



## **MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL METROPOLITÀ D'AJUST NORMATIU DEL FRONT DEL RIU SEC**

Document per a l'aprovació provisional

# MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL METROPOLITÀ D'AJUST NORMATIU DEL FRONT DEL RIU SEC

## CRÈDITS

Àrea de Polítiques Urbanístiques i Espais Naturals de l'AMB

X. Mariño, director de l'Àrea de Polítiques Urbanístiques i Espais Naturals

L. Herrero, Coordinadora de Planejament Urbanístic

A. Majoral, cap de Secció de Planejament i Suport Territorial

J. Caba i G. Corbetta, arquitectes responsables del document

C. Gómez, A. Martínez, N. Moras i R. Nuevo, arquitectes

N. Acosta, advocada

E. Ros, Suport administratiu

A. Navarro, M. Gómez, G. Jaroslavsky, E. Martí, M. Cristobal, estudiants d'arquitectura

Barcelona Regional

M. Montlleó, director de l'Àrea de medi ambient i eficiència energètica

N. Tavares, enginyer ambiental

Amb la col·laboració dels serveis tècnics de l'Ajuntament Badia del Vallès

M. Medina, Cap de Gabinet d'Alcaldia

D. Serrano, arquitecte municipal



## ÍNDEX DOCUMENT

0	DOCUMENT COMPRENSIU
I	MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA
II	NORMES URBANÍSTIQUES
III	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
IV	MEMÒRIA SOCIAL
V	INFORME AMBIENTAL
VI	DOCUMENTACIÓ ECONÒMICA



# 0 DOCUMENT COMPRENSIU

## ÍNDEX

- 1. RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA
  - 1.1 Objecte
  - 1.2 Àmbit
  - 1.3 Participació ciutadana i tramitació administrativa
  - 1.4 Problemàtica actual
  - 1.5 Objectius i descripció de la proposta
  - 1.7 Gestió
- 2. ÀMBIT SUBJECTE A SUSPENSÍO DE LICÈNCIES I TRAMITACÍO DE PROCEDIMENTS

## 1. RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA

### 1.1 Objecte

L'objecte de la present Modificació puntual de Pla general metropolità d'ajust normatiu del front del Riu Sec (en endavant MPGM) és ajustar la normativa urbanística de la Modificació puntual del Pla general metropolità al front del Riu Sec, aprovada definitivament el 2 de desembre de 2016 i publicada en data 21 de març de 2017 (en endavant MPGM2016), per a adequar-la a les necessitats actuals i així facilitar el desenvolupament del polígon d'actuació urbanística PAU 1 i incorporar l'ús d'allotjament dotacional a l'equipament de la unitat de zona 4. Així doncs, la finalitat és poder assolir els objectius següents del planejament vigent: la transformació del límit urbà nord-oest de Badia del Vallès en una nova façana del municipi, en coherència amb el desenvolupament del sector "Sant Pau del Riu Sec" de Sabadell; la implantació d'activitat econòmica per a la diversificació dels usos del municipi; i la millora de la peça d'equipaments comunitaris del límit sud-est.

### 1.2 Àmbit

L'àmbit d'aquesta MPGM d'ajust normatiu és discontinu i comprèn la zona qualificada amb la clau 18b-10\* i els equipaments comunitaris qualificats amb la clau 7b-unitat de zona 4 pel planejament vigent. En total resten delimitades 4,24 hectàrees de sòl urbà.

### 1.3 Participació ciutadana i tramitació administrativa

En data 27 de gener de 2023 l'Ajuntament de Badia del Vallès va publicar al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) l'anunci a partir del qual quedava obert el procediment de consulta prèvia ciutadana, pel termini de 30 dies.

L'objecte de la consulta prèvia va ser donar a conèixer la voluntat de l'Ajuntament de Badia del Vallès d'iniciar un procés de modificació puntual del PGM d'ajust normatiu al front del Riu Sec, amb l'objectiu d'ajustar alguns aspectes de la normativa per a facilitar el desenvolupament del planejament vigent.

Aquest document, que constava d'una primera diagnosi de l'àmbit i una descripció de la proposta amb uns objectius i unes estratègies preliminars, es va publicar també al web de l'Ajuntament i es va habilitar un correu electrònic per a realitzar les consultes i els suggeriments. Durant el període del 27 de gener al 27 de febrer de 2023, en què l'Ajuntament va dur a terme la consulta pública prèvia, no es va rebre cap suggeriment.

Amb caràcter previ a l'aprovació inicial, en data 14 de juny de 2023 es van sol·licitar el informes sectorials de l'Administració General de l'Estat en matèria de carreteres i aeroports, les consideracions dels quals s'han incorporat posteriorment.

Un cop aprovada inicialment la MPGM per acord del Ple de l'Ajuntament de Badia del Vallès en data 26 de juliol de 2023, es va iniciar un nou procés d'informació pública pel qual es va exposar novament el document al públic per un període d'un mes, durant el qual es van rebre un total de dues al·legacions. Així mateix, també es va sol·licitar informe als organismes afectats per raó de les seves competències sectorials i es va donar audiència als municipis veïns. També es va acordar suspendre llicències per a un període màxim dos anys de conformitat amb l'establert als articles 73, 74 i 114 del TRLUC en relació amb l'article 102 i 103 del RLUC.

#### 1.4 Problemàtica actual

Badia del Vallès es va construir als anys 70 en una antiga finca rústica a cavall de dos municipis, Barberà del Vallès i Cerdanyola del Vallès, dissenyada i edificada com a polígon d'habitatges destinat a pal·liar la necessitat d'habitatge de l'època. Però com la majoria de polígons d'aquell moment, es va construir de bell nou en un entorn mancat d'identitat i referències urbanes, fet que va comportar la necessitat d'organitzar la ciutat al voltant d'un centre i una estructura pròpia aïllada de l'entorn. Amb els anys, aquest entorn s'ha anat consolidant, però la dificultat d'integració amb la realitat urbana circumdant encara és present.

Una altra característica intrínseca al seu origen és que els espais destinats a activitat econòmica es redueixen, en la pràctica totalitat, a locals comercials situats a les plantes baixes de les edificacions, gairebé tots de la mateixa mida (uns 45 m<sup>2</sup>). Això fa que les empreses tinguin dificultats per a implantar-se al municipi per falta d'emplaçaments amb dimensions i característiques adients. Prova d'això és la localització de teixit comercial al carrer del Tibidabo, de Barberà del Vallès, que té la vocació de servir principalment als veïns de Badia.

Per tal de donar resposta a aquestes qüestions, el planejament urbanístic vigent, fruit de la MPGM2016, contempla la transformació dels sòls del PAU 1 per a generar una nova façana al front del Riu Sec que millori la qualitat urbana de l'àmbit mitjançant l'augment de la permeabilitat i de la connectivitat amb l'entorn, i per a incorporar activitat econòmica amb un parcel·lari de mida gran més atractiu. Però actualment es fa necessària una regulació de l'ordenació més flexible i, a la vegada, una incorporació de disposicions formals per a regular una major diversitat d'edificacions i millorar la integració urbana del conjunt; així com també es fa necessària una major precisió i claredat en la regulació de determinats paràmetres normatius.

Per altra banda, a Badia es donen dificultats en l'accés a l'habitatge per diversos motius -que també deriven del seu origen-, i que afecten a col·lectius variats com, per exemple, la gent jove. El municipi només disposa d'un únic emplaçament qualificat d'habitatge dotacional encara sense executar i no té cap residència pública per a la gent gran. En canvi, com molts municipis del país amb la mateixa tendència, ha experimentat un canvi profund en la seva estructura demogràfica que comporta un desajust de les reserves d'equipaments actuals amb les noves demandes. En aquest sentit a la ciutat hi ha edificis d'equipaments en desús que, fruit del Decret Llei 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, l'Ajuntament voldria adaptar per a possibilitar la implantació d'allotjament dotacional.

És el cas de la unitat de zona 4, qualificada d'equipament, on es troben les edificacions de les antigues escoles "Antonio Machado" i "Empordà", les quals es van tancar als anys 90 per falta d'alumnes. Es tracta d'un àmbit actualment sense ús que genera un buit urbà, en el que es podrien reciclar les edificacions existents, tal com conclou l'*Estudi de viabilitat de la rehabilitació d'un equipament municipal per transformar-lo en allotjament dotacional* encarregat per l'Ajuntament a la Diputació de Barcelona. És per a aquest motiu que es creu convenient adequar la normativa urbanística per a afegir aquest ús i, al mateix temps, adequar els criteris d'ordenació per a que es puguin rehabilitar les edificacions existents.

#### 1.5 Objectius i descripció de la proposta

L'objectiu principal és ajustar la normativa urbanística vigent per a facilitar el desplegament de les previsions del planejament als sòls d'activitat econòmica de la unitat de zona 18b-10\* i la incorporació de l'ús d'allotjament dotacional als sòls de sistema d'equipaments comunitaris de la unitat de zona 4, a l'àmbit de les antigues escoles "Antonio Machado" i "Empordà", atenent als requeriments d'ordenació actuals.

Es poden resumir en relació als següents aspectes:

**La nova façana de Badia**, a partir d'un nou front edificat i la urbanització del parc

lineal confrontant amb el sector de Sant Pau del Riu Sec, al terme de Sabadell, ha de permetre posar fi a la condició d'espai vacant i millorar la imatge de la ciutat, generar continuïtat urbana i connectivitat entre els dos municipis i millorar el control social al seu entorn.

**Més activitat econòmica**, a partir del desenvolupament dels sòls terciaris i comercials, per donar resposta a les necessitats del municipi en relació a incrementar la mixticitat del teixit i a esdevenir més sostenible en tant que reduirà la mobilitat obligada, aprofitant la idoneïtat de la seva localització: un entorn de màxima accessibilitat i proper a la Universitat Autònoma i al polígon Sant Pau de Riu Sec, favorable per a establir sinèrgies.

**La incorporació de l'ús d'allotjament dotacional** a l'àrea d'equipaments de la unitat de zona 4, a partir de la concreció d'aquest ús, per a dinamitzar la zona, revertir la manca d'urbanitat de l'àmbit de les antigues escoles, rehabilitar i actualitzar les edificacions existents i completar la xarxa existent d'equipaments donant resposta a les necessitats de la població.

A continuació es fa la relació dels principals continguts que es modifiquen i els motius.

#### CONDICIONS D'ORDENACIÓ DE LA ZONA 18b-10\*

- **ORDENACIÓ: s'elimina** el requeriment de **redacció d'un avant projecte unitari comú**, per tal de facilitar el desenvolupament de les parcel·les mitjançant expedients de llicències d'edificació independents.

Alhora, a fi i efecte que el conjunt edificat resulti més homogeni, també **s'elimina** la possibilitat de **reculada de les façanes** als trams d'alineació obligatòria.

Amb la finalitat de fer més coherent la part escrita i la part gràfica del document, s'incorporen a la normativa els paràmetres de la **cota de referència de la planta baixa** i el **perfil regulador**, com a regulacions bàsiques d'ordenació volumètrica amb configuració flexible.

I, per últim, es modifiquen els paràmetres següents:

- **passatge**: es re-defineix per a vincular-lo a una servitud de protecció del domini públic i es precisen amb major detall els seus criteris d'urbanització.
- **àmbit rampa**: s'estableixen les seves condicions d'accessibilitat de manera més genèrica.
- **subsòl**: es re-defineix com a soterrani i s'estableix amb més precisió la seva definició.
- **PARCEL·LACIÓ I NOMBRE D'ESTABLIMENTS**: en relació a facilitar el desenvolupament del planejament **s'elimina** la predeterminació de **la parcel·la única** i la possibilitat **d'edificar per fases**, però es **manté** la regulació de la **parcel·la mínima**. A més, **s'incorpora el nombre màxim d'establiments per unitat de superfície**, per a concretar la intensitat màxima dels usos comercials i terciaris, amb la finalitat de garantir la implantació de l'activitat econòmica necessària pel municipi tot preservant un parcel·lari de grandària generosa.
- **EDIFICABILITAT**: es manté l'edificabilitat vigent.
- **USOS ADMESOS**: s'actualitzen els usos vigents **introduint l'ús industrial (categoria 1a, 2a i 3a), el sanitari i l'esportiu** del PGM. I es canvia l'ús hotelier per l'ús genèric del PGM que és l'ús **residencial no permanent**.
- **REGULACIONS FORMALS**: amb l'objectiu d'assegurar una integració estètica i

funcional del conjunt edificat, s'incorporen les regulacions formals. Aquestes precisen el contacte dels **límits de finca** amb l'espai lliure; el tractament estètic i compositiu de **façanes** i de **tanques**; i la regulació dels **espais lliures privats**.

#### **CONDICIONS D'ORDENACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMUNITARIS 7b-UNITAT DE ZONA 4**

- **USOS ADMESOS:** s'incorpora l'ús **d'allotjament dotacional** dins del 40% del sòl destinat a usos administratius, docents, culturals, assistencials i recreatius.
- **ORDENACIÓ:** es manté l'edificabilitat màxima i s'estableix **prioritzar la rehabilitació** de les edificacions existents per fomentar-ne el reciclatge. En cas de **noves construccions**, es flexibilitza l'ordenació reduint els paràmetres aplicables a la distància a vial i alçada màxima, per tal d'integrar-la a la tipologia del teixit circumdant.
- **PARCEL·LACIÓ:** s'elimina la parcel·la mínima per facilitar la implantació dels usos admesos.
- **REDACCIÓ DE PLA ESPECIAL:** s'incorpora la possibilitat de concretar els usos i de modificar i/o adequar els paràmetres d'ordenació mitjançant la redacció d'un pla especial.

