AVANÇ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

març 2020

Ajuntament de Badia del Vallès

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

REDACCIÓ

Àrea de Desenvolupament de Polítiques Urbanístiques de l'AMB
I. Tomé, C. Gómez, J. Caba _arquitectes
D. Moreira, A. Martínez, J.M. Blecua _estudiants d'arquitectura

J.M. Carreras _director de l'Àrea de Desenvolupament de Polítiques Urbanístiques
L. Herrero _cap del servei de Planejament Urbanístic
J. Vila _cap de l'oficina de Planejament i Tràmit

Serveis tècnics de l'Ajuntament de Badia del Vallès
M. Vicenç _coordinadora d'urbanisme i medi ambient de Badia del Vallès

MEMÒRIA

1. Objecte, conveniència i oportunitat

2. Àmbit

3. Antecedents

4. Marc normatiu

5. Participació ciutadana i tramitació administrativa

6. Anàlisi i diagnosi urbanística

7. Objectius i criteris generals

MEMÒRIA

1. Objecte, conveniència i oportunitat

L'objecte de la present Modificació puntual del Pla general d'ordenació de Badia del Vallès (en endavant MPPGO) és millorar l'eix comercial de Badia en el seu costat sud-est, situant un nou espai públic de referència i posant en valor el patrimoni natural; i generar nova activitat comercial i econòmica en el municipi.

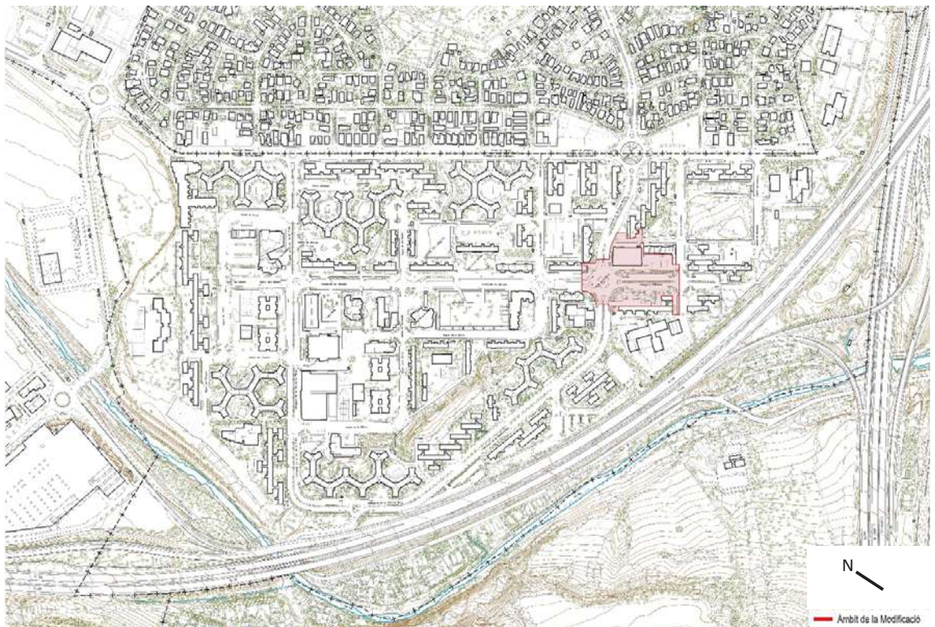
En aquest eix comercial, situat sobre l'avinguda de Burgos, el carrer del Infants al nord-oest i el carrer d'Eivissa al sud-est, és on es situen la majoria dels locals comercials i dels equipaments de la ciutat. Actualment l'eix, amb una amplada de 30 metres, va a topar directament contra l'autopista C-58 (inicialment havia de continuar però la construcció de l'autopista el va deixar tallat) tot originant un cul de sac al carrer d'Eivissa, amb l'espai de 30 m totalment ocupat per aparcaments i vials de circulació de vehicles, pel que és convenient donar-li un acabament amb un espai urbà de qualitat pensat per a la gent i no per al cotxe privat.

A més, la necessitat d'ampliació del supermercat existent ofereix l'oportunitat de desplaçar-lo a una altra posició més adient, cosa que permetrà la creació d'un gran espai públic en aquest extrem de l'avinguda de Burgos, generant una nova centralitat en Badia del Vallès.

2. Àmbit

L'àmbit de la MPPGO es troba en la part sud-est del municipi. Comprèn la rotonda situada a la cruïlla entre les avingudes de Burgos, de la Mediterrània i de Costa Brava i el carrer d'Eivissa; el tram del carrer d'Eivissa fins a la cruïlla amb el carrer de Mallorca, el supermercat i els seus darreres, l'aparcament municipal i l'espai lliure confrontant a l'edifici d'habitatges.

La superfície total de l'àmbit és de 15.115 m².



Badia del Vallès. Àmbit de la MPPGO. Topogràfic

Badia del Vallès. Àmbit de la MPPGO. Ortofotomapa any 2018

3. Antecedents

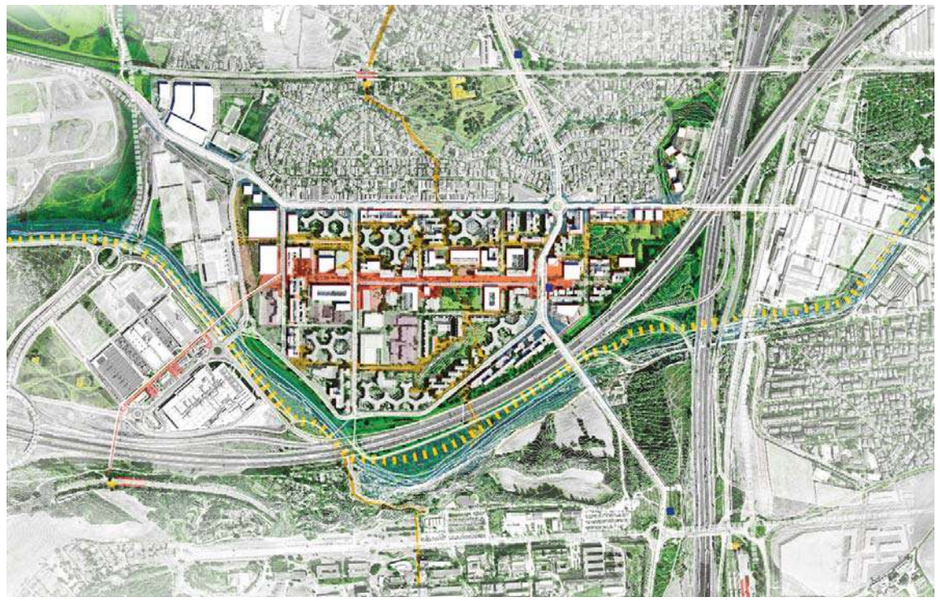
L'any 2018 Badia del Vallès va participar en el programa europeu URBACT, la principal missió del qual és promoure el planejament urbà integrat, participat i sostenible de forma local i en xarxa amb altres ciutats europees. En aquest marc, Badia va desenvolupar el seu Pla d'Acció Integrat, una estratègia per orientar la millora urbana des d'una perspectiva global (social, econòmica, ambiental i participativa) per tal de millorar la qualitat de vida de la ciutadania. Les propostes es van concretar en un conjunt d'accions a curt i llarg termini per millorar Badia. La present MPPGO és una bona oportunitat per a posar en pràctica algunes d'aquestes accions proposades.

IMAGINA BADIA
Pla d'Acció Local de Badia del Vallès

Logotip del Pla d'Acció Local de Badia del Vallès

El grup motor responsable de coordinar, conduir i impulsar el projecte estava format per ciutadanes i ciutadans, algunes d'elles també involucrades en associacions locals, i personal tècnic de l'Ajuntament de Badia del Vallès i de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Per escollir les membres es van utilitzar dues estratègies. Primer, es va presentar el projecte a les associacions de veïnes i a la federació d'associacions culturals i se'ls van demanar voluntàries que volguessin formar part del grup. Segon, per a la ciutadania no vinculada a cap associació, es va presentar el projecte a gent ja vinculada a altres processos de participació, i a altres ciutadanes que no van poder participar ja que la demanda va ser molt gran. A més, durant el redactat del PAI es van fer dues sessions en obert on totes les veïnes i altres agents van poder participar i fer suggeriments, els quals es van incorporar en el PAI. El PAI ha obtingut un accèssit del premi Catalunya de Territori Enric Lluch 2020.

L'any 2018 el Servei de Planejament Urbanístic de l'Àrea Metropolitana de Barcelona va redactar l'*Estudi per a la revisió del model urbà de Badia del Vallès*.



Estudi per a la revisió del model urbà de Badia del Vallès. Font: Servei de Planejament Urbanístic de l'AMB

L'estudi posa especial atenció en tres línies estratègiques, relacionades amb tots els elements detectats en la diagnosi i encaminades tant a corregir problemàtiques transversals com a completar-ne d'altres, com ara les millores del comportament energètic dels edificis o la retirada d'elements contaminants, les quals ja s'estan portant a terme. Aquestes estratègies bàsiques per millorar el funcionament del conjunt del municipi són: la reprogramació i caracterització de l'espai públic; la diversificació i intensificació dels usos i de la densitat; i la modificació de la percepció de densitat i d'escala. Cadascuna d'elles es desplega en una bateria d'accions dirigides a ser utilitzades pel municipi en funció de les oportunitats de cada moment, d'aquesta manera es pot garantir la capacitat d'adaptació al nou context i la possible rectificació dels objectius marcats en funció de les necessitats.

<u>Reprogramació i caracterització de l'espai públic</u>

Aquesta línia estratègica es centra en definir un conjunt d'accions encaminades a intensificar i racionalitzar l'ús de l'espai públic i crear eixos temàtics en funció dels possibles recorreguts per a vianants o vehicles, amb l'objectiu dotar-los-hi d'un caràcter urbà propi que els activi i diferencïi de la resta millorant, per una banda la navegabilitat urbana i, per l'altra, la seva urbanitat. L'estudi planteja que, per tal d'assolir aquests objectius, cal modificar les condicions dels elements construïts que els envolten per intensificar les relacions amb l'espai urbà i crear un nou espai col·lectiu. Per exemple, es poden fer propostes d'edificacions que millorin la relació de l'espai públic amb els habitatges en planta baixa, reprogramar-los o implantar elements que delimitin els recorreguts i propicïin espais més definits i segurs.

<u>Modificació de la percepció de densitat i d'escala</u>

La intervenció sobre aquest tema és clau per revertir una afirmació estesa en aquest tipus de teixits, que de fet no es correspon amb la realitat. La percepció de repetició (Badia està configurada per tres tipologies d'edificis que es van repetint en un procés industrialitzat d'edificació accelerat), donen

com a resultat la sensació de viure en un lloc excessivament dens, on ja no és possible intervenir per millorar les condicions. Així doncs, es proposa introduir elements d'escala més humana que acompanyin el ciutadà en el seus recorreguts quotidians, que trenquin els plans de façana o que generin espais filtre amb els habitatges situats en planta baixa.

Diversificació i intensificació dels usos i de la densitat

Un dels problemes clau de Badia és que està formada per un teixit residencial monofuncional, en aquest cas agreujat pel fet d'estar composat en la seva totalitat per un parc d'habitatges amb un règim de tinença peculiar i un únic programa funcional (habitatges de tres habitacions). L'estudi proposa introduir nous usos, com ara espais d'activitat, que complementin l'ús residencial i d'equipament, i ofereixin noves oportunitats d'ocupació a la població i generin una veritable ciutat complexa. D'altra banda, la inserció de noves edificacions permet generar noves tipologies d'habitatge i crear una bossa pública per fer front a possibles moviments gentrificadors i generar, en definitiva, una ciutat més resilient.

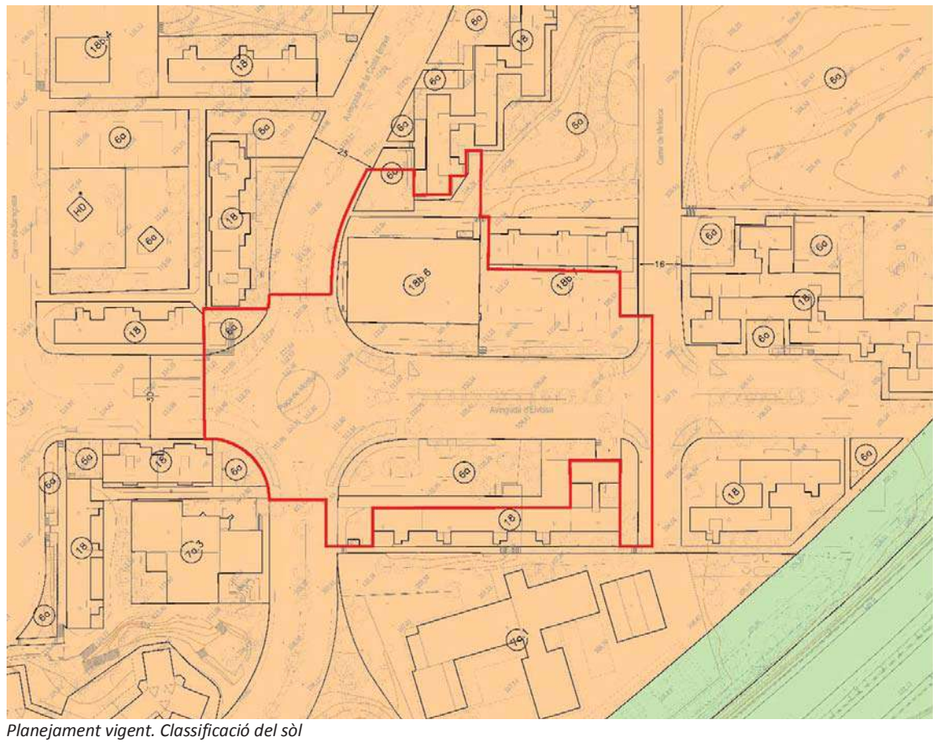
La present MPPGO treballa en aquesta línia i incorpora les estratègies aportades per l'estudi, aplicant alguns dels punts de la bateria d'accions.

4. Marc normatiu

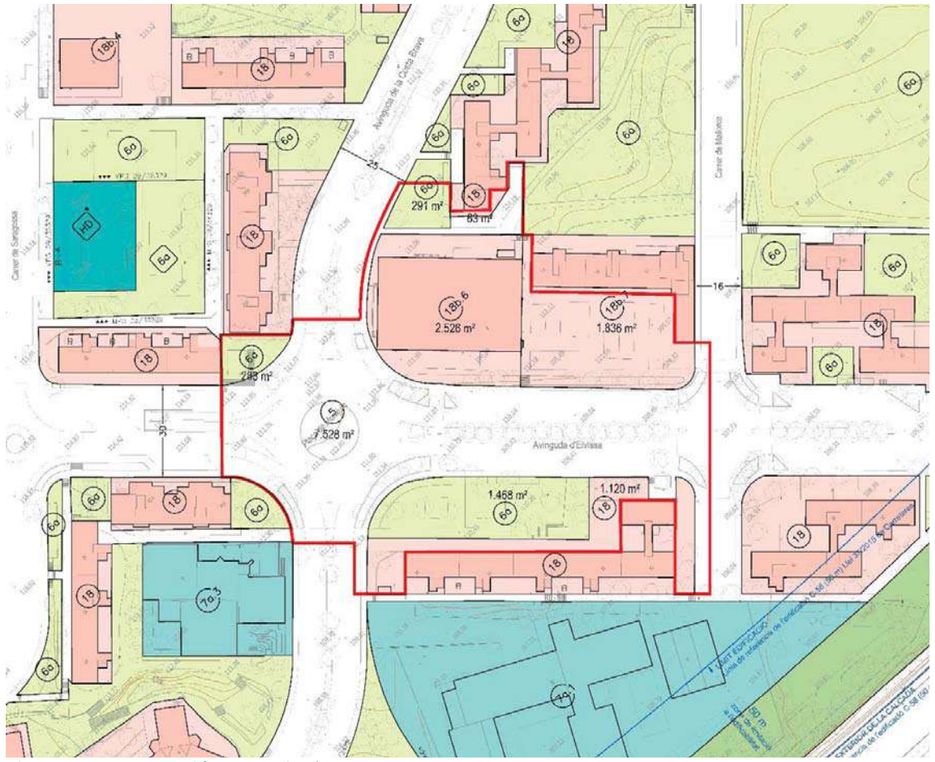
El present document s'ha redactat de conformitat amb el que estableix la legislació bàsica del sòl, la legislació urbanística i la legislació sectorial d'aplicació.

El planejament territorial vigent és el Pla territorial metropolità, el qual inclou els terrenys de l'àmbit dins del sistema urbà, sense que prevegi cap estratègia específica.

El planejament urbanístic vigent és el Pla general d'ordenació urbana de Badia del Vallès (en endavant PGO), text refós aprovat definitivament el 25 d'abril de 2006. El PGO classifica els sòls inclosos en l'àmbit de la MPPGO com a sòl urbà i els qualifica de volumetria específica (clau 18 i sub-claus 18b.6 i 18b.7), parcs i jardins urbans (clau 6a) i xarxa viària bàsica (clau 5).



Planejament vigent. Classificació del sòl



Planejament vigent. Qualificacions urbanístiques

QUADRE QUALIFICACIONS PLANEJAMENT VIGENT			
	qualificacions	superfície (m²)	%
ZONES			
(18)	volumetria específica existent	1.183	8%
(18b)	volumetria específica de nova crea	4.362	29%
	TOTAL ZONES	5.545	37%
SISTEMES			
(6a)	parcs i jardins urbans	2.042	14%
(5)	xarxa viària bàsica	7.528	50%
	TOTAL SISTEMES	9.570	63%
	TOTAL	15.115	100%

Segons els articles *21.Regulació de la zona (18)* i *22.Regulació de la zona (18b)* de les normes urbanístiques del PGO, la edificabilitat màxima sobre rasant per als sòls inclosos dins de l'àmbit de la MPPGO és:

- clau (18): aquesta zona correspon als espais lliures immediats als sòls ocupats per blocs d'habitatge (on s'admet l'ampliació de locals comercials existents en planta baixa dels blocs d'habitatge).
- subzona (18b.6): 2.016 m²/st d'ús comercial, oficines, serveis, cultural i recreatiu.
- subzona (18b.7): aquesta subzona ja ha esgotat el total de sostre màxim permès, concentrant-lo en l'edifici construït (situat fora de l'àmbit de la MPPGO).

5. Tramitació administrativa

La present MPPGO no és objecte d'avaluació ambiental estratègica per tractar-se d'una modificació puntual de planejament general en sòl urbà, d'acord amb el punt 6 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.

