitat de crear estratègies urbanístiques que possibilitin una millor cohesió social, facilitin relleus generacionals, millorin la sostenibilitat de la urbanització i dels habitatges reduint consums i emissions de CO2. A l'actualitat la UVB i l'Entitat Municipal Descentralitzada de Bellaterra (EMDB) estan fent dos accions en aquest sentit. Un és l'estudi, conjuntament amb l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura del Vallès (ETSAV), sobre l'empremta de Carboni a Bellaterra. L'altre, amb l'empresa de Col·lectiu Solar, busca fomentar la implantació de plaques fotovoltaïques als habitatges.

OBJECTIU

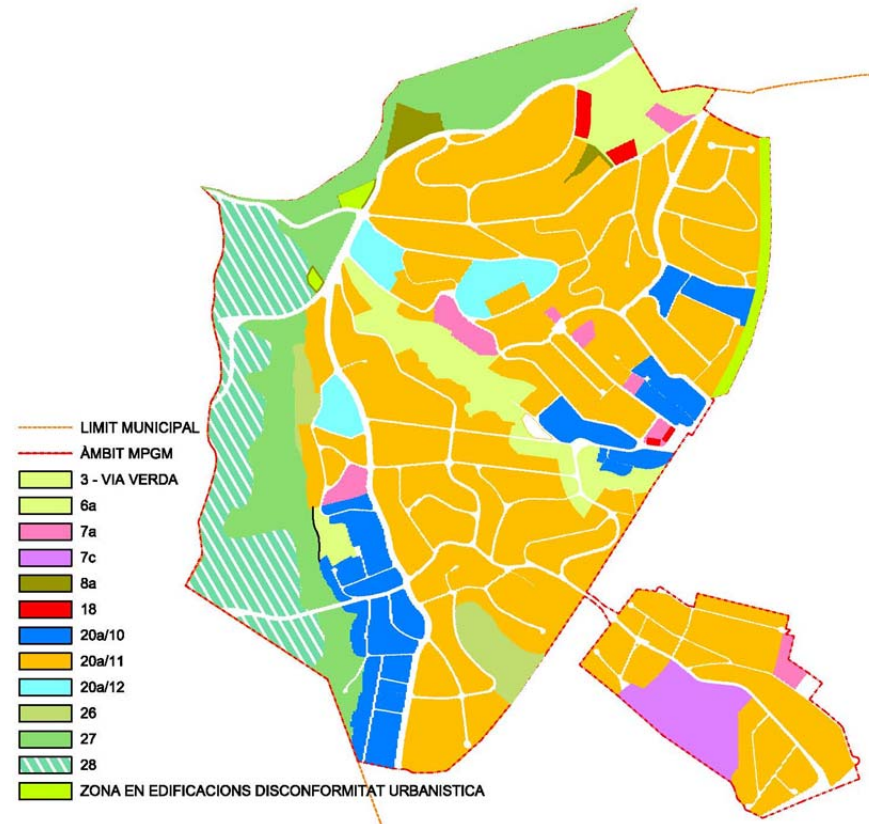
L'objectiu és crear les condicions per transformar i actualitzar la urbanització de Bellaterra, com ja s'ha explicat a la introducció, per crear les condicions que afavoreixin un nou model urbà més modern, energèticament eficient i amb menor emissió de CO₂, amb més densitat d'habitants per fer-la més sostenible, que asseguri el relleu generacional i baixi la mitjana d'edat dels seus habitants tot millorant els espais públics (parcs urbans, vials i nous equipaments). Amb la finalitat d'afavorir aquesta nova realitat, es proposa fer una Modificació del Pla General Metropolità (MPGM) o introduir en l'actual redacció del Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM) els següents criteris :

A les zones de SÒL URBÀ :

1. Augmentar la densitat d'habitatge a la zona sense increment de l'edificabilitat, ni ocupació.
2. Mantenir la morfologia existent de ciutat jardí de l'actual Bellaterra.
3. Ordenar els usos admesos.

A les zones de SISTEMES :

1. Re-ordenar els espais destinats a Equipaments (7a – 7b – 7c).
2. Re-urbanitzar els Parcs urbans (6a)
3. Resoldre l'article 100-2 del TRLU
4. Urbanitzar el sistema viari bàsic (5).