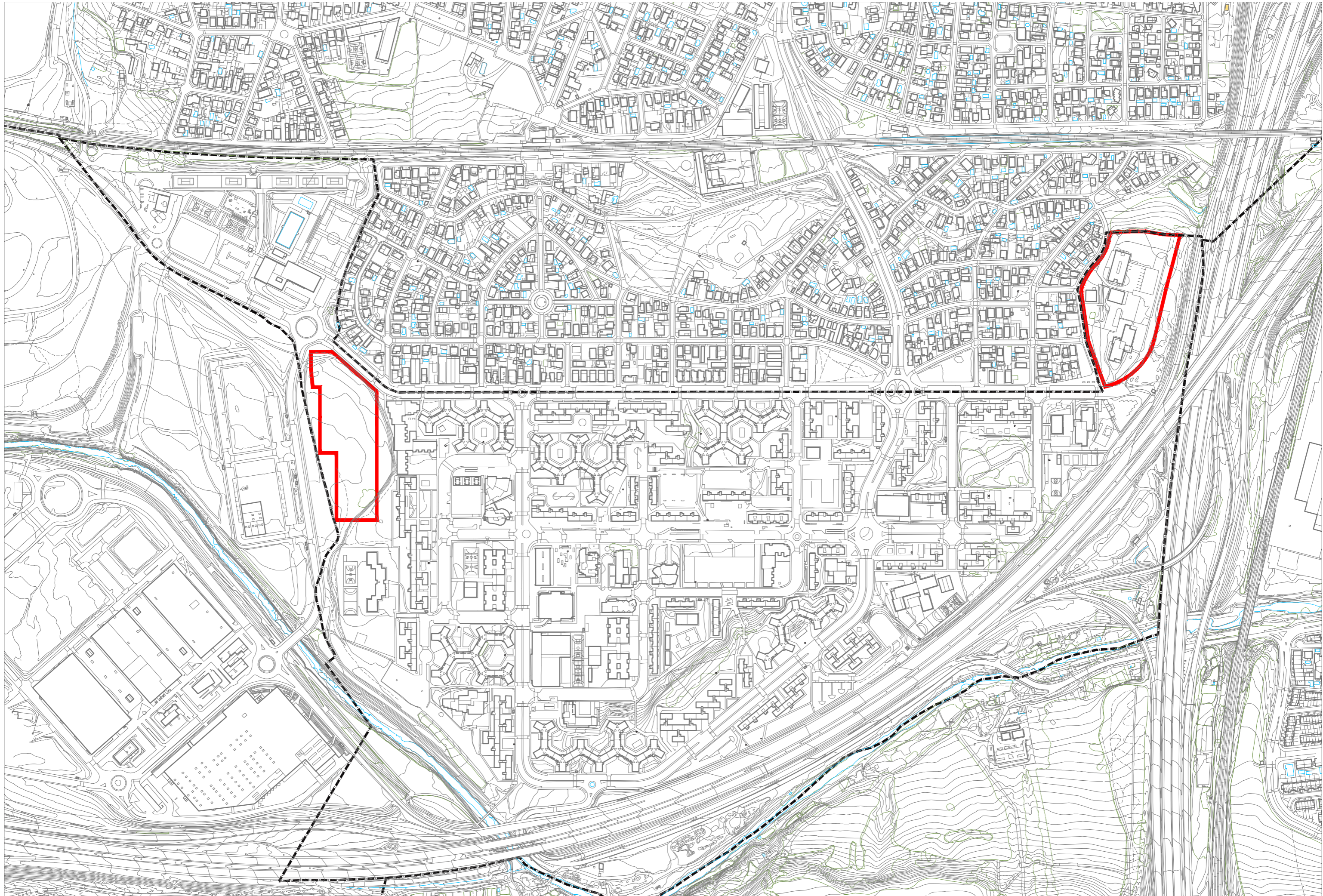
#### **1.7 Gestió**

La present MPGM no modifica la gestió urbanística del planejament vigent, que delimita, entre d'altres, el polígon d'actuació urbanística PAU 1 a desenvolupar en la modalitat de compensació bàsica.

## **2. ÀMBIT SUBJECTE A SUSPENSÍO DE LICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS**

L'aprovació inicial de la present MPGM va suposar acordar la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, així com també l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma o rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, en els sòls inclosos a l'àmbit de la MPGM (representat gràficament en els plànols d'informació i de proposta). La durada màxima d'aquesta suspensió és de dos anys (segons els articles 73 i 74 del TRLU).

Seguint les determinacions de l'article 102.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.



# MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

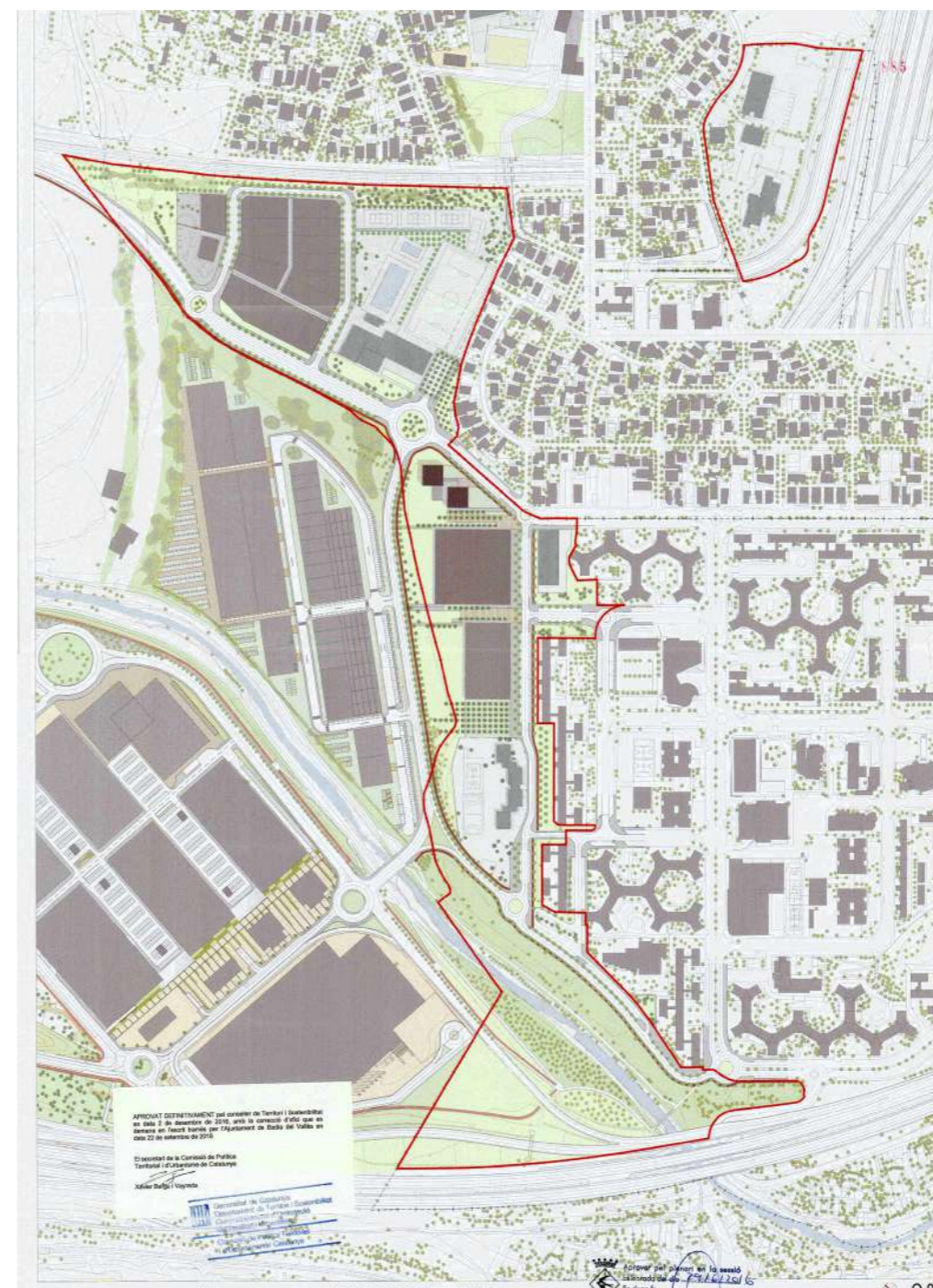
## ÍNDEX

1. Objecte, conveniència i oportunitat
  - 1.1 Objecte
  - 1.2 Conveniència i oportunitat
2. Àmbit d'actuació
3. Antecedents
4. Marc legal i normatiu
  - 4.1 Legislació aplicable
  - 4.2 Planejament territorial
  - 4.3 Planejament urbanístic
5. Participació ciutadana i tramitació administrativa
6. Problemàtica actual
7. Descripció i justificació de la proposta
  - 7.1 Objectius generals de la MPMG
  - 7.2 Descripció de la proposta
  - 7.3 Descripció dels canvis normatius
  - 7.4 Comparació entre la normativa vigent i la proposada
  - 7.5 Justificació del no increment de l'aprofitament urbanístic
  - 7.6 Justificació del compliment de l'article 98 de la Llei d'urbanisme
  - 7.7 Justificació del compliment dels articles 99 i 100 de la Llei d'urbanisme
  - 7.8 Justificació del compliment dels principis generals de l'actuació urbanística
  - 7.9 Mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible
  - 7.10 Desenvolupament i gestió urbanística
  - 7.11 Coherència amb les determinacions del PDUM
- 8 Documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la Modificació

## 1. Objecte, conveniència i oportunitat

### 1.1 Objecte

L'objecte de la present Modificació puntual de Pla general metropolità d'ajust normatiu del front del Riu Sec (en endavant MPMG) és ajustar la normativa urbanística de la Modificació puntual del Pla general metropolità al front del Riu Sec, aprovada definitivament el 2 de desembre de 2016 i publicada en data 21 de març de 2017 (en endavant MPMG2016), per a adequar-la a les necessitats actuals i així facilitar el desenvolupament del polígon d'actuació urbanística PAU 1 i incorporar l'ús d'allotjament dotacional a l'equipament de la unitat de zona 4. Així doncs, la finalitat és poder assolir els objectius següents del planejament vigent: la transformació del límit urbà nord-oest de Badia del Vallès en una nova façana del municipi, en coherència amb el desenvolupament del sector "Sant Pau del Riu Sec" de Sabadell; la implantació d'activitat econòmica per a la diversificació dels usos del municipi; i la millora de la peça d'equipaments comunitaris del límit sud-est.



Imatge indicativa de la proposta de la MPMG Front del Riu Sec, aprovada definitivament el 2016.

Font: AMB.



Delimitació del polígon d'actuació urbanística PAU 1.

Font: AMB.

Imatges aèrees dels àmbits. De dalt a baix: el PAU1 i la peça d'equipaments.

Font: Imagery 45 Google Maps, 2023.



## 1.2 Conveniència i oportunitat

El PAU 1, al límit nord-oest del municipi, és un àmbit limítrof amb el terme municipal de Sabadell i el sector d'activitat econòmica de Sant Pau del Riu Sec. Actualment són sòls vacants que es troben sense urbanitzar i que interrompen la continuïtat urbana amb el parc empresarial existent, a l'altra banda del carrer del Pla del Fonollar, però constitueixen un dels únics emplaçaments del municipi de Badia del Vallès on es preveu la implantació d'activitat econòmica, molt necessària en un teixit gairebé 100% residencial.

En aquest sentit el planejament vigent, mitjançant la redacció de la MPGM2016, va concretar una ordenació de la peça qualificada amb la clau 18b-10\* capaç de vincular el desenvolupament de sòls terciaris i comercials de grans dimensions amb la incorporació de paràmetres per a garantir la qualitat urbana del nou front. Tot i així es fa necessari actualitzar alguns paràmetres de l'ordenació i l'edificació per tal de facilitar-ne la promoció, i clarificar les disposicions formals i d'integració urbana per a poder adaptar millor els futurs projectes a la visió de ciutat de l'Ajuntament.

Per tant, per donar resposta a l'interès municipal en el desenvolupament del PAU i en el desplegament dels objectius del planejament vigent, atenent a les necessitats anteriors, es fa convenient ajustar les disposicions de l'article 10 de la MPGM2016, d'ordenació de la qualificació 18b-10\*.

L'equipament comunitari de la unitat de zona 4, es troba ubicat en uns terrenys públics que allotgen les edificacions de dues antigues escoles, tancades fa anys pels canvis demogràfics del municipi. És un àmbit situat al límit sud-est del municipi confrontant amb la B-30, l'AP-7 i el carril de connexió amb la C-58, i amb el teixit de baixa densitat de Barberà del Vallès. De resultes que els edificis i els solars es troben desocupats, actualment és un gran buit amb part del sistema viari encara pendent d'execució.

Per altra banda, és d'interès municipal rehabilitar algunes de les edificacions buides existents a l'àmbit per a construir un equipament d'allotjaments dotacionals, aprofitant els canvis introduïts pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, que permeten incorporar aquest ús al sistema d'equipaments comunitaris, i per, al mateix temps, revertir la situació urbana descrita.

Però per poder dur a terme aquesta actuació, es fa necessària una modificació de l'article 11 de la normativa del planejament vigent (MPGM2016) per a afegir l'ús d'allotjament dotacional, que defineix el Decret, als usos previstos a l'equipament de l'àmbit de les antigues escoles.