La tramitació administrativa de la MPPGO consistirà en:

- Aprovació de l'Avanç de la MPPGO per part de l'Ajuntament de Badia del Vallès, exposició al públic pel termini d'un mes (com a mínim).
- Aprovació inicial de la MPPGO per part de l'Ajuntament de Badia del Vallès, exposició al públic pel termini de 30 dies (com a mínim) i sol·licitud als organismes afectats per raó de les seves competències.
- Resposta als informes i les al·legacions rebudes en tràmit d'informació pública.
- Aprovació provisional de la MPPGO per part de l'Ajuntament de Badia del Vallès.
- Aprovació definitiva de la MPPGO per part del conseller del departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

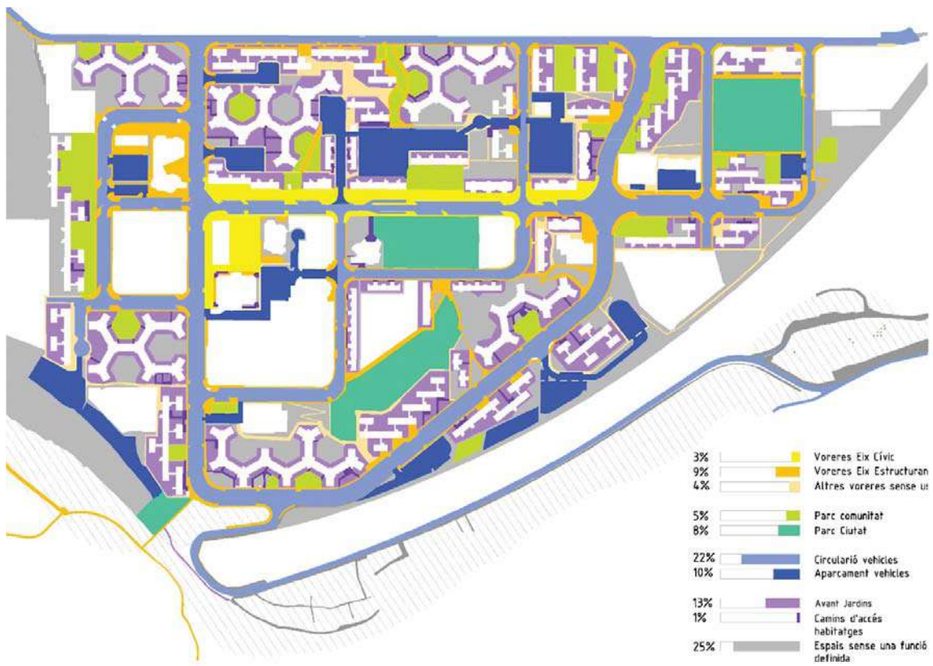
Així doncs, la MPPGO se subjectarà dues vegades a exposició pública: una després de l'aprovació de l'Avanç, en la qual es podran presentar suggeriments; i una després de l'Aprovació inicial, en la qual es podran presentar al·legacions que seran analitzades i respostes de manera individualitzada. D'altra banda, l'Ajuntament podrà organitzar les sessions informatives i participatives que es considerin oportunes.

6. Anàlisi i diagnosi urbanística

Espais lliures

Els usos del sòl predominants al municipi són: residencial, equipaments (el 20% del sòl està destinat a centres educatius, administratius, culturals, de salut, socials...) i espais oberts (el 63% del sòl està destinat a carrers, aparcaments, places locals/parcs, horts i espais sense ús).

Encara que Badia té molta superfície destinada a espais lliures, només el 30% d'aquesta està dedicada a les persones (voreres, places i parcs). El 32% dels espais és per a la circulació i els aparcaments dels vehicles (a Badia del Vallès hi ha quatre vegades més aparcaments a la via pública que a Barcelona, això fa que l'espai públic dedicat al cotxe sigui tan elevat i ocupi set vegades més del que ocupen les places i els parcs). El 14% dels espais estan relacionats amb les edificacions (avantjardins i camins d'accés als edificis d'habitatge) i el 24% restant no té una funció definida.



Funcions de l'espai lliure. Font: Imagina Badia

Habitatges

Pel que fa a les edificacions, a Badia del Vallès hi ha poca varietat tipològica ja que tots els edificis d'habitatges responen bàsicament a dos tipus: l'edifici estrella, de cinc plantes d'alçària, i l'edifici barra, de fins a setze plantes; amb només tres tipologies de pisos en total. La poca varietat dels tipus d'habitatge també redueix la possible diversitat de residents.

Activitat econòmica

Al municipi hi ha pocs locals comercials disponibles. La seva localització està directament lligada a la distribució en planta dels edificis d'habitatge i, per tant, no sempre estan situats en la millor posició respecte al carrer. Per aquest motiu hi ha certs locals comercials que estan gairebé sempre buits.

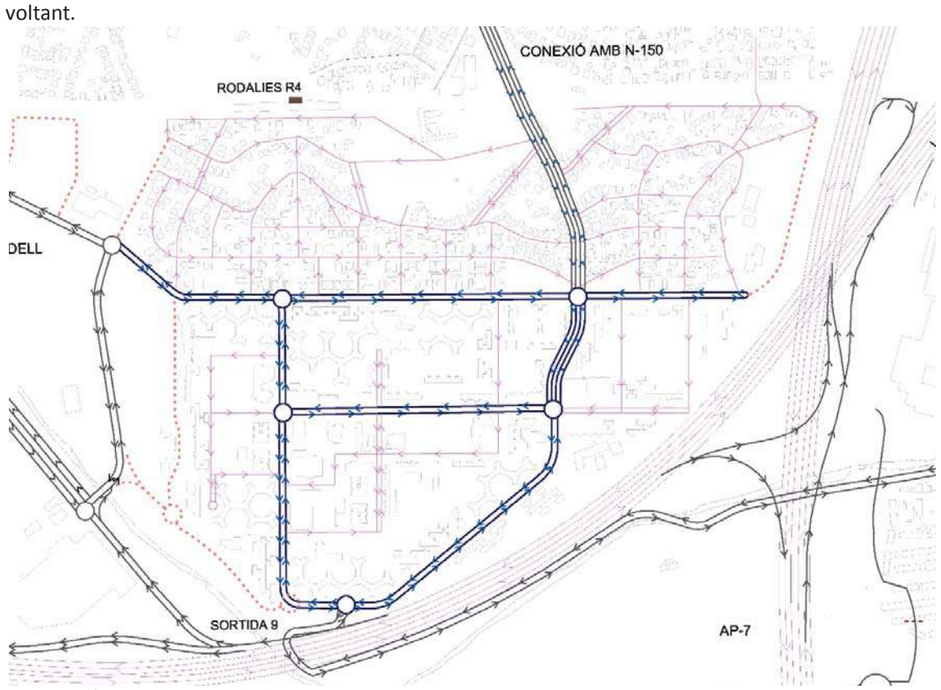
A la planta baixa dels edificis, només el 25% de l'espai està dedicat a ús comercial. Hi ha només dos tipus de locals comercials, en els dos casos molt petits, al voltant de 40 m², i amb un total de 252. Aquesta homogeneïtat encotilla els tipus de negoci que els poden ocupar.

L'any 2017 es va aprovar definitivament la *Modificació puntual del PGO al front del riu Sec* per incloure-hi a Badia dues àrees per a usos comercials, d'oficines, culturals, d'oci, hotelers i industrials; millorant l'oferta al municipi i donant així un acabament a l'eix comercial de Badia (avinguda de Burgos) en el seu extrem nord-oest.

Mobilitat

Badia del Vallès té un seguit de barreres tangents a tot el seu voltant que l'aïllen: limita al nord-est amb un teixit d'habitatges unifamiliars aïllats pertanyents al municipi de Barberà del Vallès (per on passa la línia de ferrocarril), al sud està tancada per les autopistes C-58 i AP-7, al nord-oest per l'aeroport de Sabadell, i a l'oest per la zona comercial de Sabadell.

L'avinguda de la Mediterrània / Costa Brava és el viari de connexió amb Barberà del Vallès al nord-est (per sota del ferrocarril), i amb Cerdanyola del Vallès al sud-oest (per sota de l'autopista C-58). És la via per on passen la majoria de línies d'autobusos que connecten Badia del Vallès amb les ciutats del voltant.



Jerarquia viària. Font: Imagina Badia

Propietat del sòl

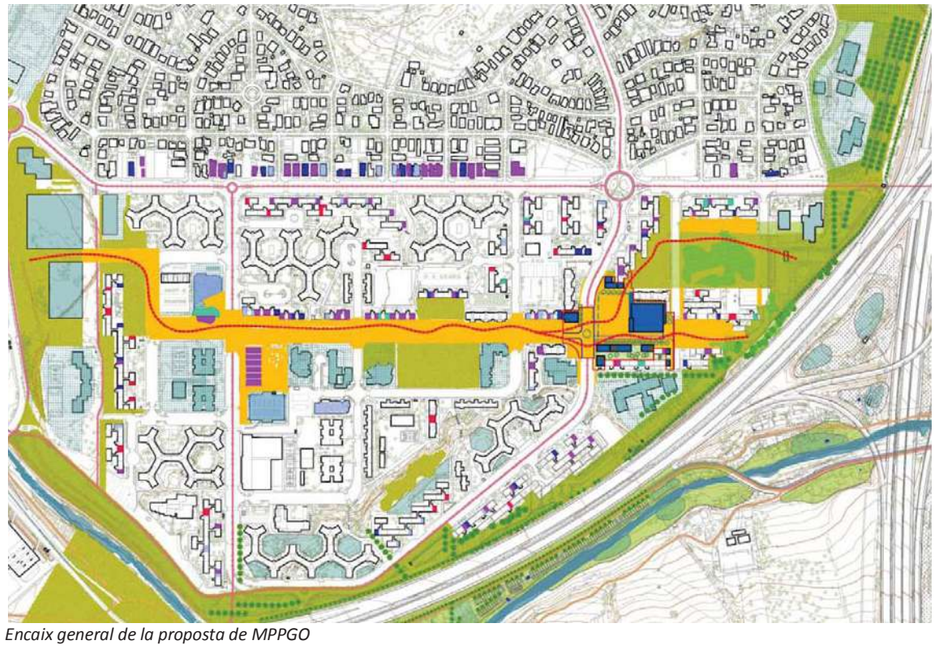
Tots els sòls inclosos a l'àmbit de la MPPGO són de propietat pública, fins i tot el sòl on està edificat el supermercat. Un fet singular a Badia és que tots els locals comercials situats a les plantes baixes dels edificis d'habitatge també són de propietat municipal.

7. Objectius i criteris generals

Els objectius principals de la present MPPGO són els següents:

- transformar l'eix comercial de Badia en el seu costat sud-est, millorant l'espai públic amb una nova plaça i posant en valor el patrimoni natural,
- i millorar la dotació comercial i d'activitat econòmica, generant en aquest punt una nova centralitat a Badia del Vallès.

A més, els nous edificis proposats permeten aportar noves tipologies al parc d'habitatge municipal (la totalitat dels nous habitatges seran públics), al mateix temps que introdueixen a la ciutat elements d'una escala menor que trenquen els alts plans de façana dels edificis d'habitatge existents i modifiquen la imatge dels testers.



Encaix general de la proposta de MPPGO

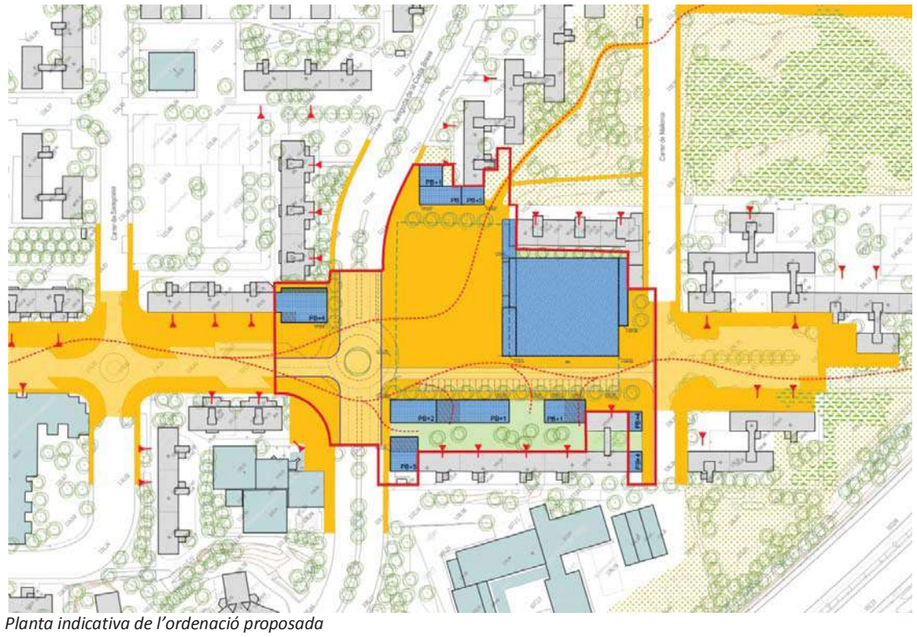
Per tal de millorar l'eix comercial de Badia, la MPPGO proposa el desplaçament de l'actual supermercat a una posició més adient, alliberant l'espai on es situa avui dia. Això permet dues coses. En primer lloc, la creació d'una plaça pública per a les veïnes i els veïns de Badia, la qual serà un gran espai públic de qualitat que millorarà l'eix comercial en la seva banda sud-est.

En segon lloc, permet l'obertura a tota la ciutat del Parc de les Illes Balears, situat entre els carrers de Mallorca i de Menorca, ara mateix molt aïllat i poc accessible, que d'aquesta manera s'integrarà dins del teixit urbà i entrarà a formar part de l'estructura d'espais lliures del municipi amb una continuïtat clara amb l'eix central; posant en valor part del patrimoni natural que encara es pot trobar al municipi.

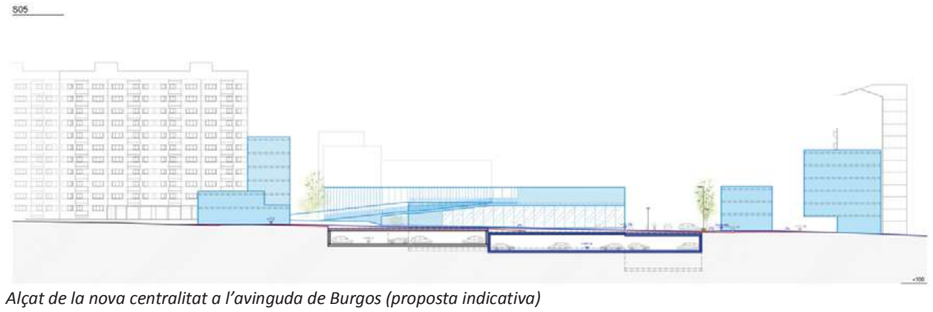
Vista de la nova plaça (proposta indicativa)

Vista axonomètrica de la proposta de MPPGO

L'actual supermercat és un edifici obsolet, poc accessible i poc funcional, que ha generat un entorn urbà ple d'elements com rampes, escales, murets... La necessitat de fer la seva ampliació permetrà desplaçar-lo i construir un nou edifici més sostenible situat en una posició adequada, amb un espai públic millorat, fent-lo més visible i més accessible, en un lloc que es convertirà en una nova centralitat per a Badia del Vallès. Al mateix temps, permetrà millorar la imatge del supermercat i ampliar la seva superfície tant de venda com d'aparcament, podent oferir un millor servei. El desplaçament del supermercat a una altra posició més adient permetrà la construcció del nou edifici mantenint l'actual en actiu durant el temps que durin les obres.

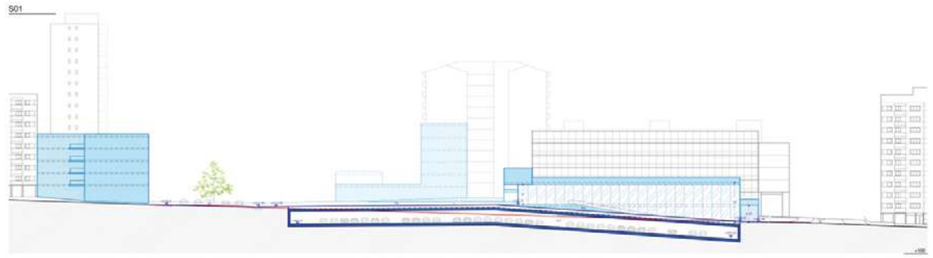


Planta indicativa de l'ordenació proposada



Alçat de la nova centralitat a l'avinguda de Burgos (proposta indicativa)

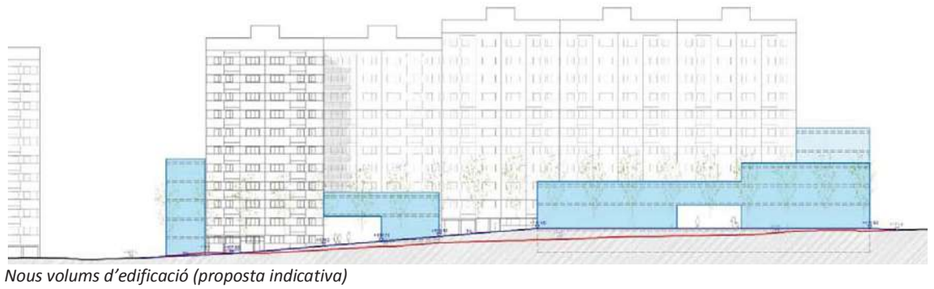
El nou edifici del supermercat estarà molt relacionat amb l'espai públic que l'envolta a l'estar molt obert visualment amb elements transparents, i donarà façana tant a la plaça com al carrer Eivissa i al carrer Mallorca, generant dos accessos, un des de la cota de la plaça i un altre des de l'encreuament dels dos carrers, garantint així l'accessibilitat de la clientela des de qualsevol punt de l'eix comercial. Pel que fa a l'accés a l'aparcament subterrani, es preveu que aquest es produirà des del carrer de Mallorca.



Alçat des del carrer d'Eivissa (proposta indicativa)

La coberta del nou supermercat forma part del paisatge urbà i per tant és un element clau a l'hora de millorar la imatge de la ciutat. Per aquest motiu les normes urbanístiques de la MPPGO definiran els paràmetres adequats i els usos permesos per fer d'aquest espai un espai col·lectiu digne i adequat a les necessitats de Badia, amb usos com ara coberta enjardinada, horts urbans, plaques fotovoltaiques...

Els nous volums d'edificació que proposa la MPPGO permeten acotar i definir l'espai públic, alhora que introdueixen a la ciutat elements d'una escala menor que acompanyen la ciutadania en el seus recorreguts quotidians, trenquen els alts plans de façana dels edificis d'habitatge existents (els quals arriben fins a 16 plantes d'alçada) i modifiquen la imatge dels actuals testers, tot millorant la percepció del paisatge urbà.



