



REGULACIÓ DELS USOS COMERCIALS. BADIA DEL VALLÈS





Av. Diagonal 538, 4at 2a -08006 Barcelona
www.brosassociats.com tel. 932 411 505



FEBRER DE 2009

INDEX

1. INTRODUCCIÓ	4
2. METODOLOGIA EMPRADA PER L'ANÀLISI DELS USOS TERCIARIS EN PLANTA BAIXA.....	5
3. ANÀLISI DELS USOS.	6
4. ANÀLISI URBANÍSTICA.	32
5. SUMARI DE LA SITUACIÓ ACTUAL.....	46
6. PROPOSTA DE REGULACIÓ DELS USOS EN PLANTA BAIXA EN EL MUNICIPI DE BADIA DEL VALLÈS.....	49

1. INTRODUCCIÓ

Des de l'Ajuntament de Badia del Vallès es creu oportú endegar un estudi per tal del poder regular l'activitat terciària del municipi, disposant d'una eina útil per al correcte desenvolupament de la ciutat, amb la premissa de consolidar el centre comercial urbà del municipi com un espai a l'aire lliure amb una oferta comercial variada i compacta que ajudi a evitar els desplaçaments innecessaris cap a altres poblacions, garantint, en la mesura del possible, la satisfacció dels seus residents.

Per poder dur a terme aquest estudi s'ha cregut oportú demanar suport a una consultora externa, Bros Associats, la qual ha d'elaborar aquest treball envers els comerços de la localitat i les seves necessitats de regulació.

La METODOLOGIA emprada per l'elaboració d'aquest treball es centra, per una banda en una investigació quantitativa i qualitativa dels usos actuals en planta baixa, que tot seguit descrivim, juntament amb l'anàlisi de la normativa comercial vigent en el municipi, per passar a posteriori a la concreció de la regulació de l'activitat terciària més adient per al municipi de Badia del Vallès, per tal d'assolir i disposar d'un centre comercial, compacte, amb una oferta variada i sobretot útil per als seus residents i que eviti els desplaçaments innecessaris cap a altres poblacions.

2. METODOLOGIA EMPRADA PER L'ANÀLISI DELS USOS TERCIARIS EN PLANTA BAIXA.

Per analitzar l'oferta terciària del municipi de Badia del Vallès, s'ha efectuat en primer lloc una recopilació d'INFORMACIÓ SECUNDÀRIA:

Envers l'activitat comercial:

- ☒ Llistat del Padró de Concessions Administratives del mes de desembre de 2008. Ajuntament de Badia del Vallès
- ☒ Llistat d'activitats dels locals comercials municipals amb la seva superfície. Ajuntament de Badia del Vallès
- ☒ Relació dels locals tancats. Ajuntament de Badia del Vallès

Envers la normativa urbanística:

- | | |
|-------------------------|---|
| Ordenances municipals: | <ul style="list-style-type: none"> ▶ Ordenança de publicitat ▶ Ordenança sobre la Ocupació de la Via pública ▶ Ordenança de Convivència i Ús de la Via Pública |
| Planejament urbanístic: | ▶ Pla General d'Ordenació Urbana. Rectificació d'errades i Text Refós de la Normativa . Modificació del Pla General Metropolità relativa al Terme municipal de Badia del Vallès. Febrer 2006. |

En segon lloc s'ha analitzat la INFORMACIÓ PRIMÀRIA basada en:

- ☒ una investigació comercial quantitativa i qualitativa sobre els usos en planta baixa.
- ☒ una investigació qualitativa envers aspectes estructurals i urbanístics del municipi.
- ☒ una entrevista amb la Regidora d'economia i comerç Sra. Eva Menor, amb la tècnica de Promoció Econòmica Sra. M. Luisa Mata, amb l'enginyer municipal Sr. Joan Ferrer i amb el Sr. Enrique Sánchez, Tinent d'alcalde i Regidor de l'Ajuntament de Badia.

3. ANÀLISI DELS USOS.

Per poder conèixer l'activitat terciària present en el municipi de Badia del Vallès, s'ha optat per realitzar diferents visites al municipi per tal de portar a terme una auditoria de comprovació envers la informació facilitada per l'Ajuntament, referent als usos dels locals situats en les plantes baixes del municipi de Badia del Vallès.

Els nostres tècnics, especialitzats en aquesta tipologia de treball de camp, han contrastat les dades proporcionades pel propi ajuntament sobre els seus locals i l'ús que en donen els llogaters amb les dades observades "*in situ*" durant el mes de novembre de 2008.

Per dur a terme aquesta auditoria comercial, els nostres tècnics han omplert una fitxa tècnica prèviament dissenyada per l'equip consultor per cada local, situat en planta baixa i amb accés al públic, on hi consten les seves característiques tant descriptives com perceptives i el seu ús.

La fitxa tècnica conté en detall la següent informació:

- Ubicació de l'establiment.
- Nom identificatiu de l'establiment.
- Ús dels local i en cas de comerç i serveis activitat principal.
- Observacions sobre l'establiment que el tècnic ha considerat interessants.

*En el cas que l'establiment fos tancat s'indicava la seva ubicació.

➤ En primer lloc, i abans de presentar els resultats d'aquesta auditoria considerem que cal detallar algunes **característiques envers la tipologia de locals que podem trobar en el municipi.**

Els locals del municipi són de titularitat municipal, sent l'Ajuntament el seu propietari, el qual els subroga mitjançant lloguer o concessió administrativa. Avui per avui, i segons les dades facilitades pel consistori, i la comprovació "in situ" realitzada pels nostres tècnics, a Badia del Vallès es disposa de:

✓ 146 locals de titularitat municipal en règim de lloguer;

- 133 situats als baixos dels blocs d'habitatges

116 amb una superfície de 52 m²

15 amb una superfície de 78 m²

2 amb una superfície de 30 m²

TOTAL: 133	7.420 m²
-------------------	----------------------------

Nota: d'aquests locals, 63 incorporen a més un espai soterrani amb una superfície que oscil·la entre els 13 i els 30 m².

- Local situat en el edifici de l'auditori a l'Av. de la Via de la Plata de 822 m² ocupat per un supermercat amb un àrea de venda de 660 m².

- 12 locals d'uns 100 m² cadascú situats a l'edifici singular no residencial de la plaça Major que ocupa en total 1.239 m².

Nota: l'oferta terciària present en aquest edifici es concreta en detall en l'apartat corresponent als serveis

✓ Locals en règim de concessió amb activitat terciària: (6)

- Supermercat del grup Mercadona (plaça de Montjuïc): **1.550 m²**

- El mercat municipal: Amb unes 69 parades amb venda bàsicament de producte fresc, ocupant uns **2.200 m²**

Nota: l'oferta terciària present en aquest edifici es concreta en detall en l'apartat corresponent a comerç.

- Un local annex a l'edifici de l'auditori municipal situat a l'Av. de la Via de la Plata: amb una superfície aproximada de 180 m², dividit en dos establiments; una botiga de mobiliari i decoració i una entitat de finançament personal.

- Bar que efectua el seu servei a l'interior de la llar d'avis situada a l'Avinguda de Burgos, del qual no disposem de dades envers la seva superfície.

- Bar situat al mig del Parc de Joan Oliver.

- Benzinera situada a la carretera en direcció a Sabadell (av. Tibidabo), amb botiga pròpia.

- ✓ Quioscos i altres elements sobre l'espai públic en règim de concessió: on s'inclou 4 quioscos de venda de premsa i 10 de venda de gelats. Són esmentats a les ordenances municipals com a construccions a la via pública.
- ✓ Locals d'entitats/serveis públics en règim de concessió que inclou, correus i serveis de recaptació (2).
- ✓ Local de titularitat privada: (1)
 - Supermercat Dia (final c. de la Manxa): amb **410m²** de nau de vendes.

➤ Després d'aquesta breu descripció envers el nombre, superfície i tipologies de locals passem tot seguit a detallar els **resultats de l'auditoria comercial** realitzada al municipi de Badia del Vallès.

Els usos auditats s'han classificant en:

- ➔ **ACTIVITATS COMERCIALS**
- ➔ **ACTIVITATS DE SERVEIS**
- ➔ **LOCAL TANCAT**
- ➔ **ALTRES USOS**

A continuació analitzarem les característiques de l'oferta terciària auditada.

Els usos auditats en planta baixa, s'han classificat com hem esmentat en ACTIVITATS TERCIÀRIES, les quals s'ha desglossat en dos grans sectors COMERÇ I SERVEIS, i dins de cada sector s'ha classificat en funció de la seva activitat principal de venda. Els locals s'han considerat com a TANCATS, si presentaven senyals clars de manca de funcionament. Els ALTRES USOS engloba magatzems, els locals llogats a entitats i organismes oficials.

El següent quadre mostra la distribució de les activitats auditades i la superfície que representen, contrastant la informació facilitada pel consistori.

QUADRE NÚM. 1: Dades del consistori vs. dades de l'auditoria.

Activitat	Dades Ajuntament				Dades AUDITORIA			
	Núm.	%	Superfície	% sup.	Núm.	%	Superfície	%
Comerç	49	32,0%	5.048 m ² .	45,3%	50	32,0%	5.536m ²	46,3%
Serveis	66	43,1%	4.232 m ² .	38,0%	65	41,7%	4.154m ²	34,7%
Altres usos	20	13,1%	934 m ² .	8,4%	21	13,5%	1.234m ²	10,3%
Locals tancats	18	11,8%	936 m ² .	8,4%	20	12,8%	1.040m ²	8,7%
TOTAL	153	100%	11.150 m².	100%	156	100%	11.964 m²	100%

Nota: En aquest quadre s'ha tingut en compte l'edifici d'activitats de servei i oci situat a la plaça Major però no s'ha tingut en compte l'oferta del mercat municipal (2.200 m²), ni dels quioscos . Aquests dos casos s'expliciten en uns apartats propis.

Nota 2: en les dades corresponents a l'ajuntament tampoc s'ha tingut en compte el supermercat del grup Dia.

Com es pot apreciar, s'han detectat algunes diferències entre els resultats de la nostra auditoria i les dades proporcionades pel consistori, que tot seguit detallem:

Detall de les diferències entre les dades proporcionades per l'Ajuntament i el cens realitzat pel nostre equip consultor:

- Un supermercat del grup Dia, que s'ha incorporat com a comerç situat al carrer la Manxa amb el carrer de la Bètica.
- Una federació esportiva, considerada com a altres usos i situada al carrer Saragossa nº 7
- El local amb façana al Parc de les Illes Balears, està format per dos serveis, un servei d'arranjament de roba i un empresa de maquinària de vending (aquest darrer no consta en la informació facilitada per l'ajuntament).
- El local situat a l'Avinguda dels Infants s/n (edifici de l'auditori), l'hem considerat dos locals, no un local amb dues activitats com consta a les dades de l'Ajuntament: un comerç d'equipament de la llar i un local de serveis financers.

- Els servei bancari de l'Avinguda Burgos tot i que ocupa dos locals s'ha considerat un únic establiment.
- Bar a l'Avinguda del Cantàbric s'ha considerat tancat.
- Bodega del carrer de la Manxa s'ha considerat tancada.

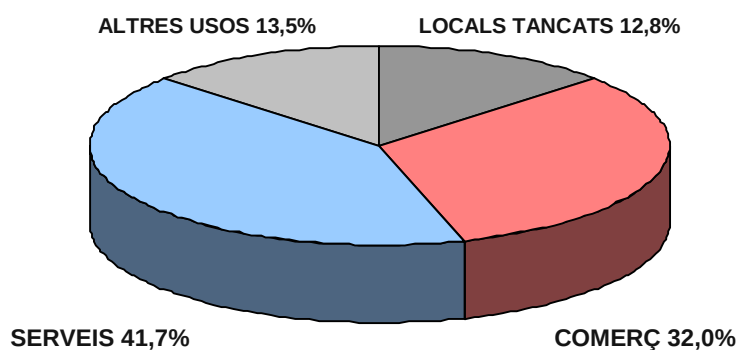
Nota aclaridora referent a les superfícies:

NOTA 1: Per obtenir les dades referides a les superfícies dels locals s'ha utilitzat les dades proporcionades pel consistori, en els casos no disponibles s'ha realitzat per estimació directa del planejament. En referència als supermercats, s'ha obtingut a partir de el "Anuario de la Distribución 2008".

NOTA 2: En el cas del bar de la llar d'avis, les oficina de gestió tributària i correus no s'ha comptabilitzat la seva superfície, per manca de dades.

Totes les dades que s'analitzen en aquest treball es basen en els resultats obtinguts en l'auditoria realitzada per aquest equip consultor. En total s'han auditat per part de l'equip redactor del present estudi 156 locals a peu de carrer, la major part destinats a activitats terciàries, comerços o serveis. Gairebé en la meitat dels casos es correspon al sector serveis (41.7%), mentre que poc menys d'un terç són comerços (32.0%).