## 2. Àmbit d'actuació

L'àmbit d'aquesta MPGM d'ajust normatiu és discontinu i comprèn la zona qualificada amb la clau 18b-10\* i els equipaments comunitaris qualificats amb la clau 7b-unitat de zona 4 pel planejament vigent. En total resten delimitades 4,24 hectàrees de sòl urbà.

## 3. Antecedents

El 21 de març del 2017 es va publicar la Modificació puntual del Pla general metropolità al front del Riu Sec (MPGM2016), aprovada definitivament el 2 de desembre de 2016 i publicada el 21 de març de 2017, amb els objectius, descrits anteriorment, de transformar el límit urbà del front nord-oest, la implantació d'activitat econòmica i la re-definició de la peça d'equipaments de les antigues escoles. La gestió del planejament de l'entorn del nou front urbà es va concretar amb la delimitació de dos polí-



Delimitació de l'àmbit objecte de la present MPGM sobre imatge aèrea.

Font: elaboració pròpia.

gons d'actuació urbanística, el PAU 1 i el PAU 2.

Poc després de l'aprovació de la MPGM, l'únic titular dels terrenys del PAU 1 va iniciar els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, aquest darrer aprovat per Junta de Govern Local en data 24 de maig de 2023 (expedient 970/2023).

Pel que fa als terrenys de les antigues escoles, el juny de 2022 la Diputació de Barcelona lliura a l'Ajuntament l'Estudi de viabilitat de la rehabilitació d'un equipament municipal per a transformar-lo en allotjament dotacional, redactat per encàrrec municipal per a avaluar la promoció d'allotjament dotacional prèvia rehabilitació de l'edifici de l'antiga escola "Antonio Machado", que vol impulsar sota el paraigües econòmic dels fons europeus Next Generation i que implicaria finalitzar les obres al juny del 2026.

En paral·lel, el Pla Local d'Habitatge 2022-2027, aprovat definitivament el 30 de novembre de 2022 i publicat el 13 de desembre de 2022, incorpora els següents eixos estratègics en relació a la present MPGM i l'allotjament dotacional: la diversificació de les tipologies residencials mitjançant el desenvolupament de planejament urbanístic per a la reconversió d'equipaments en aquest tipus de dotacions habitacionals, per una banda, i l'ampliació del parc social i assequible del municipi mitjançant l'impuls de noves promocions per una altra.

També cal tenir en compte que actualment hi ha en curs un expedient d'alteració del terme municipal de Badia del Vallès que, malgrat no afecta a la present MPGM d'ajust normatiu, modifica administrativament sòls molt propers, i que aquest es troba en fase d'instrucció.

Planta general d'urbanització.

Font: esborrany del Projecte d'urbanització.





## 4. Marc legal i normatiu

### 4.1 Legislació aplicable

El present document s'ha redactat de conformitat amb el que estableix la legislació bàsica de sòl i d'urbanisme. En aquest sentit, cal destacar el Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, que modifica el Decret llei 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) en el sentit d'incorporar l'allotjament dotacional dins del sistema d'equipaments comunitaris:

*"Article 34. Sistemes urbanístics generals i locals.*

[...]

*5. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport, d'allotjament dotacional i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social. A aquest efecte, és equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitatge 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, per raó de:*

*Dificultat d'emancipació.*

*Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.*

*Feina o estudi.*

*Afectació per una actuació urbanística."*

En la mateixa línia i pel que fa a l'allotjament dotacional també cal tenir en consideració la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

D'altra banda, també s'ha tingut en compte la legislació sectorial d'aplicació, entre la qual cal destacar:

- Llei estatal 37/2015, de 29 de setembre, de carreteres així com, a nivell autonòmic, Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres.

A l'àmbit també hi discorre l'autopista AP-7, que és titularitat del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Segons la legislació vigent, la zona de domini públic inclou la pròpia carretera més una banda de 8 metres des de l'aresta exterior. Pel que fa a la línia d'edificació, se situa a una distància de 50 metres des del límit exterior de l'espai de circulació (línia blanca).

- Llei 4/1997, de 20 de maig de protecció civil de Catalunya.

Respecte a les afectacions en matèria de protecció civil, cal destacar també el *Pla especial d'emergències per accidents en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril (TRANSCAT)* i la *Instrucció sobre condicions mínimes que han de tenir els nous desenvolupaments urbanístics en zones de risc químic en el transport de mercaderies perilloses*, que identifiquen l'AP-7 com una via amb risc molt alt i que estableix unes distàncies d'afectació en funció de la mercaderia transportada.

- Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i annexos modificats segons el Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei.

En relació amb el soroll i les vibracions, cal tenir en compte els valors límit d'immissió establerts per la normativa de protecció contra la contaminació acústica per als centres hospitalaris, equipaments educatius i culturals i habitatges.

- Reial Decret 2591/1998, de 4 de desembre, sobre la Ordenació de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, així com el Reial Decret 1843/2009, de 27 de novembre, por el que actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sabadell, respecte de les servituds aeronàutiques.

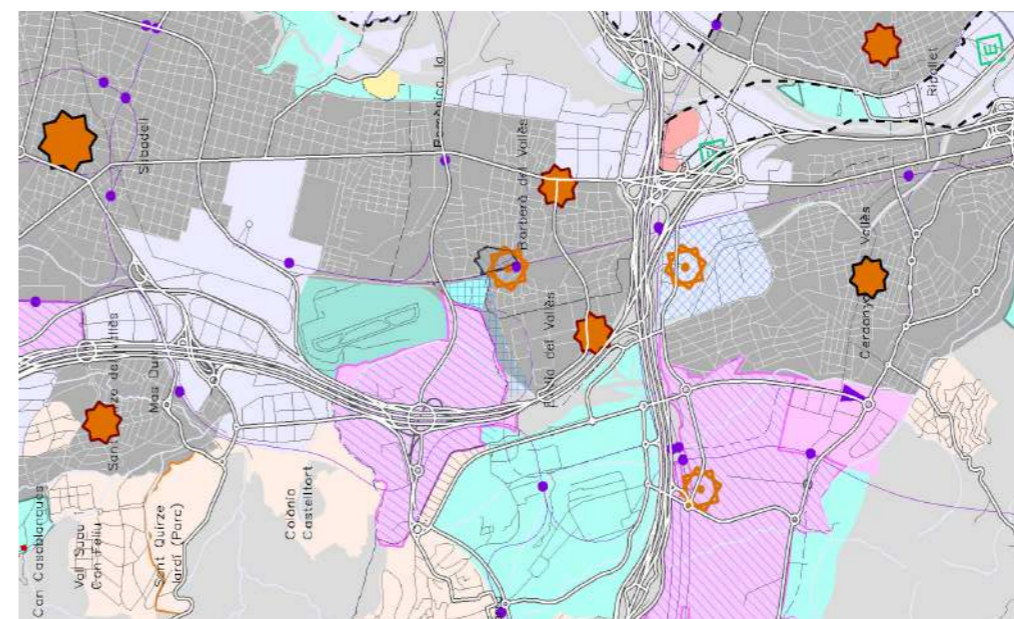
L'àmbit es troba afectat per les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell. Aquestes servituds determinen la limitació de l'alçada de les edificacions i construccions per tal de garantir que l'àrea de maniobra i l'espai aeri d'aproximació restin lliures d'obstacles.

- Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya (PIEC-2005) aprovat pel Decret 95/2005 de 31 de maig. En el moment en que s'implanti un equipament esportiu, aquest haurà de complir i justificar les directrius urbanístiques i altres determinacions del pla, i en especial que la seva situació no està afectada per focus molestos i nocius a menys de 200m com ara abocadors, depuradores descobertes i activitats industrials, agrícoles o ramaderes que produeixin fums, sorolls, o males olors i a 2 kilòmetres de focus amb perill d'explosió, radiació, incendi, pols o emanacions tòxiques.

### 4.2 Planejament territorial

El planejament territorial vigent d'aplicació és el Pla territorial metropolità de Barcelona (en endavant PTMB), aprovat per l'Acord de Govern GOV/77/2010, de 20 d'abril, el qual inclou la totalitat de terrenys de l'àmbit de la present MPGM dins del teixit dels nuclis urbans, i indica una **àrea estratègica de transformació urbana d'interès metropolità** al voltant dels seus sòls d'activitat econòmica, amb els objectius següents:

- Reciclar sòls urbans amb usos i/o intensitats obsolets o poc adequades al seu entorn urbà.
- Establir una estructura urbana integrada i permeable amb la del seu entorn urbà consolidat.



PTMB Sistema urbà. Estratègies urbanes.

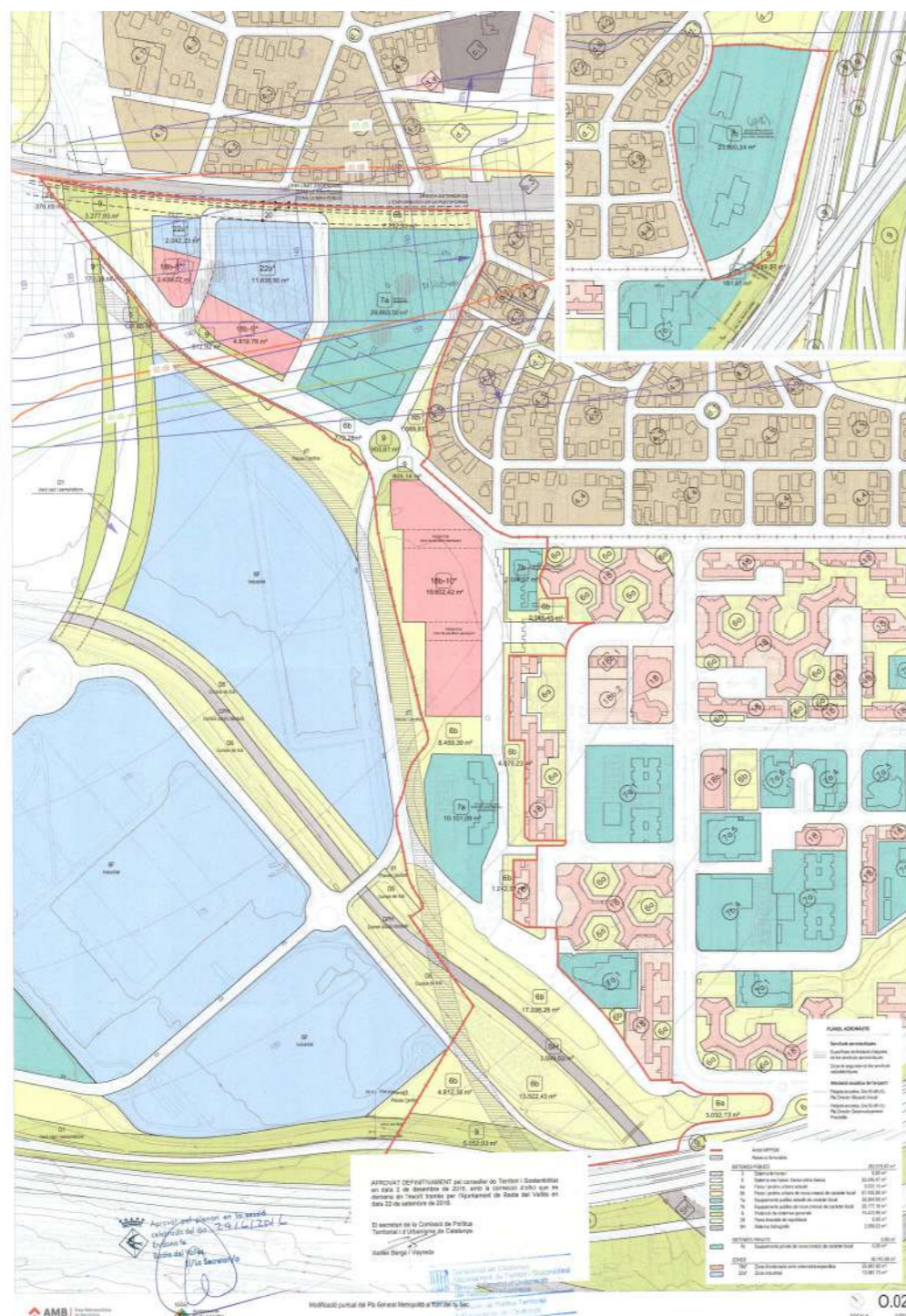
Font: Departament de Territori, Generalitat de Catalunya.

- Situar equipaments col·lectius dins de l'àrea de transformació urbana per tal de donar-hi servei i satisfer les necessitats no cobertes i de difícil dotació de les àrees urbanes veïnes.
- Dotar d'espais públics col·lectius, especialment parcs i jardins urbans, amb criteris anàlegs als de l'apartat anterior.
- Equilibrar la relació entre habitatges i activitat econòmica en el seu interior i/o amb els teixits urbans del seu entorn.

Les regulacions establertes pel pla venen a determinar els usos i les intensitats dels sectors objecte d'aquesta estratègia en funció dels condicionants implícits en el seu entorn urbà i de la seva accessibilitat, amb un coeficient brut d'edificabilitat de com a mínim 0,6.

Plànol de qualificacions de la MPGM Front del Riu Sec, aprovada definitivament el 2016.

Font: AMB.