Nous volums d'edificació (proposta indicativa)

Juntament amb el nou espai públic, la implantació de nova activitat econòmica generarà una nova centralitat en la ciutat. La MPPGO incrementa el sostre respecte a la situació actual, que podrà ser destinat tant a habitatge públic (permetent aportar noves tipologies al parc d'habitatges de Badia que flexibilitzin els modes de viure) com a nous usos (residencial, comercial, oficines, cultural...)
A més, els nous edificis proposats en la MPPGO permeten aportar noves tipologies al parc d'habitatges de Badia.

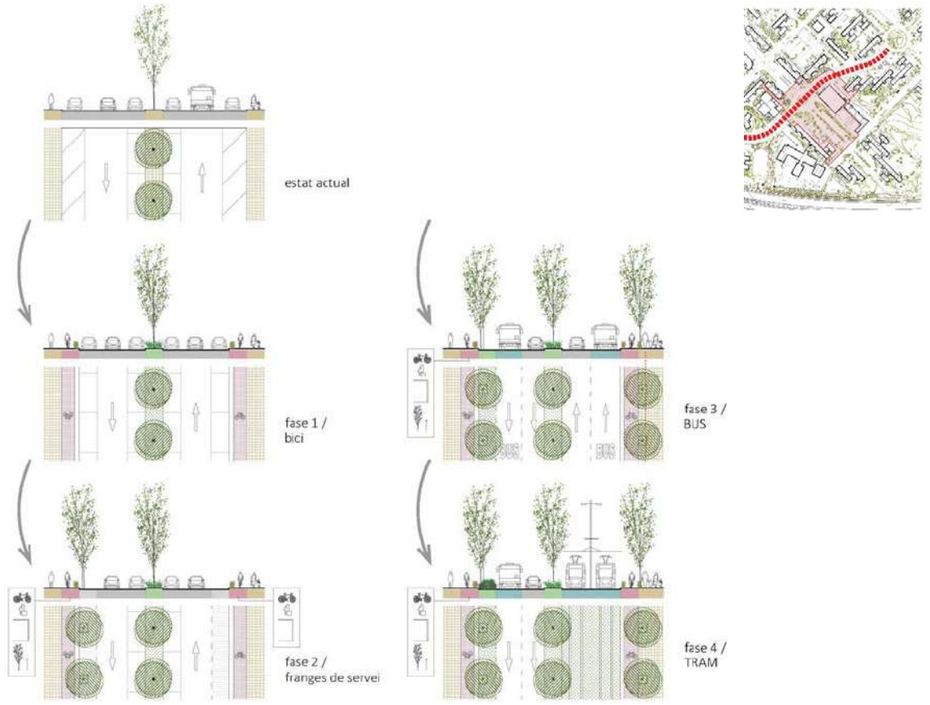
Nous volums d'edificació (proposta indicativa). Tipologies d'habitatge

A més dels objectius anteriors, la MPPGO també ofereix l'oportunitat de portar a terme altres accions, les quals es descriuen a continuació.

- La construcció de la nova plaça permet la creació d'una bossa d'aparcament subterrani, que podrà ampliar l'actual aparcament del supermercat i generar alhora noves places públiques on encabir les places necessàries per a les edificacions de nova planta (donant així compliment a l'article 12 *Condicions específiques sobre previsió d'aparcaments en els diferents tipus d'edificacions* de les normes urbanístiques del PGO).

- Una altra possible acció a desenvolupar per tal de reprogramar i caracteritzar l'espai públic és la cessió d'espais per a usos comunitaris o per a ús privatiu d'habitatges en planta baixa. En aquest sentit, la MPPGO qualifica de zona clau (18) l'interior d'illa que s'originarà a la part sud-oest de l'àmbit, la qual serà un espai lliure no edificable al servei de la comunitat de veïnes i veïns dels blocs d'habitatge immediats, o fins i tot una part podria ser feta servir per a dotar als habitatges de planta baixa d'un espai exterior privat.

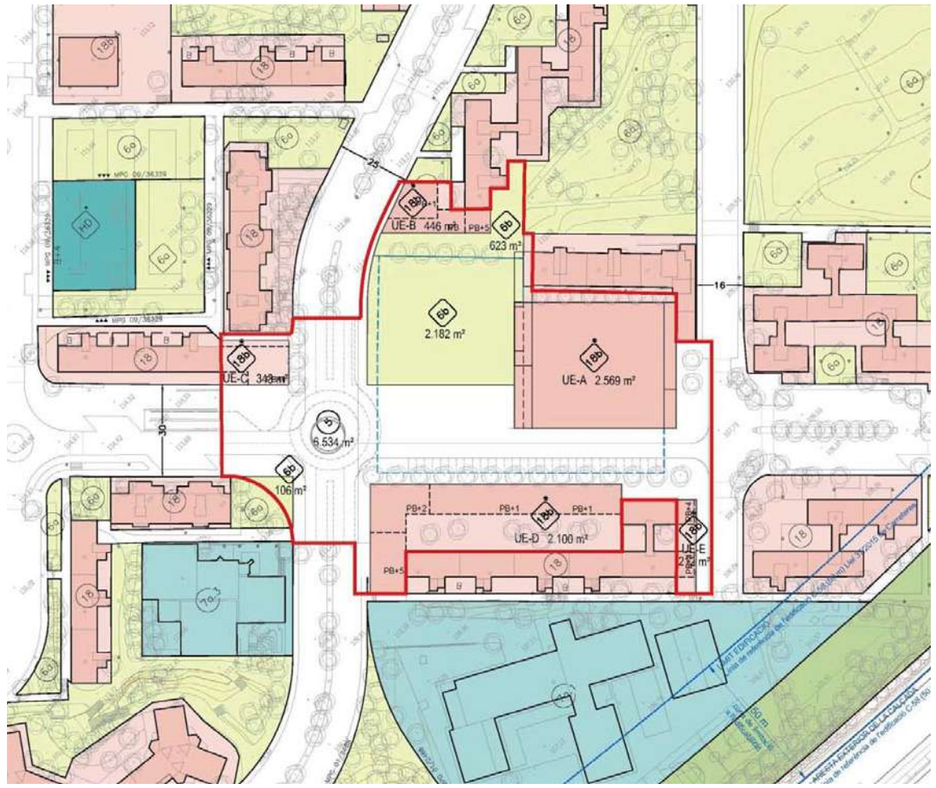
- Finalment, la necessitat d'un nou tipus de mobilitat diferent a l'actual, on imperi la mobilitat activa i el transport públic, fa que haguem de re-pensar la secció dels vials. És per això que es proposa una evolució seqüencial de l'avinguda de la Mediterrània / Costa Brava, on la urbanització es pot anar completant en vàries fases al llarg del temps i on cada nova fase complementa les anteriors.
  Així doncs, primer s'implantaria el carril bici, després unes franges de servei que podran acollir parades d'autobús, espais d'estada per a la gent, vegetació, aparcaments per a bicicletes...; i en una darrera fase els carrils bus, tot deixant oberta la possibilitat de que algun dia pogués arribar el tramvia.



Evolució seqüencial de la urbanització de l'avinguda de la Mediterrània / Costa Brava

Qualificacions urbanístiques de la MPPGO

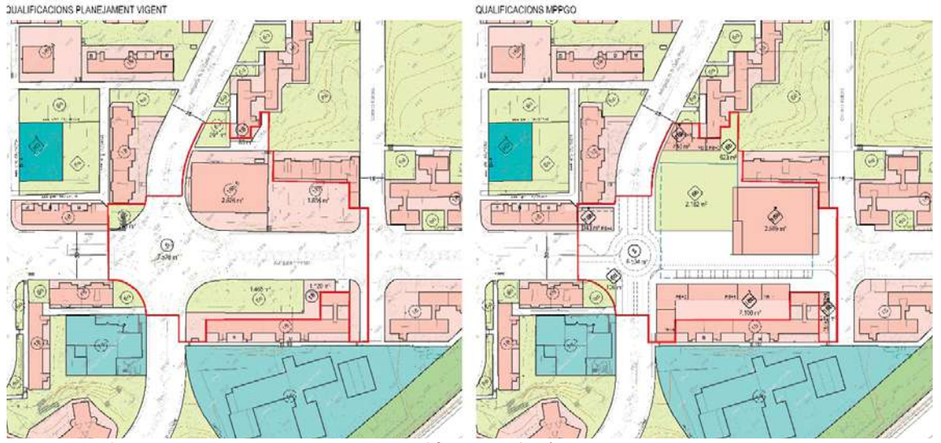
La proposta qualifica totes les zones de volumetria específica de nova creació (18b*), i els sistemes de parcs i jardins urbans (6b) i de xarxa viària bàsica (5).
A la unitat d'edificació D (UE-D) s'hauran de generar passos oberts en planta baixa per garantir l'accessibilitat i donar permeabilitat a l'espai interior d'illa.



Proposta MPPGO: qualificacions urbanístiques

QUADRE QUALIFICACIONS MPPGO			
	qualificacions	superfície (m²)	%
ZONES			
(18)	volumetria específica existent	0	0%
(18b)	volumetria específica de nova crea	5.670	38%
	TOTAL ZONES	5.670	38%
SISTEMES			
(6b)	parcs i jardins urbans	2.911	19%
(5)	xarxa viària bàsica	6.534	43%
	TOTAL SISTEMES	9.445	62%
	TOTAL	15.115	100%

- Comparatiu planejament vigent - Proposta de MPPGO
En la MPPGO, el % de la superfície corresponent a zones (38%) i a sistemes (62%) es manté pràcticament igual que al planejament vigent. Es produeix un increment de 125 m² de zona, qualificada de volumetria específica de nova creació (clau 18b*), un increment de parcs i jardins urbans de 869 m², i una disminució de la xarxa viària de 994 m².



Comparatiu planejament vigent - Proposta MPPGO: qualificacions urbanístiques

QUADRE COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT - MPPGO						
	qualificacions	PLANEJAMENT VIGENT superfície (m²)	%	MPPGO superfície (m²)	%	VARIACIÓ superfície (m²)
ZONES						
(18)	volumetria específica existent	1.183	8%	0	0%	-1.183
(18b)	volumetria específica de nova crea	4.362	29%	5.670	38%	1.308
	TOTAL ZONES	5.545	37%	5.670	38%	125
SISTEMES						
(6)	parcs i jardins urbans	2.042	14%	2.911	19%	869
(5)	xarxa viària bàsica	7.528	50%	6.534	43%	-994
	TOTAL SISTEMES	9.570	63%	9.445	62%	-125
	TOTAL	15.115	100%	15.115	100%	

PLÀNOLS

Informació

I. 01 Situació
I. 02 Ortofotomapa
I. 03 Topogràfic. Àmbit de la MPPGO
I. 04 Estructura de la propietat
I. 05 Planejament vigent: classificació del sòl
I. 06 Planejament vigent: qualificacions urbanístiques
I. 07 Reportatge fotogràfic
I. 08 Seccions actuals
I. 09 Serveis urbanístics

Ordenació

P. 01 Encaix general de la proposta
P. 02 Proposta d'ordenació volumètrica de l'edificació
P. 03 Planta proposta indicativa d'ordenació
P. 04 Seccions proposta indicativa d'ordenació
P. 05 Proposta MPPGO: classificació del sòl
P. 06 Proposta MPPGO: qualificacions urbanístiques
P. 07 Comparatiu planejament vigent-MPPGO: qualificacions urbanístiques

Annex

A.01 Servidumbres aeronáuticas. Desarrollo previsible
A.02 Huellas de ruido. Desarrollo previsible

Àmbit de la Modificació

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

SITUACIÓ

ESCALA 1/5000
DATA març 2020

I_01

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

ORTOFOTOMAPA
ANY 2018

I_02
ESCALA 1/2000
DATA març 2020

Àmbit de la Modificació

Avinguda de la Costa Brava

Carrer de Saragossa

Carrer de Mallorca

Avinguda d'Eivissa

Plaça de Montjuïc

Mercadona

Biblioteca Vicente Aleixandre

IES Badia del Vallès

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

TOPOGRÀFIC
ÀMBIT DE LA MPPGO

ESCALA 1/1000
DATA març 2020

I_03

Àmbit de la Modificació
sòl propietat privada
sòl propietat pública

Avinguda de la Costa Brava
Carrer de Mallorca
Carrer de Saragossa
Federació Catalana de Judo i DA
Guardia Civil
Parc de les Illes Balears
Mercadona
Plaça de Montjuïc
Avinguda d'Eivissa
Biblioteca Vicente Aleixandre
IES Badia del Vallès
aparcament
porxo

