

Títol del projecte:

**Modificació puntual del Pla General Metropolità en la parcel·la
d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic
situada al carrer Saragossa, de Badia del Vallès**

(document per a l'aprovació inicial)

Municipi i comarca:

Badia del Vallès (Vallès Occidental)

Autor:

Institut Català del Sòl. Direcció de Projectes

Projecte tipus:

Planejament

Clau:

2488.1

Data:

Abril 2019

Libre:

1 de 2

Contingut:

**Document 1: Document comprensiu
Document 2: Memòria
Document 3: Normes urbanístiques
Document 4: Plànols
Document 5: Estudi d'asselellament**

Taula de contingut

DOCUMENT 1. Resum de la documentació per a l'exposició pública

1. Introducció.....	5
2. Delimitació dels terrenys subjectes a suspensió de llicències i tramitacions.....	5
3. Resum de l'abast de les determinacions de la Modificació	6
3.1. Justificació de la conveniència i oportunitat de la Modificació	6
3.2. Objectius i determinacions de la Modificació	6
3.3. Formulació i documentació de la Modificació	6
3.4. Descripció de la Modificació	7

DOCUMENT 2. Memòria

1. Antecedents.....	11
2. Formulació del document	11
2.1. Iniciativa i formulació	11
2.2. Programa de participació ciutadana	12
2.2.1. <i>Sobre la participació ciutadana prèvia a l'aprovació inicial de la Modificació</i>	<i>12</i>
2.3. Procediment.....	12
2.3.1. <i>Criteris procedimentals.....</i>	<i>12</i>
2.3.2. <i>Fites procedimentals bàsiques</i>	<i>12</i>
2.3.3. <i>Publicació i executivitat de la Modificació</i>	<i>13</i>
2.4. Contingut documental	13
3. Memòria de la informació.....	15
3.1. Situació dels terrenys objecte de la Modificació	15
3.2. Estat actual dels terrenys i de les infraestructures existents	15
3.2.1. <i>Estat actual dels terrenys:</i>	<i>15</i>
3.2.2. <i>Estat de actual de les infraestructures existents:.....</i>	<i>16</i>
3.3. Estructura de la propietat	16
3.4. Marc legal de referència.....	17
3.4.1. <i>Legislació urbanística de caràcter general.....</i>	<i>17</i>
3.4.2. <i>Planejament vigent</i>	<i>18</i>
4. Memòria de l'actuació	19
4.1. Justificació de l'interès públic i oportunitat de la Modificació	19
4.2. Objectius i determinacions de la Modificació	19
4.2.1. <i>Objectius</i>	<i>19</i>
4.2.2. <i>Determinacions de la Modificació</i>	<i>20</i>
4.3. Descripció de la proposta de Modificació	21
4.3.1. <i>Delimitació de l'àmbit de la Modificació</i>	<i>21</i>

4.3.2.	<i>Innecessarietat d'incrementar les reserves per a sistemes urbanístics (art. 100 del DL)</i>	21
4.3.3.	<i>Desenvolupament urbanístic sostenible: innecessarietat d'informe ambiental i de la mobilitat sostenible</i>	21
4.4.	Execució urbanística del planejament	22
4.4.1.	<i>Agenda de l'actuació</i>	22
4.5.	Avaluació econòmica i financera, i sostenibilitat econòmica.....	22
4.5.1.	<i>Compliment de l'article 59 del DL, relatiu a l'avaluació econ. i finan. del planejament</i>	22
4.5.2.	<i>Compliment de l'article 59.3 del DL, relatiu a la sostenibilitat econòmica del planejament</i>	22
4.6.	Quadres de dades comparatius	23

DOCUMENT 3. Normes urbanístiques

Normes urbanístiques	27
-----------------------------------	-----------

DOCUMENT 4. Plànols

Plànols d'Informació

I1. Emplaçament	E 1/2000
I2. Ortofotoplànol	E 1/1000
I3. Planejament vigent: zonificació	E 1/500
I4. Estructura de la propietat	E 1/500

Plànols d'Ordenació

O1. Planejament proposat. Condicions d'ordenació de l'edificació	E 1/500
O2. Servituds aeronàutiques	E 1/2000

DOCUMENT 5. Estudi d'assolellament

DOCUMENT 6. Memòria Social

Títol del projecte:

**Modificació puntual del Pla General Metropolità en la parcel·la
d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic
situada al carrer Saragossa, de Badia del Vallès**

**Document 1:
Resum de la documentació per a la informació pública**

1. Introducció

El present Resum del document per a la informació pública de la Modificació puntual del pla general metropolità en la parcel·la d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic situada al carrer Saragossa, de Badia del Vallès, dóna compliment a l'article 8.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en tant que, en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Primer. Plànol de delimitació dels terrenys subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels terrenys en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

2. Delimitació dels terrenys subjectes a suspensió de llicències i tramitacions

Se suspèn l'atorgament de noves llicències de parcel·lació i d'activitats, així com la tramitació de procediments, en els terrenys inclosos en la present Modificació puntual del pla general metropolità en la parcel·la d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic situada al carrer Saragossa, de Badia del Vallès (en endavant MpPGM).

Els efectes de la suspensió s'extingiran definitivament un cop aprovada definitivament la MpPGM.

A continuació, es mostra en límit de color blau, els terrenys subjectes a suspensió de llicències i tramitacions:



3. Resum de l'abast de les determinacions de la Modificació

3.1. Justificació de la conveniència i oportunitat de la Modificació

L'interès públic i oportunitat de la present MpPGM, ve donada per la necessitat de millorar les condicions d'asolellament i de vistes de la parcel·la que es modifica, i permetre millorar la resposta a la demanda d'habitatges assequibles de lloguer al municipi de Badia del Vallès, destinant els metres quadrats disponibles pel planejament vigent en planta baixa d'ús comercial, a metres quadrats d'ús d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic.

3.2. Objectius i determinacions de la Modificació

Els objectius de la modificació puntual són els següents:

- Adaptar el planejament vigent per tal que un solar - actualment no edificat - situat al carrer Saragossa s/n, millori les condicions d'asolellament i de vistes.

El solar encara que disposa de bones condicions urbanístiques, per la ubicació cèntrica en el municipi, està envoltat d'edificis de gran alçada, que en les condicions previstes de planta baixa i 4 plantes pis, no permeten aprofitar al màxim l'eficiència energètica passiva mitjançant la volumetria i l'arquitectura.

Durant els mesos d'hivern, l'ombra que projecten els dos blocs situats a sud de la parcel·la actual, de planta baixa i més 8 i planta baixa més 15, fan que pràcticament tot el bloc previst quedi sense asolellament.

Augmentant l'alçada reguladora permesa, tal com es justifica al Document 5 "estudi d'asolellament" es pot solucionar i garantir les condicions d'asolellament necessari per afavorir l'eficiència energètica passiva dels nous habitatges, compactant el volum al nord est del solar i augmentant la seva alçada, reduint la superfície d'ocupació, i alhora, permetent millorar les condicions de vistes del mateix.

Aquesta modificació permetrà optimitzar l'asolellament dels habitatges, optimització valorada a partir del càlcul d'habitatges que disposaran d'una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars del 21 de desembre a l'obertura de la sala d'estar.

Alhora, al modificar la separació de 3 metres al carrer i a la zona verda, es permet ubicar el nou edifici d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic, en la zona més asolellada del solar.

- Destinar els metres quadrats disponibles pel planejament vigent en planta baixa d'ús comercial, a metres quadrats d'ús d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic.

S'adjunta com a Document 6, memòria social, l'estudi de la necessitat d'habitatge assequible de lloguer a Badia del Vallès, informe que analitza la demanda d'habitatges assequibles de lloguer del municipi de Badia del Vallès que determina la necessitat de realitzar una promoció d'habitatge assequible en el solar objecte de la present modificació, de març de 2019 de TerriorisXLM i l'Incasòl.

En aquest informe s'explica que el solar es situa en una de les avingudes més comercials (Avinguda Burgos), i que té bona connectivitat amb el centre, en un dels vials del municipi amb més activitat en planta baixa. Tot i així, molts d'aquests locals comercials estan actualment buits, i des de l'Ajuntament s'ha iniciat un pla per reconvertir-ne 8 en habitatges adaptats en planta baixa. Per altra banda, des de la parcel·la d'estudi es troba a 200 m d'un supermercat.

3.3. Formulació i documentació de la Modificació

La present MpPGM ha estat redactada per l'Incasòl, i conté dos llibres que el conformen: En el llibre 1: Doc.núm.1 'Resum del document per a la informació pública'; Doc.núm.2 'Memòria'; Doc.núm.3 'Normes urbanístiques'; Doc.núm.4 'Plànols' i Doc.núm.5 'Estudi d'asolellament' i en el llibre 2: Doc.núm.6 'Memòria social'.

3.4. Descripció de la Modificació

Per dur a terme els objectius anteriorment exposats és necessari:

- En normativa urbanística de la Modificació rectifican:
 - La distància mínima de l'edificació al límit de parcel·la a front de vial que passi de 3 a 0 m, que passi la distància mínima de l'edificació al límit de parcel·la a zona verda que limita al nord-est amb la parcel·la de 3 a 1 m, i mantenint la distància a veïns a 3m.
 - Augmentant l'alçada màxima damunt de cada punt del solar, que passa de 16,70 m corresponents a planta baixa i 4 plantes pis, a 28,00 m corresponents a planta baixa i 7 plantes pis.
 - Suprimint el redactat dels usos complementaris, i aclarint que l'ús principal d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic serà l'ús únic per la parcel·la.
- En plànols de la Modificació:
 - incorporar *Plànol de Condicions d'ordenació de l'edificació proposada*, que determina la posició de l'edificació futura, indicant gràficament els paràmetres urbanístics necessaris com el gàlib màxim permès de les edificacions.

Títol del projecte:

**Modificació puntual del pla general metropolità en la parcel·la
d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic
situada al carrer Saragossa, de Badia del Vallès**

Document 2: Memòria

1. Antecedents

El 5 de desembre de 2007 van signar un “conveni el Departament de Medi Ambient i Habitatge i l'Ajuntament de Badia del Vallès per a la construcció d'uns 32 habitatges dotacionals amb protecció oficial al carrer Saragossa”, on s'acordava, entre altres, que l'Ajuntament de Badia del Vallès cediria a l'Institut Català del Sòl el dret de superfície de la part de la finca necessària per executar el projecte de 32 habitatges; que l'Ajuntament de Badia del Vallès es faria càrrec de l'elaboració i tramitació de la figura de planejament adequada per preveure la clau corresponent d'habitatge dotacional; que l'Institut Català del Sòl duria a terme una promoció de 32 habitatges dotacionals.

Per dur a terme el conveni, l'11 de febrer de 2010 el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar la Modificació del pla general metropolità per a la creació de la clau sistema habitatge dotacional (HD), de Badia del Vallès, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Badia del Vallès. En aquesta MpPGM es modificava el solar qualificat de clau 18b.5 a clau HD, d'habitatge dotacional, actual qualificació d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic.

Al març de 2019 TerrorisXLM i l'Incasòl elaboren l'estudi de la necessitat d'habitatge assequible de lloguer a Badia del Vallès, informe que analitza la demanda d'habitatges assequibles de lloguer del municipi de Badia del Vallès i que va determinar la necessitat de realitzar una promoció d'habitatge assequible en el solar objecte de la present modificació. En aquest informe que s'inclou com a document 6, es conclou que es valora positivament la promoció en aquest solar de Badia del Vallès, sempre que es redirigeixi a la població demandant, gent gran, i que la volumetria de l'edifici millori les condicions previstes al planejament vigent, i que són en relació a l'assolellament i vistes de l'edificació.

2. Formulació del document

2.1. Iniciativa i formulació

La present MpPGM és una promoció d'iniciativa pública, en tant que és una figura de planejament general, tal com estableix el DL 1/2010 i el seu Reglament.

A tals efectes, de comú acord entre l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Badia del Vallès, en relació a la present MpPGM:

- L'Ajuntament de Badia del Vallès **promou** i impulsa la present MpPGM, atès que correspon formular els plans d'ordenació urbanística municipal als ajuntaments (planejament general), de conformitat amb l'article 76.2 del Decret Legislatiu 1/2010.
- L'Institut Català del Sòl **redacta** la present MpPGM, a sol·licitud de l'Ajuntament de Badia del Vallès, atès que aquest Institut té entre les seves funcions redactar els instruments urbanístics que es tinguin que desenvolupar directament per mitjà de l'Institut Català del Sòl o bé amb la col·laboració d'aquest així com adoptar mesures de suport, tant tècnic com econòmic i financer per a impulsar la finalització de processos d'urbanització, de conformitat amb l'article 3.1.f) i r) de la Llei 4/1980, de 16 de desembre, de creació de l'Institut Català del Sòl.

Per tal de garantir l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8.5 del DL 1/2010 se sotmetrà a informació pública, junt amb aquest instrument de planejament, el document comprensiu dels extrems recollits en l'apartat a) de l'article 8.5 esmentat que s'annexa a la present modificació.

2.2. Programa de participació ciutadana

2.2.1. Sobre la participació ciutadana prèvia a l'aprovació inicial de la Modificació

D'acord amb l'article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, en els processos urbanístics de planejament s'ha de garantir i fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació, sent transcendent, per tant, la participació pública des de la fase inicial i preparatòria de l'instrument de planejament, si s'escau, i, en tot cas, durant tota la seva tramitació fins a la seva aprovació.

Tanmateix, l'article 117.3 del Decret 305/2006, estableix, que en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal, no son obligatoris els actes preparatoris d'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana.

Conseqüentment, en el nostre supòsit, no és preceptiva la formulació d'aquest programa de participació ciutadana, atès que ens trobem davant una modificació puntual.

2.3. Procediment

D'acord amb l'article 96 del DL 1/2010, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

2.3.1. Criteris procedimentals

Atès que la present Modificació puntual es tracta d'una modificació d'un planejament general, d'acord amb l'article 96 del DL 1/2010 se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, és a dir, a les establertes per l'article 85 del DL 1/2010.

2.3.2. Fites procedimentals bàsiques

Per tant, les fites procedimentals bàsiques per a l'aprovació d'aquesta Modificació són:

- **Aprovació inicial** per part de l'Ajuntament (art. 85.1 del DL 1/2010)

Informació pública: un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, la Modificació s'ha de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial (art. 85.4 del DL 1/2010).