### 4.3 Planejament urbanístic

El planejament urbanístic vigent és:

- El Pla general metropolità (en endavant PGM) aprovat i publicat l'any 1976.
- La Modificació del PGM i del Pla general de la comarca urbanística de Sabadell relatives al terme municipal de Badia del Vallès, aprovada definitivament el 12 de juliol del 2000, i publicada el 21 de setembre del mateix any.
- La Modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit de les instal·lacions esportives de Badia del Vallès aprovada definitivament el 8 d'octubre de 2002 i publicada el 27 de novembre del mateix any.
- La Modificació puntual del PGM al front del Riu Sec aprovada definitivament el 2 de desembre de 2016 i publicada el 21 de març de 2017.
- El Pla director urbanístic metropolità. També cal tenir present l'aprovació inicial del Pla director urbanístic metropolità (en endavant PDUM) per Acord del Consell metropolità de 21 de març de 2023 i publicada, entre altres, al DOGC en data 12 d'abril de 2023. Aquest document reconeix a la diagnosi del pla i a títol orientatiu l'àmbit d'activitat econòmica de la present MPGM com a àrea subjecta a l'estratègia urbana, per a l'equilibri físic i funcional, de diversificar els usos existents a través de la implantació d'activitat econòmica. Pel que fa a l'àmbit d'equipaments comunitaris, el PDUM, li assigna l'estratègia urbana, per a la cohesió social, de dotar d'espais lliures els seus fronts sud i est. Per altra banda, el pla també assenjala de manera indicativa dos àmbits d'oportunitat metropolitans (AOM) propers. Aquests AOM previstos a Badia són àrees de reconfiguració urbana que tenen per objecte revertir processos de deficiències dels teixits urbans i diversificar usos, per tant les previsions del pla són la producció d'un teixit mixt amb predomini d'habitatge al voltant de l'Avinguda de Burgos, i la producció d'activitat econòmica al voltant de la plaça de Montjuïc.

Adicionalment, altres instruments de planejament general i derivat de referència per a la configuració del planejament vigent són els següents:

- Modificació puntual del Pla general d'ordenació a l'àmbit de Sant Pau de Riu Sec al terme municipal de Sabadell, aprovat l'any 2006 i publicada el 11 de novembre de 2006.
- Pla parcial urbanístic de Sant Pau de Riu Sec, també a Sabadell, aprovat l'any 2006 i publicat el 29 de març del 2007.

### 5. Participació ciutadana i tramitació administrativa

La legislació en matèria d'urbanisme regula els procediments de participació ciutadana de la tramitació urbanística. Tot i així, per a la present MPGM, que no ha contemplat la redacció d'avanç de pla, s'incorporen les prescripcions de l'article 133 de la Llei estatal 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPAC). Per aquest motiu en data 27 de gener de 2023 l'Ajuntament de Badia del Vallès va publicar al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) l'anunci a partir del qual quedava obert el procediment de consulta prèvia ciutadana, pel termini de 30 dies.

L'objecte de la consulta prèvia va ser donar a conèixer la voluntat de l'Ajuntament de Badia del Vallès d'iniciar un procés de modificació puntual del PGM d'ajust normatiu al front del Riu Sec, amb l'objectiu d'ajustar alguns aspectes de la normativa per a facilitar el desenvolupament del planejament vigent.

Aquest document, que constava d'una primera diagnosi de l'àmbit i una descripció de la proposta amb uns objectius i unes estratègies preliminars, es va publicar també al

web de l'Ajuntament i es va habilitar un correu electrònic per a realitzar les consultes i els suggeriments. Durant el període del 27 de gener al 27 de febrer de 2023, en què l'Ajuntament va dur a terme la consulta pública prèvia, **no es va rebre cap suggeriment**.

Amb caràcter previ a l'aprovació inicial, en data 14 de juny de 2023 es van sol·licitar el informes sectorials de l'Administració General de l'Estat en matèria de carreteres i aeroports, les consideracions dels quals s'han incorporat posteriorment.

Així doncs, la MPGM ha restat subjecta a dos terminis d'exposició pública: una prèvia a l'aprovació inicial que va donar inici al procediment de participació ciutadana amb la consulta pública prèvia, i l'altra amb el procediment d'informació pública posterior a l'acord d'aprovació inicial, per vehicular i incorporar les aportacions i al·legacions dels interessats que es considerin, tal i com es desenvolupa al punt següent. Ara bé, donat l'abast i contingut de la present MPGM, de modificació de dos articles de la normativa vigent, no es considera necessària la confecció d'un programa específic de participació ciutadana, previst a l'article 59.3a del TRLU i a l'article 15 del RLU.

### Fase d'aprovació inicial

Un cop aprovada inicialment la MPGM per acord del Ple de l'Ajuntament de Badia del Vallès en data 26 de juliol de 2023, es va iniciar un nou procés d'informació pública pel qual es va exposar novament el document al públic per un període d'un mes, durant el qual es van poder presentar les al·legacions que s'estimessin pertinents. Així mateix, també es va sol·licitar informe als organismes afectats per raó de les seves competències sectorials i es va donar audiència als municipis veïns. També es va acordar suspendre llicències per a un període màxim dos anys de conformitat amb l'establert als articles 73, 74 i 114 del TRLUC en relació amb l'article 102 i 103 del RLUC.

Els informes sol·licitats als organismes afectats per raó de les seves competències sectorials han estat els següents:

- Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre
- Direcció General de Transport i Mobilitat
- Autoritat del Transport Metropolità Àrea de Barcelona
- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona (Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural)
- Subdirecció General de Biodiversitat i Medi Natural (direcció General de polítiques Ambientals i Medi Natural)
- Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya (Secretaria d'Infraestructures i Mobilitat)
- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
- Agència Catalana del Aigua
- Direcció General del Comerç
- Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial (Seguretat Industrial)
- Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información
- Demarcación de Carreteras del Estado en Cataluña de la Dirección General de Carreteras del Estado
- Dirección General de Planificación Ferroviaria – Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)

- Dirección General de Aviación Civil
- Àmbit de territori i sostenibilitat
  - Aeroports
  - Aigües
  - Contaminació Acústica i Llumínosa
  - Contaminació Atmosfèrica
  - Transports i Mobilitat
- Àmbit d'empresa
  - Energia
  - Telecomunicacions
  - Turisme
  - Usos comercials i trames urbanes consolidades
- Àmbit de salut
  - Equipaments sanitaris
- Àmbit de seguretat i protecció civil
  - Protecció civil
- Àmbit d'ensenyament
  - Ensenyament
- Altres àmbits
  - Esports

Rebudes les al·legacions dels interessats i els informes dels organismes fins a la data de redacció del present document, es dona resposta a tots els escrits rebuts de forma individualitzada, així com també s'incorporen al document tots aquells canvis que han resultat. Una vegada realitzats els ajustos pertinents, el Ple de l'Ajuntament de Badia del Vallès haurà d'acordar l'aprovació provisional de la MPGM així com elevar-la al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, a efectes de la seva aprovació definitiva.

### INFORMES SECTORIALS

Fins a la data de redacció del present document s'han rebut 8 informes, que es resumeixen i als quals es dona resposta a continuació:

#### **1 Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana - Demarcació de carreteres del Estado a Catalunya (rebut el 06 de setembre de 2023)**

La Demarcació de carreteres ha emès informe favorable en relació amb la MPGM fent que es tinguin en compte les següents prescripcions:

1. Sobre la titularitat dels terrenys del ministeri de foment. En concret l'article 74.1 del RD 1812/1994 reglament general de Carreteres.
2. Sobre les zones de protecció de les carreteres estatals. En concret els articles del

28 al 33 de la Ley 37/2015, de 20 de setembre, de Carreteres.

3. Sobre la perceptiva autorització de l'òrgan competent en les zones de protecció de les carreteres estatals.
4. Sobre l'activitat a desenvolupar a l'entorn a les carreteres estatals. En concret a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats de la Generalitat de Catalunya.
5. Sobre la publicitat. En concret en l'article 37 a la Llei 37/2015, del 29 de setembre, de carreteres fora dels trams urbans.
6. Sobre la gestió dels riscos de protecció civil. En concret del compliment de la IRP/971/2010, del 31 de març, pel control de la implantació de nous elements vulnerables compatibles amb la gestió dels riscos de protecció civil.
7. Sobre abocaments i drenatges. En concret que no es podrà vessaments al drenatge existents de les infraestructures existents de carreteres.
8. Sobre l'impacte acústic. En concret que qualsevol obra per minimitzar l'impacte acústic en sòls urbanitzables anirà a càrrec del promotor de l'actuació.
9. Sobre la xarxa d'il·luminació pública.
10. Sobre els tancaments. En concret l'article 94 del Reial Decret 1812/1994.

La MPGM dona resposta a totes les prescripcions establertes. Algunes, però, hauran de ser tingudes en compte en fases posteriors del desenvolupament del sòl. Així i tot, a la MPGM 2016 incloïa l'article 14 sobre servituds viàries que la present MPGM no modifica. En el seu punt 5, 6 i 7 recorda la legislació vigent en termes com les zones de domini públic, servituds afeccions i limitació de l'edificabilitat de les carreteres estatals; qui és el responsable de mitigar l'impacte acústic i a implantació de nous elements vulnerables segons la legislació vigent; i que les activitats que es desenvolupin en les zones de protecció de la carretera hauran de complir la legislació vigent en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats, de manera que no afectin al normal funcionament de les carreteres.

Per tant, la MPGM no introdueix cap canvi en el seu redactat.

### **2 Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana - Direcció general de Planificació i Avaluació de la Xarxa Ferroviària (rebut el 06 de novembre de 2023)**

La Direcció ha informat que en l'àmbit objecte de l'actuació, no existeixen línies ferroviàries en servei i des del punt de vista de la planificació ferroviària, no hi ha actuacions previstes a curt/mig termini que hagin de ser considerades.

No existeix inconvenient en continuar la tramitació de l'instrument de planejament urbanístic.

La MPGM no introdueix cap canvi en el seu redactat.

### **3 Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible - Direcció General d'Aviació Civil (rebut el 29 de novembre de 2023)**

En quant a afeccions acústiques, ja que l'àmbit de la MPGM no es troba dins de les petjades de soroll incloses en el Pla Director de l'Aeroport de Sabadell, no correspon informar en relació a aquest aspecte.

Pel que fa a les servituds aeronàutiques, si bé la MPGM incorpora entre els seus plànols d'informació les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell correspo-

nents al Reial Decret 1843/2009, aquestes s'han vist modificades mitjançant el Reial Decret 715/2023, de 25 de juliol (B.O.E. n.212, de 5 de setembre de 2023).

Donat que la MPGM no contempla la instal·lació ni modificació d'aerogeneradors, aquestes servituds no són d'aplicació a l'àmbit d'estudi.

Cal incorporar amb caràcter normatiu una sèrie de disposicions que permetin acreditar que, en cas de contradicció amb qualsevol disposició de la normativa de la MPGM, prevaldrà l'establert per la normativa estatal en matèria de servituds aeronàutiques.

S'ha de fer referència en la normativa de la MPGM a l'article 14 del Reial Decret 369/2023, en particular a que l'àrea afectada per les servituds d'aeròdrom i les servituds d'instal·lacions radioelèctriques, queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats. L'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), podrà 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. Dita possibilitat s'estendrà als usos del sòl que faculden per a la implantació o exercici de dites activitats.

En conseqüència amb tot l'exposat anteriorment, informa favorablement, en quant a servituds aeronàutiques, amb les condicions imposades per l'informe, i en particular, condicionat a que s'incorpori el plànol de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell que s'adjunta com Annex II, i a que s'incloguin amb caràcter normatiu les disposicions esmentades.

La MPGM introdueix les modificacions anteriorment esmentades. Així doncs, s'actualitza el plànol "I07. Afectacions. Servituds aeronàutiques" d'acord al Reial Decret 715/2023, de 25 de juliol, i s'incorpora a les normes urbanístiques la Disposició addicional 1a, on es recullen les prescripcions establertes a l'informe de la Direcció General d'Aviació Civil.

### **4 Generalitat de Catalunya - Departament d'Empresa i Treball - Direcció General de Comerç (rebut el 19 de desembre de 2023)**

L'informe es considera favorable un cop es reculli la següent prescripció en l'aprovació definitiva en la normativa de la MPGM. En cas contrari, s'entén desfavorable i té caràcter vinculant.

Afegir, a l'article 10 de les NN.UU. de la MPGM al front del Riu Sec (publicada l'any 2017), els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial de l'article 9 del Decret Llei 1/2009 en el sentit que en l'àmbit d'aquesta Modificació on s'admeten usos comercials (clau 18b-10\*) només és possible implantar els establiments comercials següents:

- a) PEC, MEC i GEC no singulars -, en tot cas, si s'arribés a configurar un GEC no singular, individual o col·lectiu, aquest no podria superar els 2.499 m<sup>2</sup> de superfície de venda.
- b) PEC, MEC, GEC i GECT singulars (ECS) detallats a l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial..

S'afegeix l'apartat "criteris de localització i ordenació de l'ús comercial" a l'article 1 de la normativa urbanística de la present MPGM. Aquest article modifica l'apartat de la unitat de zona 18b-10\* de l'article 10.a de la MPGM 2016. D'aquesta manera queden incorporades les prescripcions establertes a l'informe de la Direcció General de Comerç.

## **5 Generalitat de Catalunya - Departament d'Educació (rebut el 4 de gener de 2024)**

En referència a l'àmbit educatiu actual, no es detecta cap afectació al respecte.

Informa favorablement sobre la MPGM.

La MPGM no introdueix cap canvi en el seu redactat.

## **6 Generalitat de Catalunya - Direcció General de Turisme (rebut el 12 de gener de 2024)**

Informa favorablement sempre que es tinguin en compte les observacions de l'apartat V. Valoració que diu el següent:

**Ordenació turística:** el decret 75/2020 defineix la consideració d'allotjament turístic i la seva classificació i els habitatges d'ús turístic. Recorda que els establiments turístics no requereixen de cap habilitació de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb la llei 13/2002 de 21 de juny de turisme de Catalunya.