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

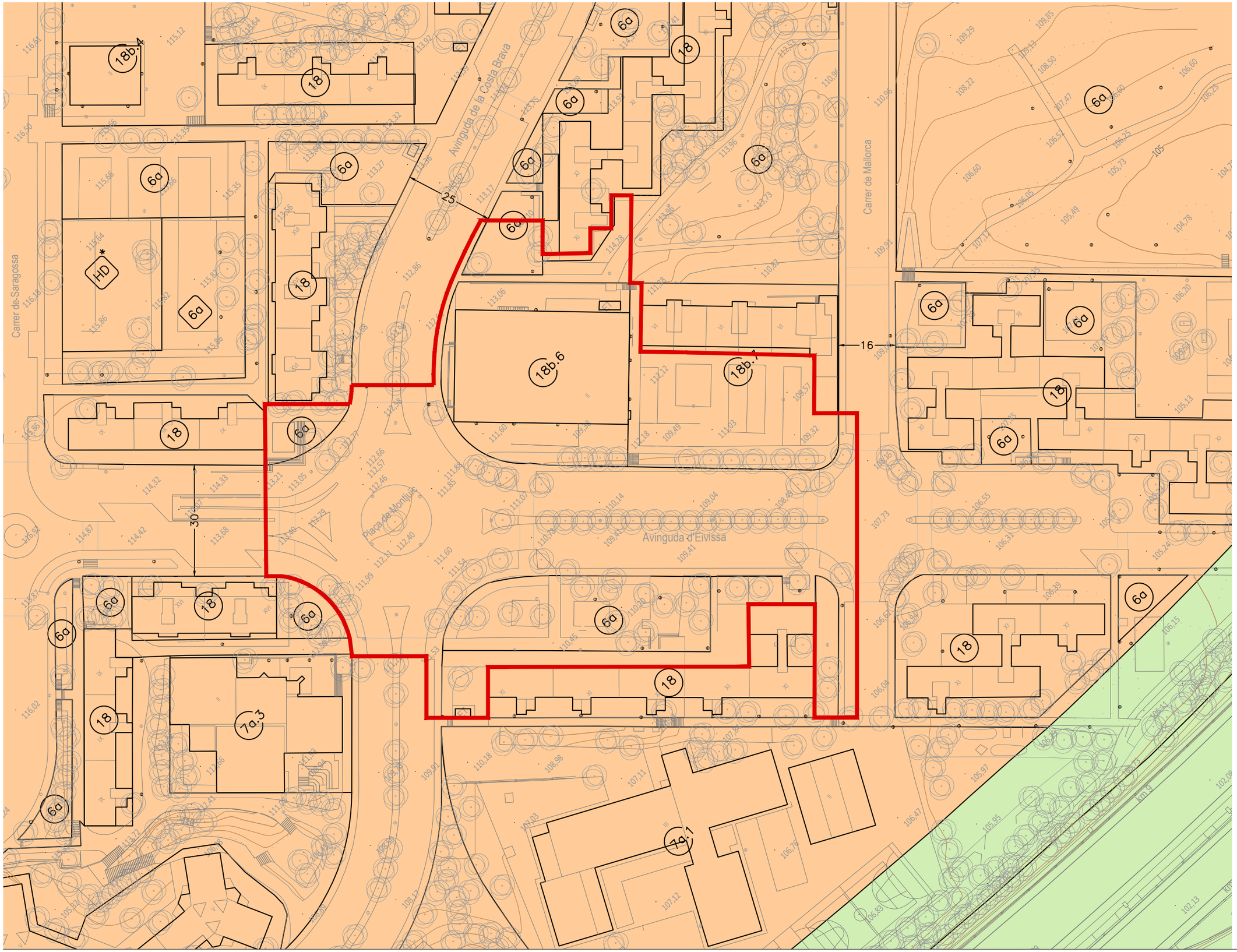
Ajuntament de Badia del Vallès

MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

I_04

ESCALA 1/1000
DATA març 2020



AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

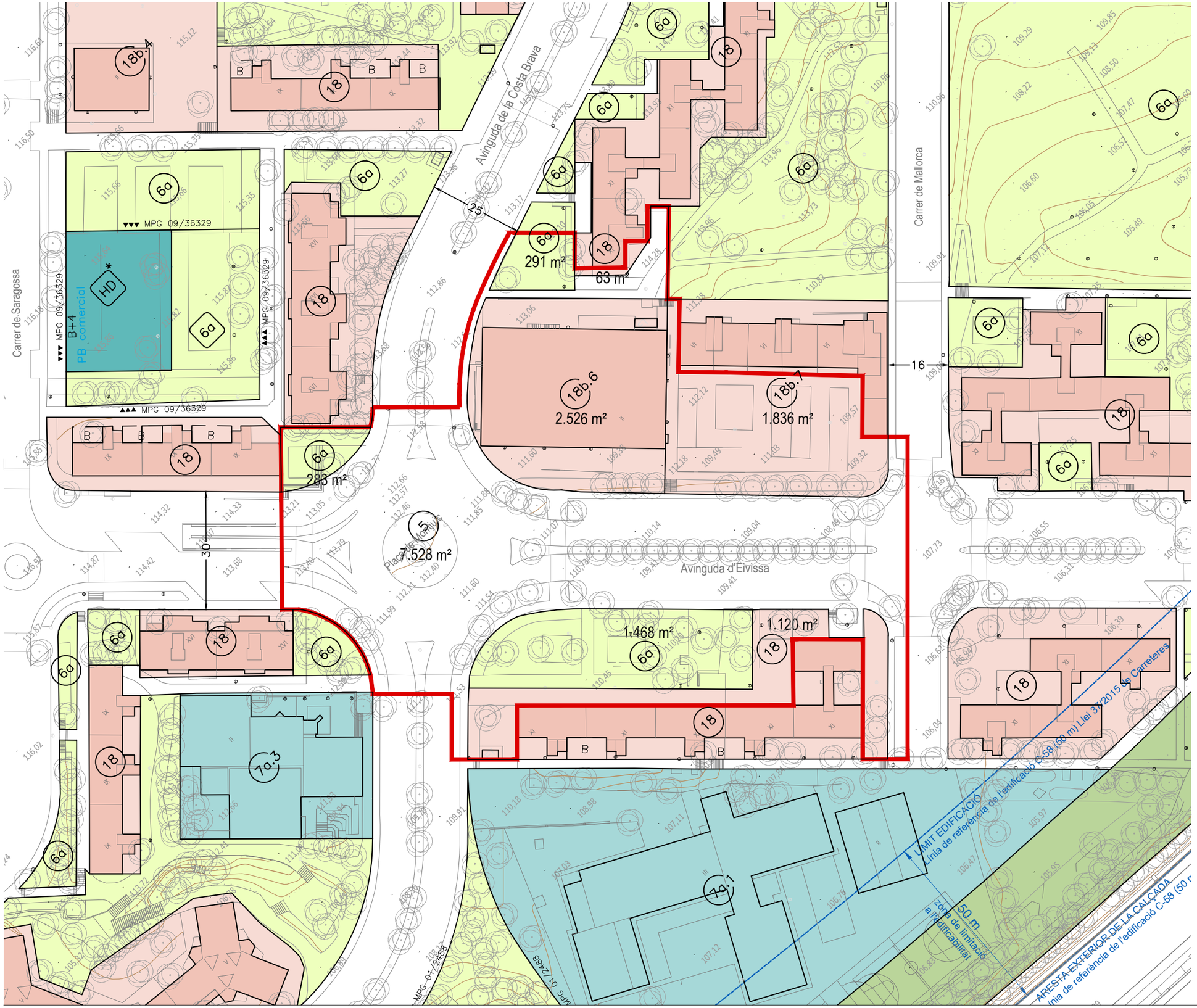
Ajuntament de Badia del Vallès

MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

PLANEJAMENT VIGENT
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

ESCALA 1/1000
DATA març 2020

I_05



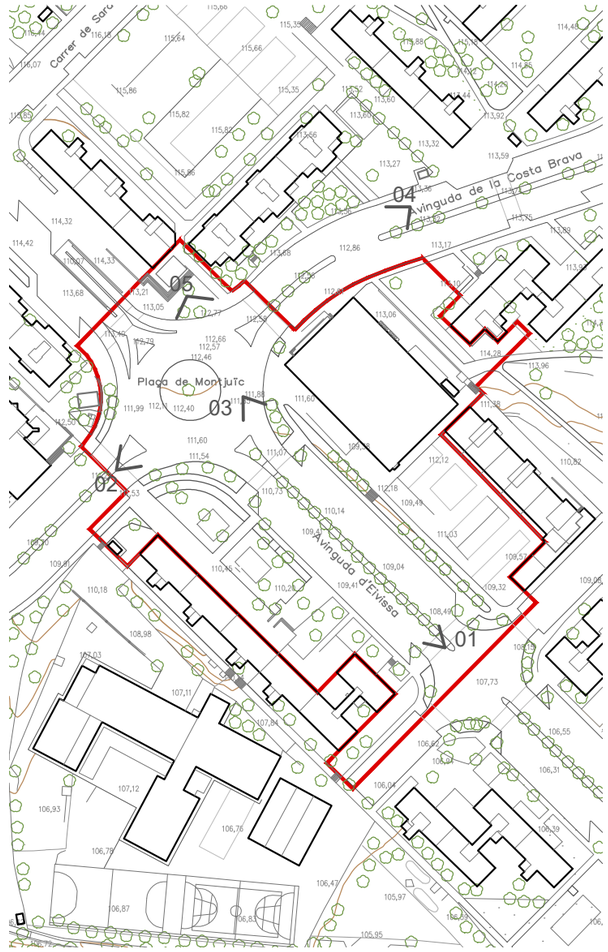
QUADRE QUALIFICACIONS PLANEJAMENT VIGENT			
	qualificacions	superfície (m²)	%
ZONES			
(18)	volumetria específica existent	1.183	8%
(18b)	volumetria específica de nova creació	4.362	29%
	TOTAL ZONES	5.545	37%
SISTEMES			
(6a)	parcs i jardins urbans	2.042	14%
(5)	xarxa viària bàsica	7.528	50%
	TOTAL SISTEMES	9.570	63%
	TOTAL	15.115	100%

01

02

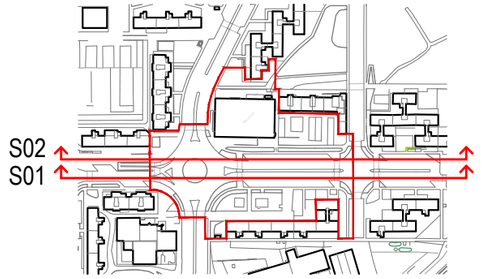
03

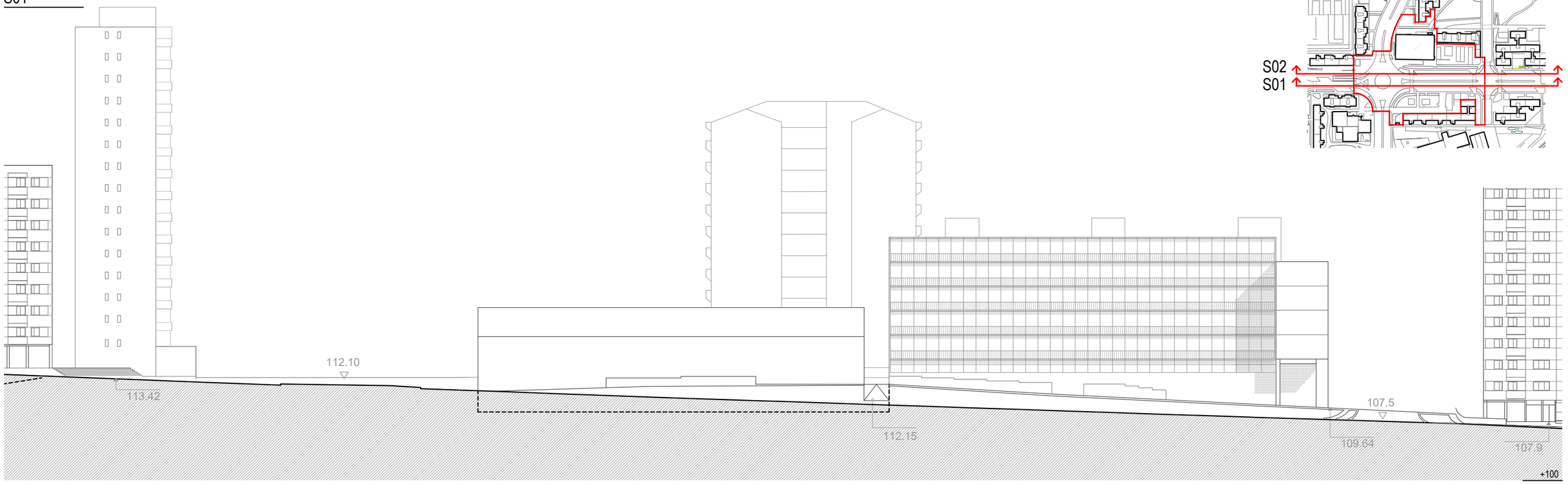
04


Carrer de Sorc
Avinguda de la Costa Brava
Plaça de Montjuïc
Avinguda d'Eivissa
01
02
03
04
05

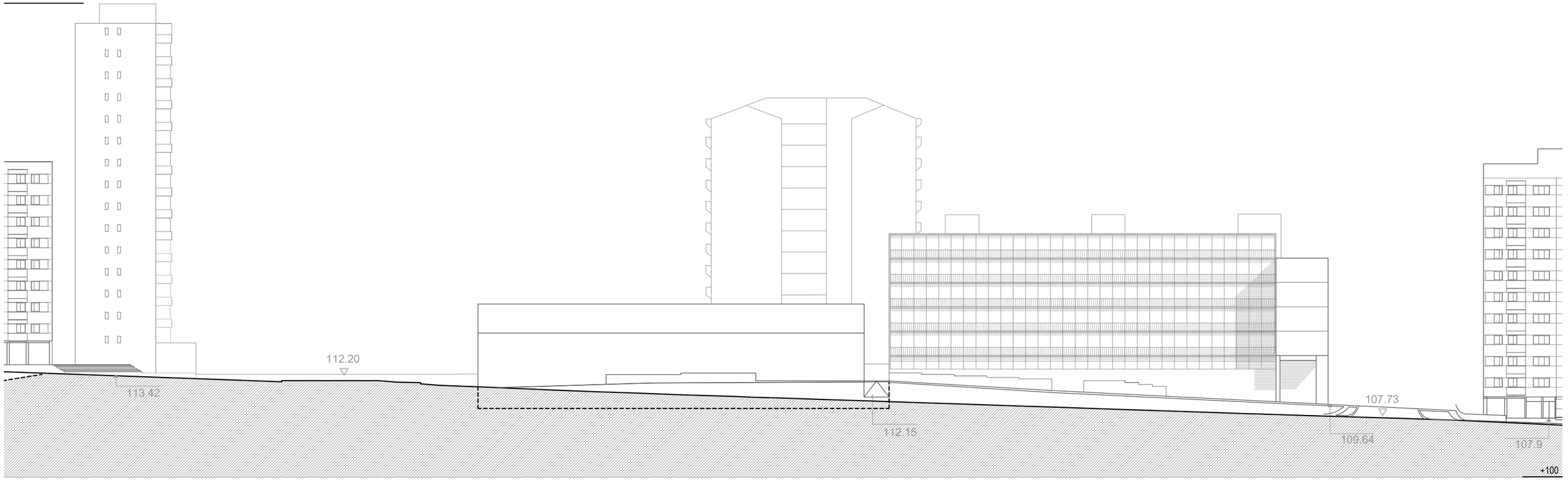
05

S01





S02



AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

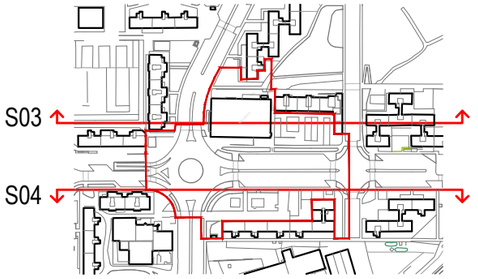
MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

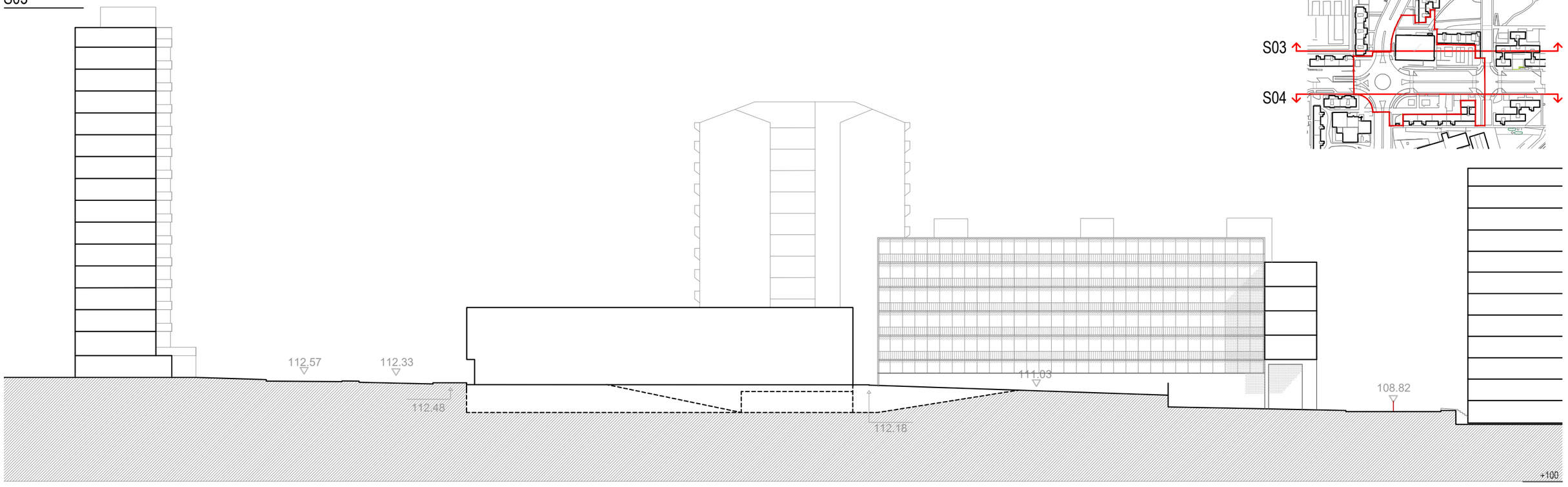
SECCIONS

I_08a

ESCALA 1/500
DATA març 2020

S03





S04

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

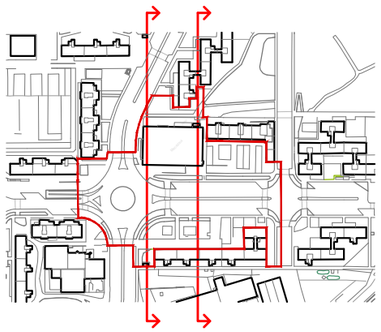
MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

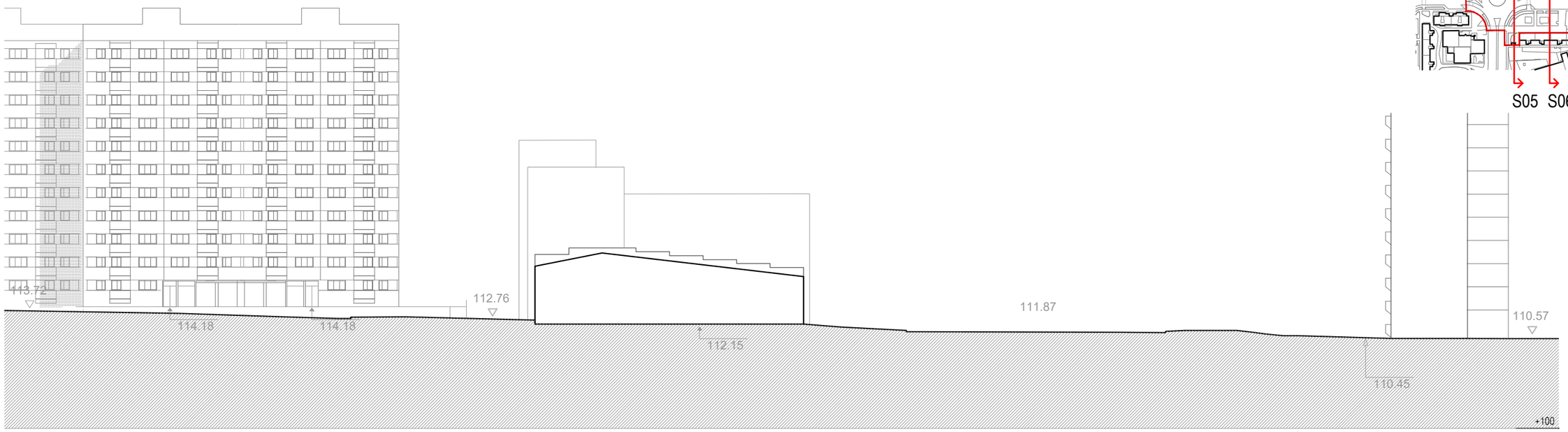
SECCIONS

I_08b

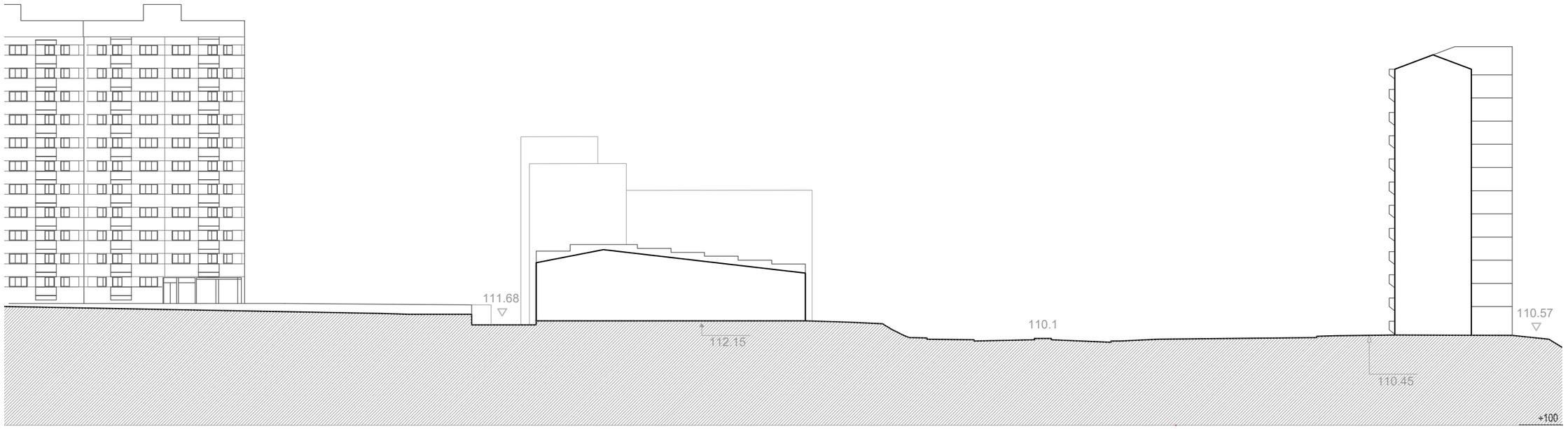
ESCALA 1/500
DATA març 2020

S05





S06



AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

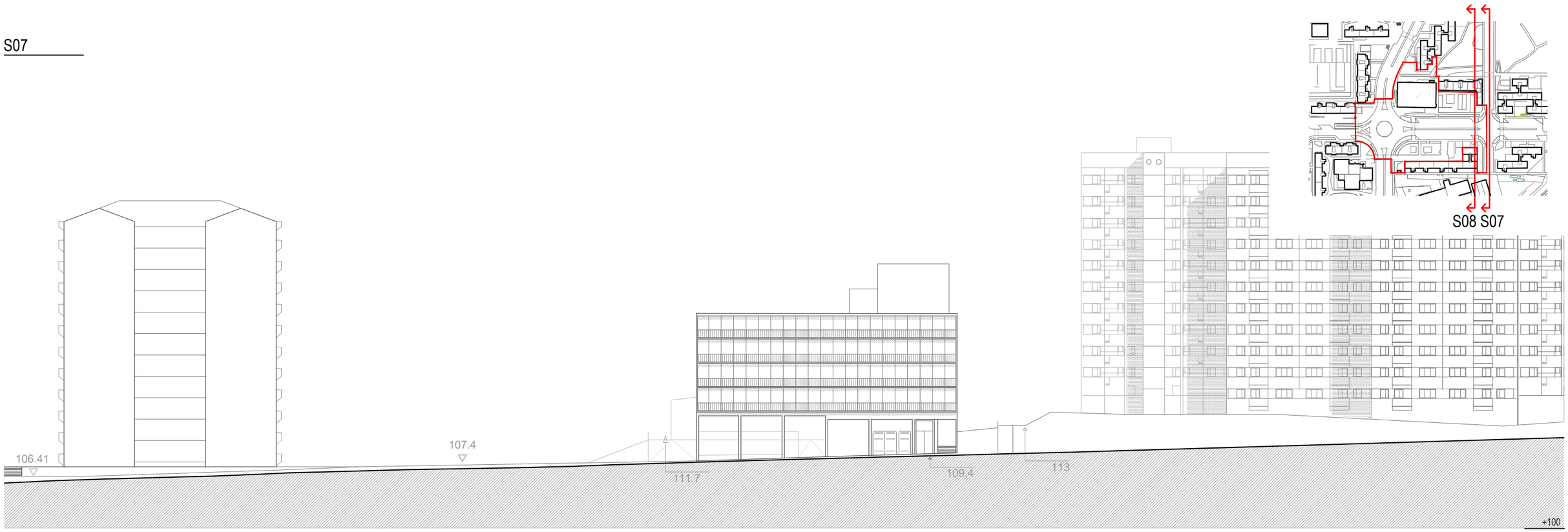
MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