Simultàniament al tràmit d'informació pública, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han demetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg (art. 85.5 del DL 1/2010).

- **Aprovació provisional** per part de l'Ajuntament (art. 85.1. del DL 1/2010).
- **Aprovació definitiva** per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona (art. 80) del DL 1/2010.

En un altre ordre de coses, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de quatre mesos des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva (art. 91.1 del DL 1/2010). L'òrgan competent per a l'aprovació definitiva pot adoptar la resolució que escaigui d'entre les següents (art. 92.1 del DL 1/2010): Aprovació pura i simple, o bé amb prescripcions de caràcter puntual que no exigeixin un nou tràmit d'informació pública; Suspensió total o parcial del tràmit d'aprovació del planejament, per raó de deficiències esmenables; Denegació motivada de l'aprovació, per raó de vicis o defectes no esmenables; Retorn de l'expedient, si no és complet o hi manca algun tràmit.

En el supòsit que en la tramitació es produeixi un acord que requereixi la presentació d'un text refós, la resolució subsegüent de l'òrgan competent s'ha de dictar dins el termini de dos mesos d'ençà que aquesta s'hagi presentat. Si en comptes d'un text refós s'ha de presentar nova documentació necessària per a analitzar el contingut del pla, la resolució s'ha de dictar dins el mateix termini que la Llei fixa per a l'aprovació definitiva. Si, un cop transcorregut els esmentats terminis, no s'ha notificat cap acte exprés s'entén que hi ha hagut silenci administratiu positiu i que s'ha produït l'aprovació definitiva del text refós o la compleció definitiva de l'expedient amb la documentació aportada.

2.3.3. Publicació i executivitat de la Modificació

L'acord d'aprovació definitiva s'ha de publicar en el diari o butlletí oficial corresponent i haurà d'indicar expressament el lloc i els mitjans adequats perquè es puguin exercir correctament els drets de consulta i informació. (Art. 107.1 DL 1/2010).

La present Modificació, serà executiva a partir de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva. (Art. 106.1 DL 1/2010).

2.4. Contingut documental

L'article 59 del DL 1/2010, punt 1, estableix la documentació amb que es formalitzen els plans d'ordenació urbanística municipal. En compliment d'aquest article la present MpPGM, incorpora la documentació següent:

- Apartat 1.a) de l'article 59 del DL 1/2010:

En compliment de l'apartat a), la memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin. La memòria referida ha d'integrar:

- Programa de participació ciutadana. En aquest cas, al tractar-se d'una modificació puntual de planejament general, d'acord amb l'article 117.3 del Decret 303/2006, no és un tràmit obligatori.
- Justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte (inclòs en l'apartat 4.3.4 de la memòria de la MpPGM)
- Mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi (inclòs en l'apartat 4.3.4 de la memòria de la MpPGM)
- L'informe de sostenibilitat econ. (inclòs en l'apartat 4.5 de la memòria de la MpPGM).

- Apartat 1.b) de l'article 59 del DL 1/2010:

En compliment de l'apartat b), els plànols conformen el Doc. núm.4 de la MpPGM.

- Apartat 1.c) de l'article 59 del DL 1/2010:

En compliment de l'apartat c), les normes urbanístiques, recollides en el Doc.núm.3 de la MpPGM.

- Apartat 1.d) de l'article 59 del DL 1/2010:

En compliment de l'apartat d) El catàleg de béns a protegir. En aquest cas, no s'escau.

- Apartat 1.e) de l'article 59 del DL 1/2010:

En compliment de l'apartat e), l'agenda i l'avaluació eco. i finan., recollida en el Doc.núm.2 MpPGM.

- Apartat 1.f) de l'article 59 del DL 1/2010:

En compliment de l'apartat f), la documentació mediambiental adequada. En l'apartat 4.3.3 del Doc. núm.2 s'inclou la justificació de la innecessarietat d'un Informe Ambiental pel cas que ens ocupa, en tant que la present MpPGM no té repercussions ambientals en relació a la situació actual, i conseqüència no ha de ser sotmesa al procediment d'avaluació ambiental.

- Apartat 1.g) de l'article 59 del DL 1/2010:
En compliment de l'apartat g), el programa d'actuació urbanística municipal. En aquest cas, no s'escau.
- Apartat 1.h) de l'article 59 del DL 1/2010:
En compliment de l'apartat h), la memòria social. (Doc núm.6 de la MpPGM). En aquest cas, l'estudi de la necessitat d'habitatge assequible de lloguer a Badia del Vallès, informe que analitza la demanda d'habitatges assequibles de lloguer del municipi de Badia del Vallès que va determinar la necessitat de realitzar una promoció d'habitatge assequible en el solar objecte de la present modificació, de març de 2019 de TerriorisXLM i l'Incasòl, recull tota la informació necessària de la memòria social.
- El punt 2 de l'article 59 del DL 1/2010, tracta de municipis en que l'escassa complexitat urbanística només exigeixi distingir entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, per tant no és d'aplicació al nostre supòsit.
- Pel que fa al punt 3 de l'article 59 del DL 1/2010, referent a la memòria, i el punt 4, referent a l'agenda, ja han estat tractats anteriorment.

Per tant, d'acord amb les especificacions anteriors, aquesta modificació està formada per la següent documentació:

- Document 1: Resum del document per a la informació pública
- Document 2: Memòria
- Document 3: Normes urbanístiques
- Document 4: Plànols
- Document 5: Estudi d'asseïllament
- Document 6: Memòria social

3. Memòria de la informació

3.1. Situació dels terrenys objecte de la Modificació

La totalitat dels terrenys objecte de la MpPGM estan situats al terme municipal de Badia del Vallès, i afecta una superfície de 1.035 m² classificades de sòl urbà.

Els terrenys objecte de la present MpPGM queden precisats a tots els plànols que s'acompanyen amb una línia de traçat de color blau marí com el de la figura següent:



Detall del Plànol I.1: *Emplaçament*

3.2. Estat actual dels terrenys i de les infraestructures existents

3.2.1. Estat actual dels terrenys:

Els terrenys objecte de la MpPGM es troben sense edificar, malgrat són aptes per a edificar d'acord amb la qualificació urbanística actual. Es circumscriuen a una única finca que té la consideració de *solar*, en tant que es compleixen els 4 requisits exposats a l'article 29 del DL, i que són:

- que els terrenys han estat urbanitzats d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic vigent, i en aquest sentit, ja disposen dels serveis urbanístics bàsics, i afronten amb una via que disposa d'enllumenat públic i està pavimentada.

- que tenen assenyalades les alineacions i rasants que el planejament ha definit.
- que són susceptibles de llicència immediata, perquè no han estat inclosos en un 'sector subjecte a PMU ni a un PAU, pendents de desenvolupament.
- que per edificar-los, no s'han de cedir terrenys per a destinar-los a carrers o vies amb vista a regularitzar alineacions o completar la xarxa viària.

Així, atès que els terrenys ja han assolit la situació de solar, en conseqüència formen part del *sòl urbà consolidat* del municipi. Tot i així, caldrà revisar tots els serveis i les escomeses de les dues parcel·les.

3.2.2. Estat de actual de les infraestructures existents:

L'àmbit de la present MpPGM s'ubica dins d'un entorn urbanitzat que té connexió a les xarxes de serveis urbanístics bàsics: d'abastament d'aigua potable, d'electricitat, de gas natural i de telefonia.

Pel que fa a l'accés rodat dels vehicles, s'haurà d'accedir obligatòriament a través del c/ de Saragossa.

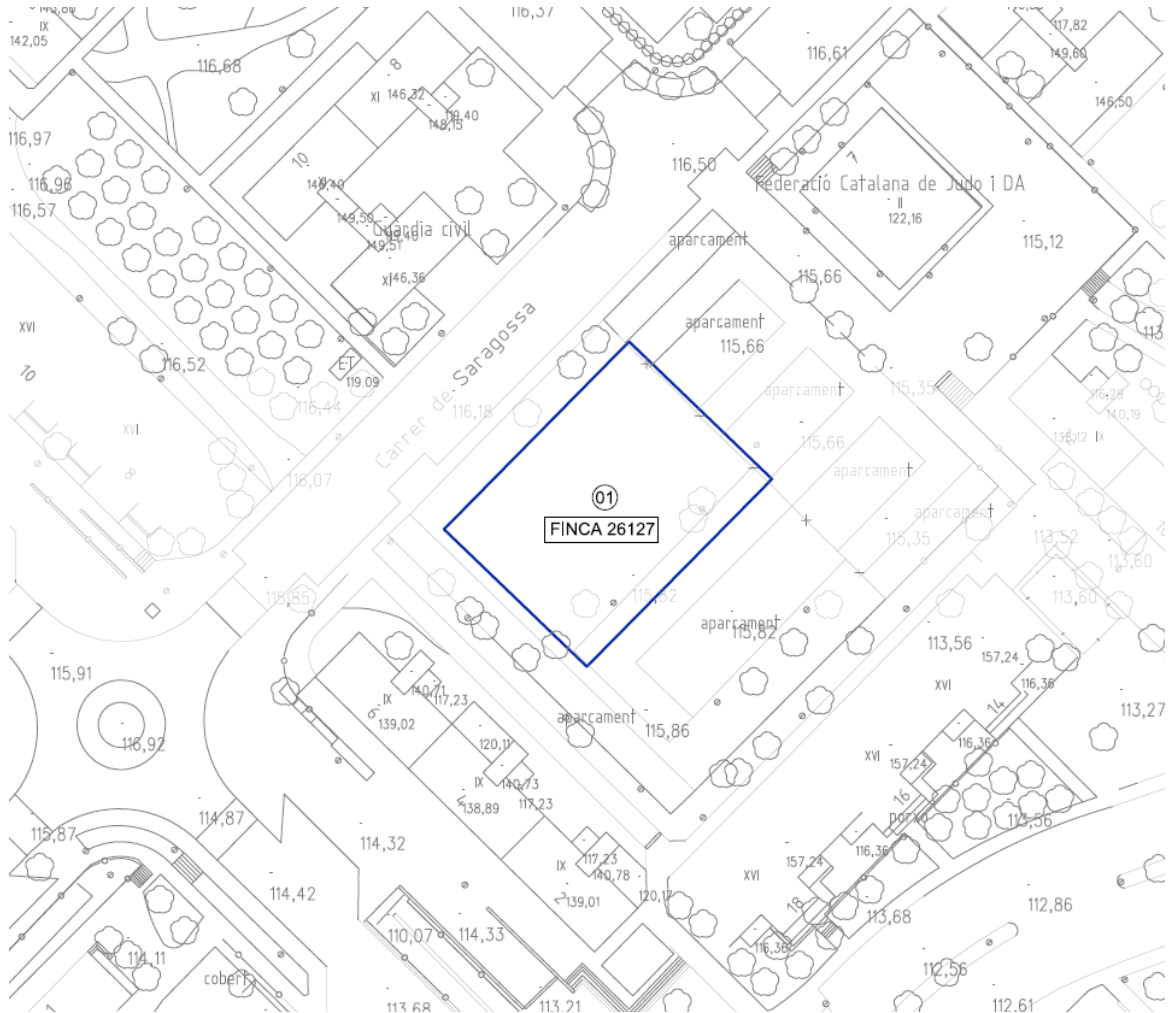


Detall del Plànol I.2: Ortofotoplànol

3.3. Estructura de la propietat

L'àmbit de la Modificació puntual de Pla General Metropolità, integra la següent finca de sòl:

Part de la finca registral 26127 inscrita al Registre de la Propietat de Sabadell 5 tom 4057, llibre 889, foli 26, que correspon a la parcel·la de terreny qualificada de HD de sistema d'allotjament dotacional públic situada al carrer Saragossa s/n i que és titularitat de l'Ajuntament de Badia del Vallès. Es correspon amb la finca cadastral 6557020DFR2965N0001UP.



Detall del Plànol I.4: Estructura de la propietat

3.4. Marc legal de referència

El marc legal que regula les determinacions, contingut i tramitació d'aquesta modificació està format per la següent legislació:

3.4.1. Legislació urbanística de caràcter general

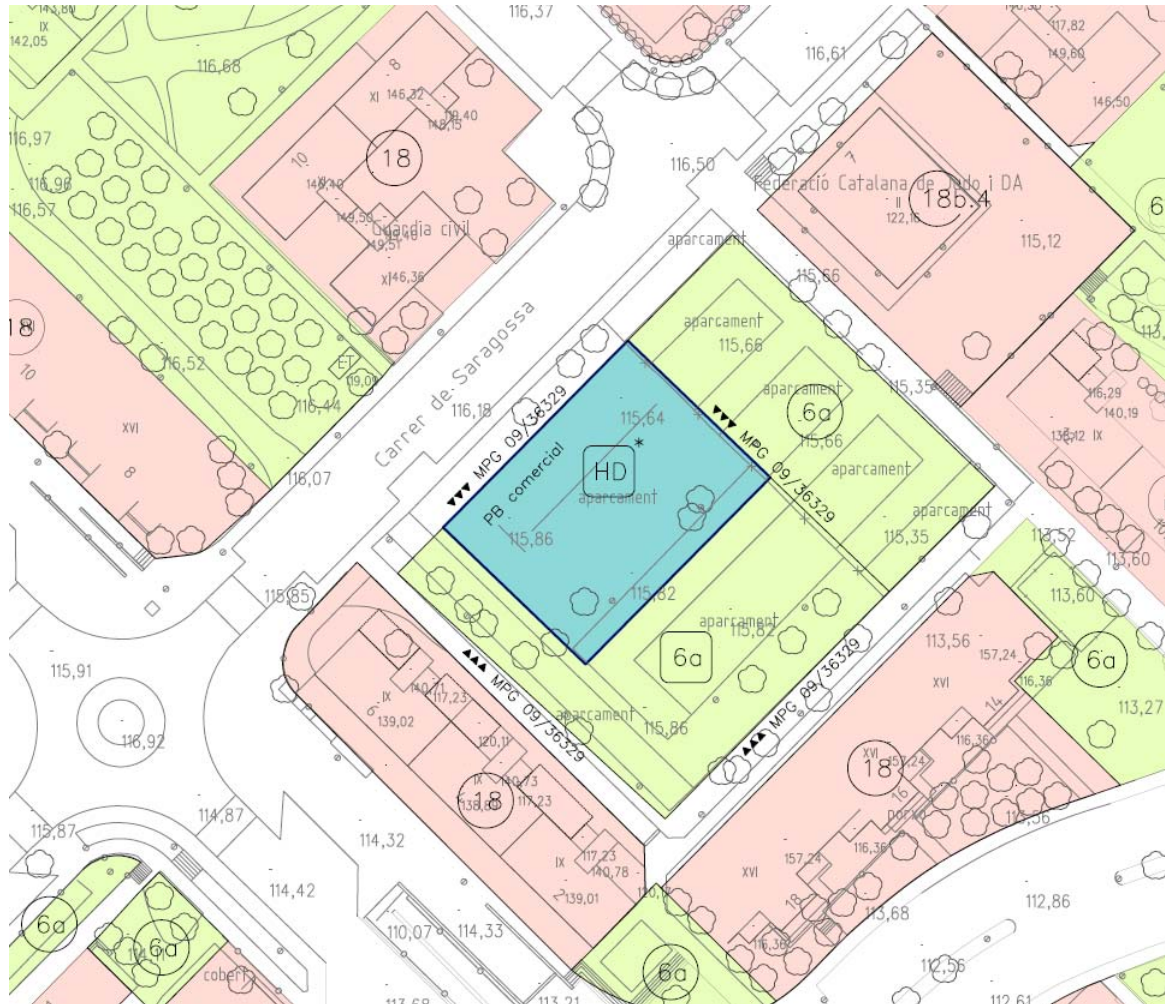
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, DL 1/2010), així com els decrets que modifiquen parcialment aspectes del DL 1/2010 com són DL 7/2011, DL 3/2012 i DL 2/2014.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant D 305/2006).
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes

- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica
- Decret Llei 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

3.4.2. Planejament vigent

Tal i com s'ha exposat en l'apartat d'antecedents d'aquesta modificació, el planejament vigent a data d'avui és el següent:

- El 11 de febrer de 2010 el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar la Modificació del pla general metropolità per a la creació de la clau sistema habitatge dotacional (HD), de Badia del Vallès, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.