**Desenvolupament turístic:** La justificació de la present modificació convergeix amb algun dels objectius recollits al Compromís Nacional per un Turisme Responsable. D'acord amb la naturalesa del projecte, cal tenir en compte:

- Establir una relació nova entre el turisme i el paisatge, de manera que les activitats turístiques s'integrin en el marc paisatgístic i el milloren, així com es creïn eines que permetin participar el turisme en la creació del paisatge i la identitat del lloc.
- Adequar l'activitat turística a les condicions del lloc on s'ubica, de manera que el seu pes en el sistema econòmic i en l'ecosistema ambiental o cultural no superi el llindar que alteri les condicions de la població local en àmbits com ara l'energia, l'accés a l'habitatge, l'estructura laboral, els recursos hídrics o l'ocupació del sòl.
- Potenciar la condició urbana a partir de l'atracció de residents amb noves ocupacions, la consolidació de serveis de centralitat urbana i l'atracció de noves activitats i noves formes de mobilitat urbana.
- Aturar el procés de reducció de la biodiversitat, de manera que sigui compatible els usos socials i econòmics amb els principis de conservació.

El redactat de la MPGM ha tingut compte totes les observacions tal i com es detalla a continuació i, per tant, no s'ha introduït cap canvi en el seu redactat.

L'ús turístic ja estava previst en el planejament vigent. La MPGM habilita que en els 8000m2 de sostre del PAU 1 on es pot fer hotel, també s'hi podran fer els altres usos d'habitatge no permanent. La seva localització i relació en continuïtat amb el nucli urbà no ha canviat. Per la seva dimensió, localització i la no existència de cap altre hotel al municipi fan que quedi acreditat que s'adequa a les condicions del lloc. Les noves activitats proporcionaran noves oportunitats perquè s'estableixin activitats que generin llocs de feina i serveis pels veïns i veïnes. No es proposa d'urbanitzar més sòl del que inicialment ja està previst pel planejament vigent.

## **7 Generalitat de Catalunya - Servei d'Aeroports i Transport Aeri (rebut el 18 de gener de 2024)**

Informa favorablement a la MPGM, ja que no existeix cap infraestructura aeroportuària de competència de la Generalitat afectada en servei ni planificada en l'àmbit municipal, i que les existents, per la seva distància i configuració, no es veuen afectades

per aquest projecte.

Per una altra banda informa que l'àmbit de la MPGM està dins la zona de les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Sabadell establertes al Reial Decret 715/2023, de 25 de juliol. I que correspon a la Direcció General d'Aviació Civil del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana emetre informe al respecte, ja que es tracta d'un aeroport d'interès general.

La Direcció General d'Aviació Civil del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana va emetre informe favorable amb condicionants tal i com s'exposa a la resposta d'informes 3.

## **8 Generalitat de Catalunya – Consell Català de l'Esport (rebut el 24 de gener de 2024)**

Informa desfavorablement a la MPGM, ja que el document no fa referència al Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya (PIEC) aprovat pel Decret 95/2005, de 31 de maig, com a pla territorial sectorial de l'esport, ni estableix la limitació de situar els equipaments esportius a una distància no inferior a 200 metres de focus molestos o nocius i a 2 kilòmetres de focus amb perill d'explosió, radiació, incendi, pols o emanacions tòxiques pel que fa als usos esportius previstos a la zona 4.

Per donar resposta a l'informe, s'introdueix al punt "4.1 Legislació aplicable" el Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya (PIEC-2005) aprovat pel Decret 95/2005 de 31 de maig. També es reitera que en el moment en que s'implanti un equipament esportiu, aquest haurà de complir i justificar les directrius urbanístiques i altres determinacions del pla, i en especial que la seva situació no estarà afectada per focus molestos i nocius a menys de 200 m com ara abocadors, depuradores descobertes i activitats industrials, agrícoles o ramaderes que produeixin fums, sorolls, o males olors i a 2 kilòmetres de focus amb perill d'explosió, radiació, incendi, pols o emanacions tòxiques.

## **AL·LEGACIONS**

Durant el termini d'informació pública es van rebre un total de 2 al·legacions, les quals es resumeixen i responen a continuació:

### **1 THRYM ACTIVOS INMOBILIARIOS (2 de octubre de 2023)**

El senyor Josep Maria Cases Massaguer exposa que actua en nom i representació de THRYM ACTIVOS INMOBILIARIOS. S.L.U ("THRYM"), amb C.I.F. número B-88554142 i domicili a efectes de notificacions a l'Avinguda Diagonal 618, planta 6, 08021 Barcelona. Que són propietaris de les finques registrals números 3.037 del Registre de la Propietat núm. 6 de Sabadell, 24.664 del Registre de la Propietat núm. 5 de Sabadell i 49.546, 3.162 i 49.568 del Registre de la Propietat núm. 2 de Cerdanyola del Vallès.

Exposa les següents al·legacions:

1. La MPPGM justifica al seu apartat 7.7 "Justificació del compliment dels articles 99 i 100 de la Llei d'Urbanisme" de la Memòria Descriptiva i Justificativa, que no s'ajusta a cap dels supòsits que estableixen els articles 99 i 100 del TRLU ja que no comporta cap increment de sostre, ni de la densitat de l'ús residencial, de la intensitat dels usos o la seva transformació. Per aquest motiu, l'al·legant considera que no és procedent la inclusió en el document de l'apartat 7.5 "Justificació del no increment de l'aprofitament urbanístic".

2. La MPGM no inclou l'Agenda i l'Avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar, ni l'informe de sostenibilitat econòmica corresponent, d'acord amb el que estableix l'article 59 del TRLU.

3. Vist l'objecte i abast de la MPPGM, en la que no es modifiquen zones i sistemes, i que els ajustos normatius tenen per objectiu facilitar el desenvolupament de la transformació del límit urbà nord-oest de Badia del Vallès, l'al·legant considera que no s'hauria d'alterar el redactat de les normes urbanístiques en quant al còmput de l'edificabilitat. I, subsidiàriament, al·leguen que no és clar com ha de ser el còmput de sostre a les plantes soterrani amb el nou redactat.

Tot i que l'objecte de MPGM és un ajust normatiu que no modifica ni els beneficis ni càrregues del PAU 1 de la MPGM 2016, es considera necessari actualitzar la documentació econòmica de la MPGM 2016 per comprovar la seva viabilitat a dia d'avui i així reforçar la seva seguretat jurídica. En aquest sentit, s'incorpora l'apartat VI Documentació econòmica que inclou una avaluació econòmica i financera així com una actualització de l'anàlisi de la rendibilitat i sostenibilitat econòmica.

La documentació econòmica i financera també inclou un apartat on es justifica que els canvis normatius no hi ha un augment d'aprofitament respecte la MPGM 2016 i així justificar sobradament que no s'ajusta a cap dels supòsits que estableixen els articles 99 i 100 del TRLU. Això permet simplificar el el punt 7.5 "Justificació del no increment de l'aprofitament urbanístic" de la memòria.

Pel que fa còmput de sostre en plantes soterrani, es té en compte l'al·legació i es manté el criteri del planejament vigent (MPGM 2016).

Per tot el que s'ha exposat, es proposa estimar parcialment l'al·legació formulada en els termes anteriorment exposats, la qual es recull en el document per a l'aprovació provisional.

## **2 GRUPO PROGERIÁTRICOS DE BADIA DEL VALLÈS (27 d'Agost de 2023)**

Juan Sanchez Rico, presenta la present al·legació com a representat del Grupo Pro Geriátrico Badia amb CIF número G62988142. L'al·legant sol·licita que s'inclouï a l'apartat 1.4 problemàtica actual de la memòria de la MPGM la necessitat d'una residència per a la gent gran i habitatges tutelats amb les següents justificacions:

1. Que hi ha hagut varis intents de construcció d'habitatges tutelats i que mai s'han acabat realitzant
2. Que en el pla d'actuació municipal 2019-2023 inclou el projecte d'una residència per a persones grans en un equipament en desús.
3. Que en el ple extraordinari del 3 de desembre del 2019 s'afirma que s'implementaran les mesures necessàries per a impulsar la construcció d'una residència.
4. Que l'índex de persones més grans de 65 anys a Badia del Vallès és superior a la mitjana del Vallès Oriental.
5. Tenir una residència pública al municipi faria que les persones grans no s'haguessin de traslladar a un altre municipi per obtenir aquest servei.
6. Que segons la OMS, preveu un rati de places residencials del 5% dels majors de 65 anys.
7. Que la Generalitat de Catalunya va aprovar una proposta de resolució per implementar una residència pública la municipi.

S'estima l'al·legació i s'afegeix que no hi ha cap residència pública per a la gent gran al municipi al punt 1.4 Problemàtica actual del document comprensiu i el 6 de la memòria. També es fa constar que a la memòria social del document aprovat inicialment, en el punt 2.1 Característiques de la població, descriu les franges d'edat de la població de Badia del Vallès i identifica l'alt índex d'envelliment. I en el punt 2.3 Habitatge, on descriu les necessitats d'acolliment i assistència que requereixen les

persones grans o les persones en situació de vulnerabilitat social i econòmica, indica que actualment el municipi no disposa encara d'habitatge temporal i assequible per a facilitar aquestes mesures.

## **ALTRES MODIFICACIONS INTRODUÏDES AL DOCUMENT**

Respecte al document aprovat inicialment s'efectuen varies modificacions per corregir errades i fer el document més entenedor. Les modificacions més destacades són les següents:

- Per a fer més entenedor el plànol informatiu de qualificacions vigent, es modifiquen els valors de línia i s'afegeix el plànol "I.06 Trama urbana consolidada". També s'afegeix la reserva ferroviària.
- Degut a una petita errada material, es modifica la fitxa "Ordenació de l'edificació unitat 18b-10\*" inclosa a la MPGM al front del riu Sec de l'any 2016 com a Annex a les Normes urbanístiques.

## 6. Problemàtica actual

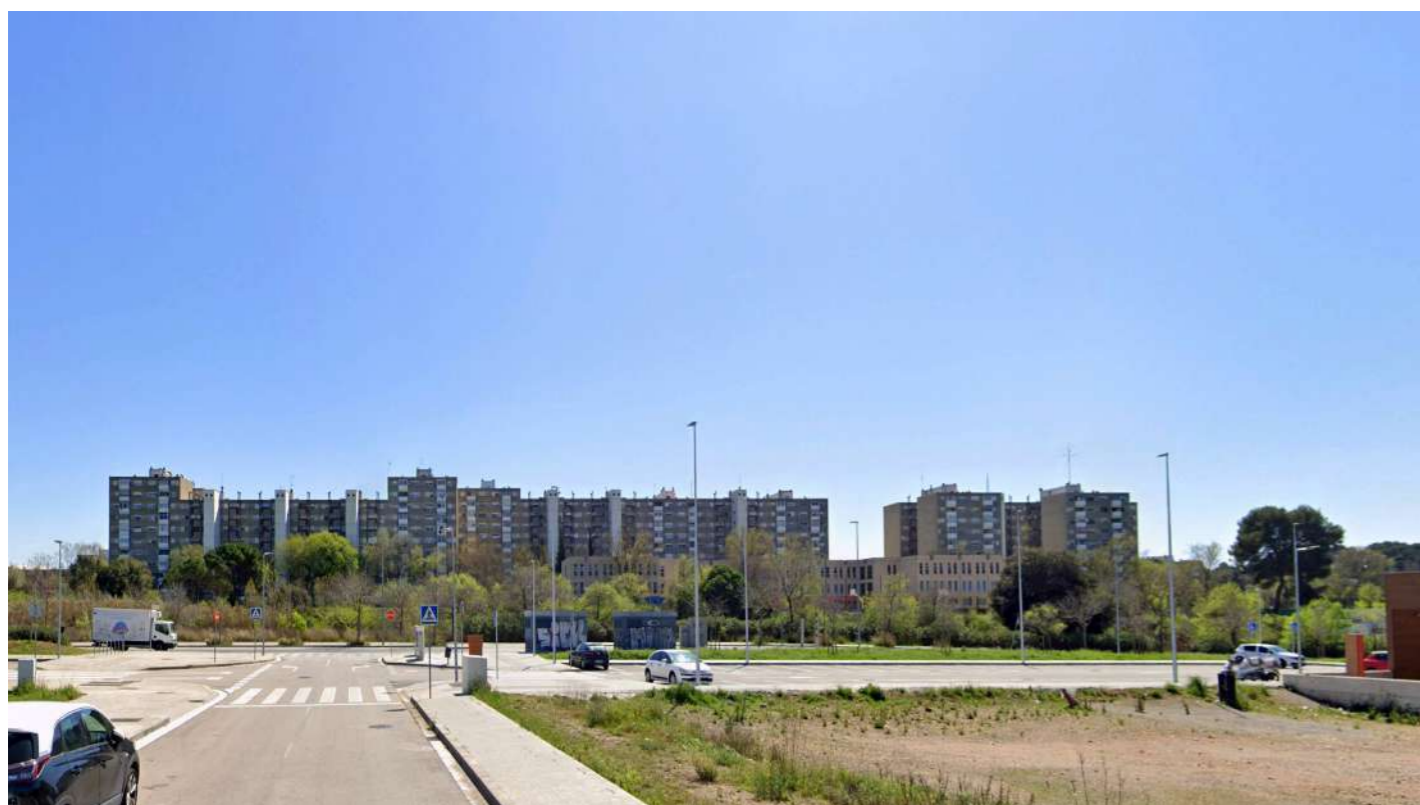
Badia del Vallès es va construir als anys 70 en una antiga finca rústica a cavall de dos municipis, Barberà del Vallès i Cerdanyola del Vallès, dissenyada i edificada com a polígon d'habitatges destinat a pal·liar la necessitat d'habitatge de l'època. Però com la majoria de polígons d'aquell moment, es va construir de bell nou en un entorn mancat d'identitat i referències urbanes, fet que va comportar la necessitat d'organitzar la ciutat al voltant d'un centre i una estructura pròpia aïllada de l'entorn. Amb els anys, aquest entorn s'ha anat consolidant, però la dificultat d'integració amb la realitat urbana circumdant encara és present.