SECCIONS

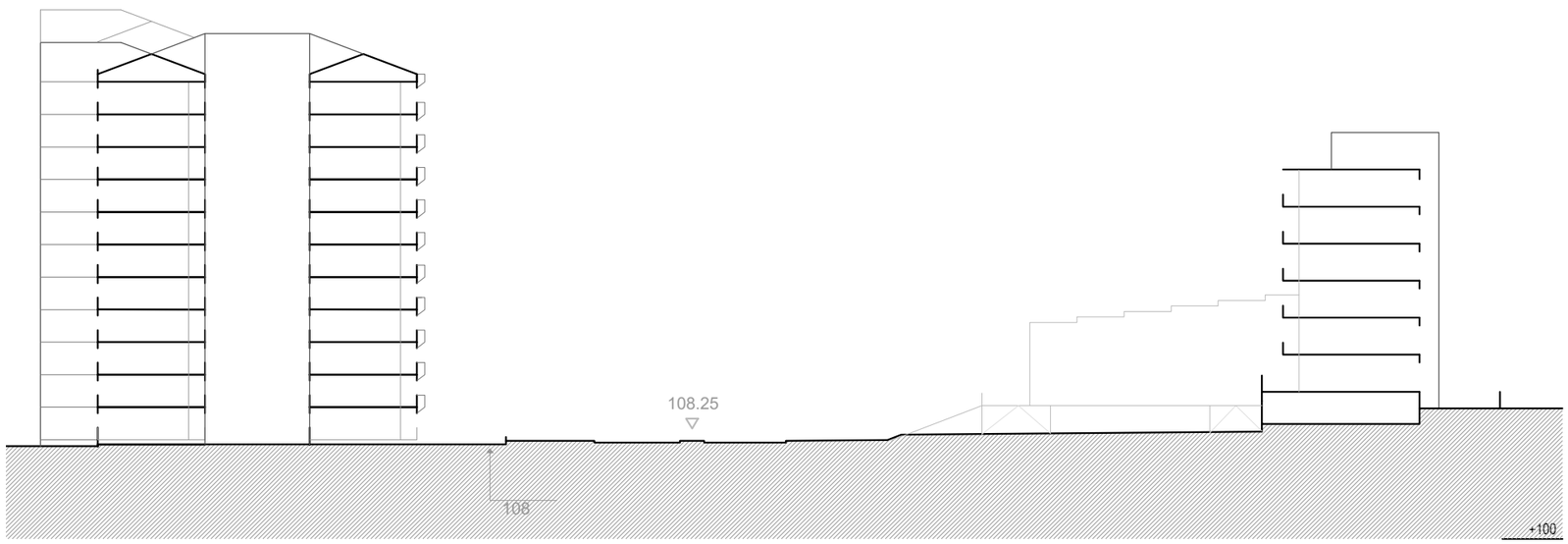
I_08c

ESCALA 1/500
DATA març 2020

S07



S08



AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

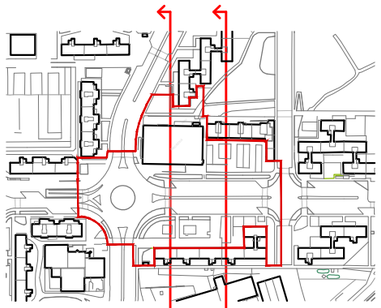
MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

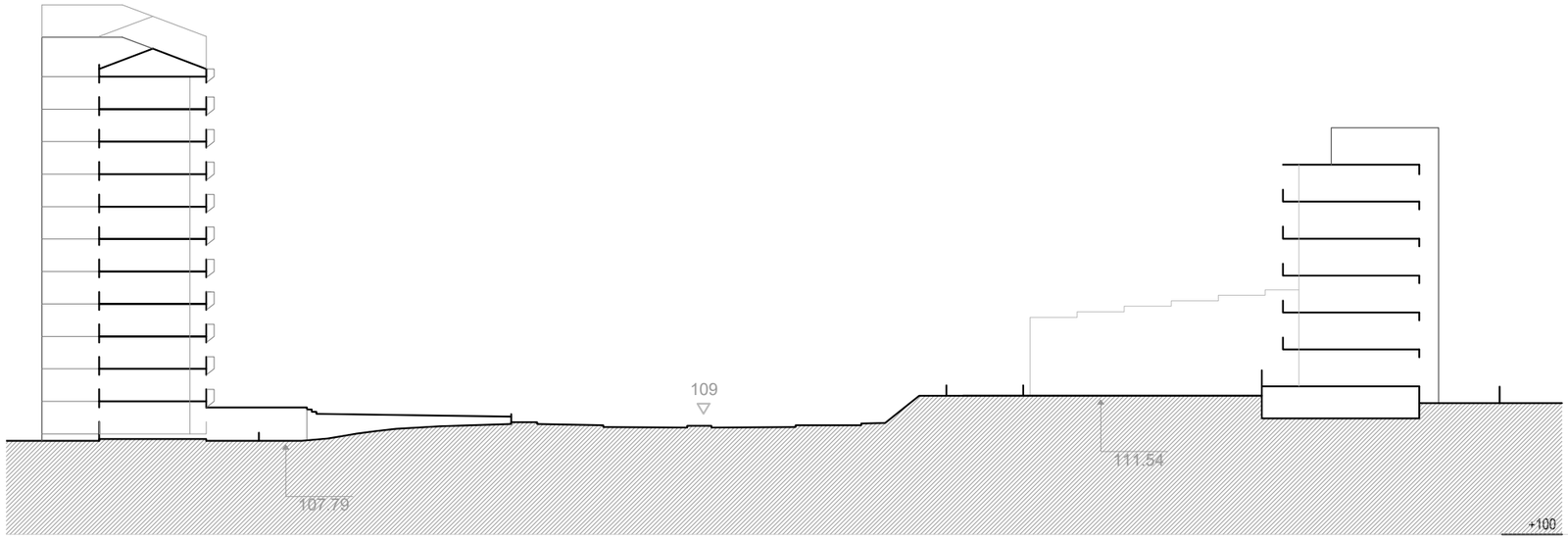
SECCIONS

I_08d

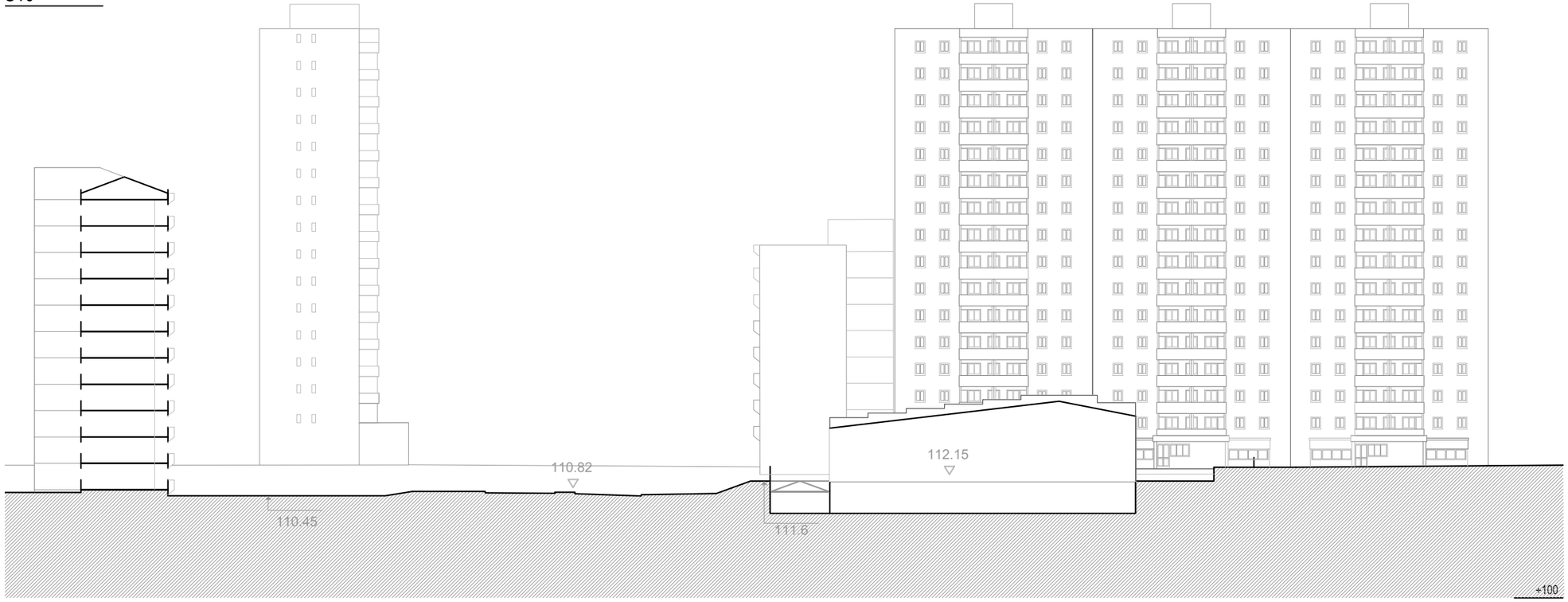
ESCALA 1/500
DATA març 2020

S09





S10



AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

SECCIONS

I_08e

ESCALA 1/500
DATA març 2020

Reductor de pressió

Reductor de pressió

nou

Àmbit de la Modificació

aigua i contra incendis

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

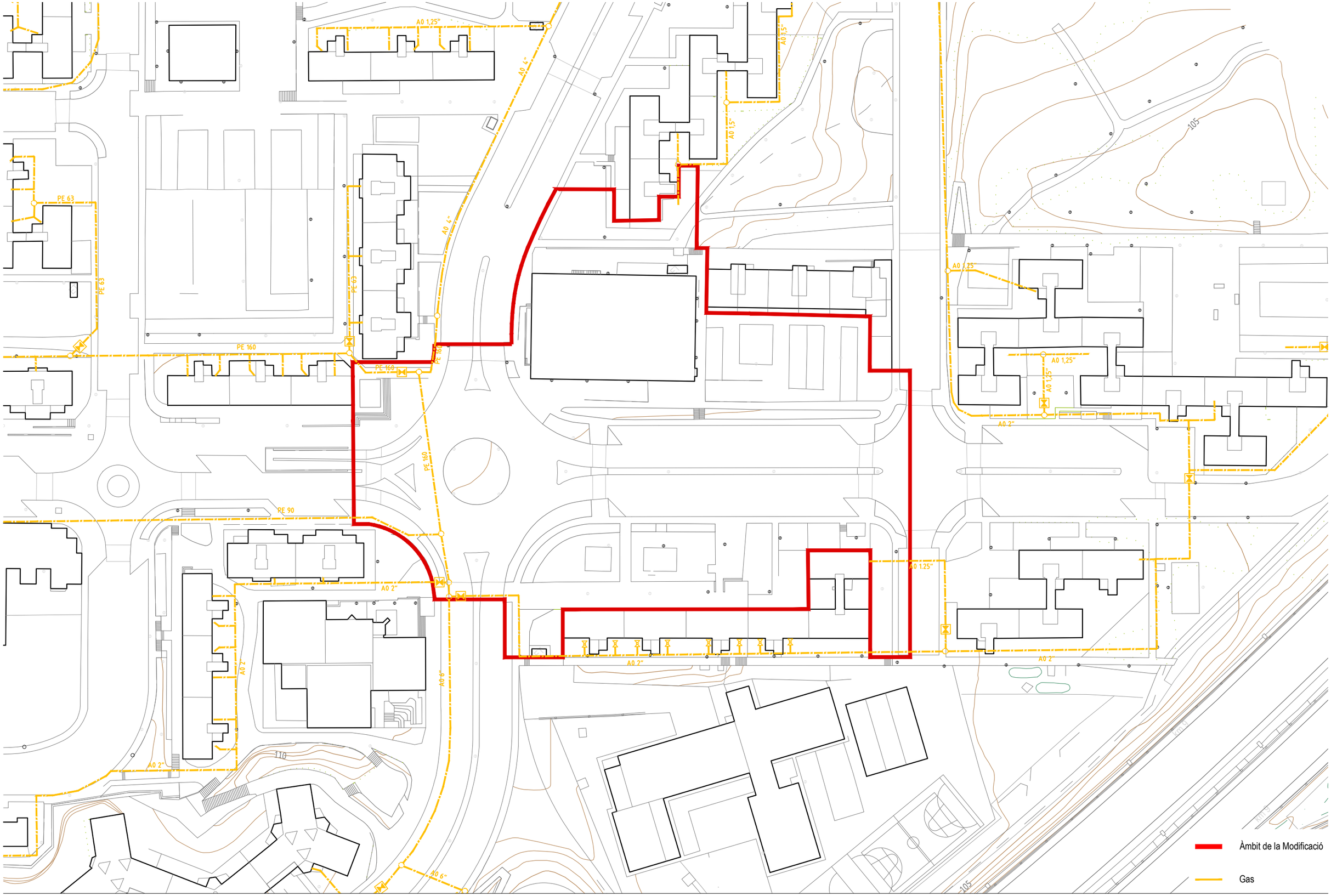
SERVEIS URBANÍSTICS

AIGUA I CONTRA INCENDIS

I_09a

ESCALA 1/1000

DATA març 2020



AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

SERVEIS URBANÍSTICS
GAS

I_09b
ESCALA 1/1000
DATA març 2020

Clavel
ET 519
Nardo
ET 528
Gardel
ET 161
Crisantemo
ET 609
Jazmín
ET 569
105
110

Àmbit de la Modificació
Baixa tensió
Enllumenat públic

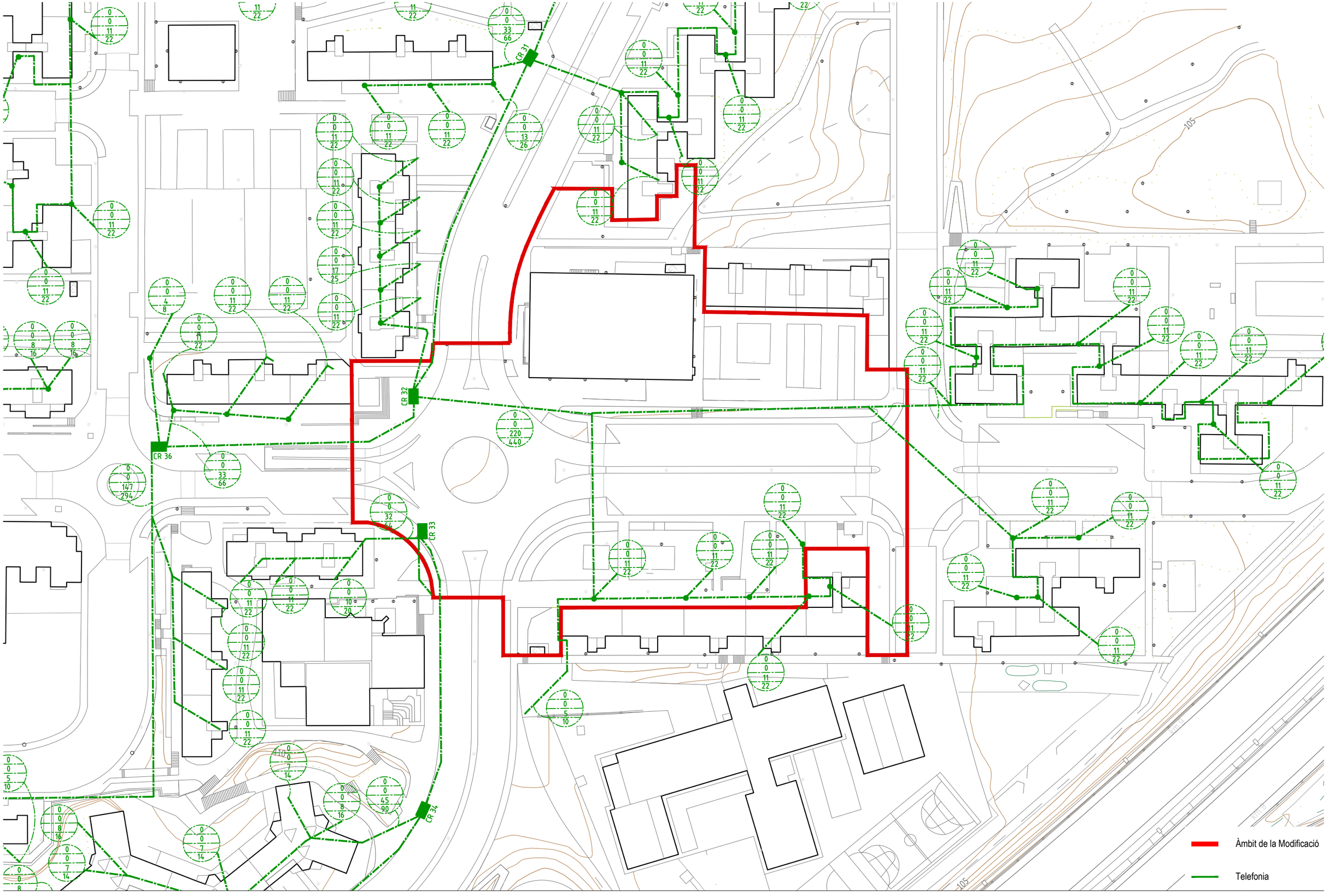
AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