Detall del Plànol I.4: *Planejament vigent: zonificació*

4. Memòria de l'actuació

4.1. Justificació de l'interès públic i oportunitat de la Modificació

L'interès públic i oportunitat de la present MpPGM, ve donada per la necessitat de millorar les condicions d'asolellament i de vistes de la parcel·la que es modifica, i permetre millorar la resposta a la demanda d'habitatges assequibles de lloguer al municipi de Badia del Vallès, destinant els metres quadrats disponibles pel planejament vigent a planta baixa d'ús comercial, en metres quadrats d'ús d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic.

4.2. Objectius i determinacions de la Modificació

4.2.1. Objectius

Els objectius de la modificació puntual són els següents:

- Adaptar el planejament vigent per tal que un solar - actualment no edificat - situat al carrer Saragossa s/n, millori les condicions d'asolellament i de vistes.

El solar encara que disposa de bones condicions urbanístiques per la ubicació cèntrica en el municipi i als serveis, i físiques, està envoltat d'edificis de gran alçada, que en les condicions previstes de planta baixa i 4 plantes pis, no permeten aprofitar al màxim l'eficiència energètica passiva mitjançant la volumetria i l'arquitectura.

Durant els mesos d'hivern, l'ombra que projecten els dos blocs situats a sud de la parcel·la actual, de planta baixa i més 8 i planta baixa més 15, fan que pràcticament tot el bloc previst quedi sense asolellament.

Augmentant l'alçada reguladora permesa, tal com es justifica al Document 5 "estudi d'asolellament" es pot solucionar i garantir les condicions d'asolellament necessari per afavorir l'eficiència energètica passiva dels nous habitatges, compactant el volum al nord est del solar i augmentant la seva alçada, reduint la superfície d'ocupació, i alhora, permetent millorar les condicions de vistes del mateix.

Aquesta modificació permetrà optimitzar l'asolellament dels habitatges, optimització valorada a partir del càlcul d'habitatges que disposaran d'una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars del 21 de desembre a l'obertura de la sala d'estar.

Alhora, al modificar la separació de 3 metres al carrer, es permet ubicar el nou edifici d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic, en la zona més asolellada del solar.

- Destinant els metres quadrats disponibles pel planejament vigent en planta baixa d'ús comercial, a metres quadrats d'ús d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic.

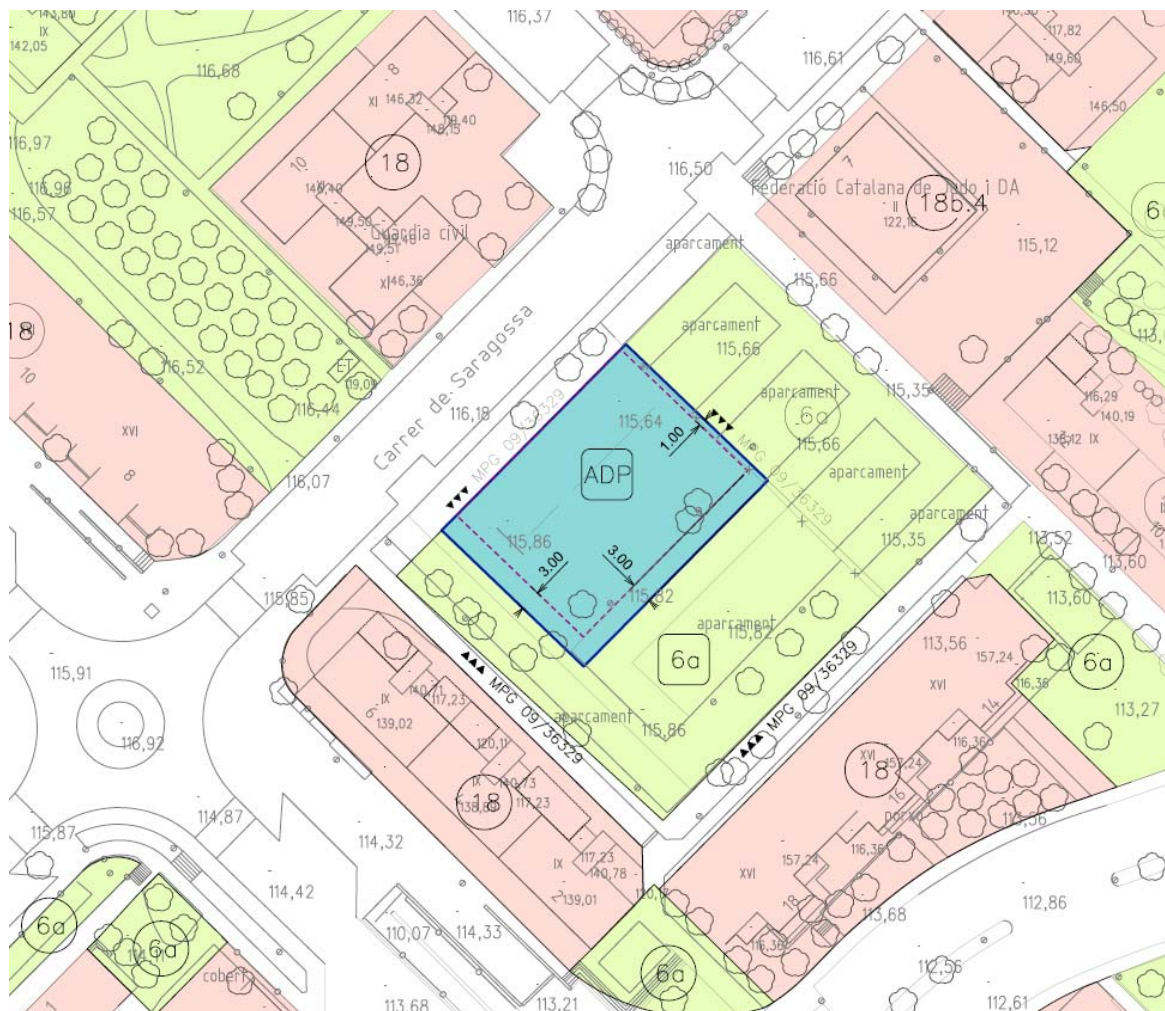
S'adjunta com a Document 6, memòria social, l'estudi de la necessitat d'habitatge assequible de lloguer a Badia del Vallès, informe que analitza la demanda d'habitatges assequibles de lloguer del municipi de Badia del Vallès que determina la necessitat de realitzar una promoció d'habitatge assequible en el solar objecte de la present modificació, de març de 2019 de TerritorisXLM i l'Incasòl.

En aquest informe s'explica que el solar es situa en una de les avingudes més comercials (Avinguda Burgos), i que té bona connectivitat amb el centre, en un dels vials del municipi amb més activitat en planta baixa. Tot i així, molts d'aquests locals comercials estan actualment buits, i des de l'Ajuntament s'ha iniciat un pla per reconvertir-ne 8 en habitatges adaptats en planta baixa. Per altra banda, des de la parcel·la d'estudi es troba a 200 m d'un supermercat.

4.2.2. Determinacions de la Modificació

Per dur a terme els objectius anteriorment exposats és necessari:

- En normativa urbanística de la Modificació rectificanc:
 - La distància mínima de l'edificació al límit de parcel·la a front de vial que passi de 3 a 0 m, que passi la distància mínima de l'edificació al límit de parcel·la a zona verda que limita al nord-est amb la parcel·la de 3 a 1 m, i mantenint la distància a veïns a 3m.
 - Augmentant l'alçada màxima damunt de cada punt del solar, que passa de 16,70 m corresponents a planta baixa i 4 plantes pis, a 28,00 m corresponents a planta baixa i 7 plantes pis.
 - Suprimint el redactat dels usos complementaris, i aclarint que l'ús principal d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic serà l'ús únic per la parcel·la.
- En plànols de la Modificació:
 - incorporar *Plànol de Condicions d'ordenació de l'edificació proposada*, que determina la posició de l'edificació futura, indicant gràficament els paràmetres urbanístics necessaris com el gàlib màxim permès de les edificacions.



Detall del Plànol O.1: *Planejament proposat. Condicions d'ordenació de l'edificació*

4.3. Descripció de la proposta de Modificació

4.3.1. Delimitació de l'àmbit de la Modificació

L'àmbit de la present Modificació comprèn 1.035 m² de superfície. El seu perímetre queda precisat a tots els plànols que acompanya aquest document.

4.3.2. Innecessarietat d'incrementar les reserves per a sistemes urbanístics (art. 100 del DL)

Aquest article determina quins supòsits de modificació de figures de planejament urbanístic requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

De conformitat a l'article 57.5 del DL, en el cas que ens ocupa d'augment de densitat residencial en el sistema d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic no es considera sostre residencial de nova implantació a l'efecte del càlcul de les reserves atesa la seva condició de sistema urbanístic de titularitat pública, que també exclou que es consideri sostre edificable als efectes de determinar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments segons l'article 100 del DL, entre altres.

En conseqüència, resulta innecessari delimitar un Polígon d'Actuació Urbanística que afecti la parcel·la per fer efectiva la cessió de sòl, en tant que no hi ha sòl a cedir.

4.3.3. Desenvolupament urbanístic sostenible: innecessarietat d'informe ambiental i de la mobilitat sostenible

Els terrenys objecte d'estudi corresponen a un àmbit de sòl urbà consolidat, integrat plenament dins el nucli urbà de Badia del Vallès.

Els supòsits en que cal aplicar la tramitació ambiental de plans i programes venen definits per la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, de rang estatal.

La Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, estableix en el seu article 6 els plans i programes que s'han de sotmetre a avaluació ambiental estratègica.

De conformitat al que disposa la regla 6, lletra c) segon de la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, que estableix les Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013, la present Modificació puntual, no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica ja que és una modificació de planejament urbanístic que es refereix només a un àmbit de sòl urbà no inclòs en l'apartat quart de la lletra a) de la referida Regla 6. Atès que no estableix el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Així mateix, tampoc és d'aplicació l'article 118 del Decret 305/2006 del Reglament de la Llei d'urbanisme, atès que la modificació plantejada al desenvolupar-se en sòl urbà consolidat, i en no variar ni l'edificabilitat ni la densitat, no té repercussió ambiental.

Per tot l'exposat, aquesta modificació no es troba en cap dels supòsits en que cal incloure l'informe ambiental.

Per altra banda, i pel que respecte a la mobilitat sostenible, l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre de Regulació dels Estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada, preveu l'àmbit d'aplicació del Decret, i en concret es detalla que és obligatori incloure un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada en els Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis, en el Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, o quan tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

Donades les característiques i l'abast de les determinacions d'aquesta Modificació puntual del PGM, es considera que no és preceptiva la incorporació d'un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada ja que la present modificació no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, ni l'objectiu és el d'implantar nous usos o activitats respecte els usos existents d'acord amb el planejament vigent.

4.4. Execució urbanística del planejament

D'acord amb l'article 116.1 del DL 1/2010, l'execució urbanística és el conjunt de procediments establerts per aquesta Llei per a la transformació de l'ús del sòl, d'acord amb el planejament urbanístic i respectant el règim urbanístic aplicable a cada classe de sòl.

4.4.1. Agenda de l'actuació

D'acord amb el que determina l'article 99.1b) del DL 1/2010, s'estableix una execució immediata del planejament, i en el sentit d'establir un termini concret, que les obres d'edificació de les construccions pendents d'edificar hauran d'estar iniciades en el termini màxim de dos anys i mig a comptar des de la publicació de l'aprovació definitiva de la present modificació.

4.5. Avaluació econòmica i financera, i sostenibilitat econòmica

4.5.1. Compliment de l'article 59 del DL, relatiu a l'avaluació econ. i finan. del planejament

La inclusió d'aquest apartat en els documents de planejament es motiva de conformitat a l'article 96 del DL 1/2010, per la qual la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

Tanmateix, tot i que en el procés de redacció del planejament general cal verificar la viabilitat econòmica dels àmbits d'actuació a transformar, en el cas que ens ocupa, la MpPGM no té per objectiu la transformació efectiva de terrenys a urbanitzar, sinó que la totalitat dels terrenys d'aquest solar ja han estat desenvolupats urbanísticament: es troben urbanitzats, parcel·lats i amb serveis urbanístics.

Així, la MpPGM és una actuació aïllada en sòl urbà consolidat.

En conseqüència, atesa la situació de sòl urbà consolidat de parcel·les ja urbanitzades que tenen la condició de solar, es conclou que no es veu afectat l'estudi econòmic i financer realitzat en el moment en que efectivament es van transformar els terrenys en solars.