Si ens fixem en la superfície de cadascuna de les activitats analitzades, s'observa en referència a l'activitat terciària que si bé el nombre de serveis és superior als comerços, la situació s'inverteix respecte les superfícies. Les diferències s'expliquen bàsicament pels supermercats del municipi, de major superfície que la resta de locals del municipi.

GRÀFIC NÚM. 1: Resultats de l'auditoria realitzada.

Els percentatges més baixos fan referència als locals tancats (12,8%), en el municipi i tal com detallarem en l'apartat corresponents s'han censat 20 locals com a tancats. El percentatge referent als altres usos és força similar, tot i que lleugerament superior (13,5%).

En la pàgina següent es presenta un plànol on s'ha grafiat la ubicació en el territori els usos descrits: comerços, serveis, locals tancats i altres usos, passant a analitzar tot seguit les característiques de l'oferta terciària auditada.

ACTIVITATS COMERCIALS:

Per l'anàlisi del comerç, s'ha optat per desglossar l'oferta comercial auditada, tenint present la classificació ja establerta en el PTSEC (Pla territorial sectorial d'equipaments comercials), però d'acord amb la realitat comercial de Badia del Vallès. La classificació en què es basa aquest anàlisi és la següent:

- **Quotidià alimentari:** s'inclou fruïteries-verdueries, forns de pa, pastisseries, llaminadures, herbolaris, articles de fumador, comerç al detall de productes d'alimentació i begudes en general: autoserveis i supermercats.
- **Quotidià no alimentari:** medicaments, productes sanitaris i d'higiene personal (farmàcies); productes de drogueria, perfumeria, cosmètica i neteja.
- **Equipament de la llar:** mobles, material i aparells elèctrics, electrodomèstics i altres aparells d'ús domèstic, parament de la llar, ferreteria, adornament, regal; flors i plantes.
- **Equipament de la persona:** tot tipus de peces de vestir, llenceria, merceria, calçat, joieria, rellotgeria i bijuteria.
- **Lleure i cultura:** aparells mèdics, òptics i fotogràfics; llibres, diaris, papereria i belles arts i material informàtic.
- **Automoció:** Venda de combustibles i altres articles per a vehicles.

Tot seguit es presenta un quadre on es detalla les activitats auditades situades en els edificis, exceptuant els quioscos situats a la via pública.

QUADRE NÚM. 2: Oferta comercial Auditada.

Activitat	NÚM.	%	
COMERÇ:			
Quotidià alimentari	22	44,0%	3.361 m²
Fruïteries	2	4,0%	130 m ²
Forns de pa - pastisseries	7	14,0%	364 m ²
Herbolaris	1	2,0%	52 m ²
Queviures - bodega	2	4,0%	104 m ²
Menjars preparats	2	4,0%	104 m ²
Dolços i llaminadures	2	4,0%	104 m ²
Estants	3	6,0%	134 m ²
Supermercats	3	6,0%	2.370 m ²

Quotidià no alimentari	5	10,0%	312 m²
Farmàcies	4	8,0%	260 m ²
Drogueries - perfumeries	1	2,0%	52 m ²
Equipament de la llar	5	10,0%	513 m²
Ferreteries	1	2,0%	52 m ²
Floristeries	1	2,0%	52 m ²
Basar multipreu	1	2,0%	78 m ²
Decoració, petit mobiliari i regals	2	4,0%	331 m ²
Equip. de la persona	11	22,0%	572 m²
Moda en general	1	2,0%	52 m ²
Moda de dona	2	4,0%	104 m ²
Moda infantil	1	2,0%	52 m ²
Moda íntima	1	2,0%	52 m ²
Sabateries	2	4,0%	104 m ²
Bolsos i complements	1	2,0%	52 m ²
Merceria	1	2,0%	52 m ²
Teixits i llanes	1	2,0%	52 m ²
Joieria	1	2,0%	52 m ²
Lleure i cultura	6	12,0%	338 m²
Òptiques	2	4,0%	130 m ²
Papereria - Llibreria	2	4,0%	104 m ²
Material fotogràfic	1	2,0%	52 m ²
Material d'informàtica.	1	2,0%	52 m ²
Automoció i carburants	1	2,0%	440 m²
Benzinera.	1	2,0%	440 m ²
TOTAL COMERÇ	50	100,0%	5.536 m²

Recordem que l'oferta comercial auditada representa una tercera part dels locals de Badia del Vallès, és a dir, 50 locals, amb una superfície de més de 5.500m², el que representa el 46.3% de la superfície dels locals censats, és a dir, quasi la meitat de la superfície de tots els locals. Aquesta diferència entre el nombre de locals per activitat i els metratges ve donada pels supermercats del municipi. Així els tres supermercats de Badia suposen una superfície de 2.370m², gairebé la meitat de la superfície comercial del municipi (43%).

En referència als locals comercials, cal destacar l'oferta en productes quotidians alimentaris, que suposen el 44,0% de l'activitat comercial, especialment els forns de pa/pastisseria. Aquesta oferta formada per 22 locals,

cal afegir les parades del mercat municipal de Badia, situat a l'Avinguda de la Via de la Plata.

El mercat municipal compte amb unes 69 parades el que equival a una superfície de venda de 903,2 m², el 73% d'aquesta superfície es destina a la comercialització de productes alimentaris (660 m²).

QUADRE NÚM. 3: Oferta del mercat Municipal:

Activitat	Núm. establ.	Sup. de venda (m ²)	% Superfície
Carnisseria	7	93,0 m ²	10,3%
Xarcuteria	10	109,2 m ²	12,1%
Polleria, ous i caça	8	78,1 m ²	8,6%
Peixateria	5	99,1 m ²	11,0%
Pesca Salada	1	9,2 m ²	1,0%
Fruita i Verdura	6	87,0 m ²	9,6%
Forn	2	39,0 m ²	4,3%
Congelats	2	31,4 m ²	3,5%
Altres alimentació	9	114,7 m ²	12,7%
Bar	2	44,0 m ²	4,9%
No alimentació	6	72,7 m ²	8,1%
Equip. de la persona i llar	8	105,0 m ²	11,6%
Tancades/deixalleria	3	20,9 m ²	2,3%
TOTAL	69	903,2 m²	100,0%

Font: Estudi comercial per a la modernització del Mercat Municipal de Badia del Vallès, realitzat per aquest equip consultor, l'any 2007 actualitzant les dades a partir de la informació facilitada pel consistori.

Els supermercats instal·lats a Badia tenen les característiques següents:

QUADRE NÚM. 4: Supermercats:

Tipologia comercial segons PTSEC.	Nom.	Adreça.	Superfície.
Supermercat gran	Mercadona	Av. de la Costa Brava	1.300 m ²
Supermercat petit	Suma	Avinguda de la Via de la Plata	660 m ²
Supermercat petit	Dia	Carrer de la Bètica	410 m ²

Font: Anuario de la distribución 2008-2009. Superfície referida a la nau de vendes

Es situen tots ells en edificis singulars, dos d'ells en edificacions exclusives i un altre ocupant part de l'edifici de l'auditori.

En referència a la resta d'activitats comercials, aquestes suposen percentatges que oscil·len entre el 22% de l'equipament de la persona, representat amb 11 establiments (amb dues sabateries i dues botigues de roba per dona com a establiments més destacables), el 12% del lleure i la cultura, representats amb 6 establiments (entre els quals no s'inclouen els quatre quioscos de premsa presents en el carrer), i el 10% dels grups de l'equipament de la llar i de quotidià no alimentari (5 botigues cadascú). Una única benzinera amb botiga pròpia situada a la carretera de Sabadell forma el grup d'automoció i carburants.

La major part del comerç es concentra l'avinguda de Burgos, arteria principal del municipi. En menor mesura és present a les avingudes del Cantàbric, Via de la Plata i Mediterrània.

El comerç de Badia del Vallès presenta una imatge comercial força millorable, tant a nivell extern, tancaments, façana, aparadors com a nivell intern, en l'exposició dels productes, materials, En conjunt podem dir, que l'estructura urbanística i la imatge externa dels edificis i dels propis comerços no ens ajuda a disposar d'un comerç atractiu en el municipi.

RECULL FOTOGRÀFIC DELS COMERÇOS DE BADIA



Supermercat Suma a l'edifici de l'auditori



Supermercat Dia (c. Bètica/c. de la Manxa)



Supermercat Mercadona (Plaça de Montjuïc)



Forn de pa a l'av. Via de la Plata



Establiment de queviures a l'av. del Mediterrani



Fruiteria a l'av. Burgos



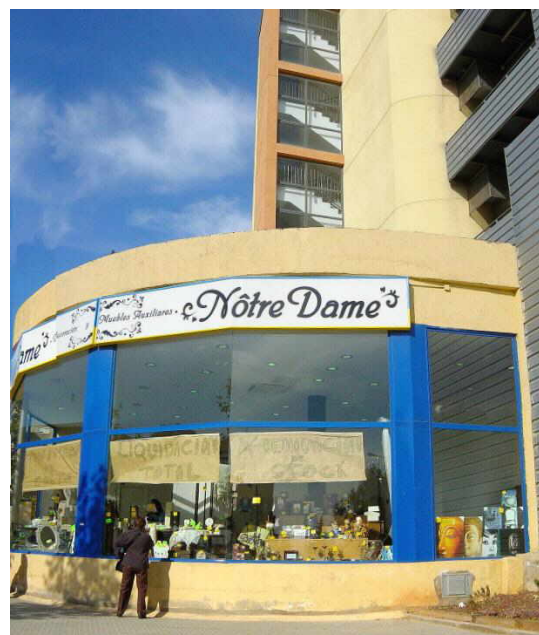
Establiment de queviures a l'av. del Cantàbric



Farmàcia a l'av. Burgos



Ferreteria al c. de la Manxa



Venda d'objectes de decoració
al local annex a l'edifici de l'auditori



Flors i plantes a l'av. de la Costa Brava



Objectes de regal i basar a l'av. Burgos



Complements a l'av. del Cantàbric



Merceria a l'av. de la Costa Blava

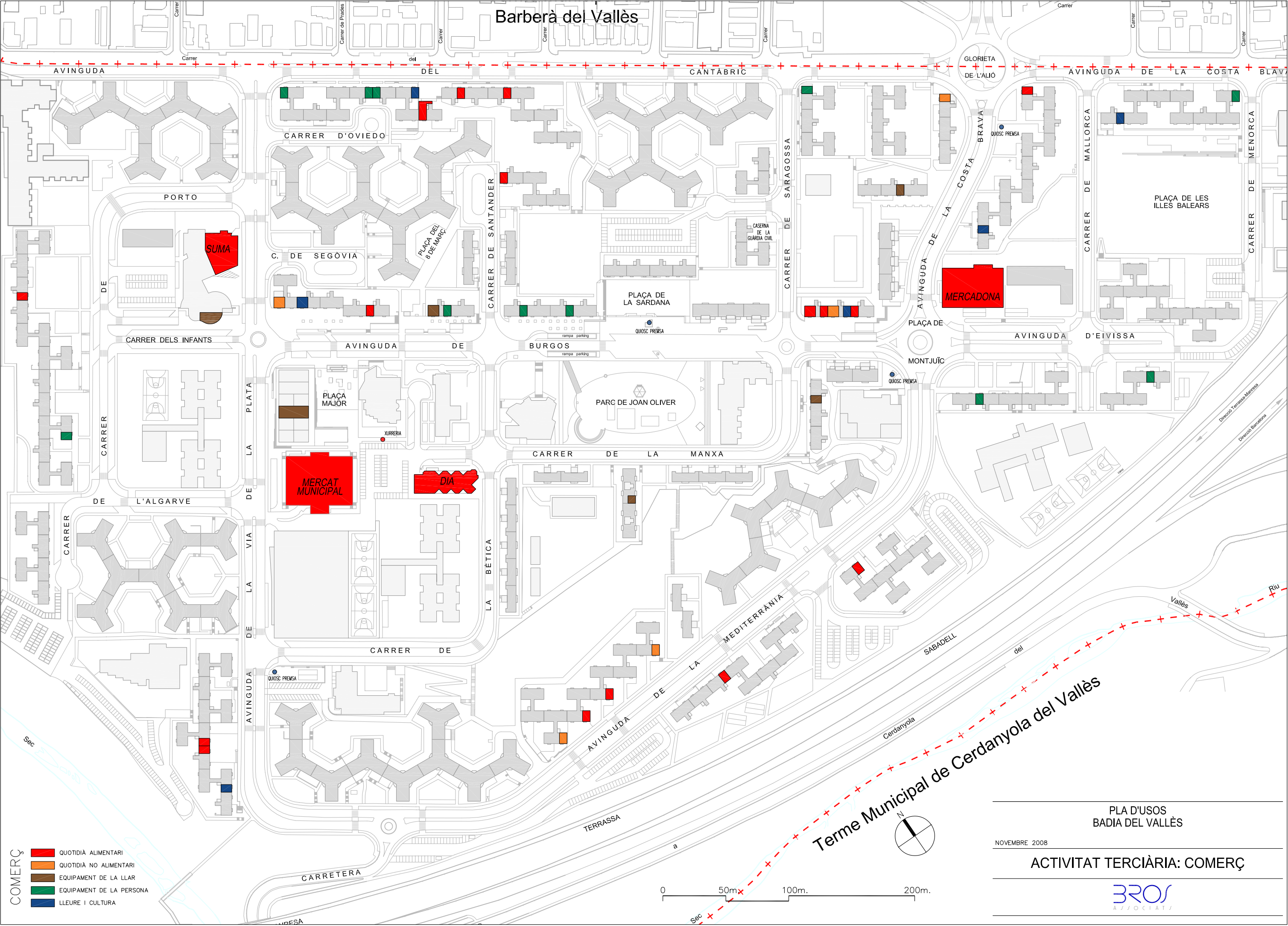


Papereria a la plaça de les Illes Balears



Òptica a l'av. Burgos

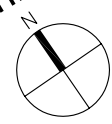
➤ Tot seguit es presenta un plànol on s'ha mapificat la ubicació de cadascun dels locals comercials auditats en base a la distribució descrita, així com els quioscos, que són objecte d'anàlisi en un apartat específic.