SERVEIS URBANÍSTICS
BAIXA TENSIÓ I ENLLUMENAT PÚBLIC

I_09c
ESCALA 1/1000
DATA març 2020



AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

SERVEIS URBANÍSTICS
TELEFONIA

I_09d

ESCALA 1/1000
DATA març 2020

Àmbit de la Modificació

Sanejament

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

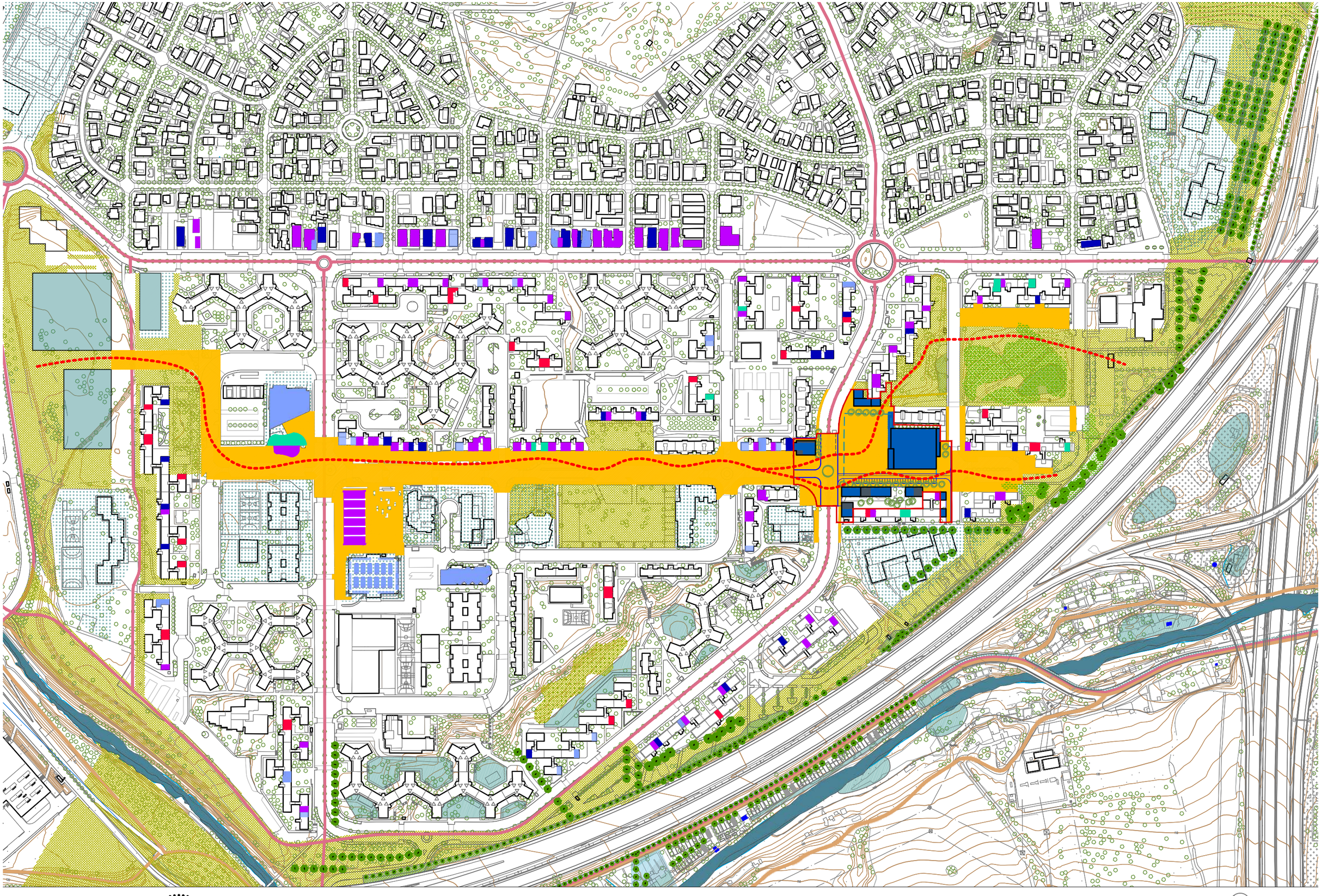
SERVEIS URBANÍSTICS

SANEJAMENT

I_09e

ESCALA 1/1000

DATA març 2020



AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

ENCAIX GENERAL DE LA PROPOSTA

P_01

ESCALA 1/3000
DATA març 2020

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

PROPOSTA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EDIFICACIÓ

P_02a

ESCALA 1/1000
DATA març 2020

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

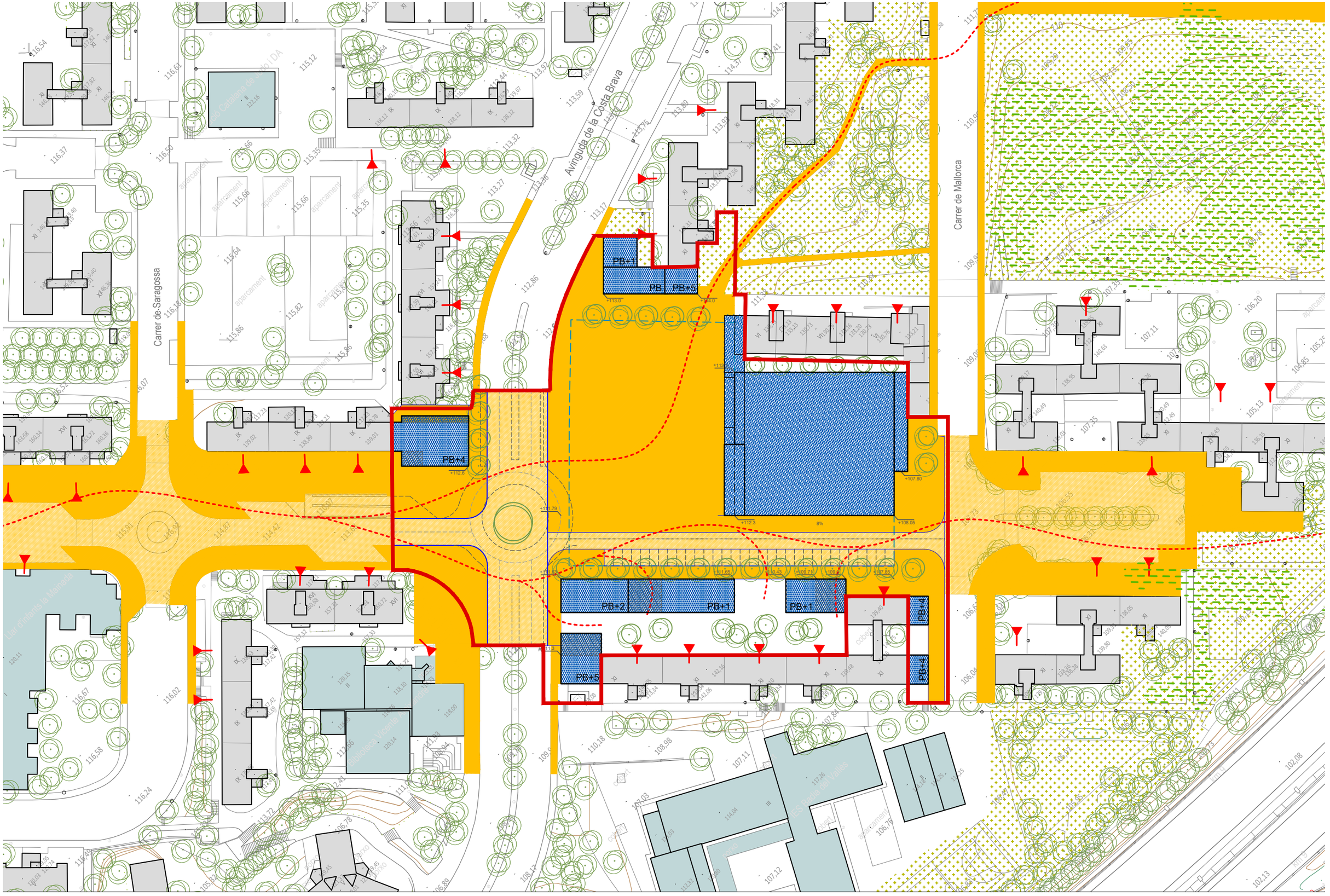
MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

PROPOSTA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EDIFICACIÓ

P_02b

ESCALA 1/1000
DATA març 2020

SUPERMERCAT



AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

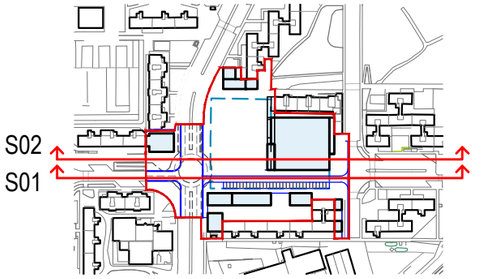
PLANTA PROPOSTA INDICATIVA D'ORDENACIÓ

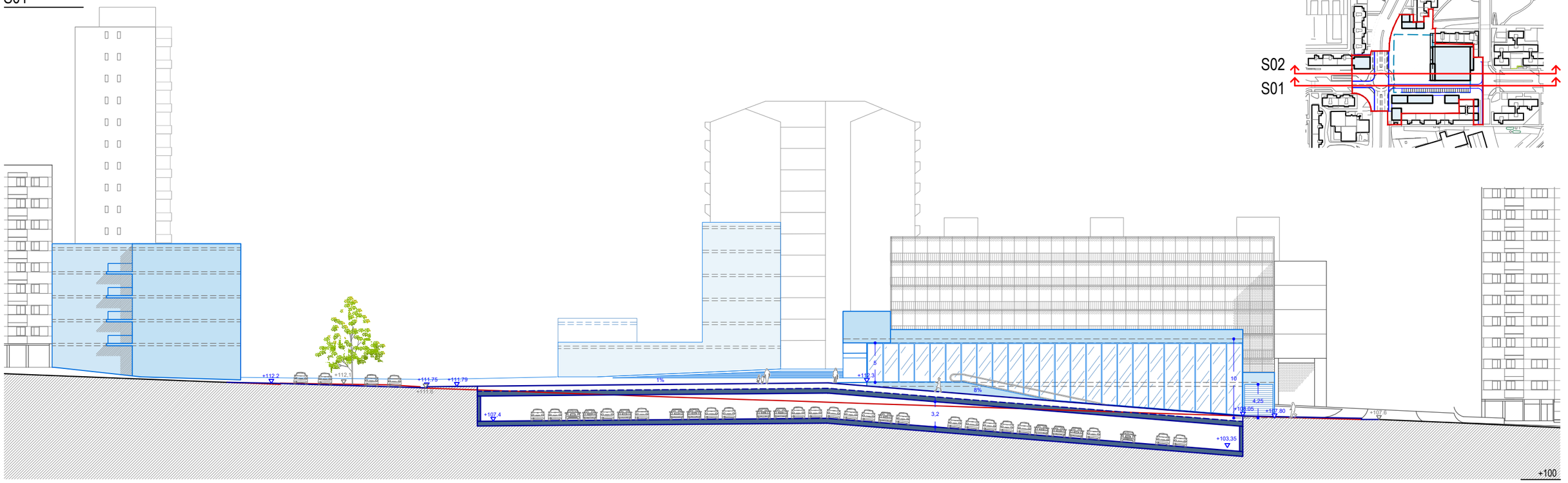
P_03

ESCALA 1/1000

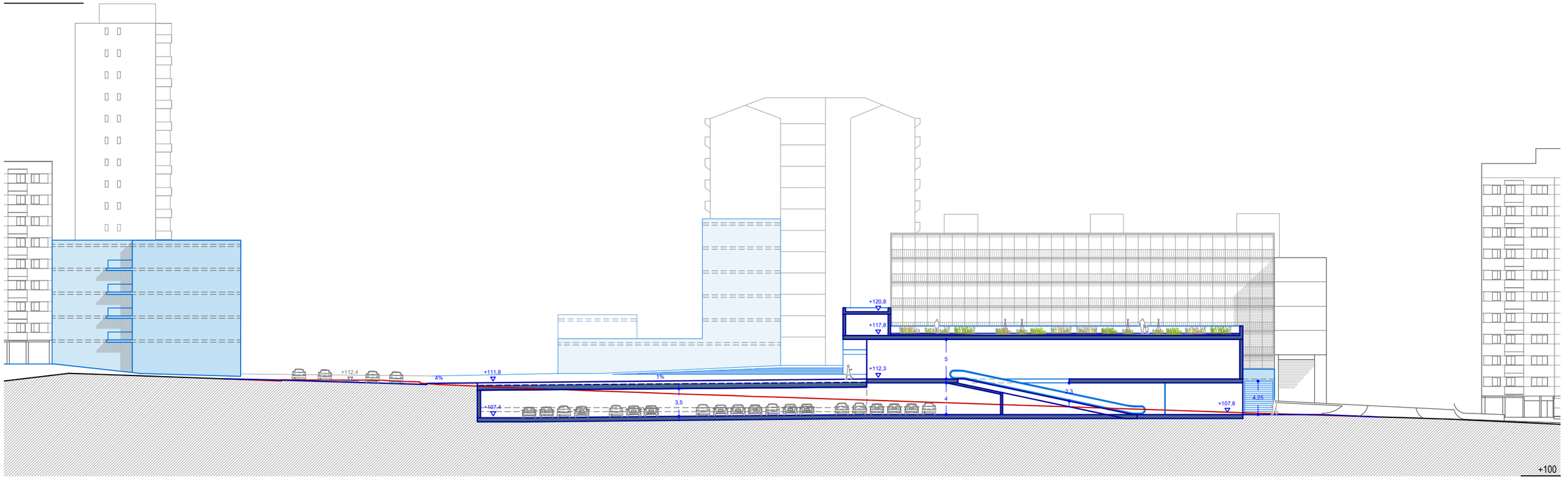
DATA març 2020

S01





S02



AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

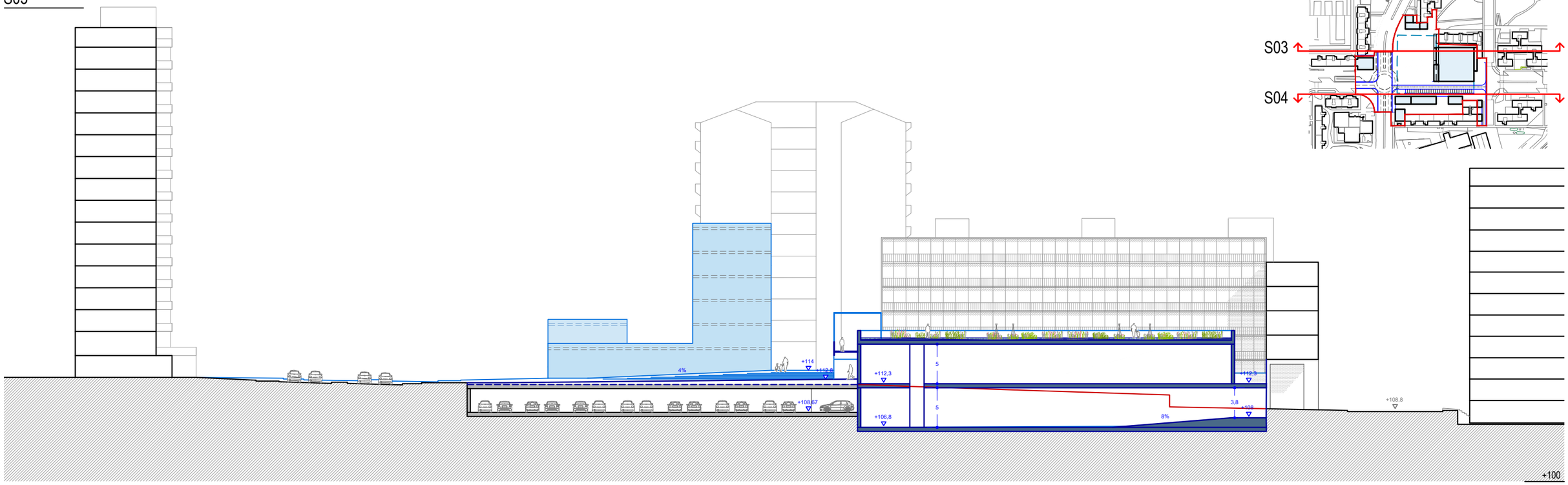
MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

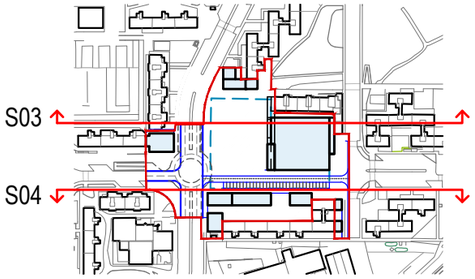
SECCIONS PROPOSTA INDICATIVA D'ORDENACIÓ

P_04a

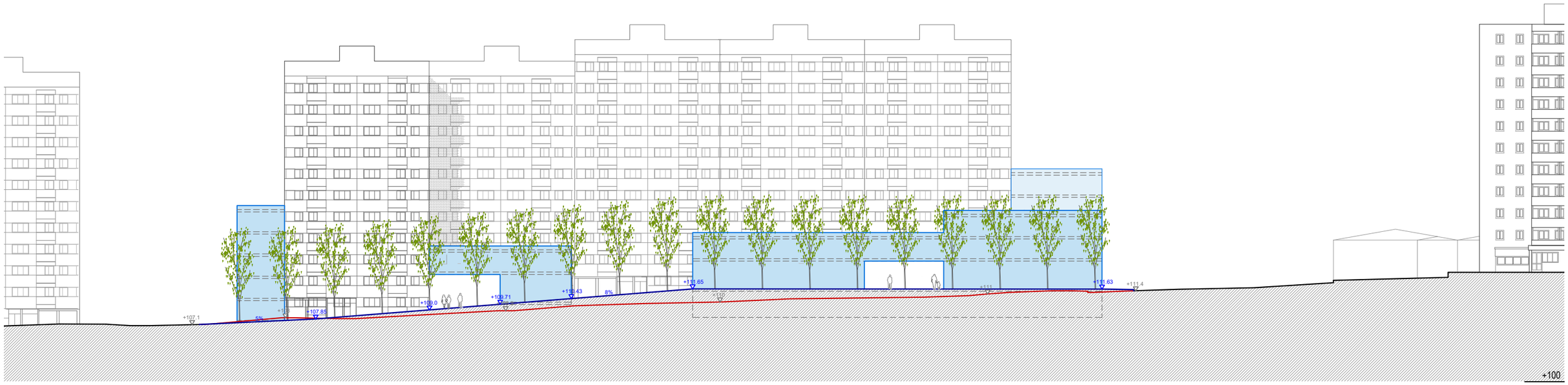
ESCALA 1/500
DATA març 2020

S03





S04



AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

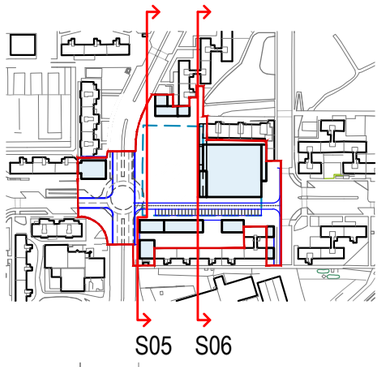
MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