4.5.2. Compliment de l'article 59.3 del DL, relatiu a la sostenibilitat econòmica del planejament

La inclusió d'aquest apartat en els documents de planejament té per objecte justificar que el desenvolupament de qualsevol proposta d'ordenació proposada no tingui un impacte negatiu en les finances públiques, per la variació respecte el planejament vigent de les despeses incorregudes per l'Ajuntament en la prestació de serveis.

Tanmateix en el cas que ens ocupa, la present MpPGM abasta solament un solar buit situat en un sector residencial desenvolupat i consolidat. Així, amb la Modificació proposada:

- Pel que fa a la sostenibilitat de despeses:
 - la superfície de parcs i jardins no s'incrementa respecte el planejament vigent, i per tant no s'incorre en una nova despesa pública de manteniment
 - la superfície de vialitat pública no s'incrementa respecte el planejament vigent, i per tant no s'incorre en una nova despesa pública de manteniment
- Pel que fa a la sostenibilitat d'ingressos:
 - no es veuran alterats substancialment els ingressos locals – IBI de la parcel·la –, en tant que el valor immobiliari de la tipologia d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic, incrementant-se 400m²st respecte dels establerts com a comercials al planejament vigent és similar al valor immobiliari actual de l'immoble.

Per tant, pel que respecta a l'apartat de sostenibilitat econòmica, es considera que la present MpPGM no afecta les finances públiques de l'administració responsable del manteniment de les infraestructures i prestació de serveis necessaris, amb independència de les que ja aquest àmbit pugui representar a data d'avui.

4.6. Quadres de dades comparatius

<u>PLANEJAMENT VIGENT</u>	
Superfície de la parcel·la:	1.035 m ²
Edificabilitat:	2.392 m ² sostre dels quals 1.992 m ² st per a ús d'habitatge dotacional dels quals 400 m ² st per a ús comercial
Densitat residencial:	32 habitatges (màxim)
<u>PLANEJAMENT PROPOSAT</u>	
Superfície de la parcel·la:	1.035 m ²
Edificabilitat:	2.392 m ² st per a ús d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic
Densitat residencial:	32 habitatges (màxim)

Barcelona, abril de 2019

L'arquitecte de Projectes	El coordinador de Projectes
	El Director de Projectes

Equip redactor

Isabel Suarez, arquitecta

Merixell Janè, arquitecta

Noelia Rodríguez, arquitecta

Ester Subirà, biòloga

Maria Jesús del Carmen, Lletrada

Pere Picorelli, polítòleg. Coordinador del projecte

Jordi Sola, arquitecte. Director del projecte

Títol del projecte:

**Modificació puntual del pla general metropolità en la parcel·la
d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic
situada al carrer Saragossa, de Badia del Vallès**

Document 3: Normativa

Normes urbanístiques

La normativa de la present MpPGM es conforma en un article únic:

Article únic. Sistema d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic (ADP)

Seran d'aplicació les normes particulars definides en els articles següents:

Art. 1. Definició

a) Es qualifica com a equipament comunitari d'allotjament dotacional públic, Clau ADP, el sòl urbà de l'àmbit de la present modificació que es reserva per a la construcció d'allotjaments socials en règim de lloguer assequible destinats a satisfer els requeriments temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, que es troben en algun a de les circumstàncies següents:

- Tenen dificultats d'emancipació.
- Requereixen acolliment o assistència pública d'acord amb la legislació en matèria d'habitatge.
- Estan afectades per una actuació urbanística.

b) La nova qualificació d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional públic per a necessitats socials (clau ADP) s'integra com un ús dotacional dins del concepte de sistemes del planejament vigent.

c) El sòl ha de ser de titularitat pública i, en conseqüència, ha de ser adquirit per l'administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol, en funció de les circumstàncies de l'actuació.

d) L'edificació podrà desenvolupar-se per llicència directa en les condicions establertes en aquesta normativa, no serà necessària la re

dacció de un estudi de detall previ.

Art.2. Condicions d'ordenació particulars de la edificació a la parcel·la c/ Saragossa s/n .

a) La superfície de l'àmbit subjecte a aquesta qualificació és de 1.035,00 m² i es correspon amb la definida al plànol núm. 04 "Proposta de qualificació" amb la clau ADP.

b) El tipus d'ordenació de l'edificació aplicable serà el de volumetria específica.

c) L'edificabilitat màxima sobrerasant en el sector serà de 2.392 m² de sostre.

d) L'ocupació màxima de l'edificació es fixa en el 100% a planta baixa i sotarrasant i 85% a les plantes pis.

e) La distància mínima de l'edificació als límits de parcel·la a veïns és de 3m, a la zona verda que limita al nord-est amb la parcel·la és d'1m (els cossos sortints s'inclouen en la separació mínima d'1m i per tant si sobresurten s'haurà de recular l'edificació) i a front de vial no hi haurà distància mínima.

d) La densitat neta màxima d'habitatges s'estableix en un total de 32 habitatges.

e) L'alçada màxima damunt de cada punt del solar serà de 28,00m corresponents a planta baixa i 7 plantes pis. Per sobre aquesta alçada només s'admetrà la construcció de cobertes, badalots, ampits i elements tècnics de les instal·lacions.

f) El nivell de paviment de la planta baixa podrà elevar-se fins a una alçada màxima de 1'20 m. respecte la rasant del carrer.

g) L'alçada lliure mínima s'estableix en 2'80 m a planta baixa i 2'50m a plantes pis.

h) La previsió de places d'aparcament es regula segons l'art. 12 (Condicions específiques sobre previsió d'aparcaments en els diferents tipus d'edificacions) del Text Refòs de 28 de juliol de 2006 del Pla General de Badia del Vallès.

i) Usos admesos

S'estableix com ús principal l'ús d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic (ADP).

j) Servituds aeronàutiques

La parcel·la d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic situada al carrer Saragossa es troba inclosa en les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Sabadell, així doncs, les actuacions previstes hauran de tenir en compte el següent:

- Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en l'àmbit de la "Modificació puntual del pla general metropolità en la parcel·la d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic situada al carrer Saragossa", inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions i els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell, que venen representades en el plànol O.2 "Servituds aeronàutiques", excepte que quedi acreditat, a judici de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.
- Al trobar-se la totalitat de l'àmbit de la "Modificació puntual del pla general metropolità en la parcel·la d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic situada al carrer Saragossa" inclosa en les zones i espais afectats per les servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors-incloses les pales-, mitjanes necessaris per la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aérea (AESA) d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/72 en l'actual redactat.
- Qualsevol emissor radioelèctric o un altre tipus de dispositiu que pogués donar origen a radiacions electromagnètiques perturbadores del funcionament normal de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, tot i no vulnerar les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà la corresponent autorització de l'Agència Estatal de Seguridad Aérea, d'acord al previst a l'article 16 del Decret 584/72 de servituds aeronàutiques. Igualment cal esmentar que, donat que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat per raó de la funció social d'aquesta, la resolució que a tals efectes s'evacués no generarà cap tipus de dret a indemnització quan afecti drets ja patrimonialitzats.
- S'ha de tenir en compte l'article 10 del Decret 584/72 de servituds aeronàutiques modificat per Reial Decret 297/2013, en particular a que la superfície compresa dins la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds aeronàutiques de l'aeroport de Sabadell queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) pot prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dins de la mateixa i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin per a la implantació o exercici de les esmentades activitats i abastarà, entre d'altres:
 - Les activitats que suposin o comportin la construcció d'obstacles d'índole tal que puguin induir turbulències.
 - L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
 - Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernament.
 - Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.

- Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixes o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.
- Les activitats que facilitin o comportin la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boira o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
- L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives, o de qualsevol altra índole.

RESUM DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ CLAU ADP a l'àmbit c/Saragossa s/n

Paràmetres normativa

TIPUS EDIFICACIÓ	Volumetria específica
EDIFICABILITAT TOTAL	2.392,00 m ² st
ÚS PLANTA BAIXA	Equipament comunitari d'allotjament dotacional públic
ÚS PLANTA PIS	Equipament comunitari d'allotjament dotacional públic
Nº PLANTES	PB+7
ALÇÀRIA MÀXIMA	28,00 m

Títol del projecte:

**Modificació puntual del pla general metropolità en la parcel·la
d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic
situada al carrer Saragossa, de Badia del Vallès**

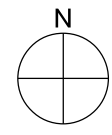
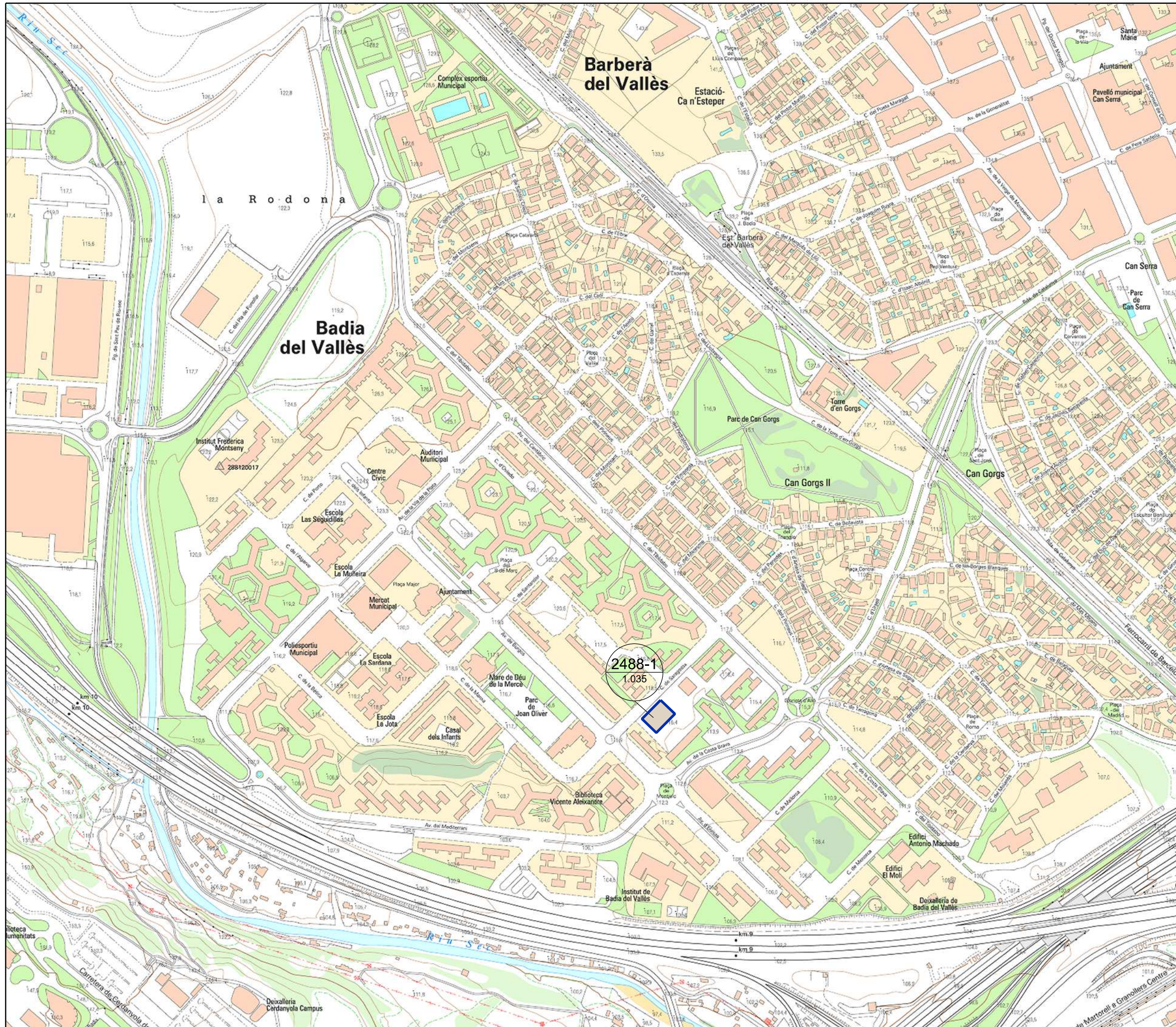
Document 4: Plànols

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I1. Emplaçament	E 1/2000
I2. Ortofotoplànol	E 1/1000
I3. Planejament vigent: zonificació	E 1/500
I4. Estructura de la propietat	E 1/500

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O1. Planejament proposat. Condicions d'ordenació de l'edificació	E 1/500
O2. Servituds aeronàutiques	E 1/2000



Llegenda

- Límit del MpPGM
- 2488-1
1.035 Codi de l'actuació
- 1.035 Superfície de l'actuació

planejament



Titul del projecte
Modificació puntual del PGM en la parcel·la d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic al carrer Saragossa

Actuació: 2488_01 C. Saragossa

Emplaçament
Badia del Vallès (Vallès Occidental)

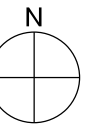
Titul del plànol
Emplaçament

Autor del projecte
Direcció de Projectes

L'Arquitecte/a redactor/a
 Isabel Suárez

Escala
 DIN-A3 1:5.000 0 50 100 150 200

Data abril 2019	Núm. plànol 11
---------------------------	--------------------------



Llegenda

— Limit àmbit MpPGM

planejament

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
i Sostenibilitat

INCASÒL
Institut Català
del Sol

Ajuntament de
Badia
del Vallès

Títol del projecte
**Modificació puntual del PGM en
la parcel·la d'equipament
comunitari d'allotjament
dotacional públic al carrer
Saragossa**

Actuació: 2488_01 C. Saragossa

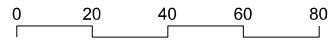
Emplaçament
**Badia del Vallès
(Vallès Occidental)**