Barberà del Vallès

- COMERÇ
- QUOTIDIA ALIMENTARI
 - QUOTIDIA NO ALIMENTARI
 - EQUIPAMENT DE LA LLAR
 - EQUIPAMENT DE LA PERSONA
 - LLEURE I CULTURA

0 50m 100m 200m



Terme Municipal de Cerdanyola del Vallès

PLA D'USOS
BADIA DEL VALLÈS

NOVEMBRE 2008

ACTIVITAT TERCIÀRIA: COMERÇ

3ROS
ASSOCIATS

ACTIVITATS DE SERVEIS:

En el cas dels serveis i donades les característiques d'aquests establiments i tenint present la tipologia de serveis auditats a Badia del Vallès, s'ha cregut convenient realitzar una classificació de les activitats de serveis en vuit grups:

- **Serveis bancaris:** Bancs, Caixes d'estalvi i altres empreses de crèdit personal.
- **Serveis d'assessorament:** Serveis immobiliaris, Assegurances, assessories i gestories i auto-escoles.
- **Restauració:** Bars, cafeteries, restaurants.
- **Serveis de reparacions/instal·lacions:** Instal·ladors elèctrics, d'aigua, de gas, de calefacció, etc. col·locació de fusteria metàl·lica i reparació d'electrodomèstics.
- **Serveis professionals:** Centres mèdics, psicòlegs, veterinaris i fotògrafs.
- **Serveis personals:** Perruqueries, centres d'estètica i de teràpies.
- **Altres serveis personals:** Reparacions de roba, agències de viatge i lloguer de pel·lícules i video-jocs.
- **Altres serveis:** Grup format per aquells serveis no inclosos en els grups anteriors: administracions d'apostes i loteries, subministraments per a empreses i organització d'esdeveniments.

Tot seguit es presenta un quadre amb els serveis censats en locals als edificis segons la classificació establerta, detallant la tipologia inclosa dins de cadascuna de les activitats prèviament definides:

QUADRE NÚM. 5: OFERTA EN SERVEIS AUDITADA

Activitat	NÚM.	%	Superfície.
SERVEIS:			
Serveis de restauració	20	30,9%	1.261 m²
Bars, cerveseries, frankfurts, freiduries.	17	26,3%	908 m ²
Pizzeria	1	1,5%	52 m ²
Restaurant - cafeteria	2	3,1%	301 m ²

Serveis financers	5	7,6%	617 m²
Bancs	1	1,5%	109 m ²
Caixes d'estalvi	3	4,6%	458 m ²
Altres empreses de finançament personal	1	1,5%	50 m ²
Serveis d'assessorament	9	14,0%	542 m²
Immobiliàries	4	6,3%	282 m ²
Assessories	2	3,1%	104 m ²
Assegurances	1	1,5%	52 m ²
Auto-escoles	2	3,1%	104 m ²
Serveis professionals	6	9,0%	338 m²
Consulta podològica	1	1,5%	52 m ²
Consulta psicològica	1	1,5%	52 m ²
Fisioterapeuta	1	1,5%	52 m ²
Clínica veterinària	1	1,5%	52 m ²
Estudi fotogràfic	1	1,5%	78 m ²
Notari	1	1,5%	52 m ²
Serveis de reparacions/instal.lacions	7	10,8%	364 m²
Instal·lacions i manteniment per a la llar	3	4,7%	156 m ²
Fusteria d'alumini	2	3,1%	104 m ²
Reformes i construccions	1	1,5%	52 m ²
Reparació d'electrodomèstics	1	1,5%	52 m ²
Serveis per a la persona	10	15,6%	546 m²
Perruqueries.	8	12,6%	416 m ²
Centres d'estètica	1	1,5%	78 m ²
Centre de massatges	1	1,5%	52 m ²
Altres serveis personals	5	7,6%	356 m²
Agència de viatges	1	1,5%	100 m ²
Video-club	1	1,5%	78 m ²
Video-jocs	2	3,1%	152 m ²
Arranjament de roba	1	1,5%	26 m ²
Altres serveis	3	4,5%	130 m²
Administracions de loteria	1	1,5%	52 m ²
Maquinària de vending	1	1,5%	26 m ²
Gestió d'espectacles	1	1,5%	52 m ²
TOTAL SERVEIS	65	100,0%	4.154 m²

El cens de les activitats considerades de serveis ens ha permès auditar 64 locals en planta baixa, segons les característiques descrites, el que suposen el 41,7% dels locals censats. La seva superfície segons les dades facilitades per l'Ajuntament, suposa uns 4.154 m², és a dir el 34,7% de la superfície global auditada. Donades les característiques de l'oferta terciària del municipi i en concret dels seus serveis i tenint present la morfologia edificatòria pròpia del

municipi és habitual que trobem un major nombre de serveis que de comerços, tot i que amb un superfície mitjana per local inferior, entre els 50 i els 70 m², mentre que entre els comerços es situa en els 100 m².

Prop d'un terç dels locals (30,9%) es corresponen amb establiments de restauració, bàsicament bars amb oferta de petita restauració, només en dos locals situats a la plaça Major s'especifiquen com a restaurants segons el seu rètol. En aquest grup hauríem d'afegir els 10 quioscos de gelats no considerats en el quadre anterior per ser elements situats a la via pública i que es troben repartits pel municipi amb una distància mínima entre ells de 150m en línia recta.

Troblem també un nombre destacat de serveis per a la persona; uns 10 establiments dels quals 8 són perruqueries i els serveis d'assessorament. En quart lloc i en funció de la representativitat per nombre d'establiments, trobem els serveis de reparacions/instal·lacions, seguit pels serveis que hem anomenat professionals.

Les entitats financeres ocupen una gran superfície a pesar de ser un grup poc nombrós per causa dels seus requeriments particulars d'espai, amb una mitjana per establiment propera als 100 m². Això fa que es situïn totes en l'edifici singular de la plaça Major exceptuant la caixa d'estalvis situada a l'avinguda de Burgos, que ocupa dos locals. Per aquest motiu amb sis locals ocupats hi ha en realitat tres caixes d'estalvi, un banc i una empresa de finançament personal.

Totes les activitats es troben molt repartides pels carrers de Badia exceptuant la restauració que es troba majoritàriament seguint l'eix de les avingudes Burgos i Costa Brava. El servei d'assessorament i els bancaris també sembla concentrar-se a la part propera a l'ajuntament però són els bancs i caixes els que més es tendeixen a agrupar en aquesta zona.

L'edifici de la plaça Major situat entre l'ajuntament i l'avinguda Via de la Plata de construcció recent està ocupat per vuit locals de serveis amb només un establiment comercial. Aquest edifici d'usos terciaris, juntament amb el mercat municipal, ha contribuït a crear en la plaça un espai de centralitat, un punt de trobada i centre neuràlgic de trobada entre els badienços.

Es distribueix en forma de dotze locals de doble planta d'uns 100 m², tres establiments ocupen la superfície de dos locals. Disposant per tant de 9 establiments que detallem en el següent quadre.

QUADRE NÚM. 6: Oferta de l'edifici de la plaça Major.

Nom comercial	Activitat	Núm. locals.	Superfície (m ²)
Caixa Penedès	Servei financer	2	219 m ²
La Torrada	Servei de restauració	2	201 m ²
El Bodegón IV	Servei de restauració	1	100 m ²
CM Regals	Equipament de la llar	2	201 m ²
Viatges Iberplan	Servei d'assessorament	1	100 m ²
La Caixa	Servei financer	1	109 m ²
Banc Sabadell	Servei financer	1	109 m ²
Inmobadia	Servei d'assessorament	1	100 m ²
Zona de Juego	Altres serveis personals	1	100 m ²
TOTAL		12	1.239 m²

RECULL FOTOGRÀFIC DELS SERVEIS DE BADIA



L'edifici singular d'activitats terciàries a la plaça Major



Façana de l'edifici singular a l'av. Via de la Plata



Terrasses de restauració a la plaça Major



Bar i empresa d'aigües a la plaça de la Sardana.



Instal·lacions i reformes a l'av. Eivissa



Assessoria a l'av. de la Mediterrània

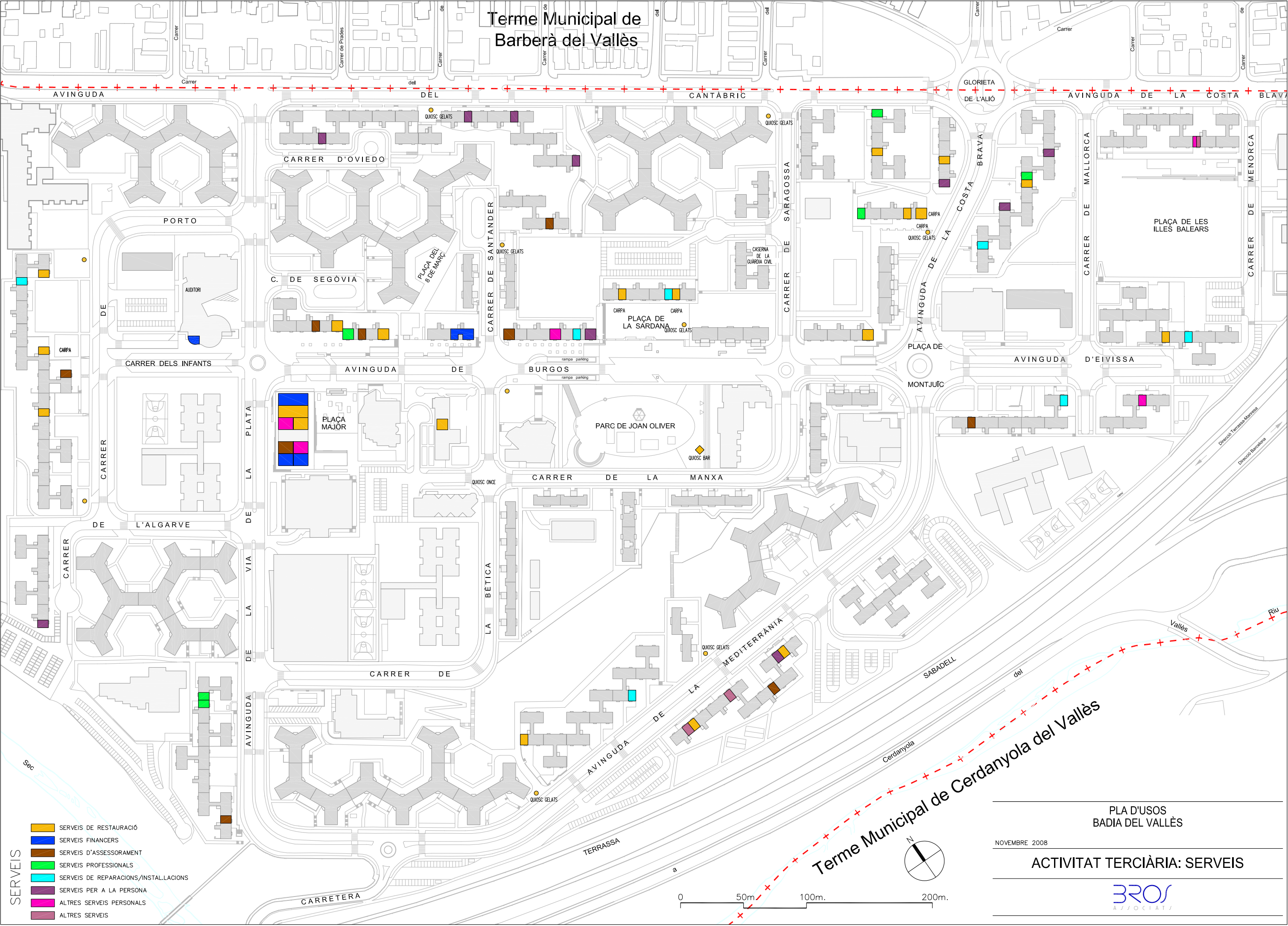


Consulta podològica a la av. de la Costa Brava



Assessoria al carrer Santander

Després d'analitzar l'oferta en serveis, es presenta la seva mapificació per tal d'obtenir visualment una radiografia de la localització dels serveis, tenint present les diferents tipologies descrites, també s'ha inclòs l'oferta dels quioscos de gelats.