Una altra característica intrínseca al seu origen és que els espais destinats a activitat econòmica es redueixen, en la pràctica totalitat, a locals comercials situats a les plantes baixes de les edificacions, gairebé tots de la mateixa mida (uns 45 m<sup>2</sup>). Això fa que les empreses tinguin dificultats per a implantar-se al municipi per falta d'emplaçaments amb dimensions i característiques adients. Prova d'això és la localització de teixit comercial al carrer del Tibidabo, de Barberà del Vallès, que té la vocació de servir principalment als veïns de Badia.

Per tal de donar resposta a aquestes qüestions, el planejament urbanístic vigent, fruit de la MPGM2016, contempla la transformació dels sòls del PAU 1 per a generar una nova façana al front del Riu Sec, que millori la qualitat urbana de l'àmbit mitjançant l'augment de la permeabilitat i de la connectivitat amb l'entorn, i per a incorporar activitat econòmica amb un parcel·lari de mida gran més atractiu. Però actualment es fa necessària una regulació de l'ordenació més flexible i, a la vegada, una incorporació de disposicions formals per a regular una major diversitat d'edificacions i millorar la integració urbana del conjunt; així com també es fa necessària una major precisió i claredat en la regulació de determinats paràmetres normatius.

Vista de l'actual front urbà de Badia des del sector de Sant Pau del Riu Sec de Sabadell.

Font: elaboració pròpia.



Per altra banda, a Badia es donen dificultats en l'accés a l'habitatge per diversos motius -que també deriven del seu origen-, i que afecten a col·lectius variats com, per exemple, la gent jove. El municipi només té un únic emplaçament qualificat d'habitatge dotacional encara sense executar i no té cap residència pública per a la gent gran. En canvi, com molts municipis del país amb la mateixa tendència, ha experimentat un canvi profund en la seva estructura demogràfica que comporta un desajust de les reserves d'equipaments actuals amb les noves demandes. En aquest sentit a la ciutat hi ha edificis d'equipaments en desús que, fruit del Decret Llei 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, l'Ajuntament voldria adaptar per a possibilitar la implantació d'allotjament dotacional.

És el cas de la unitat de zona 4, qualificada d'equipament, on es troben les edificacions de les antigues escoles "Antonio Machado" i "Empordà", les quals que es van tancar als anys 90 per falta d'alumnes. Es tracta d'un àmbit actualment sense ús que genera un buit urbà, en el que es podrien reciclar les edificacions existents tal com conclou l'*Estudi de viabilitat de la rehabilitació d'un equipament municipal per transformar-lo en allotjament dotacional*, mencionat a l'apartat d'antecedents. És per a aquest motiu que es creu convenient adequar la normativa urbanística per a afegir aquest ús i, al mateix temps, adequar els criteris d'ordenació per a que es puguin rehabilitar les edificacions existents.

## 7. Descripció i justificació de la proposta

### 7.1 Objectius generals de la MPGM

L'objectiu principal de la MPGM és ajustar la normativa urbanística vigent per a facilitar el desplegament de les previsions del planejament als sòls d'activitat econòmica de la unitat de zona 18b-10\* i la incorporació de l'ús d'allotjament dotacional als sòls de sistema d'equipaments comunitaris de la unitat de zona 4, a l'àmbit de les antigues escoles "Antonio Machado" i "Empordà", atenent als requeriments d'ordenació actuals. Es poden resumir en relació als següents aspectes:

**La nova façana de Badia**, a partir d'un nou front edificat i la urbanització del parc lineal confrontant amb el sector de Sant Pau del Riu Sec, al terme de Sabadell, ha de permetre posar fi a la condició d'espai vacant i millorar la imatge de la ciutat, generar continuïtat urbana i connectivitat entre els dos municipis i millorar el control social al seu entorn.

**Més activitat econòmica**, a partir del desenvolupament dels sòls terciaris i comercials, per donar resposta a les necessitats del municipi en relació a incrementar la mixticitat del teixit i a esdevenir més sostenible en tant que reduirà la mobilitat obligada, aprofitant la idoneïtat de la seva localització: un entorn de màxima accessibilitat i proper a la Universitat Autònoma i al polígon Sant Pau de Riu Sec, favorable per a establir sinèrgies.

**La incorporació de l'ús d'allotjament dotacional** a l'àrea d'equipaments de la unitat de zona 4, a partir de la concreció d'aquest ús, per a dinamitzar la zona, revertir la manca d'urbanitat de l'àmbit de les antigues escoles, rehabilitar i actualitzar les edificacions existents i completar la xarxa existent d'equipaments donant resposta a les necessitats de la població.

## 7.2 Descripció de la proposta

Per assolir aquests objectius, la MPGM proposa adequar la normativa urbanística del planejament vigent per ajustar la regulació de les qualificacions 18b, zona d'ordenació volumètrica de nova creació, unitat de zona 18b-10\*, i 7b, sistema d'equipaments comunitaris, unitat de zona 4, prenent com a base les necessitats exposades en detall a l'apartat 6 "Problemàtica actual".

Pel que fa als sòls destinats a activitats econòmiques qualificats amb la clau 18b-10\*, aquestes necessitats i respectius ajustos són:

### Facilitar el desenvolupament

- Flexibilitzar l'ordenació mitjançant la supressió de la prescripció de l'avantprojecte unitari comú i modificar les condicions de parcel·lació mitjançant la supressió de la prioritització de la parcel·la única, que alhora comporta l'eliminació de la possibilitat d'edificar per fases. Això facilitarà la participació de més agents en l'establiment d'activitats i la redacció dels futurs projectes d'edificació.
- Actualitzar els usos previstos per a fomentar una activitat econòmica mixta que esdevingui atractiva per a diferents tipus d'operadors, mantenint el caràcter, l'aprofitament urbanístic vigent i la compatibilitat amb el teixit residencial.
- I finalment, re-definir certs paràmetres normatius per dotar de major claredat el planejament vigent.

### Garantir la qualitat i diversitat del teixit d'activitat econòmica

- Mantenir la parcel·la mínima i concretar un nombre màxim d'establiments per unitat de superfície, que fomenti la varietat d'activitats i doti el municipi de locals de grandària adequada tant per al sector terciari com per a l'industrial o logístic i, per tant, més adaptable a la demanda actual i futura.

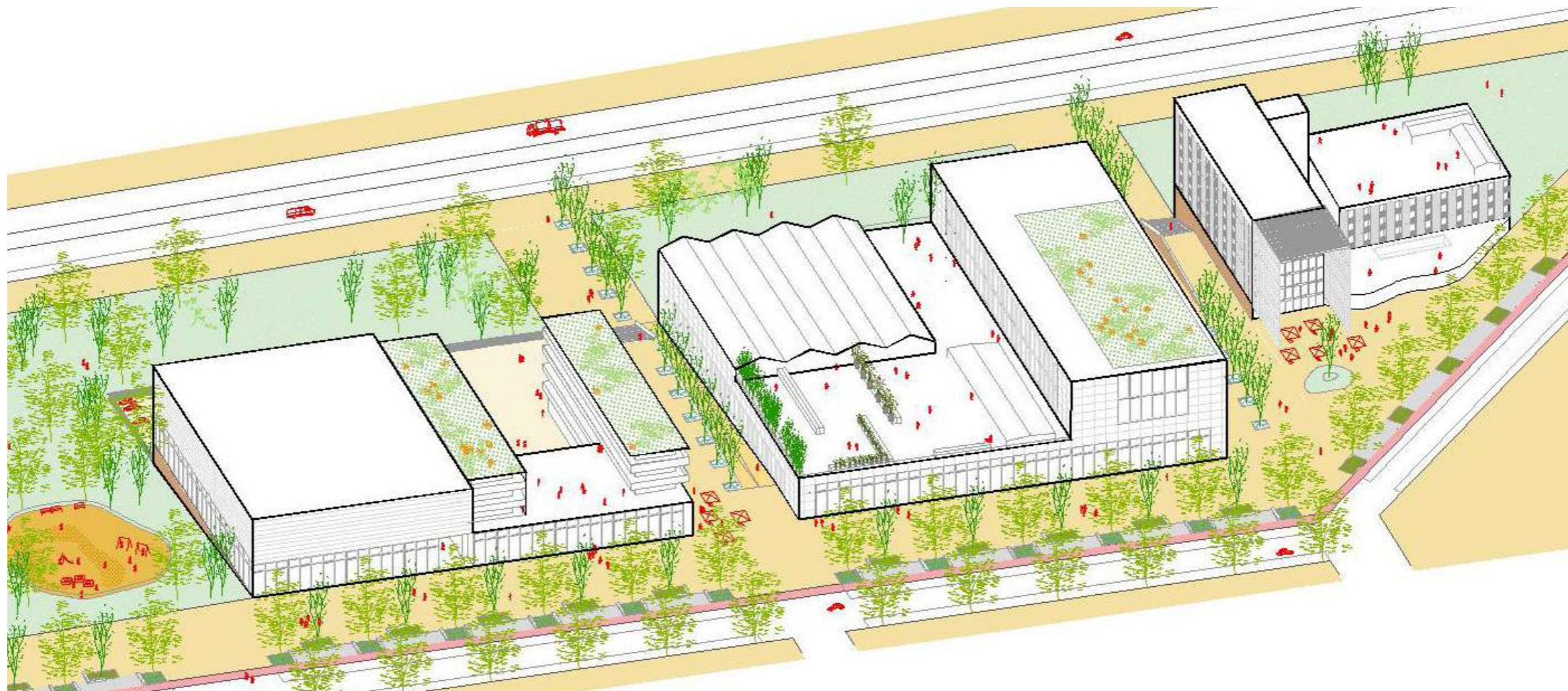
### Garantir la integració urbana i la qualitat del conjunt edificat

- Clarificar els paràmetres d'ordenació vigents i incorporar nous paràmetres i regulacions formals, per a garantir la qualitat del nou front urbà del municipi al mateix temps que es flexibilitzen els paràmetres d'ordenació, en relació a la qualitat estètica, la connectivitat i permeabilitat del nou teixit. Es regula el contacte amb el nou bulevard i la resta d'espais lliures i s'incorporen les recomanacions de l'avaluació d'impacte de gènere i de l'informe ambiental en el disseny de l'espai públic.

I pel que fa al sub-àmbit d'equipaments comunitaris de nova creació, unitat de zona 4:

### Incorporar l'ús d'allotjament dotacional

- Incorporar l'ús d'allotjament dotacional als usos admesos per donar resposta a l'interès municipal en la promoció d'aquesta tipologia d'habitatge assequible.



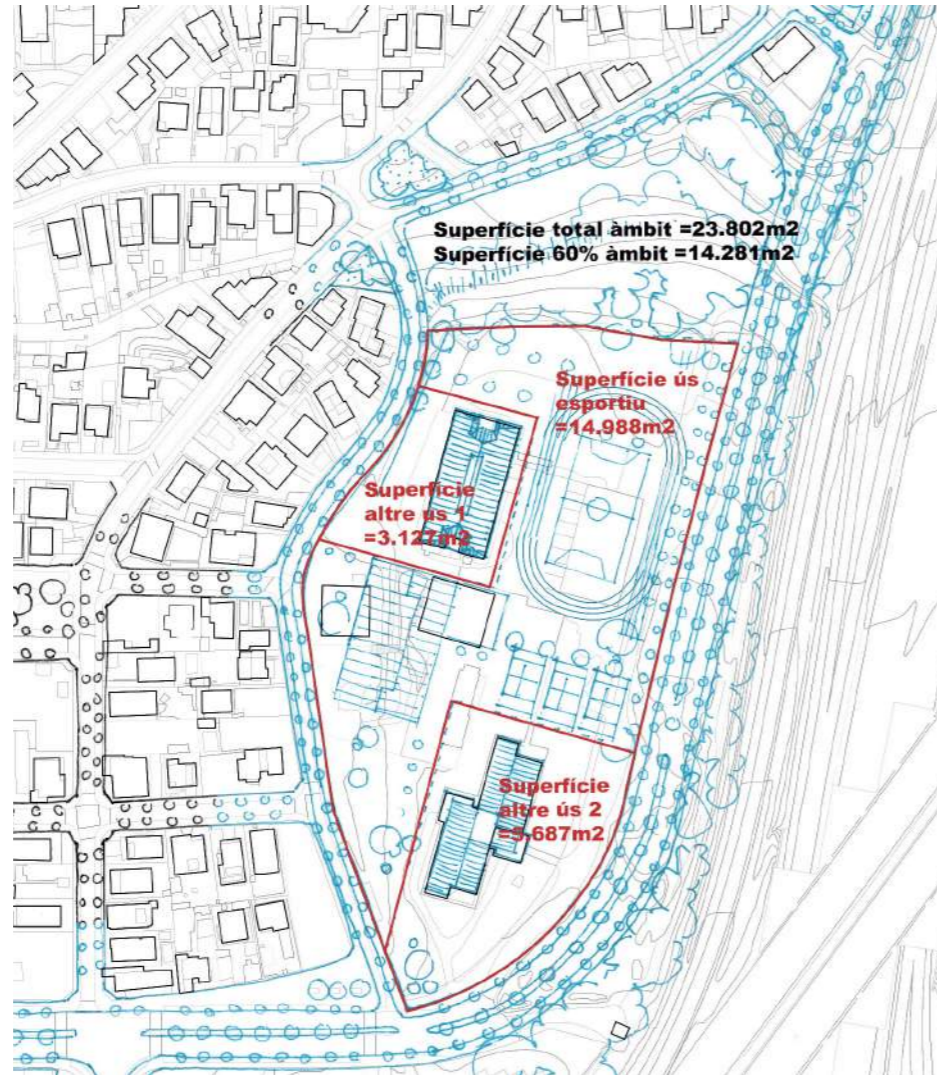
Perspectiva axonometria indicativa de l'ordenació del PAU 1.