Títol del plànol
Ortofotoplànol

Autor del projecte
Direcció de Projectes

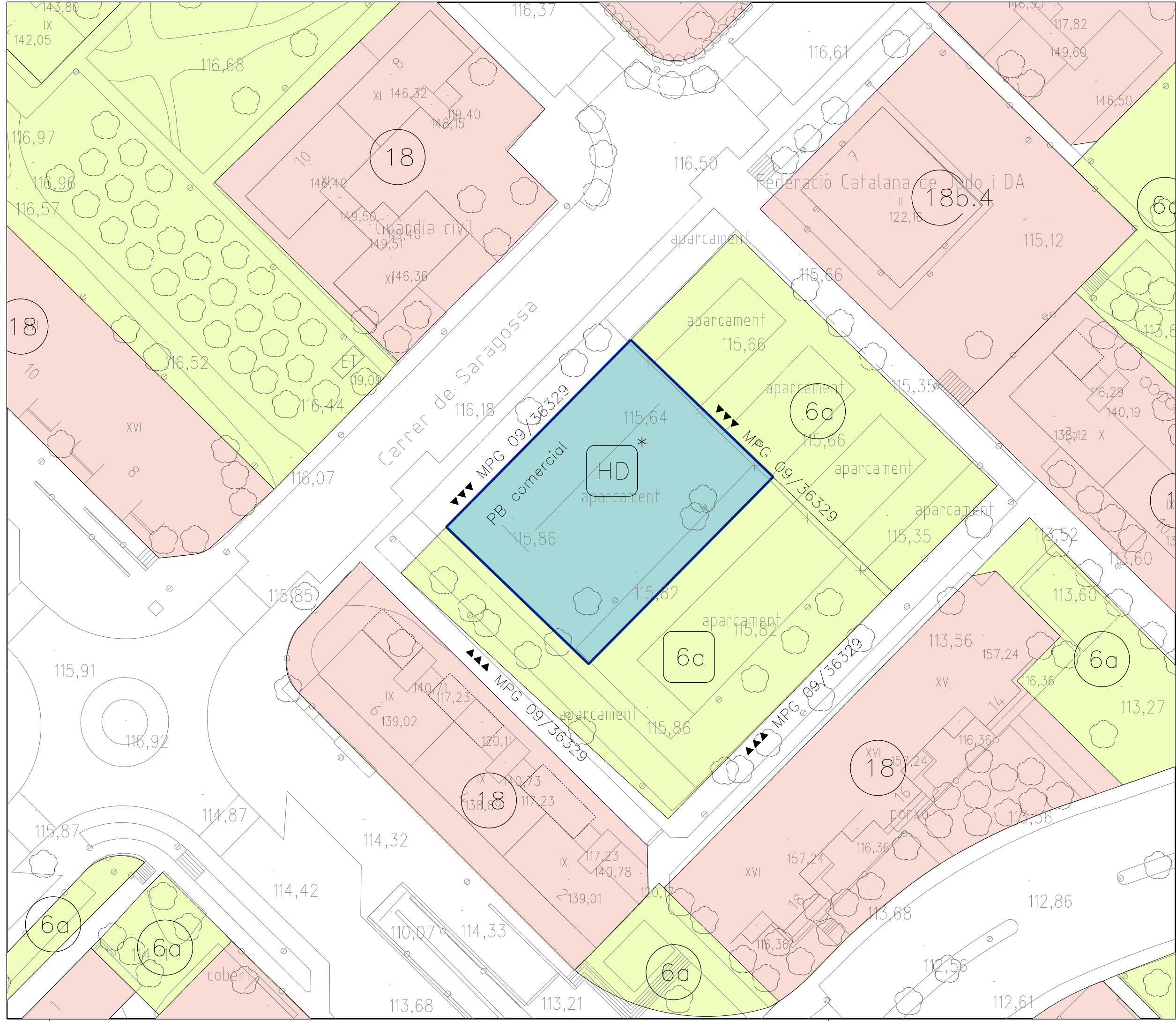
L'Arquitecte/a redactor/a
Isabel Suárez

Escala
DIN-A3 1:2.000



Data
abril 2019

Núm. plànol
12



Llegenda

- Límit MpPGM
- Límit de qualificacions
- Volumetria específica (18)
- Parcs i jardins urbans locals (6a)
- Equipaments comunitaris i dotacions (7)
- Allotjament dotacional públic (HD)

planejament

Títol del projecte
Modificació puntual del PGM en la parcel·la d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic al carrer Saragossa

Actuació: 2488_01 C. Saragossa

Emplaçament
Badia del Vallès (Vallès Occidental)

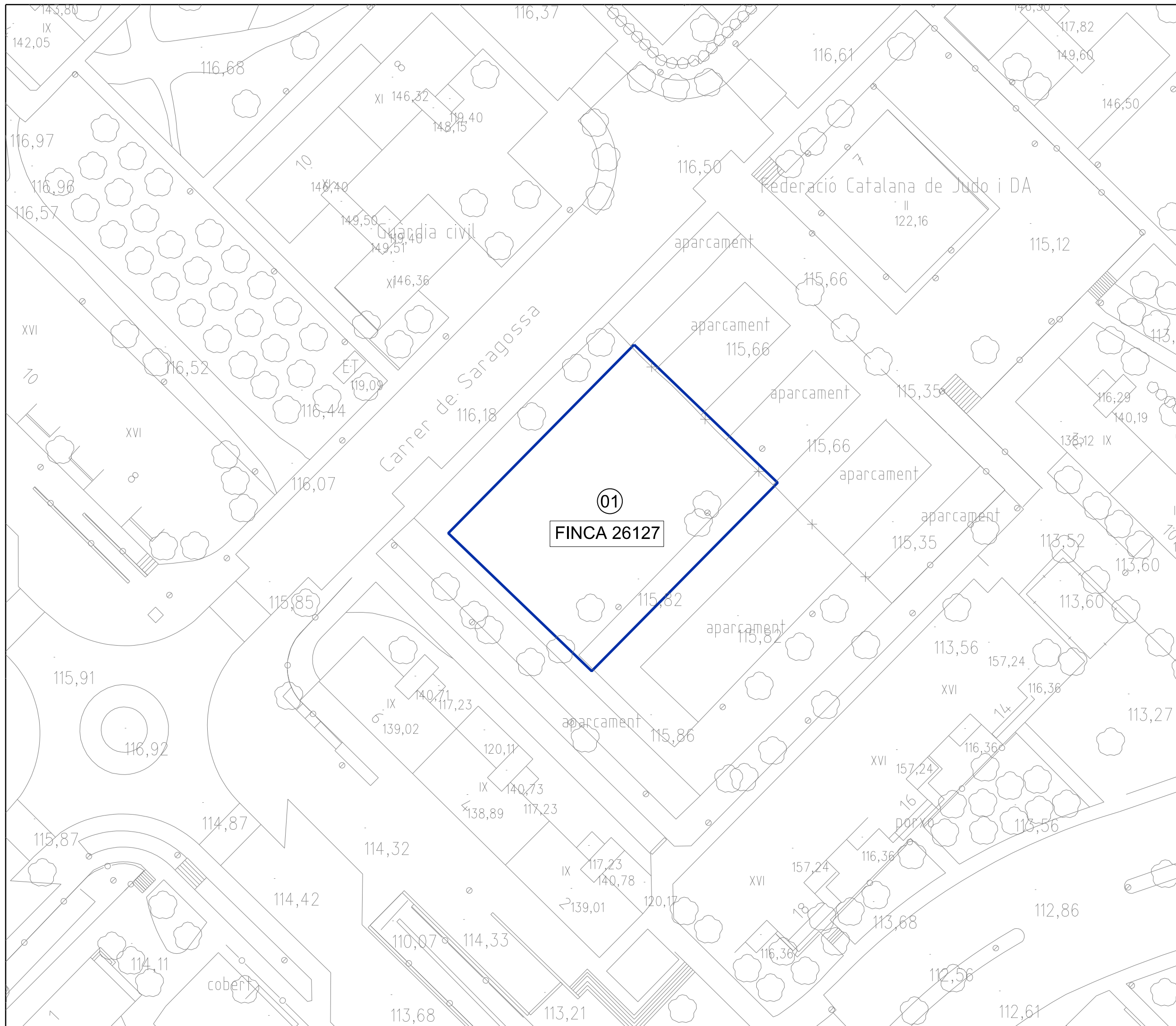
Títol del plànol
Planejament vigent. Zonificació

Autor del projecte
Direcció de Projectes

L'Arquitecte/a redactor/a
 Isabel Suárez

Escala
 DIN-A3 1: 500

Data abril 2019	Núm. plànol 13
---------------------------	---------------------------------



Llegenda

- Límit MpPGM
- Límit de qualificacions
- 01 Número de finca aportada
Titularitat registral Aj. Badia del Vallès
Ref. cadast.

N

planejament

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
i Sostenibilitat

INCASÒL
Institut Català
del Sol

Ajuntament de
Badia
del Vallès

Títol del projecte

Modificació puntual del PGM en la parcel·la d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic al carrer Saragossa

Actuació: 2488_01 C. Saragossa

Emplaçament

Badia del Vallès (Vallès Occidental)

Títol del plànol

Estructura de la propietat

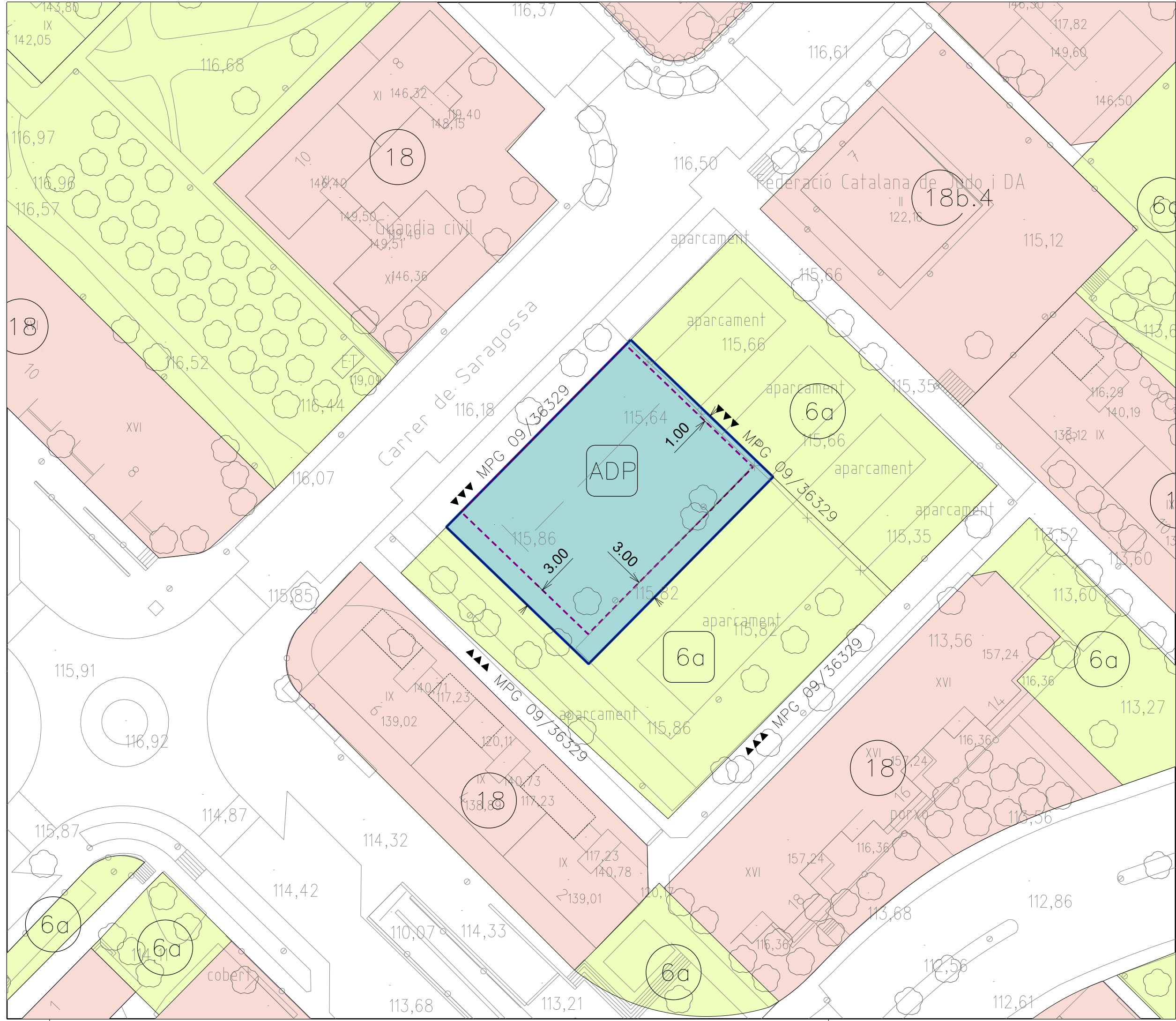
Autor del projecte

Direcció de Projectes

L'Arquitecte/a redactor/a
Isabel Suárez

Escala
DIN-A3 1: 500

Data abril 2019	Núm. plànol 14
---------------------------	--------------------------



Llegenda

- Límit MpPGM
- Límit de qualificacions
- Gàlib màxim
- Volumetria específica (18)
- Parcs i jardins urbans locals (6a)
- Equipaments comunitaris i dotacions (7)
- Allotjament dotacional públic (ADP)

planejament

Títol del projecte

Modificació puntual del PGM en la parcel·la d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic al carrer Saragossa

Actuació: 2488_01 C. Saragossa

Emplaçament

Badia del Vallès (Vallès Occidental)