Terme Municipal de
Barberà del Vallès

SERVEIS

- SERVEIS DE RESTAURACIÓ
- SERVEIS FINANCERS
- SERVEIS D'ASSESSORAMENT
- SERVEIS PROFESSIONALS
- SERVEIS DE REPARACIONS/INSTAL·LACIONS
- SERVEIS PER A LA PERSONA
- ALTRES SERVEIS PERSONALS
- ALTRES SERVEIS

PLA D'USOS
BADIA DEL VALLÈS

NOVEMBRE 2008

ACTIVITAT TERCIÀRIA: SERVEIS

3ROS
ASSOCIATS

LOCALS TANCATS:

S'ha considerat com a local tancat aquells locals en que es manifesten clars senyals de manca de funcionament (un interior abandonat, un cartell informatiu del traspàs del negoci, la no obertura del local en cas de ser comerç durant l'horari comercial,...). La presència d'un avís que indiqui que el tancament sigui només provisional (vacances, malaltia), ha fet considerar el local com a obert. També s'ha considerat oberts a pesar d'observar la seva persiana abaixada en diferents moments del temps, certs tipus de locals de serveis com poden ser els de manteniment i reparacions a domicili, que per les característiques laborals de les activitats que es desenvolupen, sovint tenen l'aspecte de trobar-se tancats.

Nota: s'ha contrastat amb els tècnics de l'ajuntament els resultats obtinguts.

QUADRE NÚM. 7: locals tancats

Activitat	NÚM.	Superfície
LOCALS TANCATS		
Locals tancats	20	1.040m ²
TOTAL LOCALS TANCATS	20	1040 m²

S'ha comptabilitzat 20 locals tancats el 12,8% del total d'usos auditats, el que implica disposar avui per avui a Badia d'uns superfície per llogar de 1.040 m².. A nivell global representa un 8,7% de la superfície disponible en el municipi.

Els locals tancats els podem trobar en diferents carrers del municipi però sobretot en les zones més allunyades de la zona cèntrica, en els carrers més perimetrals, com són els carrers Porto i Saragossa (amb dos locals tancats cadascú) i a les avingudes Eivissa i Cantàbric (tres locals i dos respectivament). En l'avinguda Burgos prop de la cruïlla amb l'av. Via de la Plata trobem només dos establiments tancats.



Locals tancats amb façana a la Plaça de les Illes Balears



Local tancat al carrer Eivissa.

[illegible]

ALTRES USOS:

Aquest grup engloba bàsicament els locals amb activitat no terciària directa, és a dir, per una banda el magatzems, els locals llogats a entitats de caràcter social i els organismes públics.

QUADRE NÚM. 8: Altres usos en planta baixa.

Activitat	NÚM.	%
ALTRES USOS		
Usos socials	10	47,6%
Associació de veïns.	1	
Federació Catalana de Judo	1	
Seus de partits polítics.	6	
Organitzacions religioses	2	
Oficines	2	9,5%
Correus	1	
Oficina de recaptació de la Diputació	1	
Magatzems	6	28,6%
Magatzems	6	
Cossos de seguretat de l'estat	3	14,3%
Guàrdia Civil	3	
TOTAL ALTRES USOS	21	100,0%

En aquest grup s'inclouen deu locals ocupats per entitats de tipus social, el que suposa la meitat dels classificats com a altres usos; d'aquests 6 són seus d'organitzacions polítiques, dos són entitats de tipus religiós i es troben situats al carrer de la Costa Blava, i la seu d'una federació esportiva que ocupa un edifici de quasi 300 m² al carrer Saragossa.

A part cal considerar tres locals ocupats pel cos de la Guàrdia Civil al carrer Saragossa, una oficina de correus, una de recaptació de la Diputació de Barcelona i finalment sis locals més que s'utilitzen com a magatzem. La major part tenen una superfície de 52 m² i la suma total supera els 1.200 m².



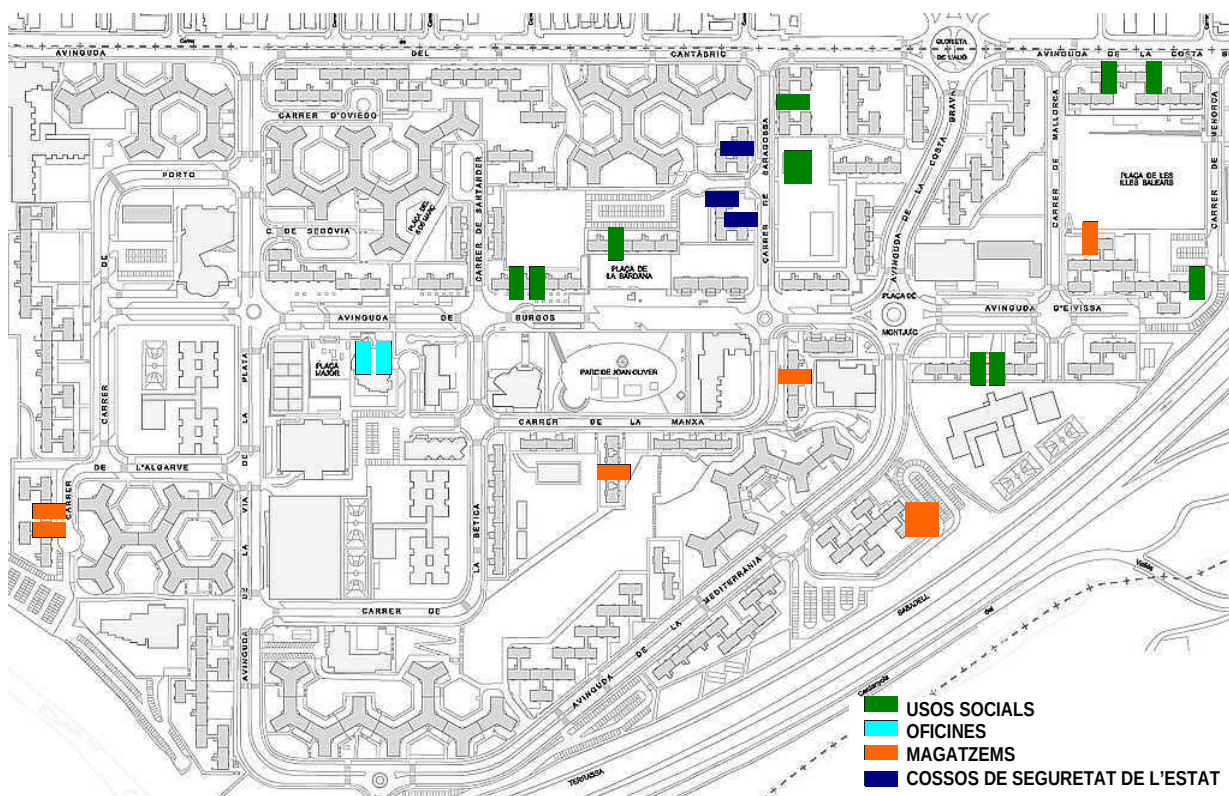
Seu d'entitat religiosa a l'av. Costa Blava



Magatzem al carrer Algarve.

Com es pot visualitzar en el següent mapa, Les entitats socials tendeixen a situar-se a l'est del nucli urbà, cap a Barberà del Vallès. Els magatzems en canvi tendeixen a situar-se a l'oest, cap a Cerdanyola, i les oficines es troben a l'edifici de l'ajuntament.

MAPA NÚM. 2: Localització dels altres usos.



QUIOSCOS I CARPES A L'ESPAI PÚBLIC:

Tot i que l'oferta present en el municipi per mitjà de quioscos s'ha detallant en els apartats corresponents a l'oferta terciària, considerem adient, tenint present la seva singularitat com a elements d'ocupació de la via pública, presenta un apartat resum de les seves característiques i activitat, incloent també informació sobre les carpes que podem trobar repartides pel nostre municipi.

Ocupant punts concrets de l'espai públic a les voreres hi ha instal·lats un cert nombre de quioscos i casetes d'estructura fixa o transportable. A continuació s'enumeren i es classifiquen segons el producte/servei de venda

- Casetes de gelats;
10 quioscos repartits per la trama urbana amb una distància mínima entre ells de 150 m. en línia recta.



- Quioscos de diaris i revistes;
Quatre quioscos de premsa separats per més de 200m els uns dels altres. Dos molt centrals a les places de la Sardana i de Montjuïc, un altre al costat de la glorieta de l'Alió i un tercer més aïllat al costat del poliesportiu.



- Caseta de venda de productes de xurreria situada en l'àrea d'estacionament del costat del mercat municipal.



Les carpes de restauració pertanyents a alguns bars i situades just al front d'aquests es col·loquen per a ampliar l'espai de servei. És una solució a la falta d'espai de la major part dels locals. Dos es troben a l'avinguda de la Costa Brava pertanyents a un mateix local. Dos més enfront de dos locals a la plaça de la Sardana i una cinquena carpa es troba enfront d'un bar al carrer Porto.



4. ANÀLISI URBANÍSTICA.

Paral·lelament a l'auditoria comercial s'ha portat a terme, una anàlisi envers la tipologia de trama urbana present en cadascuna de les zones auditades. En aquest apartat també es presenta un extracte de la normativa consultada referents als usos comercials permesos en les zones objecte d'anàlisi, així com una breu descripció de la informació obtinguda en la reunió realitzada al Consistori per comentar aspectes vinculats amb el planejament del municipi i la normativa existent.

CARACTERÍSTIQUES DE LA TRAMA URBANA DEL MUNICIPI

Badia del Vallès té unes característiques a nivell urbanístic que el fa singular en aquest aspecte. És un conjunt de blocs aïllats residencials d'habitatges en alçada amb planta baixa i 4, 8, 10 o 15 plantes pis. En aquestes plantes baixes es poden trobar tant habitatges com locals estructurats per a encabir activitats terciàries. Les altres edificacions tenen molta menys alçada i són bàsicament equipaments. Molts dels blocs han estat o es troben en procés d'arranjament per a millorar la seva qualitat com pot ser la incorporació de balcons fins ara inexistents en alguns habitatges.

L'espai per a les noves construccions és molt limitat però actualment es troben pràcticament acabats dos nous blocs d'habitatges al carrer Porto i al carrer Mallorca amb cantonada al carrer Eivissa. En aquests i malgrat que les plantes baixes ja no són residencials, no s'ha fet una previsió en planta baixa de locals que podrien tenir un possible ús terciari.

Els vials tenen una gran amplada i la seva secció destina en la major part dels casos unes voreres generoses. Així mateix hi ha uns espais interiors entre els

blocs que es troben ajardinats, però en molts casos són solars amb manca d'urbanització i de vegades utilitzats com a zones d'estacionament.

La orografia marca clarament una zona situada a una cota superior (avingudes del Cantàbric i Burgos), i una situada a una cota inferior en direcció a la Riera recorreguda per l'Avinguda de la Mediterrània. Entremig es troba una zona de talús que es salvada a nivell vianant per mitjà de trams d'escales.



Carrer de Porto



Avinguda Eivissa / Carrer Mallorca

ASPECTES VINCULATS AMB EL PLANEJAMENT

Per poder disposar d'informació de primera mà envers el planejament actual i futur del municipi, s'ha realitzat una entrevista en el mateix consistori, durant el mes de desembre de 2008, en el que hi foren presents la Sra. Eva Menor, Regidora d'Economia i Comerç, la Sra. M. Luisa Mata, tècnica de comerç, el Sr. Joan Ferrer, Enginyer municipal i el Sr. Enrique Sánchez, Tinent d'alcalde i Regidor de l'Ajuntament de Badia. A continuació es detallen els aspectes comentats en referència aspectes urbanístics del municipi amb possible incidència per aquest treball:

- ▣ S'han construït recentment en el municipi dos blocs d'habitatges, els quals no disposen de baixos comercials, tot i estar situats en carrers propers al principal eix comercial del municipi. En concret els trobem al carrer Mallorca amb cantonada a l'avinguda d'Eivissa i al carrer Porto al costat de l'auditori.
- ▣ En el municipi no és possible avui per avui segons la normativa vigent transformar un habitatge en un local comercial o a la inversa.
- ▣ No és possible la utilització d'un habitatge com a local terciari excepte si es manté l'ús d'habitatge. Per aquest motiu podem trobar perruqueries o notaris en plantes primeres. Es destina una habitació o espai de l'habitatge a aquest ús i la resta manté l'ús d'habitatge habitual.
- ▣ Es permet incrementar la superfície de venda d'un local per veïnatge.
- ▣ El solar situat entre l'avinguda Burgos i el carrer de Porto, està qualificat com a possible ús comercial, tot i que encara no s'ha concretat quin tipus d'edifici s'ubicarà i/o si es canviarà el seu ús. En l'actualitat s'utilitza com a aparcament. Definit en el planejament com a "unitat d'actuació UA1 amb qualificació volumetria específica no residencial PB+1 "
- ▣ Es millorarà l'espai públic de l'avinguda de la mediterrània així com la seva connexió vianant, amb el carrer de la Manxa, mitjançant escales mecàniques. També es realitzaran actuacions de millora en l'entorn entre l'avinguda de la via de la plata i el carrer de l'Algarve.