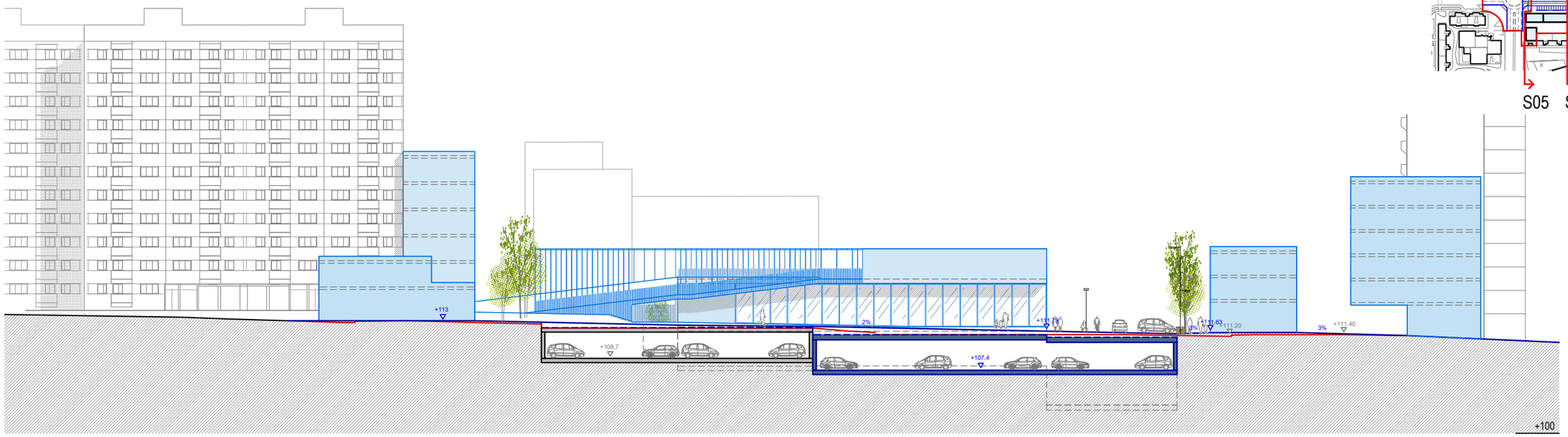
SECCIONS PROPOSTA INDICATIVA D'ORDENACIÓ

P_04b

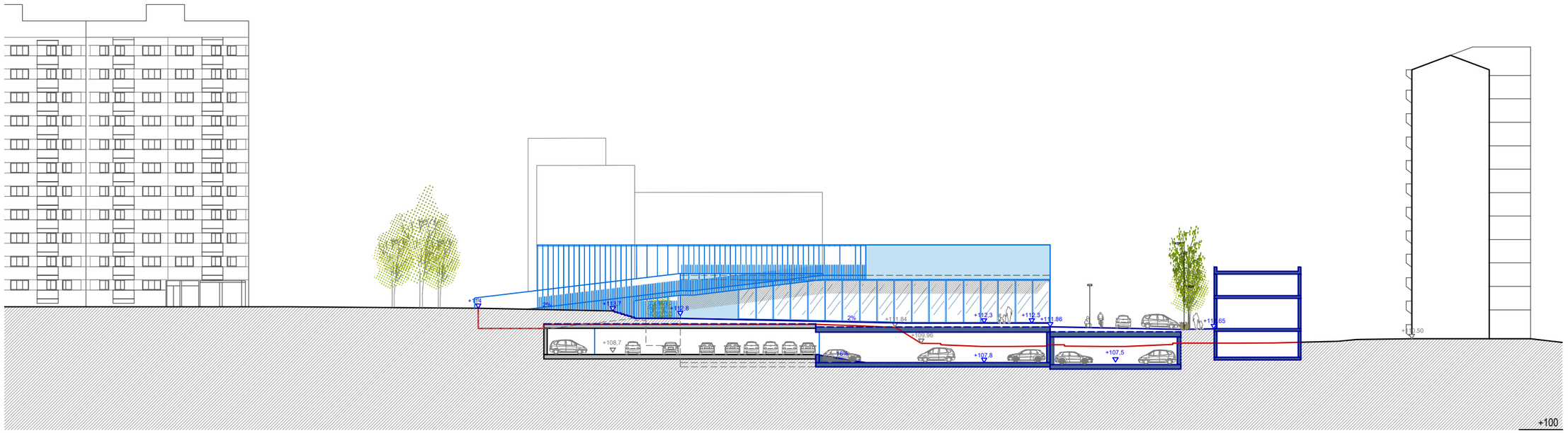
ESCALA 1/500
DATA març 2020

S05





S06



AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

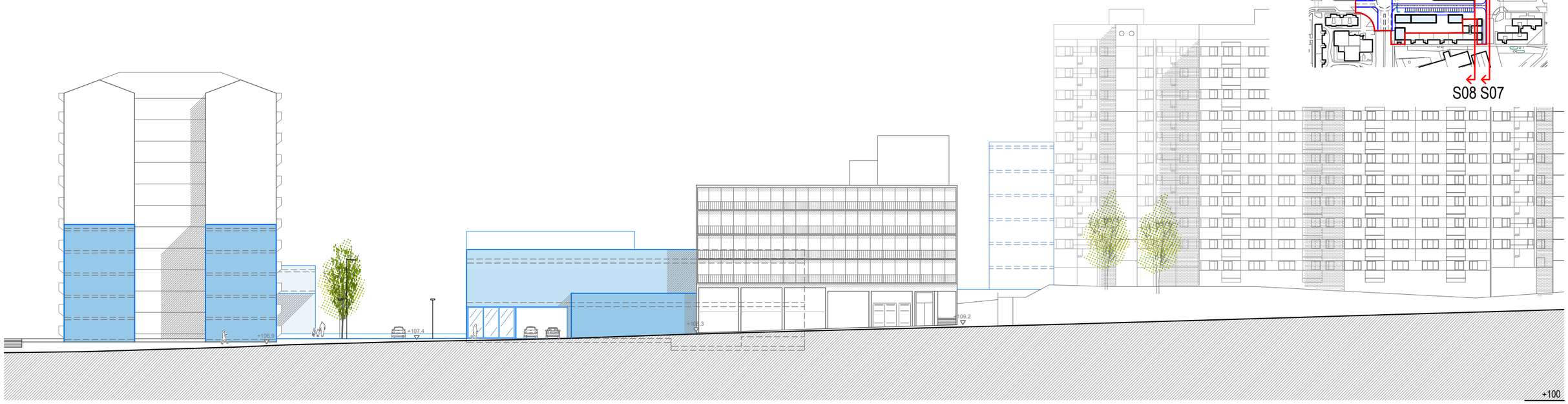
MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

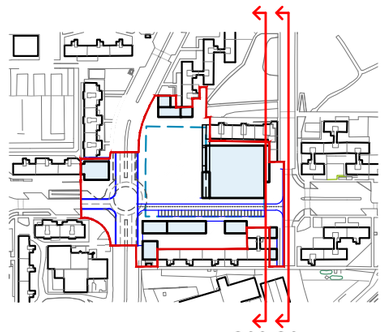
SECCIONS PROPOSTA INDICATIVA D'ORDENACIÓ

P_04c

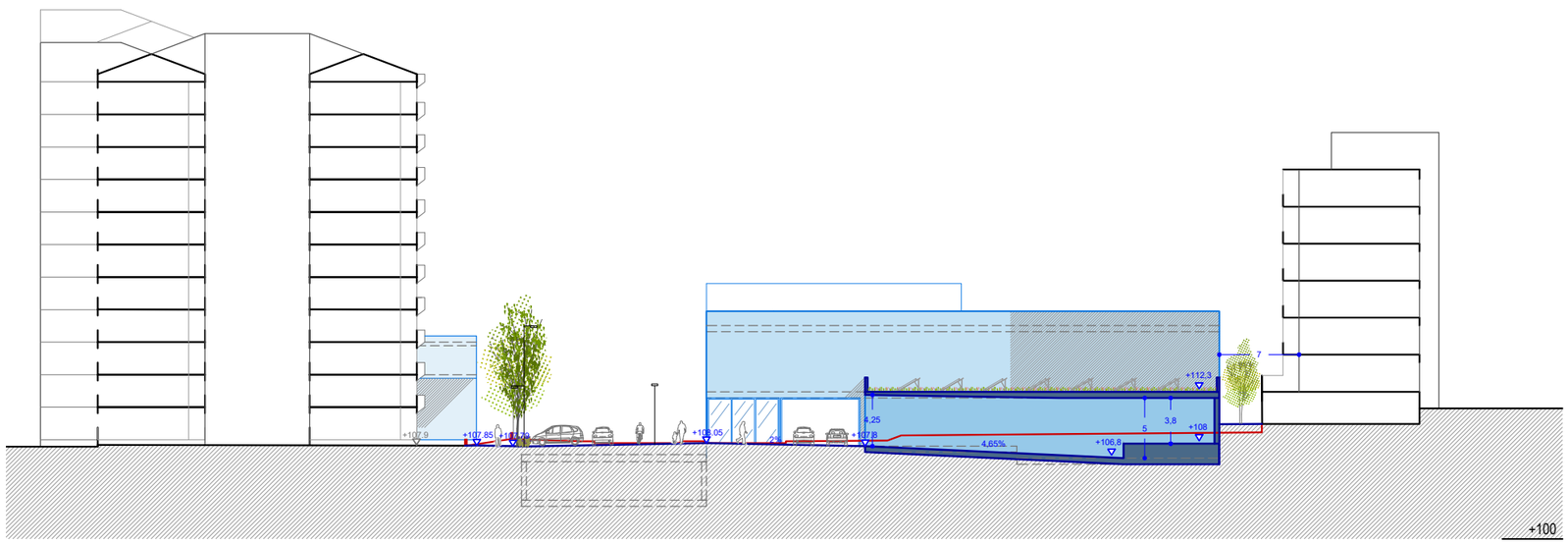
ESCALA 1/500
DATA març 2020

S07





S08



AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

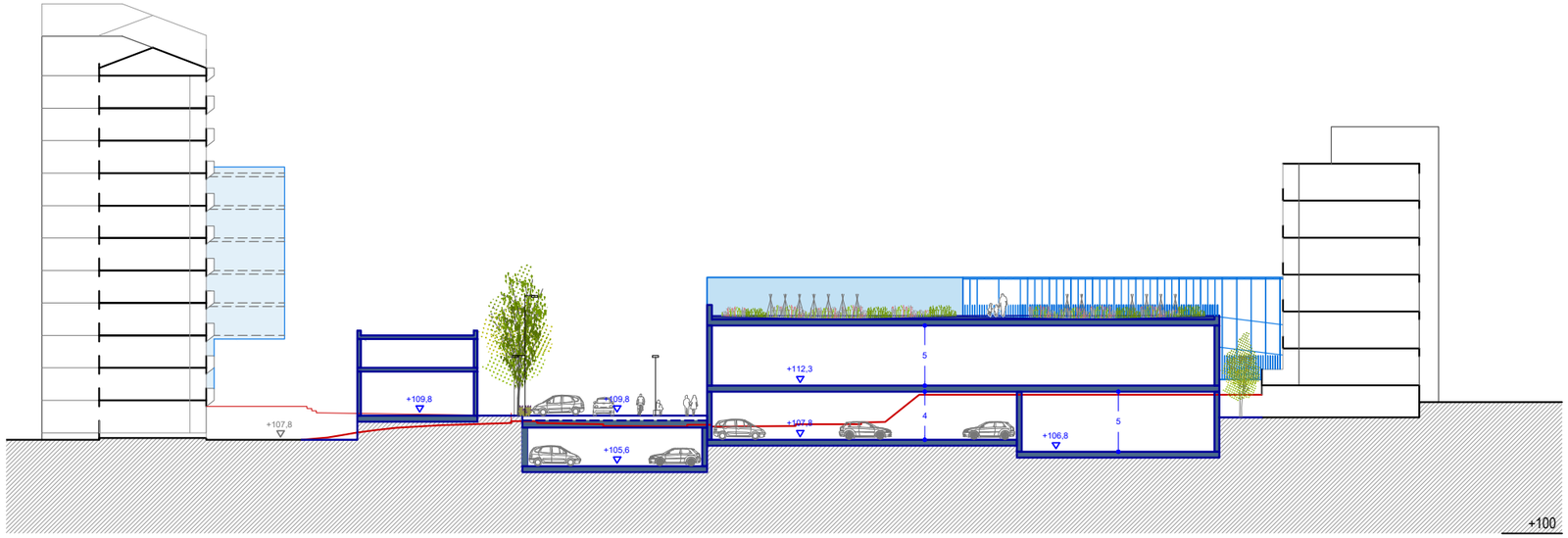
MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

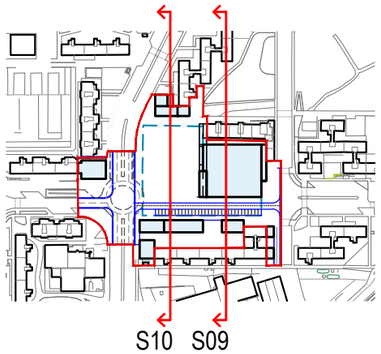
SECCIONS PROPOSTA INDICATIVA D'ORDENACIÓ

P_04d

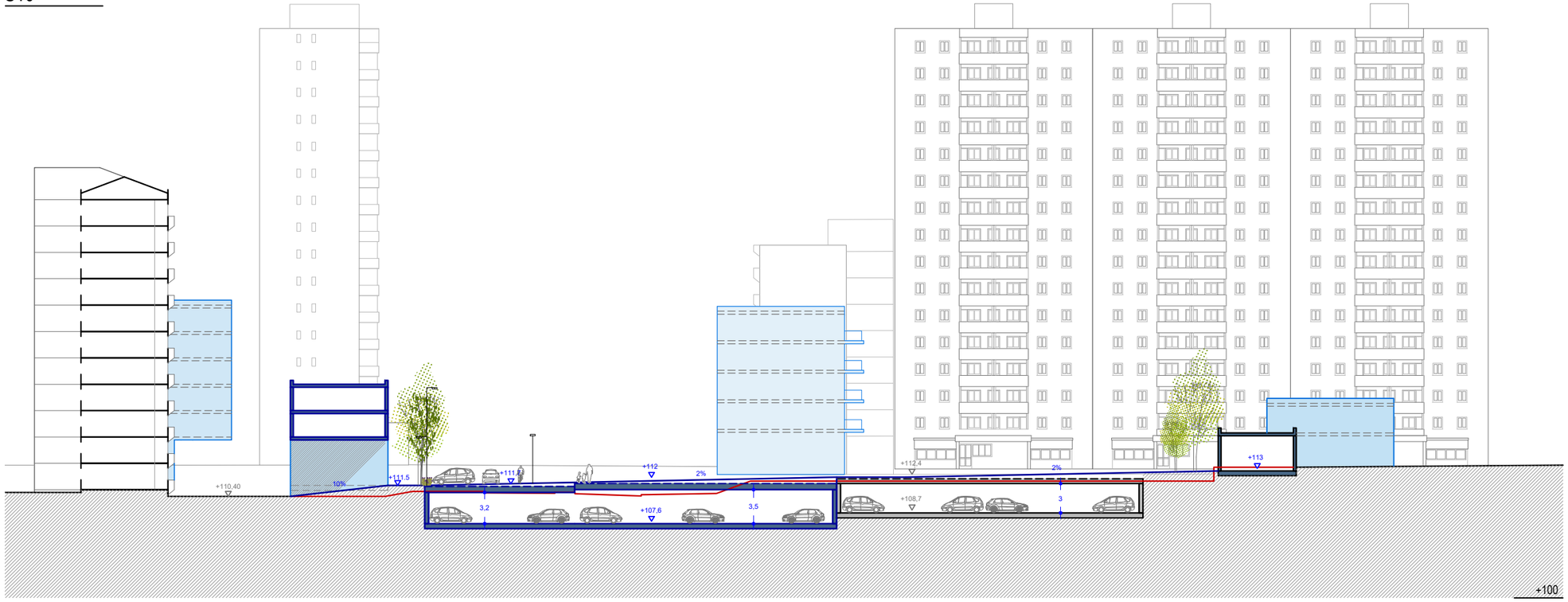
ESCALA 1/500
DATA març 2020

S09





S10



AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

SECCIONS PROPOSTA INDICATIVA D'ORDENACIÓ

P_04e

ESCALA 1/500

DATA març 2020

Àmbit de la Modificació

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

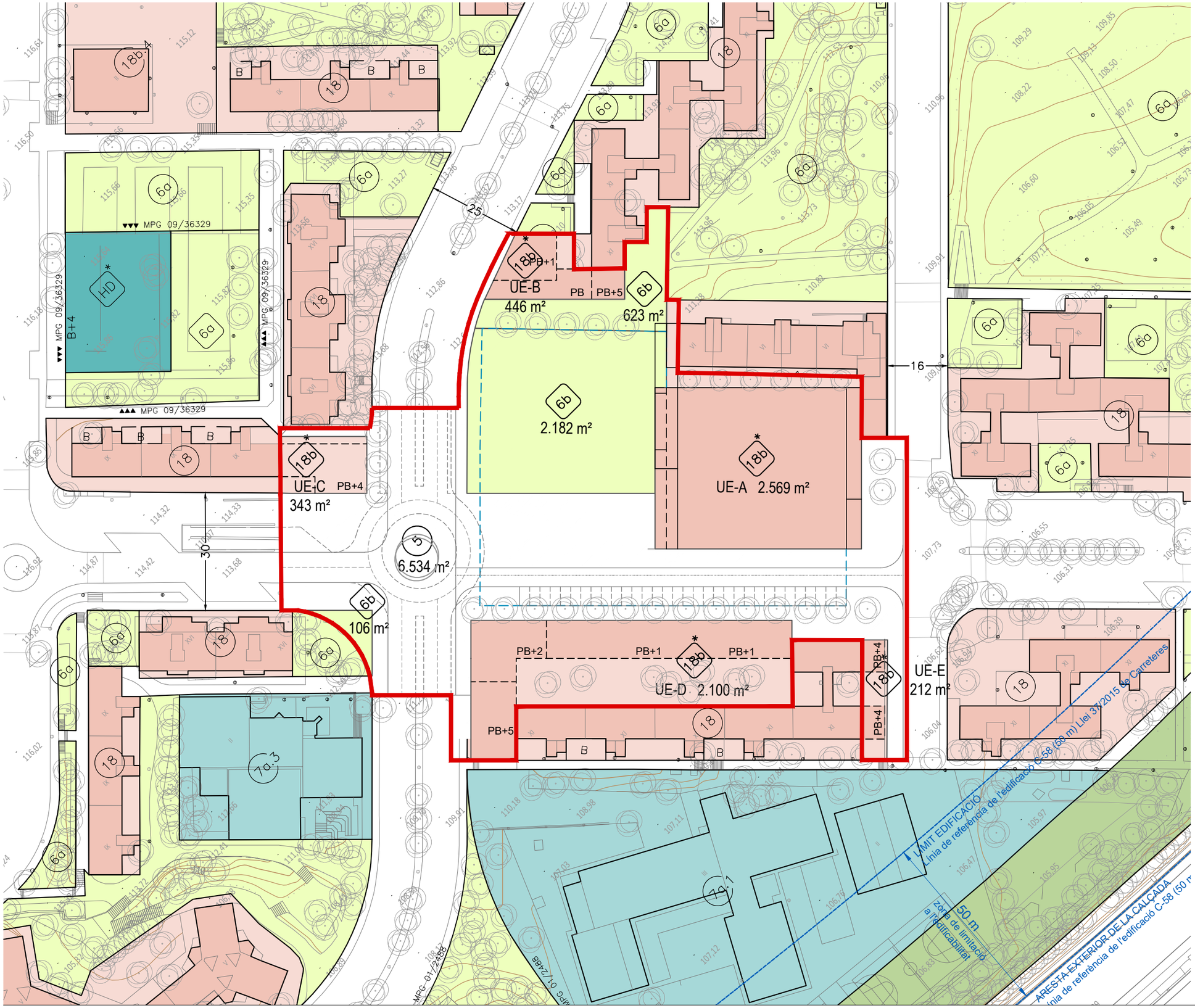
Ajuntament de Badia del Vallès

MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

PROPOSTA MPPGO: CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
(PLÀNOL NORMATIU)