Títol del plànol

Planejament proposat. Condicions d'ordenació de l'edificació

Autor del projecte

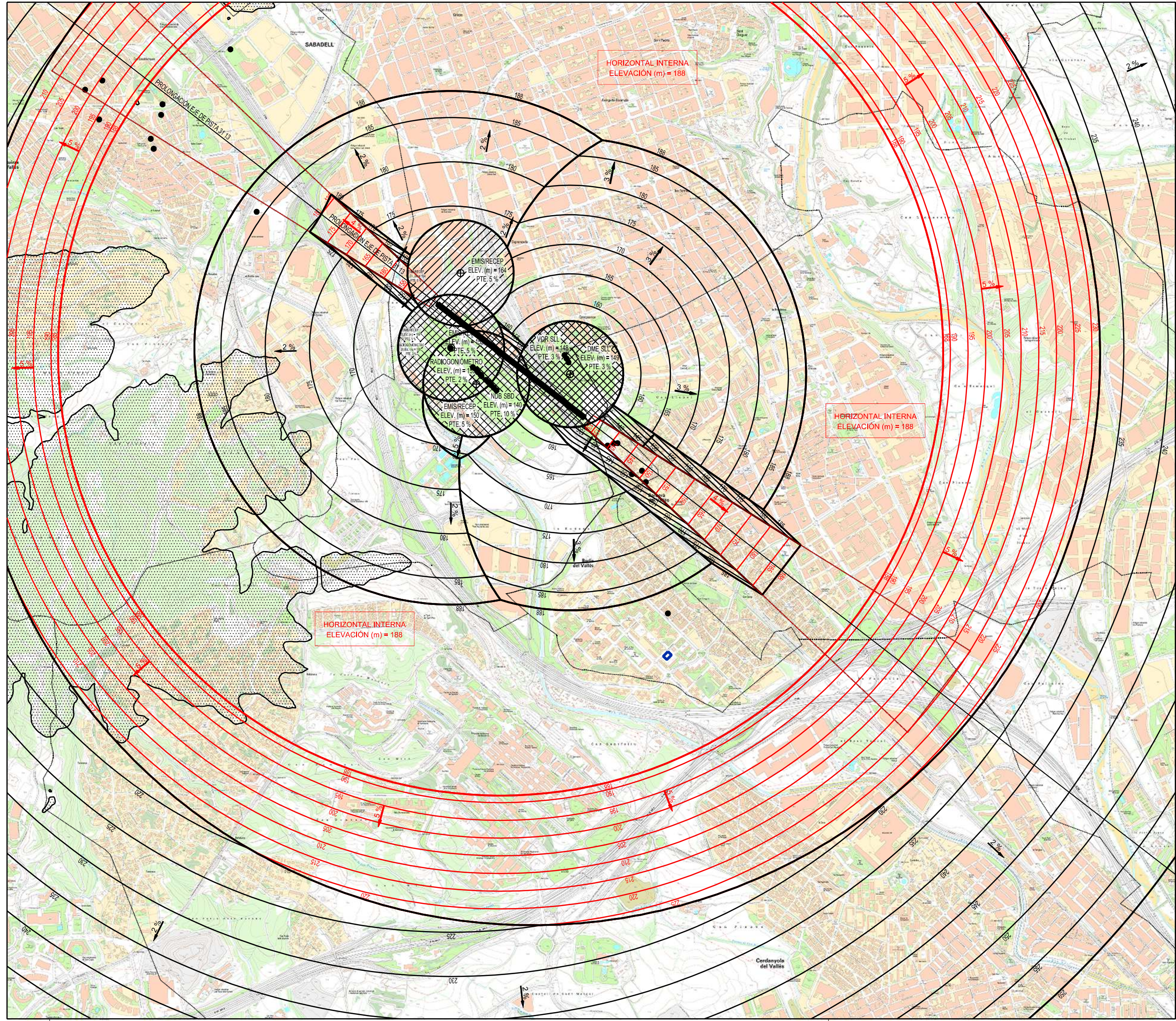
Direcció de Projectes

L'Arquitecte/a redactor/a
Isabel Suárez

Escala
DIN-A3 1: 500

Data
abril 2019

Núm. plànol
O1



Llegenda

- Límit MpPGM
- Límit de qualificacions
- - - LÍMITE MUNICIPAL
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO.
- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO.
- VULNERACIONES DEL TERRENO
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS.
- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS.
- ZONA DE SEGURIDAD DE LAS SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS.

planejament






Títol del projecte

Modificació puntual del PGM en la parcel·la d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic al carrer Saragossa

Actuació: 2488_01 C. Saragossa

Emplaçament

Badia del Vallès (Vallès Occidental)

Títol del plànol

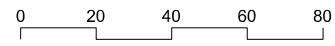
Servituds aeronàutiques

Autor del projecte

Direcció de Projectes

L'Arquitecte/a redactor/a
Isabel Suárez

Escala
DIN-A3 1: 2.000



Data
abril 2019

Núm. plànol
O2

Títol del projecte:

**Modificació puntual del Pla General Metropolità en la parcel·la
d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic
situada al carrer Saragossa, de Badia del Vallès**

**Document 5:
Estudi d'assolellament**

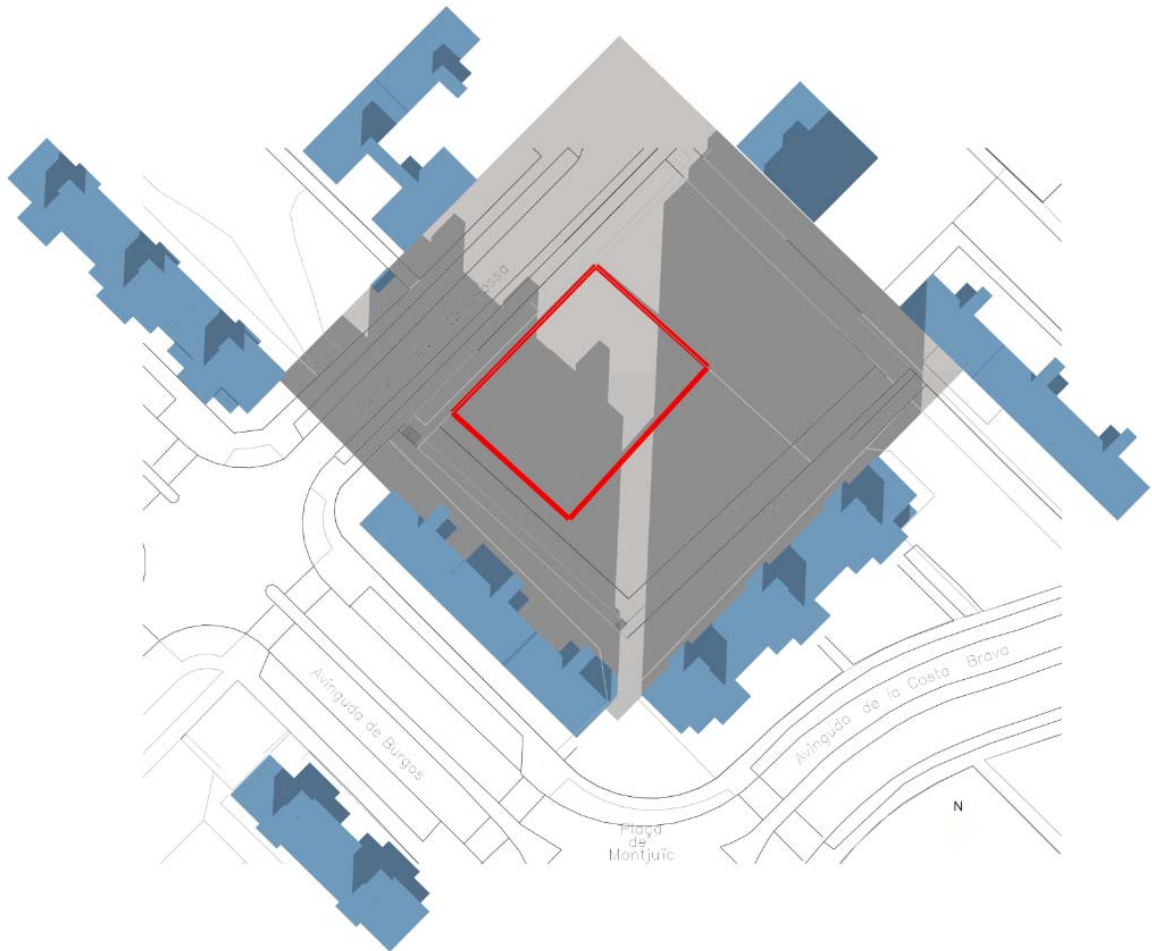
DOCUMENT 6. ESTUDI D'ASOLELLAMENT

La parcel·la objecte d'estudi es troba situada a Badia del Vallès en un entorn on es localitzen edificis de mida considerable. Així, els edificis més propers tenen PB+8 (sud-oest) i PB+15 (sud-est).



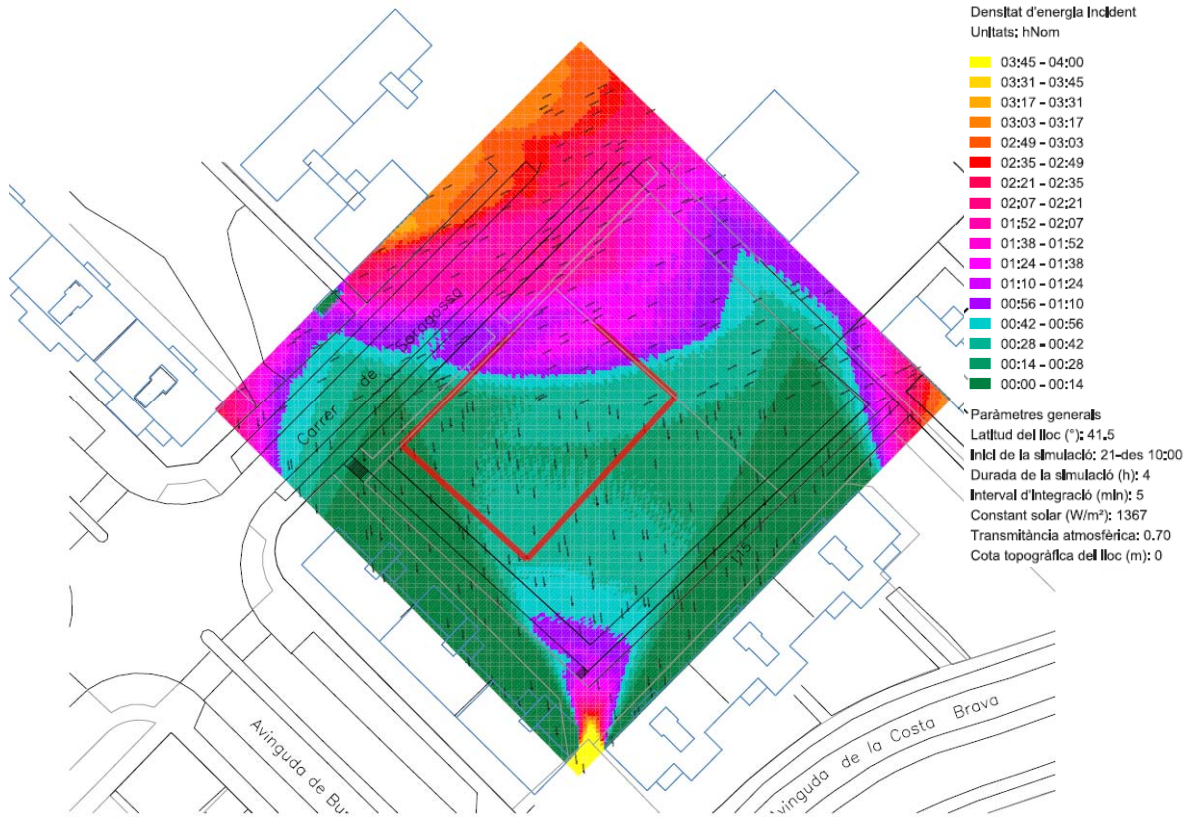
La presència d'edificis alts ocupant el sud i sud-est de la parcel·la objecte d'estudi determinen que es creï una important zona amb ombra al llarg del dia.

A la imatge següent s'observa com queda la projecció de les ombres solars dels edificis de l'entorn sobre la parcel·la d'estudi el dia 21 de desembre (solstici d'hivern) a les 12:00 hores solars.



Tal i com s'observa, gran part de la parcel·la es troba en zona d'ombra.

En la imatge següent es mostra el nombre d'hores de sol acumulades (entre les 10 i les 14 hores solars) que reben els diversos punts de la parcel·la el dia 21 de desembre. S'observa que la major part de la parcel·la rep menys d'una hora de sol al dia. És a l'extrem nord (en la zona de colors magenta-rosats) on es disposa de més hores de sol.

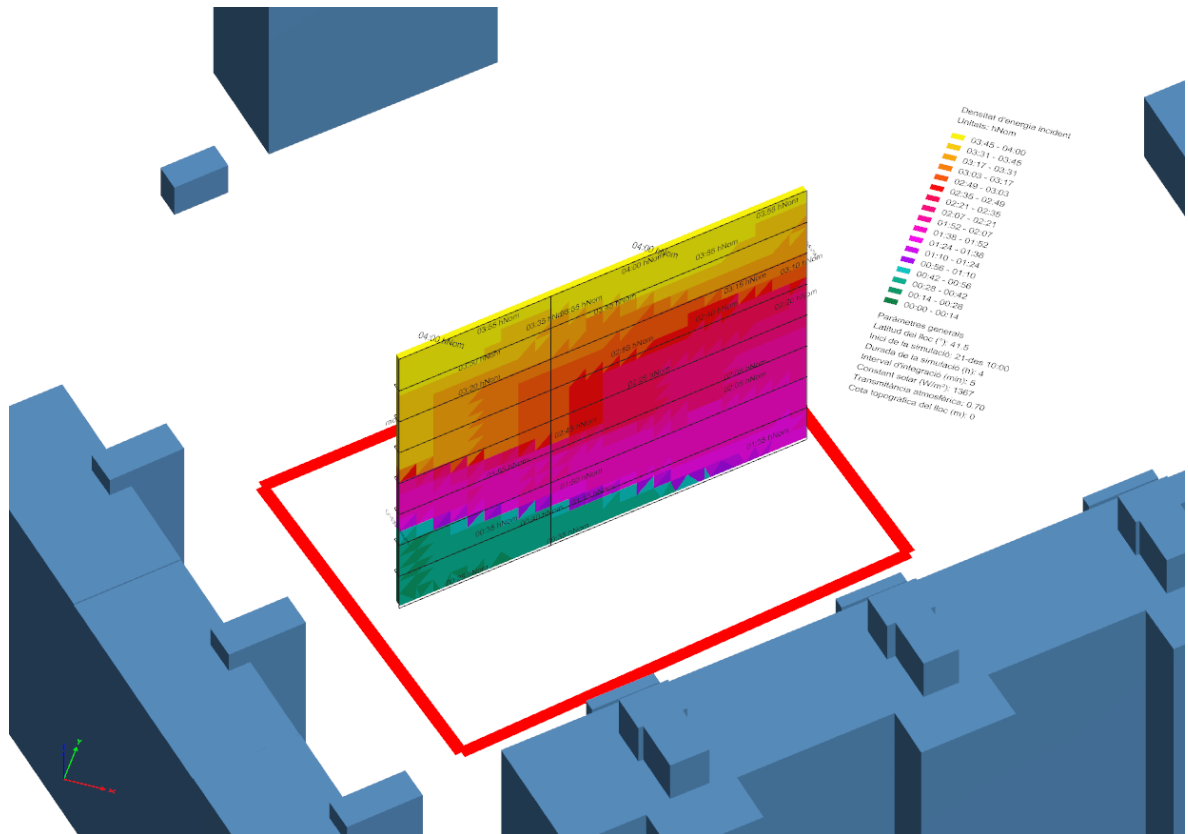
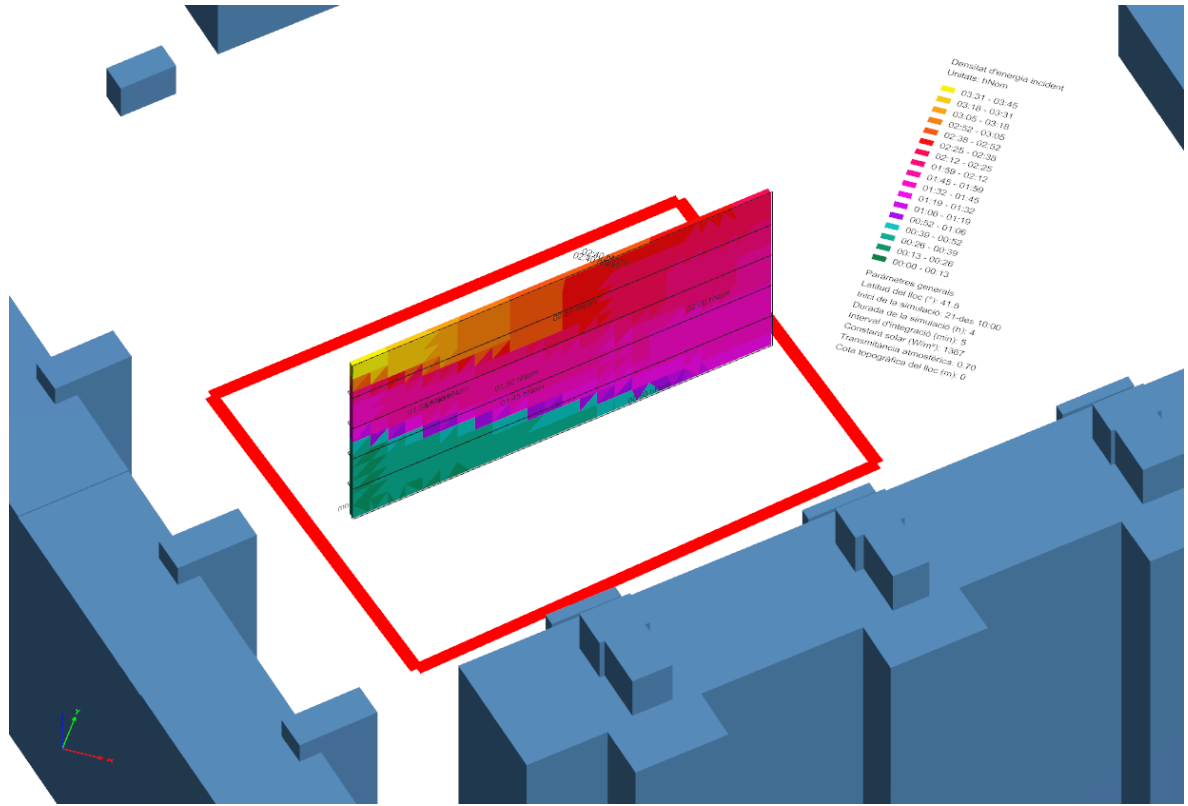