- ▣ Està previst la construcció d'un aparcament soterrat durant aquest any, a l'actual solar interior situat entre l'avinguda Burgos el carrer Santander i la Plaça de la Sardana. Disposant d'una nova plaça damunt del pàrking que es comunicarà amb la plaça de la Sardana. Hi ha la possibilitat d'ubicar-hi algun local comercial.
- ▣ En el carrer Saragossa durant l'any 2009-10 es disposarà d'una façana de carrer amb locals, actualment és un solar per a estacionament.
- ▣ Es possible que en el local de l'actual Federació Catalana de Judo si situï l'oficina de treball de la Generalitat, buscant una altre ubicació per aquesta entitat.
- ▣ Es disposarà d'un nou carrer que unirà el carrer de Porto direcció nord, cap al final de trama urbana.
- ▣ L'únic solar amb creixement residencial disponible es situa al nord del municipi i fora de l'actual trama urbana.

NORMATIVA REGULADORA DELS USOS

Tot seguit es presenta un extracte d'aspectes relacionats amb els usos terciaris presents en les ordenances i en el planejament urbanístic vigent:

ORDENANCES MUNICIPALS

Les presents ordenances d'àmbit municipal fan referència en algun punt a les activitats terciàries en el que respecta a l'exterior dels edificis.

-  A. Ordenança de publicitat
-  B. Ordenança sobre la Ocupació de la Via pública
-  C. Ordenança de Convivència i Ús de la Via Pública

PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Badia del Vallès es troba dintre de l'àmbit del Pla General Metropolità a efectes de normativa urbanística. D'aquest planejament extraïem els paràgrafs referits als usos. En base a aquest PGM s'ha redactat un text refós que es centra en els aspectes que afecten al terme de Badia del Vallès.

-  D. Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.
-  E. Modificació del Pla General de Badia del Vallès.

A. ORDENANÇA MUNICIPAL DE PUBLICITAT.

Aquesta ordenança sobre la publicitat defineix el que són construccions a la via pública i esmenta la seva subjecció a llicències. Són elements en els quals resulta important regular alguns dels seus aspectes però no estableix cap restricció sobre la seva implantació. Extracte de l'article 1^{er}:

Construccions a la via pública: S'entén per construccions a la via pública aquelles instal·lacions subjectes generalment a llicències temporals a règim especial: (tals com) quioscs, xurreries, barraques de fira, terrasses de bars i restaurants, etc.

B. ORDENANÇA SOBRE L'OCUPACIÓ DE LA VIA PÚBLICA.

Aquesta ordenança regula l'ús privatiu de les vies públiques i d'altres espais de titularitat municipal destinats a l'ús públic, tals com els carrers, els espais lliures que rodegen els edificis i les parcel·les d'equipaments no realitzats que es troben obertes a la lliure circulació i ús públic de les persones. En particular es regulen les ocupacions que són objecte de l'Ordenança Fiscal número 6. S'exclou el mercat setmanal. En relació a les activitats comercials parla de espais efímers annexes tals com carpes i defineix les seves mides i distàncies respecte les edificacions.

C. ORDENANÇA DE CONVIVÈNCIA I ÚS DE LA VIA PÚBLICA

Regula el bon ús de la via pública per facilitar una bona convivència ciutadana. Reglamenta els usos que es poden donar a la via pública, afectant a la restauració, loteries i apostes, alimentació, quioscos de premsa, etc. i establint les llicències i els horaris de funcionament. En quant a locals que puguin realitzar activitats considerades sorolloses com podria passar en alguns locals de restauració no es prohibeixen però estableix un nivell de soroll màxim i la necessitat d'una llicència municipal per aquest motiu. Això afecta a les activitats de restauració

Artículo 25.- Autorización Municipal. Las actividades de ocio, recreativas y los espectáculos, que dispongan de equipos de música o que realicen actividades musicales, están sujetos a las licencias municipales de actividades clasificadas y que son objeto de regulación en las normativas específicas de estas materias.

...

Artículo 43.- Usos y actividades.

Se consideran incluidos en esta modalidad los usos y actividades siguientes:

1. Barras de bares, cafés y establecimientos similares, con un frente en la vía pública, que permitan la expedición directa de consumiciones al público colocado en las aceras.

2. Aparatos de venta automática u otros elementos similares colocados dentro de los locales, pero con comunicación directa con la vía pública.

Artículo 44.- Licencia municipal.

1. En el supuesto de uso común especial a las que se refiere el artículo anterior, se entenderá que al otorgar la licencia municipal para el ejercicio de las respectivas actividades principales o para la realización de las instalaciones correspondientes, comprenden también la autorización para los mencionados usos en todo aquello que proceda en cada caso.
2. Estos usos o actividades no podrán realizarse desde las 22.00 a las 8.00 horas, independientemente del horario autorizado para la actividad principal. Este horario, podrá ser ampliable atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso. Corresponde al titular de la actividad, introducir los elementos necesarios para que los aparatos de venta automática o recreativas, y aquellos a que se refiere el punto 2 del artículo anterior, no se puedan utilizar.

Artículo 45.- Instalaciones. Los elementos incluidos en esta modalidad deberán encontrarse en el interior de los inmuebles y no sobresalir de la línea de fachada

TITULO VII

Uso privativo de la vía pública

Artículo 48.- Definición. El uso privativo es aquel del que disfrutan las instalaciones situadas de forma permanente en los bienes de dominio público municipal que transformen, limiten o excluyan la total utilización de los espacios por otros interesados.

A título enunciativo se consideran los siguientes:

1. Quioscos de diarios y revistas.
2. Casetas de la O.N.C.E.
3. Cabinas de teléfono y análogas (Fotografías).

....

Artículo 49.- Autorización.

1. Con carácter general, sólo se autorizarán construcciones fijas con la finalidad de lo contenido en el artículo anterior.
3. En ningún caso, se podrán autorizar construcciones fijas que se dediquen a las apuestas mutuas, loterías y similares, ni para actividades de venta. Con carácter excepcional, podrán autorizarse instalaciones para la venta de alimentos y bebidas en las zonas verdes y lugares análogos

D. NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ

Capítol III: Règim dels usos

Secció 1^a. Disposicions generals

...

Article 272. Classes dels usos.

1. A efectes d'aquestes Normes i de les que, en desenvolupament d'aquest Pla General, s'incloguin als Plans Parciais i als Plans Especials, s'estableixen les classes d'usos següents:
 - 1.1. Usos permesos
 - 1.2. Usos prohibits
 - 2.1. Usos públics
 - 2.2. Usos privats
 - 2.3. Usos col·lectius
 - 3.1. Ús d'habitatge
 - 3.2. Ús residencial
 - 3.3. Ús comercial
 - 3.4. Ús d'oficines
 - 3.5. Ús industrial
 - 3.6. Ús sanitari
 - 3.7. Ús religiós i cultural
 - 3.8. Ús recreatiu
 - 3.9. Ús esportiu
 - 4.1. Ús d'estacionament
 - 4.2. Ús de garatge-aparcament
2. L'ús corresponent a cases-quarters, comissaries de policia i utilitzacions anàlogues s'entén compatible amb qualsevol dels usos relacionats abans.

Article 273. Usos permesos.

1. Són usos permesos els que són expressament admesos a la regulació de les zones o subzones, i si escau, no es comprenen en algun dels supòsits dels usos prohibits.
2. Per tal de ser admesos, determinats usos requereixen certes limitacions o imposen la necessitat d'una regulació especial de l'entorn.

Aquests usos són els següents:

- a. Usos compatibles
- b. Usos condicionals
- c. Usos condicionats

- d. Usos temporals
 - e. Usos provisionals.
3. Usos compatibles són els que poden donar-se simultàniament o coexistir. La llicència municipal podrà condicionar-se al fet que s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús perquè puguin concórrer en un mateix sòl, edifici o lloc.
 4. Usos condicionals són aquells que per les seves característiques requereixin regulacions específiques de l'entorn.
 5. Usos condicionats són els que necessiten certes limitacions per ser admesos.
 6. Usos temporals són els establerts per termini limitat o per temps indeterminat revocables a voluntat de l'Administració, segons els objectius de l'ordenació urbanística.
 7. Usos provisionals són aquells que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels plans, poden autoritzar-se amb caràcter provisional en els termes disposats per l'article 58.2 de la Llei del sòl.

Article 274. Usos prohibits.

1. Usos prohibits són aquells que impedeixen les Normes d'aquest Pla, les ordenances dels Plans Parcial o dels Plans Especials, els catàlegs, les ordenances municipals o les disposicions estatals promulgades en matèria de seguretat, salubritat, moralitat o tranquil·litat.
2. També són usos prohibits aquells que, encara que no estigui expressament vedats, són incompatibles amb els usos permesos, encara que se'ls sotmeti a restriccions en la intensitat o forma de l'ús.

Article 275. Usos públics, privats i col·lectius.

1. Usos públics, als efectes d'aquestes Normes i de les contingudes als plans que desenvolupin el que disposa aquest Pla General, són els referents als usos i serveis públics realitzats o prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic.
2. Usos privats són els que es realitzen per particulars en béns de propietat privada i no estan compresos a l'apartat següent.
3. Usos col·lectius són els privats destinats al públic i als quals s'accedeix perquè es pertany a una associació, agrupació, societat, club o organització similar o per l'abonament d'una quota, d'un preu o d'una contraprestació anàloga.
4. En els usos públics també s'inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietats particular mitjançant arrendament o qualsevol altre títol d'ocupació.

Article 276. Ús d'habitatge.

L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar. S'estableixen les categories d'ús d'habitatge següents:

- a. Habitatge unifamiliar. És el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre d'habitatge o de diferent ús, i amb accés exclusiu.
- b. Habitatge plurifamiliar. És l'edifici constituït per habitatges amb accés i elements comuns. S'inclouen en aquesta categoria els apartaments o habitatges de superfície i programa funcional reduït.

Article 277. Ús residencial.

- 1. És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com són residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de joventut i a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram de l'hostaleria.
- 2. S'inclou a l'ús residencial el relatiu a la residència mòbil que es desenvolupa en espais lliures d'edificació amb serveis complementaris tals com càmpings, caravànings o similars.

Article 278. Ús comercial.

- 1. És l'ús corresponent a locals oberts al públic destinats al comerç a l'engròs o al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, de rentada, de planxada i similars.
- 2. Els usos comercials que per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses s'han de regir per l'establert per a l'ús industrial.

Article 279. Ús d'oficines.

S'inclouen en aquest ús el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat; els de banca, borsa, assegurances; els que, amb caràcter anàleg, pertanyin a empreses privades o públiques, i els despatxos professionals.

Article 280. Ús industrial.

- 1. S'hi comprenen els següents:
 - 1r. Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
 - 2n. Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb subministrament exclusiu a detallistes o majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.
 - 3r. Els tallers de reparació.
 - 4r. Les estacions de servei i de rentada de vehicles i garatges.

5è. Les activitats que pels materials emprats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics que s'utilitzen poden ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones, o danys als béns.

2. Usos industrials diferents als definits en aquest article són els usos extractius (d'explotació de mines o pedreres), agrícoles, pecuaris i forestals s'han de regular pel que disposa la legislació específica en la matèria i, si escau, pel que disposen aquestes Normes.

Article 281. Ús sanitari.

1. Ús sanitari és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.
2. També s'inclouen en l'ús sanitari les clíniques veterinàries i establiments similars.

Article 282. Ús religiós i cultural.

Es comprenen en aquest ús, l'educatiu, el de l'ensenyament en tots els seus graus i modalitats, el de museus, biblioteques sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus socials, com poden ser centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars. També comprèn el d'activitats de tipus religiós com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.

Article 283. Ús recreatiu.

L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries de l'oci i del temps lliure, no comprès en cap altra qualificació. S'inclou en aquest ús el dels espectacles de tota índole, com també els esportius.

Article 284. Ús esportiu.