Font: elaboració pròpia.



Ordenació indicativa de l'àmbit d'equipaments. S'assenyala una possible distribució d'usos per a garantir la funcionalitat de la reserva per l'equipament esportiu tot permetent el reciclatge de les edificacions principals.

Font: elaboració pròpia.



### Reciclar les edificacions existents

- Prioritzar la rehabilitació a fi de facilitar el reciclatge de les edificacions existents, donat que es pot assegurar una superfície resultant de sòl al voltant de les mateixes que representi menys del 40% de la superfície de l'àmbit, tot garantint que el restant 60%, lliure d'edificacions importants, es pugui destinar a usos esportius-recreatius.

### Facilitar el desenvolupament i la implantació de tots els usos admesos

- Flexibilitzar l'ordenació mitjançant el manteniment dels paràmetres mínims per a garantir la integració amb el teixit de baixa densitat de l'entorn i poder realitzar un projecte d'integració urbana més coherent.
- Eliminar la parcel·la mínima ja que resulta excessiva per als usos no esportius.
- Incorporar la possibilitat de redacció d'un pla especial per a concretar els usos i/o modificar paràmetres d'ordenació per facilitar el desenvolupament dels equipaments de la unitat de zona 4.

### 7.3 Descripció dels canvis normatius

A continuació es fa la relació en detall de les modificacions o noves disposicions proposades en resposta a les necessitats anteriors, les quals s'incorporen a la normativa d'aquesta MPGM.

### CONDICIONS D'ORDENACIÓ DE LA ZONA 18b-10\*

- **ORDENACIÓ:** s'elimina el requeriment de **redacció d'un avantprojecte unitari comú**, per tal de facilitar el desenvolupament de les parcel·les mitjançant expedients de llicències d'edificació independents.

Alhora, a fi i efecte que el conjunt edificat resulti més homogeni, també s'elimina la possibilitat de **reculada de les façanes** als trams d'alineació obligatòria.

Amb la finalitat de fer més coherent la part escrita i la part gràfica del document, s'incorporen a la normativa els paràmetres de la **cota de referència de la planta baixa** i el **perfil regulador**, com a regulacions bàsiques d'ordenació volumètrica amb configuració flexible.

I, per últim, es **modifiquen** els paràmetres següents:

- **passatge:** es re-defineix per a vincular-lo a una servitud de protecció del domini públic i es precisen amb major detall els seus criteris d'urbanització
- **àmbit rampa:** s'estableixen les seves condicions d'accessibilitat de manera més genèrica
- **subsòl:** es re-defineix com a **soterrani** i s'estableix amb més precisió la seva definició.
- **PARCEL·LACIÓ I NOMBRE D'ESTABLIMENTS:** en relació a facilitar el desenvolupament del planejament s'elimina la predeterminació de la **parcel·la única** i la possibilitat **d'edificar per fases**, però es manté la regulació de la **parcel·la mínima**. A més, s'incorpora el **nombre màxim d'establiments per unitat de superfície** per a concretar la intensitat màxima dels usos comercials i terciaris, amb la finalitat de garantir la implantació de l'activitat econòmica necessària pel municipi tot preservant un parcel·lari de grandària generosa.
- **EDIFICABILITAT:** es manté l'edificabilitat vigent.
- **USOS ADMESOS:** s'actualitzen els usos vigents **introduint l'ús industrial (categoria 1a, 2a i 3a), el sanitari i l'esportiu** del PGM. I es canvia l'ús hotelier per l'ús genèric del PGM que és l'ús **residencial no permanent**.
- **REGULACIONS FORMALS:** amb l'objectiu d'assegurar una integració estètica i funcional del conjunt edificat, s'incorporen les regulacions formals. Aquestes precisen el contacte dels **límits de finca** amb l'espai lliure; el tractament estètic i compostiu de **façanes** i de **tanques**; i la regulació dels **espais lliures privats**.

### CONDICIONS D'ORDENACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMUNITARIS - UNITAT DE ZONA 4

- **USOS ADMESOS:** s'incorpora l'ús d'**allotjament dotacional** dins del 40% del sòl destinat a usos administratius, docents, culturals, assistencials i recreatius.
- **ORDENACIÓ:** es manté l'edificabilitat màxima i s'estableix **prioritzar la rehabilitació** de les edificacions existents per fomentar-ne el reciclatge. En cas de **noves construccions**, es flexibilitza l'ordenació reduint els paràmetres aplicables a la distància a vial i alçada màxima, per tal d'integrar-la a la tipologia del teixit circumdant.
- **PARCEL·LACIÓ:** s'elimina la parcel·la mínima per facilitar la implantació dels usos admesos.
- **REDACCIÓ DE PLA ESPECIAL:** s'incorpora la possibilitat de concretar els usos i de modificar i/o adequar els paràmetres d'ordenació mitjançant la redacció d'un pla especial.

Fotografia de l'estat actual de l'edifici de l'antiga escola "Antonio Machado".

Font: Estudi de viabilitat de la rehabilitació d'un equipament municipal per transformar-lo en allotjament dotacional (DIBA, 2022)



## 7.4 Comparació entre la normativa vigent i la proposada

Per tal de facilitar la comparació entre la situació anterior i la resultant de la present proposta, a continuació s'incorpora un quadre amb els articles 10.a) i 11 de la normativa anterior (MPGM2016) i la normativa de nova redacció, indicant el text eliminat (ratllat) i el de nova redacció (negreta).

NNUU MPGM FRONT RIU SEC 2016	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
<p>UNITAT DE ZONA 18b-10*</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tipus d'ordenació: edificació volumètrica específica amb configuració flexible</li> <li>- Ocupació màxima: 100%</li> <li>- Edificabilitat màxima sobre rasant: 40.000,00 m<sup>2</sup>st</li> <li>- Usos admesos: comercial, oficines, cultural i recreatiu, sempre en concordança amb l'article 306 de les NU del PGM i de la legislació sobre equipaments comercials. També s'admet l'ús hotelier, amb un màxim de 8.000 m<sup>2</sup> de sostre.</li> <li>- Serà necessari la redacció d'un avant projecte unitari comú.</li> <li>- Parcel·lació: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. parcel·la única sense perjudici de que excepcionalment es pugui subdividir com a conseqüència del projecte constructiu comú i/o de les tècniques derivades de complex immobiliari.</li> <li>b. En cas de subdivisió s'estableix una parcel·la mínima de 2.500 m<sup>2</sup> i 40 m de façana mínima.</li> </ul> </li> <li>- L'edificació d'una parcel·la es podrà executar per fases.</li> <li>- Ordenació de l'edificació: es regula amb la documentació gràfica del pla, i d'acord amb les determinacions que figuren a l'Annex "Ordenança Específica de l'Ordenació unitat 18b-10*", que s'incorpora com a regulació de l'edificació.</li> <li>- Perímetre regulador: totes les plantes i vols hauran de estar compresos dins d'aquesta figura poligonal.</li> <li>- Alineació obligatòria: s'assenyalen les condicions de alineació mínima als espais lliures en els trams assenyalats i amb una alçada mínima de 8,5 m. Es permet la reculada de la façana de planta baixa amb un màxim de 5 m amb la finalitat de crear porxos coberts.</li> <li>- Àmbit pont: àrea susceptible de ser ocupada per edificació. <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Per sobre de l'espai destinat a passatge i amb un mínim de 6,5 m d'alçada es permet l'edificació ocupant un màxim del 30% del volum del àmbit.</li> <li>b. En els passatges només s'admeten els elements verticals estructurals puntuals deixant una amplada mínima lliure de pas de 10 m, amb l'obligació d'alinejar entre ells els elements verticals.</li> <li>c. L'àrea del passatge lliure públic coberta per edificació no comptabilitza com a sostre.</li> </ul> </li> </ul>	<p>UNITAT DE ZONA 18b-10*</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tipus d'ordenació: <del>edificació volumètrica</del> <b>volumetria</b> específica amb configuració flexible</li> <li>- Ocupació màxima: 100%</li> <li>- Edificabilitat màxima sobre rasant: 40.000,00 m<sup>2</sup>st</li> <li>- Usos admesos: comercial, oficines, <b>industrial (categoria 1a, 2a i 3a), sanitari</b>, cultural, recreatiu i <b>esportiu</b>, sempre en concordança amb l'article 306 de les NU del PGM i de la legislació sobre equipaments comercials. També s'admet l'ús <del>hotelier</del> <b>residencial</b>, amb un màxim de 8.000 m<sup>2</sup> de sostre.</li> <li><del>—Serà necessari la redacció d'un avant projecte unitari comú.</del></li> <li>- Parcel·lació: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <del>parcel·la única sense perjudici de que excepcionalment es pugui subdividir com a conseqüència del projecte constructiu comú i/o de les tècniques derivades de complex immobiliari.</del></li> <li>b. <del>En cas de subdivisió s'estableix una parcel·la mínima de 2.500 m<sup>2</sup> i 40 m de façana mínima.</del></li> </ul> </li> <li><del>—L'edificació d'una parcel·la es podrà executar per fases.</del></li> <li>- <b>S'admet un número màxim d'establiments d'un per cada 1.000 m<sup>2</sup> de sostre edificable. La superfície mínima de l'establiment serà de 100 m<sup>2</sup> de superfície útil. Dins de l'espai destinat a un establiment s'admetran les assignacions d'espai a diferents persones físiques o jurídiques, en règim de lloguer d'espai i serveis comuns, a fi de que puguin compartir l'establiment admès.</b></li> <li>- Ordenació de l'edificació: es regula amb la documentació gràfica del pla, i d'acord amb les determinacions que figuren a l'Annex "<del>Ordenança Específica de l'Ordenació de l'edificació. Unitat 18b-10*</del>", <b>que s'incorpora com a regulació de l'edificació. de la normativa i amb les disposicions dels següents paràmetres:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cotes de referència de la planta baixa: es prendran com a base de mesurament de la planta baixa, de l'alçada màxima de l'edificació i del traçat del perfil regulador. Serà admissible l'adaptació o el re-ajust d'aquestes cotes, sense depassar un augment o disminució de 0,60 m, quan el projecte d'execució o una millor concepció tècnica o urbanística del mateix ho exigeixin.</b></li> <li>• Perímetre regulador: totes les plantes i vols hauran de estar compresos dins d'aquesta figura poligonal.</li> <li>• <b>Perfil regulador: la totalitat del volum edificat haurà d'estar compresa dins d'aquesta figura poligonal, exceptuant aquells elements d'instal·lacions que tècnicament i de forma justificada així ho requereixin. Aquests elements caldrà que es situïn a una distància mínima de 3 m respecte als límits dels forjats de la darrera planta i no superin una alçada màxima de 7,5 m.</b></li> <li>• <b>Alineació obligatòria: s'assenyalen les condicions de alineació mínima obligatòria de la façana als espais lliures en els trams assenyalats i amb una alçada mínima de 8,5 m. Es permet la reculada de la façana de planta baixa amb un màxim de 5 m amb la finalitat de crear porxos coberts.</b></li> <li>• Àmbit pont: àrea susceptible de ser ocupada per edificació. <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Per sobre de l'espai destinat a passatge, <b>el qual ha de tenir una alçada de pas mínima</b> i amb un mínim de 6,5 m d'alçada, es permet l'edificació ocupant un màxim del 30% del volum de l'àmbit <b>pont</b>.</li> <li>b. En els passatges només s'admeten els elements verticals estructurals puntuals deixant una amplada mínima lliure de pas de 10 m, amb l'obligació d'alinejar entre ells els elements verticals.</li> <li>c. L'àrea del passatge lliure públic coberta per edificació no comptabilitza com a sostre.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