El planejament vigent determina com a condicions d'edificació de la parcel·la objecte d'estudi una alçada màxima de PB+4 i una densitat màxima de 32 habitatges. Amb aquesta alçada, hi hauria un percentatge significatiu dels habitatges proposats a la parcel·la que no rebrien llum solar el dia 21 de desembre, de manera que no es compliria la recomanació del *Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis*:

- En el cas d'edificis d'habitatges, què el 80% d'aquests rebin en l'obertura de la sala 1 hora d'assolejament directe entre les 10 i les 12 hores solars en el solstici d'hivern.

Per tal de millorar les condicions d'assolellament de l'edifici que s'ha d'ubicar en la parcel·la, i atenent també a les alçades dels edificis situats a l'entorn es proposa modificar l'alçada màxima de l'edifici previst, a PB+7, per així poder augmentar les hores acumulades de sol als habitatges. El fet d'augmentar l'alçada de l'edifici permetrà també integrar-lo millor en l'entorn, estant així més en consonància amb les alçades mitges dels edificis de la zona.

En les imatges següents s'observa el nombre d'hores de sol acumulades a 21 de desembre, entre les 10 i les 14 hores solars, considerant l'alçada de PB+4 i la de PB+7. Per fer aquesta simulació, atès que el volum del nou edifici pot variar en funció de la proposta volumètrica, s'ha plantejat com a pla d'anàlisi, una façana hipotètica mitjançant un parament vertical de PB+4 o de PB+7, com a resultat d'un càlcul derivat de l'edificabilitat màxima pels 32 habitatges situat paral·lel al límit de parcel·la amb el carrer Saragossa, a 14,45 metres de distància, i una amplada màxima que s'ajusta als gàlils de la parcel·la.

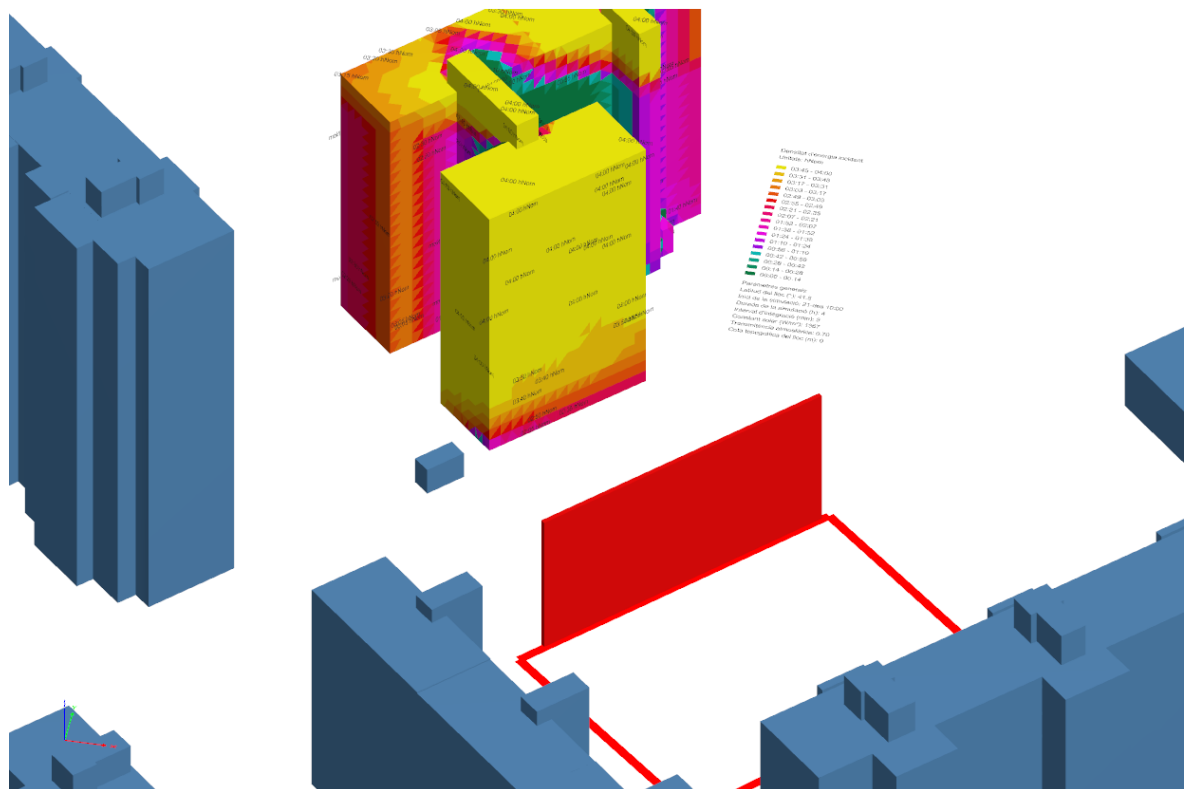


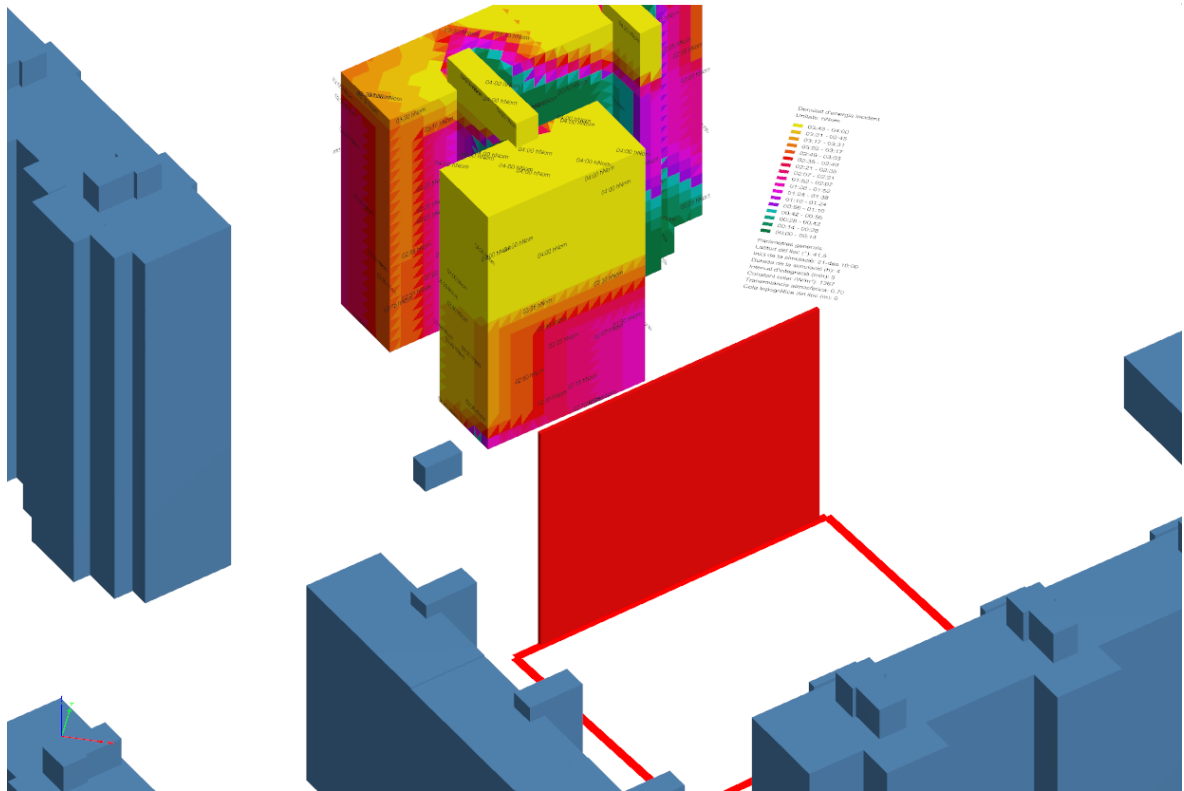
Al créixer en alçada es permet que un major nombre d'habitacles disposin de més hores acumulades de sol. Per altra banda, la disposició de l'edifici dins la parcel·la com més a l'extrem nord d'aquesta es situï més favorable és a les condicions d'asseïllament.

Aquest fet ha de permetre disposar de major flexibilitat en la proposta de la volumetria de l'edifici resultant, de manera que es pugui fer un millor aprofitament de l'asseïllament en els habitatges i dels sistemes passius d'aprofitament energètic.

Per altra banda, també s'ha valorat la possible afectació de la futura edificació de la parcel·la sobre l'asseïllament de l'edifici existent al nord-oest, que correspon a un edifici de PB+10, on a planta baixa s'hi localitza una caserna de la Guardia Civil.

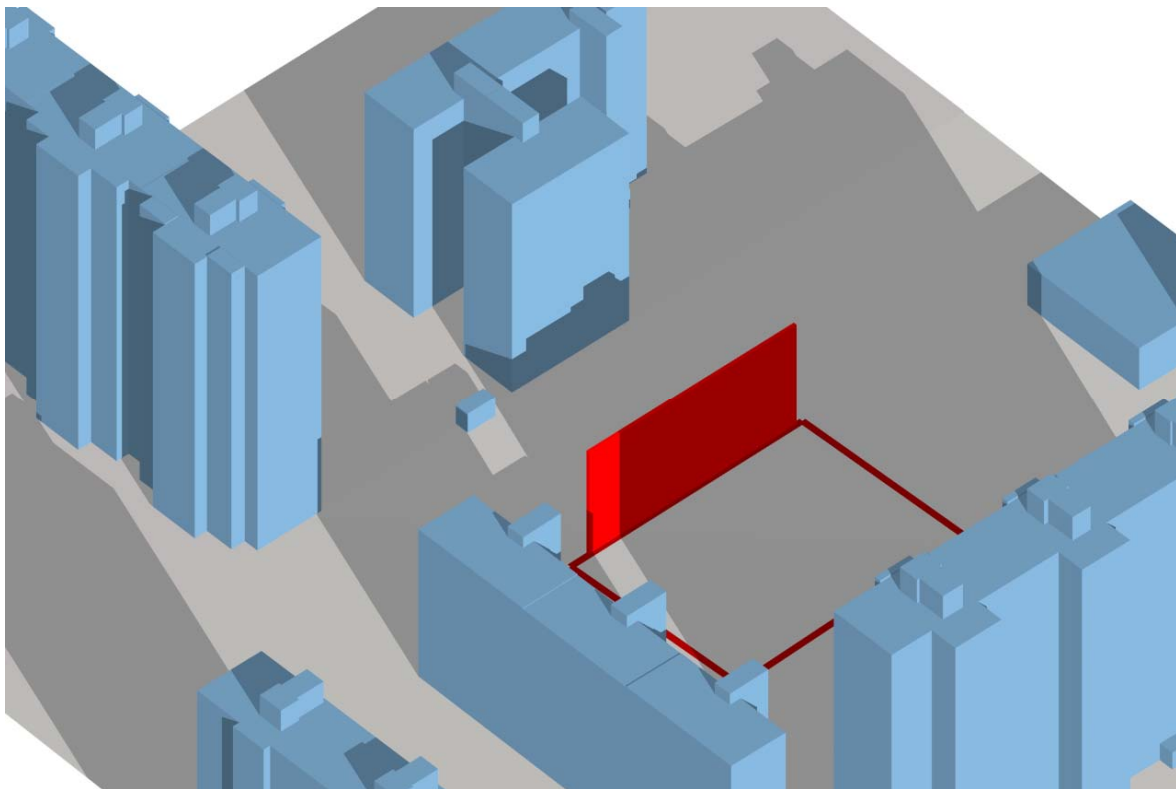
A continuació es mostra com queda l'asseïllament de l'edifici situat al nord-oest. En les imatges següents es mostra el nombre d'hores de sol acumulades a 21 de desembre, entre les 10 i les 14 hores solars, considerant la construcció d'un edifici d'alçada de PB+4 i la de PB+7 en la parcel·la objecte d'estudi:



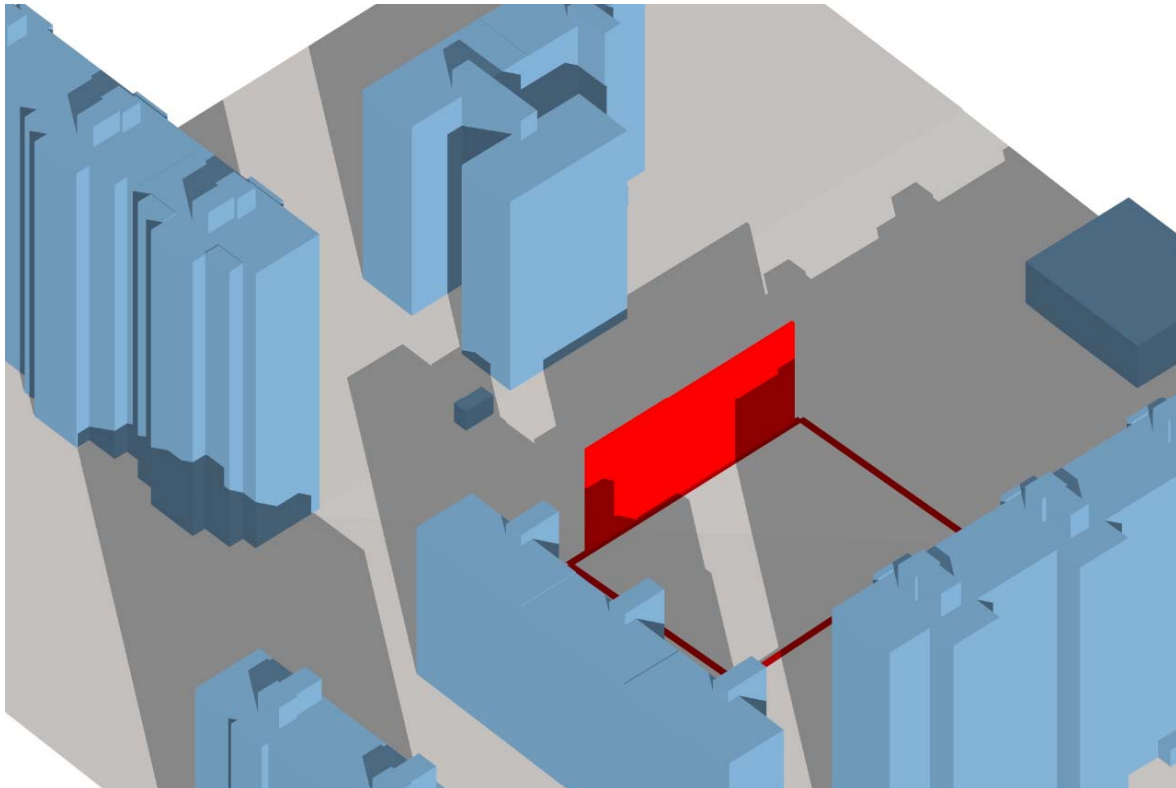


S'observa com el nombre d'hores de sol acumulades, el 21 de desembre entre les 10 i les 14 hores solars, en les primeres plantes disminueix al posar un edifici de més alçada, no obstant, aquest canvi és poc important, sent com a molt una pèrdua durant dues hores, entre les 10 i les 12 hores solars.

En les imatges següents es mostra com en el cas de construir un edifici de PB+4 a la parcel·la, l'afectació per ombres a les 10 i a les 11 hores solars del dia 21 de desembre sobre l'edifici existent al nord-oest és molt puntual, afectant pràcticament només la planta baixa. A les 10 hores solar l'afectació més gran sobre aquest edifici es produeix per part de l'ombra causada per l'edifici de PB+15, situat al sud-est de la parcel·la objecte d'estudi.

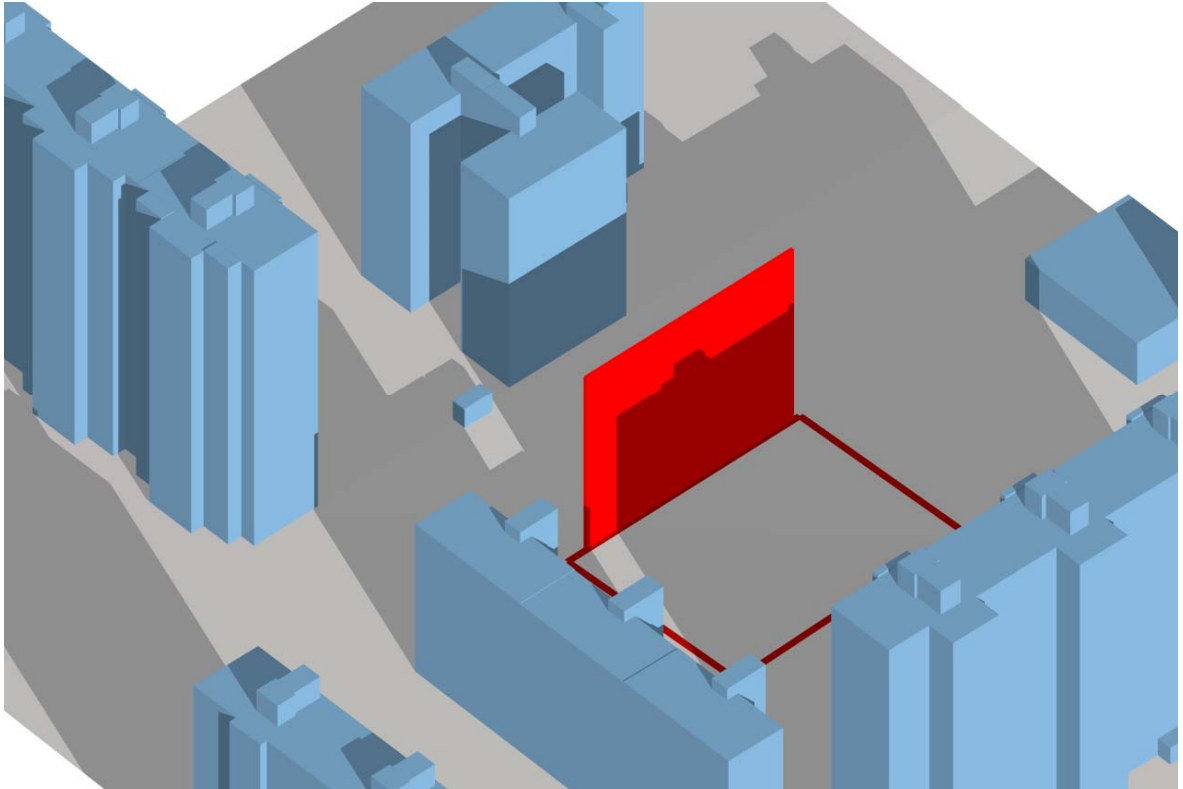


Projecció de l'obra a les 10h d'un edifici de PB+4

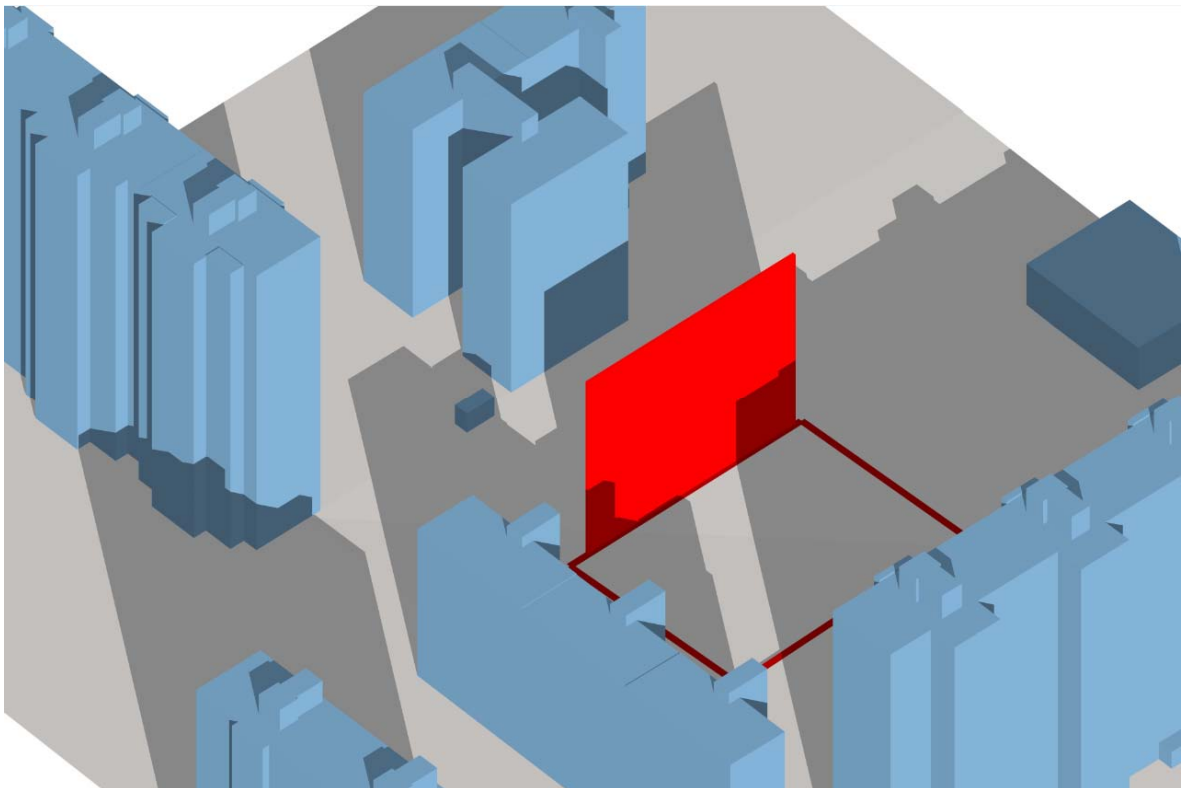


Projecció de l'obra a les 11h d'un edifici de PB+4

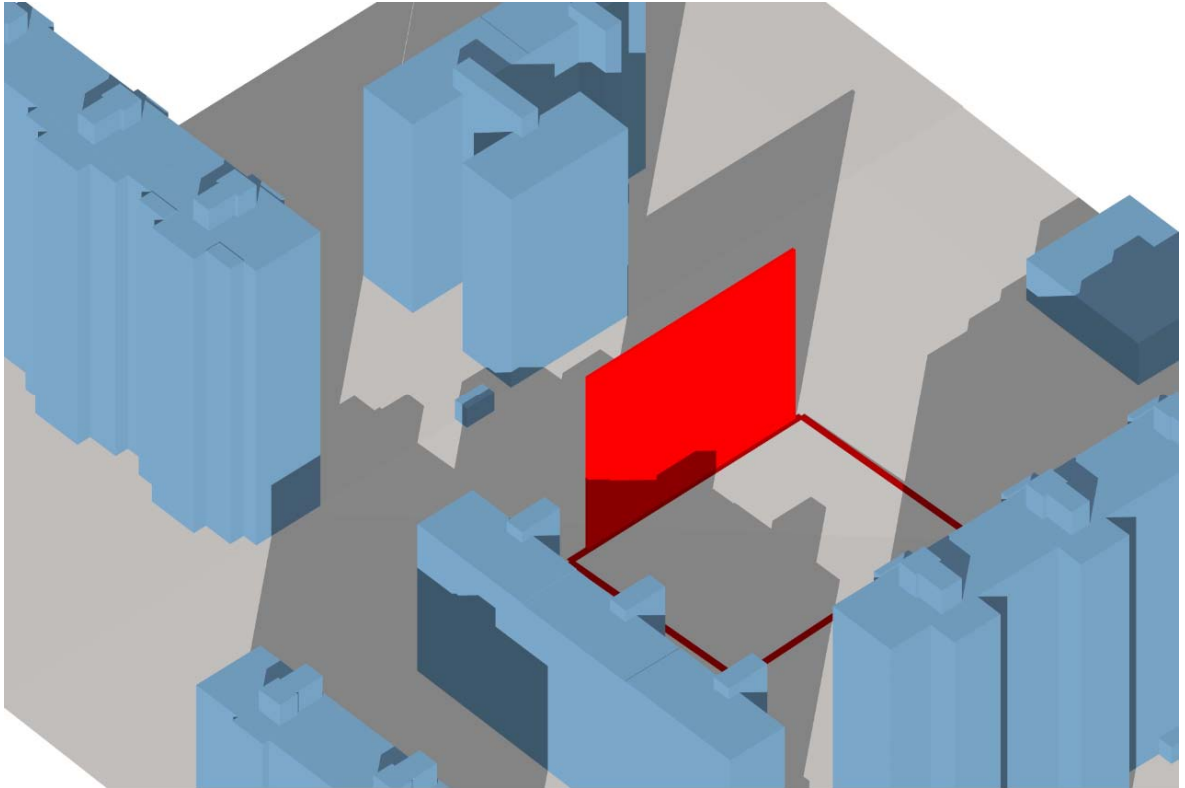
En les imatges següents es mostra com **vairia** l'ombra projectada per un edifici de PB+7 sobre l'edifici existent el dia 21 de desembre en diverses franges horàries:



Projecció de l'ombra a les 10h



Projecció de l'ombra a les 11h



Projecció de l'ombra a les 12h

Tal i com s'observa si bé la projecció de l'ombra sobre l'edifici existent és major en el cas d'un edifici de PB+7, que en el cas d'un de PB+4, considerant que els edificis preexistents en l'àmbit, degut a les seves alçades també li ocasionen una projecció de la seva ombra en certes hores (10h), que l'edifici de PB+4 a les 11 hores solars també té una afectació en planta baixa, es pot considerar que l'afectació ocasionada per l'increment d'alçada de l'edifici en estudi és molt puntual i localitzada, i per tant amb una afectació mínima i plenament compatible amb la recomanació estipulada d'assolellament dels habitatges.