S'inclou en aquest ús el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

Article 285. Simultaneïtat dels usos.

1. Quan una activitat compregui diversos usos permesos, i sempre que siguin compatibles entre sí, cadascun haurà de complir les condicions que es determinin a les normes específiques aplicables.
2. El que disposa el paràgraf anterior s'aplicarà, també, als usos que, per la seva naturalesa, no tan sols siguin compatibles sinó que també complementin l'activitat considerada.

Secció 5a . Reglamentació detallada d'usos al sòl urbà

Article 306. Zona subjecta a ordenació volumètrica específica. 18

1. Les condicions d'ús en aquesta zona són les següents:

1r Habitatge. S'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar. Quan en virtut del planejament anterior, l'habitatge hagi de ser unifamiliar, només es podrà admetre aquest ús d'habitatge.

2n Residencial. S'admet.

3r Comercial. S'admet.

4t Sanitari. S'admet.

5è Recreatiu. S'admet.

6è Esportiu. S'admet.

7è Religios i cultural. S'admet.

8è Oficines. S'admet.

9è Industrial. S'admeten els usos industrials de la primera i segona categoria. També s'admet l'ús industrial de categoria tercera, en edificacions separades d'habitatges i situades a sectors industrials precisats a l'anterior planejament.

2. Quan el planejament anterior no permeti algun dels usos anteriors o els permeti de manera restringida, s'haurà d'aplicar preferentment les normes del planejament esmentat.

3. És aplicable a aquesta zona el que disposa l'article 304 sobre usos col·lectius i usos públics en grans superfícies, de la reglamentació d'usos en la zona de densificació urbana.

Article 333. Definició: Aquesta zona comprèn àrees de sòl urbà, urbanitzades o en procés d'urbanització amb elements suficients per a la qualificació de sòl urbà, en la qual l'edificació correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica, segons Pla Parcial o ordenació d'illa definitivament aprovats o amb concreció de volum específic.

E. MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL DE BADIA DEL VALLÈS.

Article 20. Qualificacions zonals:

Els sòls edificables i els ja edificats que son susceptibles d'aprofitament privat en la present modificació es qualifiquen en alguna de les següents zones:

(Clau 18) Zona d'ordenació volumètrica específica existent.

(Clau 18b) Zona d'ordenació volumètrica específica de nova creació.

Article 21. Regulació de la zona 18:

1. Correspon aquesta zona als sòls ocupats per blocs d'habitatge i als espais lliures immediats a aquests.

2. En aquesta zona només s'admetrà com a nova edificació la resultant d'ampliació de locals comercials existents en Planta Baixa dels blocs d'habitatge, en els casos i amb les dimensions que es grafien als plànols d'ordenació 1/100. No obstant, es podrà admetre també altres ampliacions, que tot i no estar grafiades, per mitjà d'un estudi de detall, justifiquen la seva idoneïtat.
4. Els **usos** admesos en aquesta zona són els de : **habitatge, residencial, comercial, sanitari, recreatiu, cultural, oficines i industrial** en categories 1 i 2. La ubicació d'aquests usos en les diferents plantes dels edificis respondrà al criteri de manteniment dels usos actuals d'habitatge, per una banda, i dels altres usos, per una altra, en les plantes baixes, en les plantes pis, els usos admesos són el d'habitatge i el residencial.
5. Mitjançant un Pla Especial, es podran justificadament adoptar criteris diferents sobre la ubicació de uns i altres usos en les diferents plantes d'edificació que tinguin per objecte millorar l'equilibri entre les diferents funcions del conjunt urbà de Badia.

Article 22. Regulació de la zona 18b:

1. Els sòls adscrits a la zona d'ordenació volumètrica de nova creació es clasifiquen en diferents subzones, identificades amb els subíndexs 1 a 7.
2. El tipus d'ordenació és el de volumetria específica, i es regularà mitjançant la redacció d'un estudi de detall.
4. Subzona 18.b.1:
Usos admesos: habitatge plurifamiliar i complementàriament comercial, oficines, serveis, culturals i recreatius.
Us de l'espai lliure annex a l'edificació: aparcament i plantació.
5. Subzona 18.b.2
Usos admesos: comercial, oficines, serveis, culturals i recreatius.
Us de l'espai lliure annex a l'edificació: aparcament i plantació.
6. Subzona 18.b.3
Usos admesos: comercial, oficines i serveis.
7. Subzona 18.b.4
Usos admesos: comercial, oficines, serveis, culturals i recreatius.
Us de l'espai lliure annex a l'edificació: aparcament i plantació.
8. Subzona 18.b.5
Usos admesos: comercial, oficines, serveis, culturals i recreatius.
Us de l'espai lliure annex a l'edificació: aparcament, carrega i descarrega i plantació.
9. Subzona 18.b.6
Usos admesos: comercial, oficines, serveis, culturals i recreatius.
Us de l'espai lliure annex a l'edificació: aparcament, carrega i descarrega i plantació.
10. Subzona 18.b.7

Usos admesos: Igual que per a la subzona 18b.1.

11. Subzona 18.b.8 d'ordenació en volumetria específica mitjançant un estudi de detall.

Usos admesos: comercial, oficines, serveis, culturals, recreatius i industrial, sempre en concordància amb l'art. 306 de les NNUU del PGM i de la llei 17/2000 de 29 de desembre d'equipaments comercials.

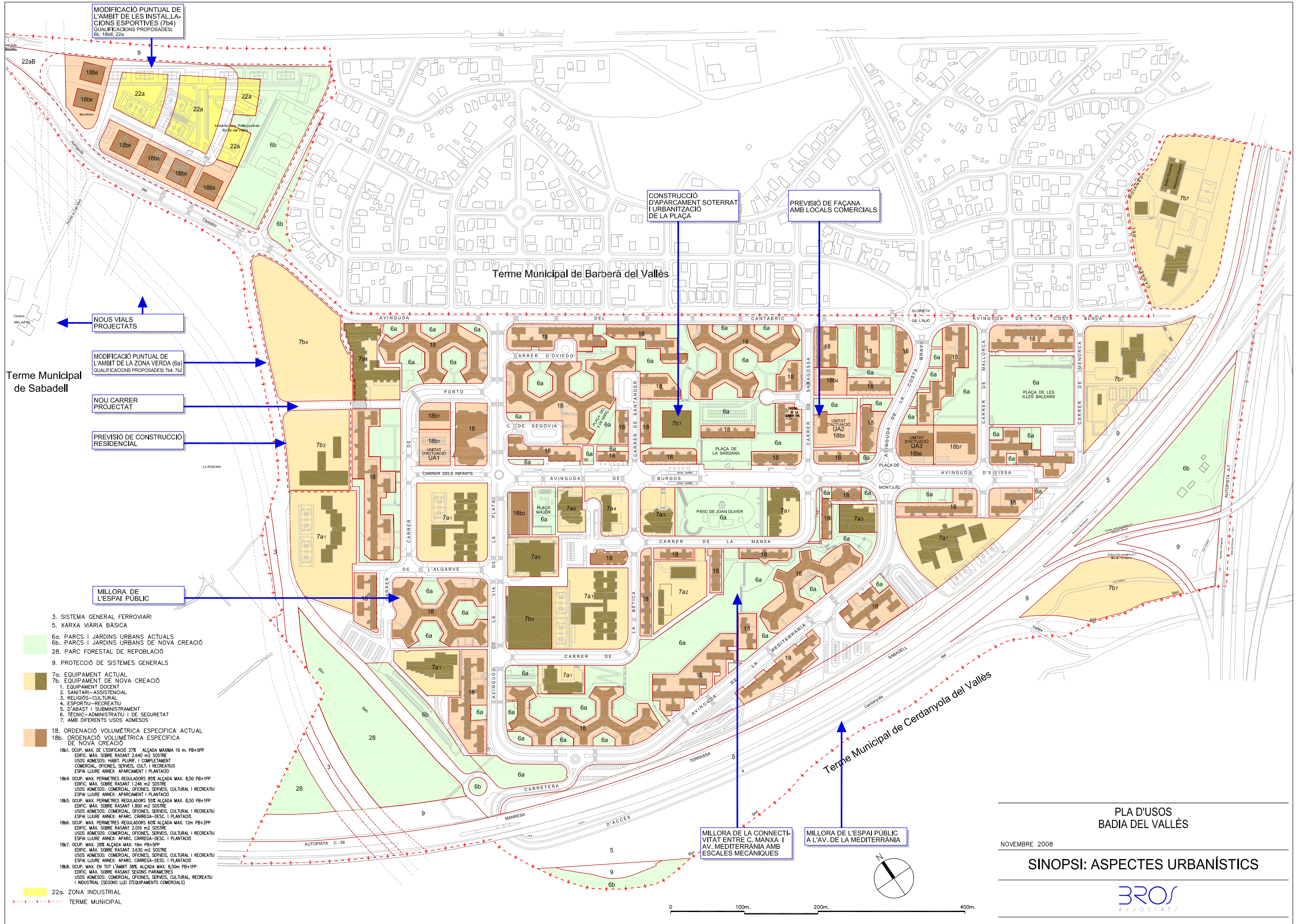
En tot cas, l'oferta comercial dintre de l'àmbit, en format de mitjans establiments comercials, incloses les excepcions previstes, estarà subjecte allò que determina la normativa del PTSEC 2001-2004.

Article 23. Regulació de la zona industrial 22:

3. Condicions d'ús: La regulació d'ús industrial correspon a les disposicions contingudes als articles 286 a 293 de les NNUU del PGM.

Usos permesos: Industrial en 1^a, 2^a i 3^a categoria, comercial a l'engròs, oficines com a ús complementari de l'activitat industrial o comercial, situades en el mateix local que l'activitat principal. Es permetrà una sola activitat per cada local format per la planta baixa de 300 m² de superfície mínima i l'altell corresponent.

En la pàgina següent es presenta un mapa-resum dels principals aspectes urbanístics analitzats.



5. SUMARI DE LA SITUACIÓ ACTUAL.

En aquest apartat es presenta un breu resum de l'anàlisi comercial i urbanístic realitzat al municipi de Badia del Vallès, per tal de poder a posteriori determinar si cal regular determinats usos.

- ✎ Ens trobem amb un municipi amb un estructura urbanística molt compacta i densament poblada. Badia del Vallès compte amb uns 14.120 habitants a 16 de gener de 2009 en una extensió d'un Km².
- ✎ És un municipi amb una activitat terciària amb clara vocació municipal, dirigida als residents. Destacant la importància del sector serveis enfront el comerç.
- ✎ Sent l'ajuntament el propietari dels locals del municipi, els quals són disponibles en règim de lloguer o concessió administrativa segons el cas.
- ✎ A nivell comercial l'oferta es centra en productes alimentaris, el 60% dels metratges comercials es destinen aquestes activitats, a banda del mercat municipal. Dos de cada 10 comerços venen articles per a l'equipament personal, mentre que només hi ha cinc establiments vinculats amb l'equipament de la llar . En referència al lleure i la cultura destaca la presència d'establiments de llibres i revistes, amb dues llibreries/papereries i quatre quioscos de premsa.
- ✎ En referència als serveis (que suposen el 41% dels usos analitzats) destaca la presència de locals de restauració, de serveis per a la persona, bàsicament perruqueries, de serveis d'assessorament i serveis de reparacions.
- ✎ Els locals tancats, suposen només el 12.8% dels locals del municipi, i es troben situats majoritàriament en els carrers secundaris de la localitat.
- ✎ La presència d'altres usos, suposa només el 13,5% dels locals auditats, centrant-se bàsicament en els locals per a les entitats socials (10 locals) i magatzems (6 locals).

- ✍ Ens trobem amb uns locals comercials de reduïdes dimensions, amb una superfície entorn els 50 m² de mitjana,
- ✍ Amb una imatge a nivell comercial poc atractiva, es detecta una manca de reformes en els establiments per adaptar-se a les necessitats de la demanda, aspectes que incideixen, probablement en molts casos en la manca de rendibilitat de determinats establiments.
- ✍ L'eix comercial per excel·lència del municipi és l'Avinguda Burgos i l'entorn de la plaça de l'Ajuntament.
- ✍ Badia del Vallès, presenta a nivell terciari un model comercial centrat en:
 - L'avinguda Burgos, artèria principal de la localitat i eix comercial per excel·lència del municipi, juntament amb la plaça Major.
 - En un pol o extrem d'aquest eix, trobem una de les seves principals locomotores, el supermercat del grup Mercadona i en l'altre el mercat municipal, dos supermercats (Dia i Suma) i l'edifici de serveis on destaca la presència de bars/cafeteries, que li donen un caire lúdic a l'entorn de la plaça.
 - Aquestes locomotores es troben lligades per una línia continua de comerços i serveis, on el tram urbà existent dificulta la seva visualització directa.
 - Cal destacar la importància de les dues principals locomotores comercials: El mercat municipal i el supermercat del grup Mercadona. El primer és usat per gairebé el 80% de la població per comprar el producte fresc, mentre que el supermercat, és l'establiment de referència per la compra del producte sec entre els badiencs (segons dades de l'estudi parcial per la modernització del Mercat Municipal de Badia realitzat el maig de 2007 per aquest equip consultor).
 - Sent l'avinguda Burgos on trobem els establiments d'articles per a l'equipament.
 - En la resta de carrers del municipi, l'activitat terciària es presenta més dispersa, amb major nombre de serveis que de comerços. Destacant la restauració de l'avinguda de la Costa Brava.