P_05

ESCALA 1/1000
DATA març 2020



QUADRE QUALIFICACIONS MPPGO

	qualificacions	superfície (m²)	%
ZONES			
(18)	volumetria específica existent	0	0%
(18b)	volumetria específica de nova creació	5.601	37%
	TOTAL ZONES	5.601	37%
SISTEMES			
(6b)	parcs i jardins urbans	2.911	19%
(7b)	equipaments de nova creació	0	0%
(5)	xarxa viària bàsica	6.504	43%
	TOTAL SISTEMES	9.415	63%
	TOTAL	**15.016**	100%

Àmbit de la Modificació

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

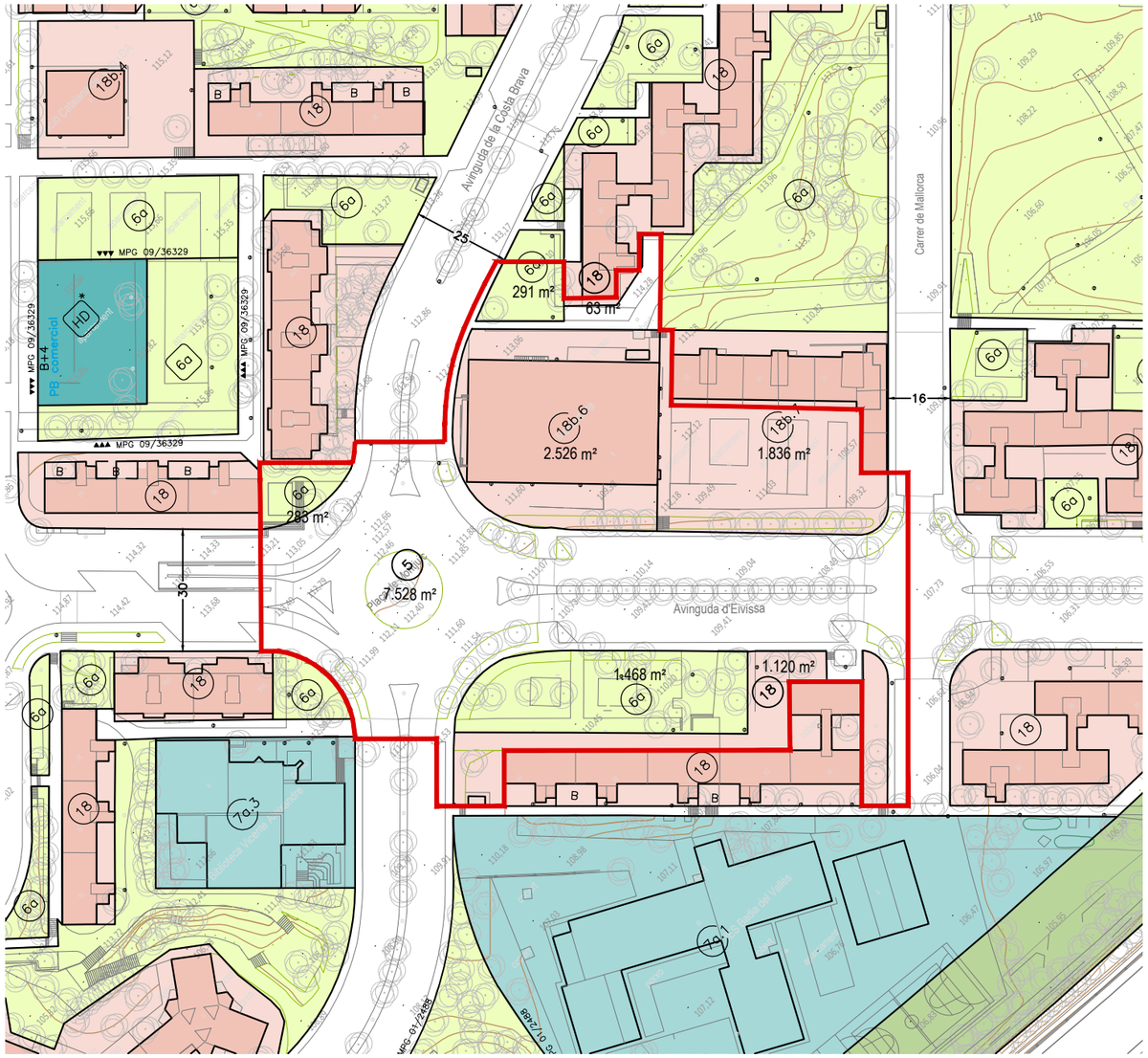
MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

PROPOSTA MPPGO: QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

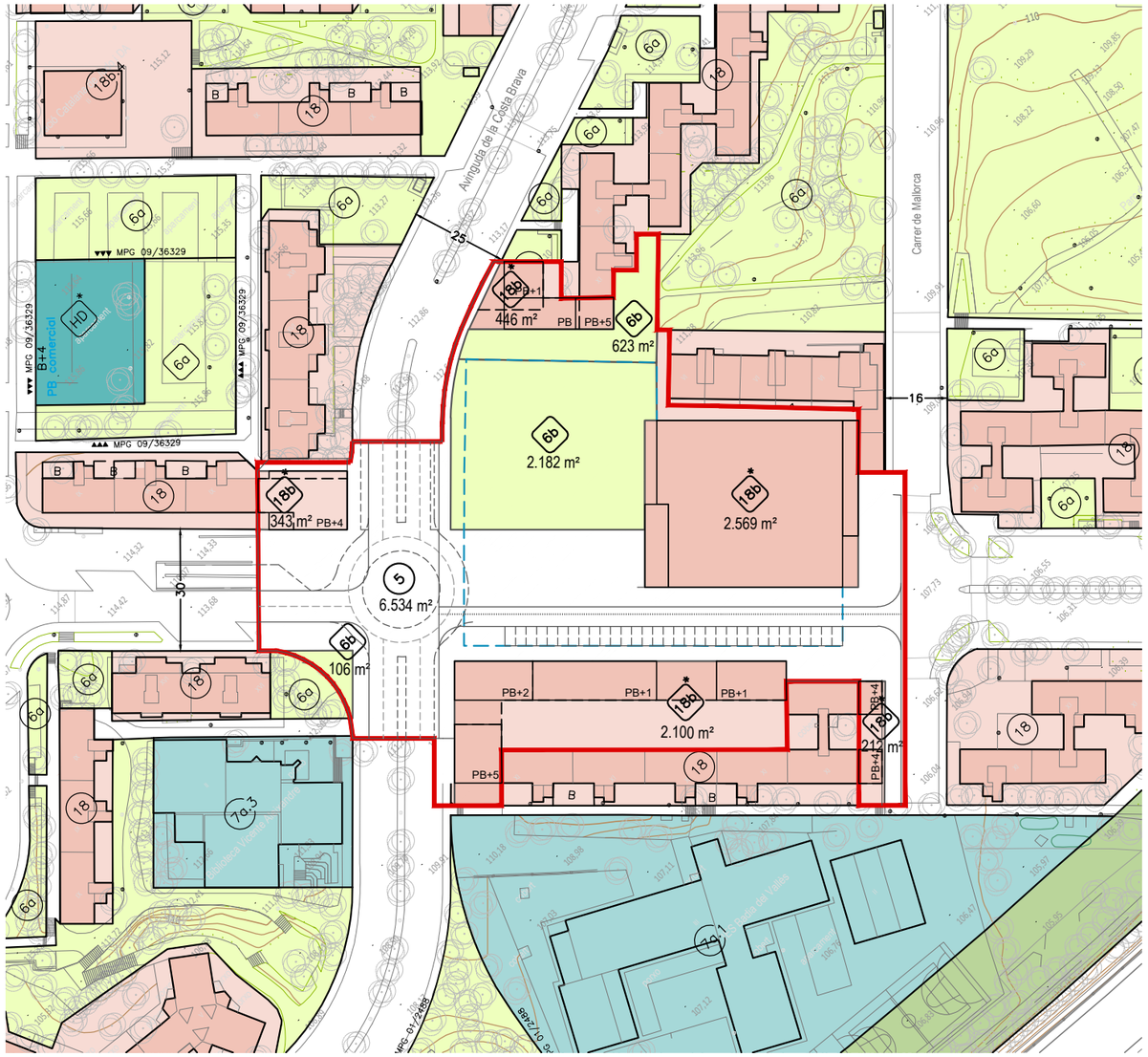
P_06

ESCALA 1/1000
DATA març 2020

QUALIFICACIONS PLANEJAMENT VIGENT

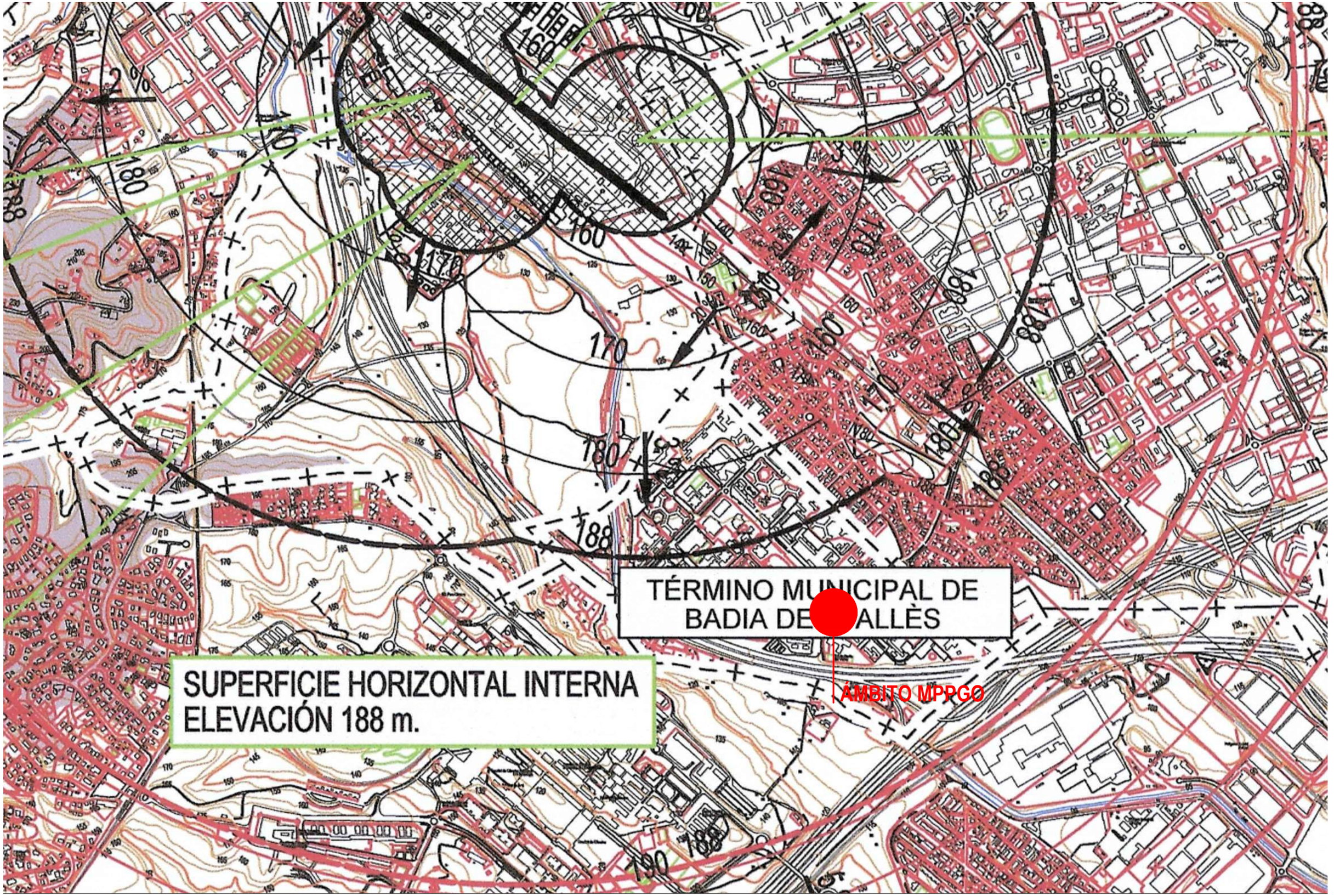


QUALIFICACIONS MPPGO



QUADRE COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT - MPPGO

	qualificacions	PLANEJAMENT VIGENT superficie (m²)	%	MPPGO superficie (m²)	%	VARIACIÓ superficie (m²)
ZONES						
(18)	volumetria específica existent	1.183	8%	0	0%	-1.183
(18b)	volumetria específica de nova creació	4.362	29%	5.670	38%	1.308
	TOTAL ZONES	5.545	37%	5.670	38%	125
SISTEMES						
(6)	parcs i jardins urbans	2.042	14%	2.911	19%	869
(5)	xarxa viària bàsica	7.528	50%	6.534	43%	-994
	TOTAL SISTEMES	9.570	63%	9.445	62%	-125
	TOTAL	**15.115**	100%	**15.115**	100%	



AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

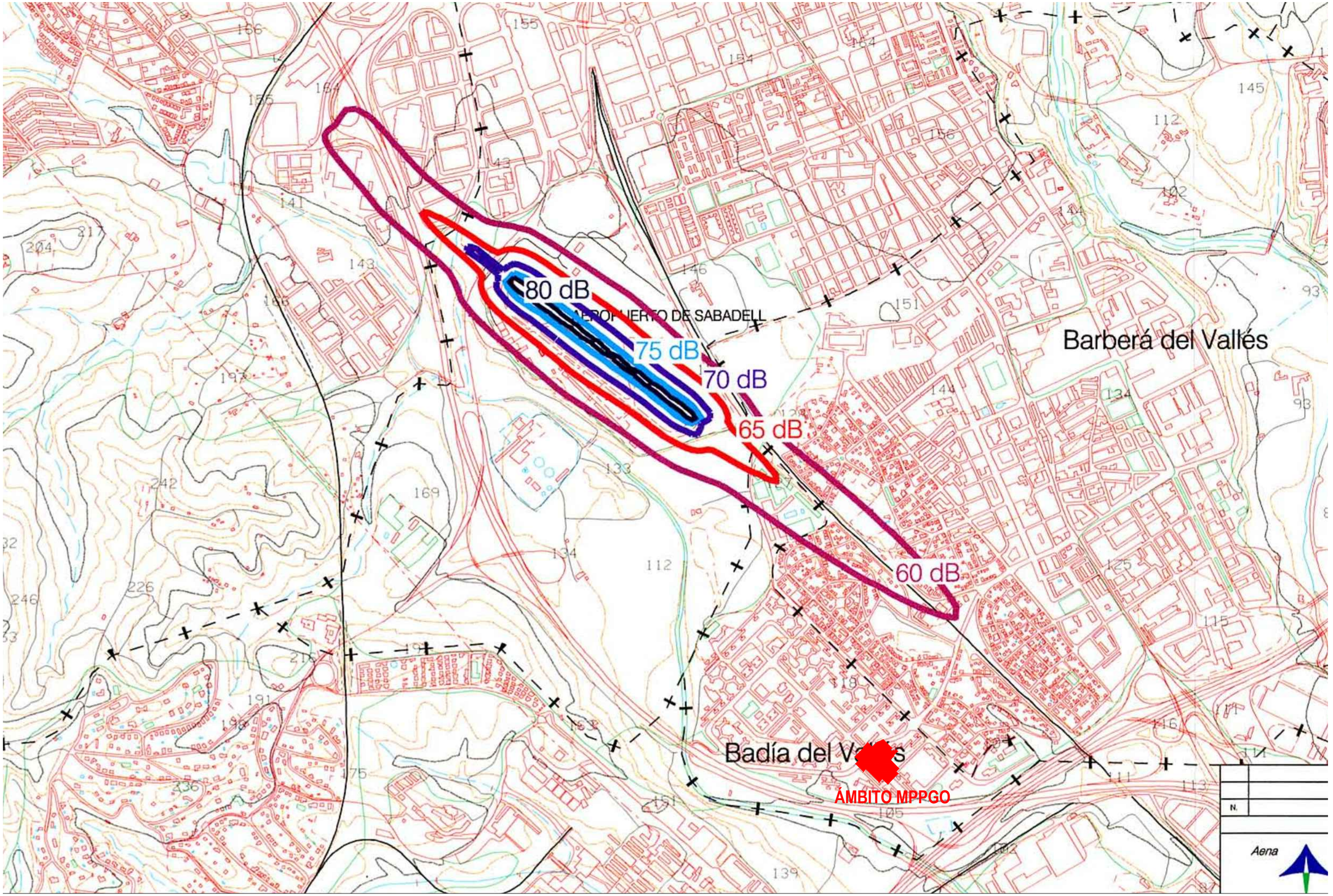
Ajuntament de Badia del Vallès

MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. DESARROLLO PREVISIBLE
(Fuente: Plan Director del Aeropuerto de Sabadell, plano 5.II - Ministerio de Fomento)

A_01

ESCALA s/e
DATA març 2020



AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Ajuntament de Badia del Vallès

MPPGO PER A LA REORDENACIÓ DE L'EXTREM SUD-EST DE L'EIX COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

HUELLAS DE RUIDO. DESARROLLO PREVISIBLE
(Fuente: Plan Director del Aeropuerto de Sabadell, plano 5.IV - Ministerio de Fomento)

ESCALA s/e
DATA març 2020

A_02