- SÒL URBÀ

Bellaterra està qualificada en el PGM de Zona d'ordenació en edificació aïllada, amb tres subzones unifamiliars : Subzona VII (20a/10) Subzona VIII (20a/11) Subzona IX (20a/12). Existeixen també unes zones amb edificacions fora d'ordenació, zones 8a que caldria resoldre.

1. Augmentar la densitat d'habitatge a la zona sense increment de l'edificabilitat :

Aquet és un punt essencial per aconseguir un relleu generacional, però també més sostenibilitat, reducció de consum energètic i reducció d'emissions de CO₂. Es proposa:

- Mantenir la parcel·lació actual en els 20a/11 i els 20a/10
- Transformar els 20a/12 en 20a/11
- Determinar una densitat de 200m² d'edificabilitat per habitatge, amb un màxim de tres entitats per parcel·la en les zones qualificades amb parcel·les 20a/11. Determinar una densitat de 375 m² d'edificabilitat per habitatge, amb un màxim de dos entitats per parcel·la en les zones amb parcel·les qualificades 20a/10.
- Admetre l'aplicació per qualsevol parcel·la de l'article 181 de les Ordenances Metropolitanes d'Edificació, on s'admet la reducció de separacions a canvi de reducció d'alçada
- Resoldre les edificacions en disconformitat urbanística o fora d'ordenació, en zones clau 8a algunes fetes abans del 1976 com a sòl urbà 20a/11
- Resoldre la qualificació del sòl al canto nord-oest del Camí Antic de Sant Cugat entre els carrers Josep Sentis i Enric Losantos

2. Mantenir la Morfologia existent de ciutat jardí de l'actual Bellaterra:

Cal preservar i mantenir el caràcter de zona unifamiliar d'ordenació en edificació aïllada de baixa intensitat. L'augment de densitat podria portar, si aquesta modificació no proposa una normativa clara en aquest sentit, un canvi morfològic important amb aparició de blocs d'habitatges plurifamiliars en filera o altres propostes que es volen evitar en aquesta modificació, com són les propostes feta per alguns partits polítics de reduir la dimensió de les parcel·les existents.

- Limitar a un màxim de tres entitats registrals per parcel·la
- Permetre només una entrada de vehicles i una entrada de vianants per parcel·la
- Mantenir l'espai lliure d'edificabilitat com espai comú a les entitats existent a les parcel·les
- Limitar una sola piscina per parcel·la, amb una lamina d'aigua de 25 m² com a màxim

3. Ordenar els usos admesos:

A Bellaterra, els últims anys s'han instal·lat tres escoles, dos centres d'ensenyament especial, diferents activitats de restauració, tallers de reparacions, oficines en zona 20a/11 i 20a/12. Si bé considerem que la variació d'usos millora la convivència i l'aparició d'activitats evita la urbanització dormitori, segurament cal revisar l'article 307.

- Modificar l'article 307 de PGM sobre els usos admesos en les Subzones VII VIII i IX de la següent forma:

Habitatge: Es permet l'habitatge unifamiliar i el plurifamiliar limitat a les normes d'aquesta MPGM

Residencial: No s'admeten. Per tant queda sense aplicació la MPGM aprovada definitivament el 4 de desembre de 1996 i publicada el 30 d'abril de 1997.

Comercial: Podran autoritzar-se comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250 m².

Oficines: S'admeten fins a un màxim de 25% de superfície de sostre edificable en cada parcel·la. Despatxos de professionals liberals, s'admeten fins a un màxim de 75% de superfície de sostre edificable, sempre que existeixi una entitat d'habitatge en la parcel·la.

Sanitari: No s'admeten. Només s'admeten els consultoris mèdics o fisioteràpiai altres de similars tenen el caràcter de despatx de professional liberal i poden ocupar fins a un màxim de 75% de superfície de sostre edificable sempre que existeixi una entitat d'habitatge a la parcel·la.

Religiós i cultural: No s'admet. Només s'admet petits espais docents, tipus escola d'angles, música.... i altres de similars tenen el caràcter de despatx de professional liberal i poden ocupar fins a un màxim de 75% de superfície de sostre edificable sempre que existeixi una entitat d'habitatge a la parcel·la.

Recreatiu: No s'admet.

Esportiu: S'admet.

Industrial: Només s'admeten les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b, 2-c. No s'admeten les estacions de serveis i tallers de reparació de vehicles amb excepció dels existents.