- ✍ A nivell urbanístic, és un municipi singular, amb una orografia a diferents nivells, amb blocs aïllats residencials d'habitatges en alçada amb plantes baixes amb locals en determinats casos. Sempre hi ha alternància entre habitatge en planta baixa i locals, fins i tot en la seva artèria principal, l'avinguda Burgos, aspecte que dificulta la continuïtat comercial.
- ✍ El municipi presenta voreres amples amb espais verds en el seu centre neuràlgic.
- ✍ Una part important de la via pública es destina a aparcament donada la manca de pàrkings en el municipi, disposant en un futur proper d'un aparcament en el bell mig de l'avinguda Burgos, en el solar interior entre la plaça de la sardana i el carrer de Santander.
- ✍ Les possibilitats de creixement del municipi es centren en algun bloc residencial i en l'actual solar destinat a aparcament situat en el carrer de Porto amb l'avinguda Burgos amb possibilitats comercials.

Un cop analitzats els diferents usos dels locals presents en el municipi i tenint present les característiques urbanístiques del mateix podem determinar les diferents zones que presenta el municipi i plantejar la regulació d'usos més adient per Badia del Vallès, aspecte que tot seguit proposem.

6. PROPOSTA DE REGULACIÓ DELS USOS EN PLANTA BAIXA EN EL MUNICIPI DE BADIA DEL VALLÈS.

Després d'haver realitzat una anàlisi acurada envers els usos del municipi i envers la regulació urbanística vigent i tenint present els objectius d'aquest treball: regular l'activitat terciària del municipi, disposant d'una eina útil per al correcte desenvolupament de la ciutat, amb la premissa de consolidar el centre comercial urbà del municipi com un espai a l'aire lliure amb una oferta comercial variada i compacta que ajudi a evitar els desplaçaments innecessaris cap a altres poblacions, garantint, en la mesura del possible, la satisfacció dels seus residents.

Amb la missió d'assolir un municipi compacte amb funcions i especificitats diverses, útils als residents del municipi i possibles visitants si s'escau, desenvolupat prioritàriament en l'artèria principal del municipi, ens dels principals eixos viaris de la localitat.

El desenvolupament urbanístic del municipi i les seves característiques pròpies, sent l'ajuntament qui té la propietat dels locals, ens permet plantejar una regulació comercial tenint molt present l'oferta actual i les necessitats dels seus residents.

L'adaptació de l'activitat terciària del municipi a un determinat model comercial, implica regulacions en funció de les característiques de cada activitat i de la seva localització, que fan necessari crear i idear espais multifuncionals on les característiques actuals comporten uns reajustos a futur, per tal de potenciar el màxim desenvolupament del teixit comercial a la localitat, tenint present entre d'altres, els següents aspectes: la quantitat d'espai terciari disponible, la qualitat de l'oferta, la varietat d'oferta i la imatge urbana de l'entorn i de la pròpia activitat terciària.

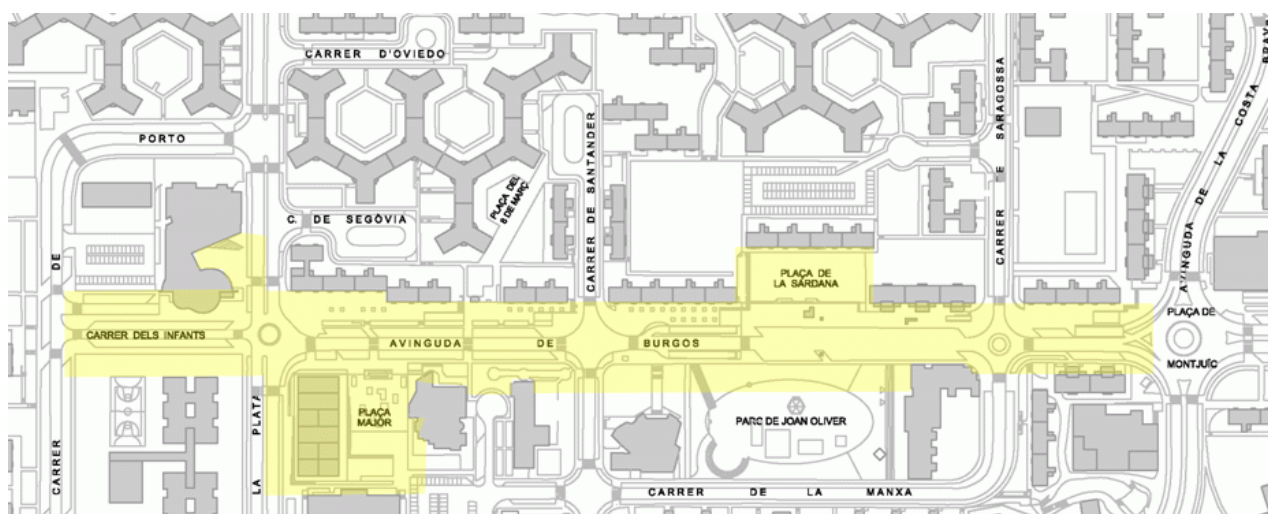
Partint de la pròpia morfologia del municipi i dels resultats obtinguts en l'anàlisi efectuada, hem optat per presentar dues zones diferents però correlacionades i que permeten establir usos i delimitacions diferents segons la seva funcionalitat actual i/o futura, basant-nos en la localització dins del propi municipi.

ZONA 1: formada per l'avinguda Burgos, carrer dels Infants, plaça de la Sardana i la plaça Major.

ZONA 2: resta del municipi.

Davant de l'actual estructura urbanística del municipi de Badia del Vallès, de les seves actuals limitacions de planejament i de la tipologia comercial que s'ha anat implantant en el municipi, l'equip consultor proposa treballar sota les següents premisses comercials i que han de servir de guia i de suport per a la seva regulació comercial.

- ☒ **ZONA 1: Avinguda Burgos/ Plaça Major/Plaça de la Sardana/Carrer dels Infants/Plaça de les Entitats.**



Per la singularitat d'aquesta zona d'especial d'interès, "cor comercial" del nostre municipi, i amb la missió de ser un eix de centralitat amb atracció comercial basada en l'activitat comercial i de restauració, i continuant tenint la mateixa visió a futur __ eix amb atracció intramunicipal, recomanem un tracte diferenciat i coherent per a fer d'aquesta zona un veritable espai de compra i de passeig còmode per la gent de Badia del Vallès.

Per això recomanem en les plantes baixes de l'avinguda Burgos, carrer dels Infants, plaça de la Sardana, plaça de les Entitats, plaça Major i els locals de l'edifici de la plaça Major amb accés per l'avinguda Via de la Plata:

▣ **RESTRINGIR LES SEGÜENT ACTIVITATS/USOS EN PLANTA BAIXA:**

- o la implantació d'activitats corresponents a:
 - ▣ A1. Oficines i serveis financers, que inclou bancs, caixes d'estalvi, entitats de crèdit i finançament i similars i activitats auxiliars d'aquestes.
 - ▣ A.2 Activitats d'assegurances en totes les seves manifestacions, amb inclusió de les auxiliars.
 - ▣ A.3 Activitats immobiliàries en les seves diverses manifestacions (venda i lloguer d'immobles, assessorament immobiliari, agències de la propietat immobiliària, mediació immobiliària i anàlogues).
 - ▣ A.4 Activitats corresponents a l'ús d'oficines de caràcter privat: aquelles activitats o serveis efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars. S'inclouen, entre d'altres, les activitats jurídiques, comptables i de gestió empresarial, serveis tècnics d'arquitectura i enginyeria, assaigs i anàlisi tècniques, activitats de publicitat, imatge corporativa i relacions públiques, serveis mèdics, de selecció i col·locació de personal (incloses les empreses de treball temporal) serveis d'investigació i de seguretat, activitats industrials de neteja, serveis de reparacions e instal·lacions (sense venda de producte).

- A.5 Establiments multipreu o basar: compren les activitats comercials desenvolupades en comerços dedicats a la comercialització de tota mena d'objectes diversos coneguts com a "tota a 100, 0,60 o més, etcètera, els basars gestionats per nouvinguts extracomunitaris,...
- A.6 Establiments de telecomunicació per mitjà de l'accés a serveis telefònics o via internet "locutoris" i oficines de canvi de divises i/o transferències de diners.
- A.7 Establiment de recollida de producte comprat per Internet.
- A.8 Aquelles activitats que perjudiquen el mediambient, que generin soroll, que ocupin la vorera o dificultin el pas del vianant per la mateixa,...
- A.9 Serveis de bars i/o cafeteries tradicionals o populars. Establiments que disposen de barra i que també pot disposar de servei de taula oferint begudes acompanyades o no de tapes i/o entrepans.
- A.10 Activitats lúdiques/recreatives. Referides a serveis basats en jocs recreatius dirigits a un públic jove.
- A.11. Activitats de caire eròtic. Establiments amb exhibició de material de caire eròtic.
- A.12. Establiments en el que es pot llogar i comprar pel·lícules de vídeo ja gravades, coneguts amb el nom de "videoclubs".
- o B.1 De magatzem destinats a la conservació, guarda i distribució de productes amb subministrament exclusiu a detallistes o majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.
- o C. Entitats socials/culturals/religioses o esportives.
- o D. De nous equipaments i oficines públiques.

NOTA: la limitació té lloc només en activitats que es vulguin instal·lar en locals en planta baixa o amb accés directe des de la via pública. Comentar que s'ha detectat dos locals tancats en l'actualitat en aquesta zona i que aquestes recomanacions s'han d'aplicar en el moment en que es produeixi qualsevol traspàs o obertura de nous establiments.

❑ **DETERMINAR LES CONDICIONS D'EMPLAÇAMENT:**

Per la concreció de les distàncies establertes entre els establiments, s'ha tingut en compte la distància a peu entre els locals, la varietat d'oferta, i les característiques pròpies del establiment/servei objecte de restricció.

Partint d'aquesta premissa i tenint present que l'Avinguda Burgos té una distància d'uns 600 metres, i tenint present l'oferta existent i l'activitat objecte de restricció i el seu dimensionament s'ha optat per dues mesures de distància entre emplaçaments:

- *una distància de 200 metres que equival a un desplaçament vianant de 3 minuts,*
- *i una distància d'uns 150 metres que suposa uns 2,5 minuts a peu.*

➤ Les activitats corresponents als grups **A1** Les oficines i serveis financers es podran instal·lar, en aquest eix, si la distància entre ells és superior a 200 metres.

➤ Les activitats corresponents als grups **A5** establiments multipreu es podran instal·lar, en aquest eix, si la distància entre ells és superior a 200 metres.

➤ Les activitats corresponents als grups **A9** bars/cafeteries tradicionals, es podran instal·lar en aquest eix, si la distància entre ells és superior 150 metres

No són objecte d'aquesta restricció les pastisseries o forns amb cafeteria ni els restaurants. És a dir es pot autoritzar l'obertura de bars/restaurants sempre que suposin establiments que disposin de cuina i servei de menjador. Si és aplicable en el cas dels bars/frankfurt que no presenten una oferta diferenciada a l'actual.

- Les activitats corresponents als grups **A10** Activitats lúdiques/recreatives només es podran instal·lar en la plaça Major, sempre i quan no generin molèsties veïnals.
- La resta d'activitats citades no es podran ubicar en aquest zona delimitada.
- Les activitats ja instal·lades només es veuran afectades en cas d'ampliar la seva activitat comercial, i en el cas de venciment del seu contracte.

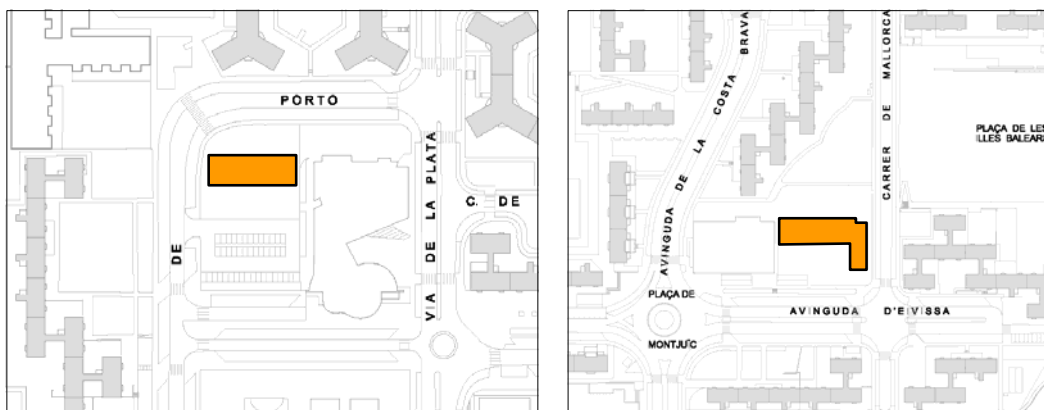
Quadre – resum de les activitats restringides:

ACTIVITAT	ADMESSES	DISTÀNCIA MÍNIMA
A1	SI	200 mts.
A2	NO	-----
A3	NO	-----
A4	NO	-----
A5	SI	200 mts
A6	NO	-----
A7	NO	-----
A8	NO	-----
A9	SI	150 mts
A10	SI	Només en la plaça major
A11	NO	-----
A12	NO	-----
B	NO	-----
C	NO	-----
D	NO	-----

☑ ZONA 2: Resta del municipi.

Es proposa RESTRINGUIR L'ACTIVITAT TERCIÀRIA en els següents carrers:

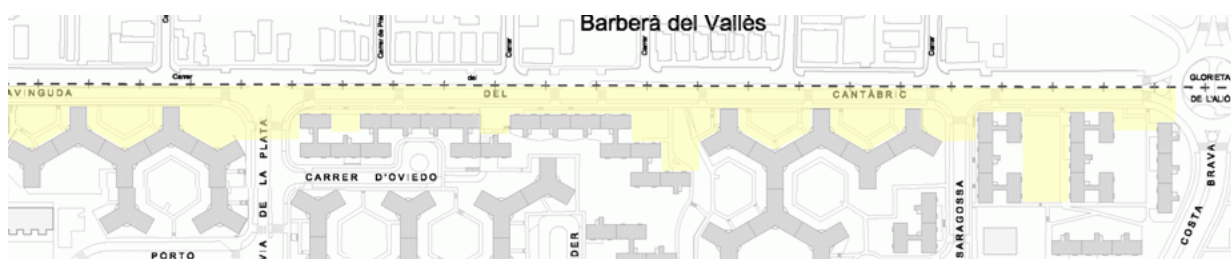
- Baixos dels nous habitatges de l'avinguda Burgos i del carrer de Porto.



- Carrer Saragossa amb l'avinguda Burgos.



- Avinguda del Cantàbric.



- **Avinguda Costa Brava**



- o Incentivar la creació de locals en planta baixa en habitatges nous o en les transformacions de les actuals en cas de ser possible. En concret en els edificis actualment en construcció en l'**avinguda d'Eivissa i en el carrer de Porto** es recomana, la transformació dels baixos en locals. Restringint les següents activitats per disposar de varietat d'oferta:

ACTIVITAT	ADMESSES	DISTÀNCIA MÍNIMA
A1-A2-A3	SI	Un únic establiment per bloc d'habitatge.
A4	SI	Un únic establiment per bloc d'habitatge.
A5	SI	Un únic establiment per bloc d'habitatge.
A6	NO	-----
A7	NO	-----
A8	NO	-----
A9	SI	150 metres
A12	NO	-----
B	NO	-----
C	SI	Un únic establiment per bloc d'habitatge
D	SI	Un únic establiment per bloc d'habitatge

- o En el carrer **Saragossa**, la ubicació de locals en el lineal de carrer, a tocar de l'Avinguda Burgos, ens permetrà incrementar la seva atractivitat comercial.

ACTIVITAT	ADMESSES	DISTÀNCIA MÍNIMA
A4	NO	-----
A6	NO	-----
A7	NO	-----
A8	NO	-----
A11	NO	-----
A12	NO	-----
B	NO	-----

- o A l'avinguda del **Cantàbric**, entre Via de la Plata i Saragossa es recomana la limitació d'obertura d'activitats dels grups.

ACTIVITAT	ADMESSES	DISTÀNCIA MÍNIMA
A4	NO	-----
A6	SI	200 mts
A7	NO	-----
A8	NO	-----
A11	SI	200 mts
A12	SI	200 mts
B	NO	-----

- o A l'avinguda **Costa Brava**, es recomana la limitació d'obertura d'activitats dels grups.

ACTIVITAT	ADMESSES	DISTÀNCIA MÍNIMA
A4	NO	-----
A6	SI	200 mts
A7	NO	-----
A8	NO	-----
A9	SI	Condicionat al tancament dels actuals*
A11	SI	200 mts.
A12	SI	200 mts
B	NO	-----

* donat el nombre de bars presents es recomana la prohibició d'obrir-ne de nous, si no es tanquen els existents.

No són objecte d'aquesta restricció les pastisseries o forns amb cafeteria ni els restaurants. És a dir es pot autoritzar l'obertura de bars/restaurants sempre que suposin establiments que disposin de cuina i servei de menjador. Si és aplicable en el cas dels bars/frankfurt que no presenten una oferta diferenciada a l'actual.

NOTA: la limitació té lloc només en activitats que es vulguin instal·lar en locals en planta baixa o amb accés directe des de la via pública. Comentar que s'ha detectat cinc locals tancats en l'actualitat en els carrers amb propostes restrictives i que aquestes recomanacions s'han d'aplicar en el moment en que es produeixi qualsevol traspàs o obertura de nous establiments.

QUADRE RESUM DELS PRINCIPALS CARRERS I ACTIVITATS AMB RESTRICCIONS:

ACTIVITAT	Zona 1	C. Saragossa	Av. Cantàbric	Av. Costa Brava
A1	S1 (1)	SI	SI	SI
A2	NO	SI	SI	SI
A3	NO	SI	SI	SI
A4	NO	NO	NO	NO
A5	SI (1)	SI	SI	SI
A6	NO	NO	SI (1)	SI(1)
A7	NO	NO	NO	NO
A8	NO	NO	NO	NO
A9	SI (2)	SI	SI	SI(4)
A10	SI (3)	SI	SI	SI
A11	NO	NO	SI (1)	SI(1)
A12	NO	NO	SI (1)	SI(1)
B	NO	NO	NO	NO
C	NO	SI	SI	SI
D	NO	SI	SI	SI

1: distància superior a 200 metres

2: distància superior a 150 metres

3: només a la plaça Major.

4: només si es tanca algun dels existents.

➤ Les activitats corresponents als grups **A.8** no es podran ubicar en tota la trama urbana del municipi.

➤ En referència als quioscos de premsa la seva ubicació és correcte i el nombre, quatre òptim, tenint present les característiques del municipi. I d'acord amb la prescripcions de l'ordenança de convivència i ús de la via pública i d'ocupació de la via pública. Cal tenir en compte la forma i el fons dels mateixos en el manual d'embelliment.

➤ Pel que fa als quioscos de gelats, n'hi ha deu repartits pel municipi amb una distància de 200 metres entre ells. Considerem que la distància és adequada i recomanem no incrementar el nombre. En el manual d'embelliment cal tenir en compte la forma i el fons del mateixos.

MESURA PER DETERMINAR LES DISTÀNCIES ENTRE ACTIVITATS.

Per determinar la distància entre activitats limitades, es proposa la següent mesura: es descriurà una circumferència d'un radi determinat per la distància en metres detallat en les condicions d'emplaçament, el centre de la qual es situarà al mig de la façana del local on es pretén instal·lar la nova activitat o ampliar-la. Si el local fa cantonada o té dues façanes, el centre de la circumferència serà el punt mitjà de les façanes desdoblades.

Tot seguit es presenta un croquis on s'ha plasmat circumferències d'acord amb les propostes de mesura determinades per tal de fer més fàcil la seva comprensió.

BROS
ASSOCIATES

- o Incrementar la superfície de venda per veïnatge dels locals comercials, en els casos en què sigui possible, per incrementar la rendibilitat dels mateixos i adaptar-se a les necessitats actuals.
- o Incentivar la creació de locals en planta baixa en habitatges nous o en les transformacions dels actuals, si fos possible.
- o Potenciar la rehabilitació d'habitatges així com establir i aplicar actuacions en locals no llogats. Recomanar la col·locació d'una lona davant dels locals no llogats.

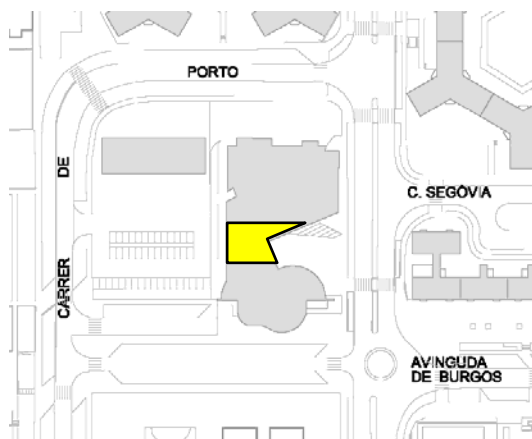
- o Incrementar la superfície de venda per veïnatge dels locals comercials, en els casos en què sigui possible, per incrementar la rendibilitat dels mateixos i adaptar-se a les necessitats actuals.

- o Incrementar la superfície de venda per veïnatge dels locals comercials, en els casos en què sigui possible, per incrementar la rendibilitat dels mateixos i adaptar-se a les necessitats actuals.
- o Incentivar la creació de locals en planta baixa en habitatges nous o en les transformacions dels actuals, si fos possible.

- o Potenciar la rehabilitació d'habitatges així com establir i aplicar actuacions en locals no llogats. Recomanar la col·locació d'una lona davant dels locals no llogats.



- o Recomanar a l'Ajuntament i d'acord amb aquest pla d'usos, treure a concurs el més aviat possible els locals no llogats. I en el cas del local del costat de l'Auditori es recomana la seva comercialització com restaurant, tenint present la manca d'aquesta tipologia en el municipi i la seva proximitat a l'Auditori.
- o En referència a la presència de terrasses en les voreres o espais públics, deixar sempre un espai lliure per al pas de vianants, amb una amplada mínima de 2 metres. Recomanem a l'Ajuntament una uniformització de les carpes de les terrasses, especialment la plaça de la Sardana, per tal de gaudir d'una imatge més digna i atractiva. Aquestes carpes ens permeten incrementar la superfície de venda dels locals de restauració, però cal tenir cura dels mateixos!.



- o En referència als espais/equipaments comercials: es proposa crear espais comercials o no homogenis i al mateix temps complementaris.
 - En el solar classificat com a equipament en el planejament i situat a l'avinguda Burgos amb el carrer Porto, seria interessant ubicar-hi locals amb activitats vinculades amb l'equipament.
 - En el mercat municipal centrar l'activitat comercial en la comercialització de productes alimentaris.
 - En l'edifici de la plaça major centrar l'oferta en serveis per la persona i vinculats amb l'oci i la restauració, prescindir de les entitats bancàries i les empreses d'assegurances.
 - En l'espai esportiu, a ser possible, destinar-hi a banda de les activitats esportives, les entitat i activitats comercials vinculades amb l'esport i la salut.

- o Cal redactar, per part de l'Ajuntament un manual d'embelliment urbà que sigui una ordenança complementària al Pla General d'Ordenació en referència al tractament i manteniment de l'aspecte extern de les edificacions d'aquest eix comercial. Es proposa que es determinin aspectes tals com:
 - els tancaments laterals i materials de construcció i/o decoració de les façanes.
 - la il·luminació indirecta de cada façana
 - quant a la roba estesa i a d'altres elements col·locats als balcons.
 - respecte a la col·locació i instal·lació de rètols i banderoles nominatius d'entitats comercials, en tot l'edifici.
 - pel que fa a la instal·lació i col·locació dels aparells d'aires condicionats en les façanes dels edificis, antenes parabòliques,...
 - pel que fa a la uniformitat dels tendals externs dels habitatges i locals terciaris.

- homogeneïtzar un únic model de carpa externa pels restaurants així com de mobiliari (taules i cadires, para-sols, estufes) en la via pública.
- determinar un model per als quioscos del municipi, d'acord amb la seva activitat, concretar la forma i el fons dels mateixos.
- regular i unificar la col·locació de displays al carrer per exposar producte. Els displays s'utilitzen com element dinamitzador de l'establiment per part de l'empresariat del comerç. Caldria limitar el seu ús quan l'Ajuntament conjuntament amb la resta de comerciants del municipi s'avinguessin a marcar unes determinades dates per dinamitzar de forma conjunta els establiments del municipi. A més aquests displays haurien d'estar contemplats en el manual d'embelliment urbà per a no provocar una contaminació visual.
- altres.

L'objecte és aconseguir una certa uniformitat que defineixi el cor comercial de Badia del Vallès. Això, juntament amb les reformes d'alguns establiments, façanes dels edificis, nous establiments comercials i nous habitatges, afavoriria la imatge comercial, el passeig, la compra, pel nostre municipi etc.