<p>- Passatge: pas lliure públic i permanent de 20 metres d'amplada indicat en els plànols d'ordenació destinat a comunicar la trama urbana de Badia del Vallès amb l'espai lliure posterior.</p> <p>a. Tot i ser de manteniment i conservació a càrrec de la propietat corresponent, es mantindrà com a àrea de pas lliure públic i permanent.</p> <p>b. S'admet la possibilitat d'obrir locals interiors al passatge per tal de reforçar el seu caràcter públic.</p> <p>c. Obligatòriament s'hauran d'urbanitzar amb un nivell d'acabat i característiques similars als de la urbanització realitzada a l'entorn immediat.</p> <p>- Àmbit rampa: es garantirà la connexió en rampa del passatge entre la trama urbana de Badia del Vallès i l'espai lliure posterior amb un màxim de 6% de pendent i un mínim de 6 m d'amplada.</p> <p>- Subsòl: el subsòl de la zona es podrà ocupar en la seva totalitat, independentment que en superfície estigui lliure d'edificació o sigui pas lliure públic. Els aparcaments de planta soterrani podran connectar-se entre ells.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Passatge: <b>s'estableix una servitud de pas lliure</b>, públic i permanent de 20 metres d'amplada indicat en els plànols d'ordenació destinat a comunicar la trama urbana de Badia del Vallès amb l'espai lliure posterior. <i>Tot i ser de manteniment i conservació a càrrec de la propietat corresponent, es mantindrà com a àrea de pas lliure públic i permanent.</i></li> <li>a. S'admet la possibilitat d'obrir locals interiors al passatge per tal de reforçar el seu caràcter públic.</li> <li>b. Obligatòriament s'hauran d'urbanitzar <b>i mantenir per part de la propietat amb un nivell criteris de disseny urbà, qualitats</b> d'acabat i característiques similars als de la urbanització realitzada a l'entorn immediat, <b>amb especial atenció en garantir el control visual de l'espai i donar resposta a la resta de recomanacions de l'Avaluació de l'impacte de gènere i de l'Informe ambiental.</b></li> <li>c. <b>En tot allò no regulat en aquestes normes, resulta d'aplicació la regulació de les servituds prevista al Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya i a la legislació bàsica del sòl.</b></li> <li>• Àmbit rampa: es garantirà la connexió en rampa <b>adaptada, a l'interior</b> del passatge, entre la trama urbana de Badia del Vallès i l'espai lliure posterior <i>amb un màxim de 6% de pendent i un mínim de 6 m d'amplada.</i> <b>La seva amplada haurà de garantir el pas dels vehicles d'emergències i protecció civil.</b></li> <li>• Subsòl: <i>el subsòl de la zona es podrà ocupar en la seva totalitat, independentment que en superfície estigui lliure d'edificació o sigui pas lliure públic. Els aparcaments de planta soterrani podran connectar-se entre ells.</i> <b>Soterranis: són els espais situats per sota de la planta baixa. El sostre situat en plantes soterrani no comptabilitza en la superfície de sostre edificable.</b></li> <li>- <b>Regulacions formals:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Límit públic-privat:</b> haurà d'estar delimitat per edificació o amb tanca. La seva ubicació serà el límit de zona a excepció dels passatges i la zona compresa entre el passatge situat més al Nord-Est i l'Avinguda del Cantàbric on podrà variar sempre que no generi racons. L'espai d'ús públic resultant haurà de tenir la mateixa rasant i nivell d'urbanització que l'espai públic de l'entorn.</li> <li>• <b>Façanes:</b> totes les façanes dels edificis s'hauran d'executar amb un nivell d'acabat, característiques i composició arquitectònica similars, a fi de garantir la qualitat estètica de tots els seus fronts. En els trams d'alineació obligatòria, com a mínim el 60% dels 3 primers metres d'alçada, a partir de la cota de referència de la planta baixa, haurà de ser transparent. En cas que es generin mitgeres al descobert per l'ordenació dels edificis, els acabats es tractaran com els d'una façana més.</li> <li>• <b>Tanques:</b> tindran una alçada màxima de 2,5 m i hauran de ser calades a partir del metre d'alçada. S'hauran d'executar amb unes qualitats materials similars a la resta d'edificació.</li> <li>• <b>Espai lliure privat:</b> Es prohibeix l'emmagatzematge permanent i de gestió de residus fruit de l'activitat.</li> </ul> </li> <li>- <b>Criteris de localització i ordenació de l'ús comercial:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En l'àmbit d'aquesta MPGM on s'admeten usos comercials (clau 18b-10*), en cas d'instal·lar-se establiments comercials aquests hauran de respondre als criteris de localització i ordenació de la legislació vigent -actualment definida al Decret Llei 1/2009-, i que especifica que només és possible implantar els establiments comercials següents: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) PEC, MEC i GEC no singulars -i, en tot cas, si s'arribés a configurar un GEC no singular, individual o col·lectiu, aquest no podria superar els 2.499 m<sup>2</sup> de superfície de venda-</li> <li>b) PEC, MEC, GEC i GECT singulars (ECS) detallats a l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
<p>7b /UNITAT DE ZONA 4</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tipus d'ordenació: edificació aïllada</li> <li>- Ocupació màxima: 15%</li> <li>- Distància a llindes mínima: 5 m</li> <li>- Distància a vial mínima: 5 m</li> <li>- Alçada màxima edificació: PB i 2 (12,50 m)</li> <li>- Edificabilitat màxima sobre rasant: 1,00 m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup></li> <li>- Usos admesos: equipament esportiu (60%) i equipament administratiu, docent, cultural, assistencial (40%).</li> </ul>	<p>7b /UNITAT DE ZONA 4</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tipus d'ordenació: edificació aïllada</li> <li>- Ocupació màxima: 15%</li> <li>- Distància a llindes mínima: 5 m</li> <li>- Distància a vial mínima: 5 m</li> <li>- Alçada màxima edificació: PB + 2 (12,50 m)</li> <li>- Edificabilitat màxima sobre rasant: 1,00 m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup></li> </ul>

- Parcel·lació: parcel·la mínima de 10.000 m<sup>2</sup>

En cas d'implantació de noves activitats destinades a elements especialment vulnerables, caldrà donar compliment als criteris establerts a la Instrucció tècnica referent al risc químic en el transport de mercaderies, de la Direcció General de Protecció Civil de la Generalitat de Catalunya.

- Usos admesos: equipament esportiu (60%) i equipament administratiu, docent, cultural, assistencial i **allotjament dotacional (40%)**

~~Parcel·lació: parcel·la mínima de 10.000 m<sup>2</sup>~~

- **Es prioritzarà la rehabilitació de l'edificació existent. En cas que les edificacions actuals no es puguin rehabilitar per impediments tècnics (qüestions funcionals, cost econòmic, mal estat de les edificacions, etc.) o que s'hagin de construir noves edificacions, caldrà complir amb els següents paràmetres d'ordenació:**

- Distància a vial mínima: 5 m
- Alçada màxima edificació: PB+2 (12,50 m)

- **En cas que es consideri necessari, es podrà redactar un pla especial per a concretar els usos i modificar i/o adequar els paràmetres d'ordenació.**

En cas d'implantació de noves activitats destinades a elements especialment vulnerables, caldrà donar compliment als criteris establerts a la Instrucció tècnica referent al risc químic en el transport de mercaderies, de la Direcció General de Protecció Civil de la Generalitat de Catalunya.

## 7.5 Justificació del no increment de l'aprofitament urbanístic

La MPGM proposa clarificar els usos d'activitat econòmica permesos respecte els considerats al planejament vigent mitjançant la inclusió de l'ús industrial, el sanitari i l'esportiu; així com transformar en residencial genèric a l'ús hoteler, mantenint el sostre màxim vigent.

A fi i efecte de justificar que aquests canvis normatius no suposen un increment d'aprofitament urbanístic, s'han realitzat una sèrie d'estudis comparatius amb l'objectiu de verificar que cap dels nous usos proposats presenta un valor superior als ja recollits en el planejament vigent i que, per tant, l'aprofitament urbanístic total de l'àmbit no s'incrementa, tal i com es pot comprovar en la VI Documentació econòmica de la present MPGM.

## 7.6 Justificació del compliment de l'article 98 de la Llei d'urbanisme

La MPGM preveu afegir l'ús d'allotjament dotacional a l'àmbit d'equipaments comunitaris de l'avinguda d'Antonio Machado, que s'aplicarà al 40% del sòl per tal de mantenir la reserva per a equipaments esportius, amb igual superfície i funcionalitat a l'establerta pel planejament vigent.

Per aquest motiu, i perquè tampoc no s'altera la zonificació ni l'ús urbanístic dels espais lliures i les zones verdes, es pot considerar que s'ajusta a l'establert a l'article 98 del TRLU.

## 7.7 Justificació del compliment dels articles 99 i 100 de la Llei d'urbanisme

La present MPGM no s'ajusta a cap dels supòsits que estableixen els articles 99 i 100 del TRLU ja que no comporta cap increment de sostre, ni de la densitat de l'ús residencial, de la intensitat dels usos o la seva transformació. A més, l'ajust en els usos de la clau 18b-10\* no comporta un augment d'aprofitament tal i com es demostra a l'apartat 7.5 de la present memòria. És per això, que no es preveu cap cessió d'aprofitament urbanístic ni la previsió de reserves complementàries de sistemes d'espais lliures i equipaments.

## 7.8 Justificació del compliment dels principis generals de l'actuació urbanística

### Desenvolupament urbanístic sostenible

La MPGM adequa la normativa de la MPGM2016 per a clarificar-la i fer-la més adaptable a noves necessitats i així facilitar el seu desenvolupament i assolir els seus objectius. Per tant, no afecta als criteris a partir dels quals el planejament vigent garanteix l'ús racional del territori i del medi ni als paràmetres de sostenibilitat sobre l'ordenació prevista.

### Participació de les plusvàlues

La MPGM no modifica els termes de participació de les plusvàlues del planejament vigent, que estableix unes cessions del sòl corresponents al 15% de l'aprofitament urbanístic per al PAU 1.

### Dret de propietat, indemnitzacions i repartiment equitatiu de beneficis i càrregues

La MPGM no altera les disposicions sobre els drets i els deures previstes al planejament vigent, tal i com es justifica en els diferents apartats d'aquesta memòria.

## Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics

En la present MPGM es fomenten i garanteixen els drets d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i de gestió tal i com s'explica a l'apartat 5 d'aquesta memòria.

## Directrius per al planejament urbanístic

La present MPGM no altera les determinacions del planejament vigent relatives a la compatibilitat amb la preservació dels valors paisatgístics, ambientals i culturals; i a la sostenibilitat mediambiental i a la distribució de sistemes i dotacions; i, per tant, és compatible amb la millora de la qualitat de vida i el benestar de les persones. En compliment de la directriu de preservació enfront els riscos, addicionalment, es garanteix que les actuacions urbanístiques previstes són compatibles amb les determinacions dels plans sectorials de gestió i protecció i, en aquest sentit, el present document incorpora un informe ambiental no preceptiu amb l'objecte d'actualitzar l'avaluació de les determinacions del planejament en relació a la seguretat de les persones i el béns.

## 7.9 Mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible

La present MPGM, al ser només un ajust normatiu de la MPGM2016, no comportarà cap canvi en termes de mobilitat respecte al planejament vigent.

## 7.10 Desenvolupament i gestió urbanística

La present MPGM no modifica la gestió urbanística del planejament vigent que delimita dos polígons d'actuació urbanística a desenvolupar en la modalitat de compensació bàsica.

## 7.11 Coherència amb les determinacions del PDUM

El PDUM indica de manera orientativa als plànols de diagnosi les estratègies en sòl urbà del territori metropolità, i indica per a Badia la idoneïtat d'aplicar l'**estratègia urbana de diversificar els usos existents a través de la implantació d'activitat econòmica** al llarg del carrer de Tibidabo, i, per tant, coincidint en part amb l'àmbit d'activitat econòmica de la present MPGM. Aquesta estratègia contempla directrius i recomanacions per a fomentar la presència d'usos compatibles i, així, millorar la barreja d'usos i incentivar l'heterogeneïtat, en favor de la complexitat, l'habitabilitat i la competitivitat. Les determinacions del planejament vigent i dels ajustos de la present MPGM, són coherents amb els objectius d'aquesta estratègia, donat que precisament es modifiquen determinades regulacions de l'ordenació prevista per tal de fomentar activitat econòmica amb diversitat d'usos i establiments de grandàries diverses en contacte amb teixit residencial, equipaments i zones verdes.

Pel que fa a l'àmbit d'equipaments comunitaris, el PDUM li assigna l'**estratègia urbana, per a la cohesió social, de dotar d'espais lliures** els seus fronts sud i est. En aquest cas es busca ampliar, protegir, distribuir i diversificar equitativament els sistemes d'espais lliures, per donar resposta a les necessitats d'interacció social, regulació ambiental i millora de la salut de les persones, mitjançant directrius com la requalificació d'equipaments per a destinar-los a espais lliures sempre que sigui possible, i recomanacions com potenciar la hibridació entre espai lliure i equipament. Si bé en el present document no es requalifica la peça d'equipaments, l'allotjament dotacional es vol desenvolupar preferentment en les edificacions existents pel que la concentració del sostre permet assolir la hibridació entre l'equipament i l'espai lliure.

Per últim, respecte els **àmbits d'oportunitat metropolitans (AOM)**, encara que propers, resten fora de l'àmbit objecte de la present MPGM. Tot i així, són coincidents els seus objectius amb els del PDUM pel que fa a re-configuració urbana per revertir processos de deficiències dels teixits urbans i diversificar usos.

## 8 Documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la Modificació

Les modificacions de plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació, d'acord amb el que estableix l'article 118.4 del RLU.

Donat l'abast i contingut, la present MPGM d'ajust normatiu no comporta cap canvi en els plànols d'ordenació del planejament vigent del municipi. No obstant, s'incorporen els **plànols** d'informació del planejament vigent que es consideren necessaris per tal de facilitar la comprensió de les determinacions del document.

S'incorpora un breu **estudi ambiental** per justificar que la present MPGM garanteix una correcta integració de l'ordenació de l'equipament, malgrat no es considera necessària la incorporació de la **documentació ambiental** considerant que la el present document no suposa cap alteració de la classificació ni qualificació urbanística del sòl ni representa cap efecte significatiu sobre el medi ambient, d'acord amb 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 detalla les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013.

Tampoc es considera necessària la incorporació de l'**estudi d'avaluació de la mobilitat generada** atès que la MPGM no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, d'acord amb l'article 118.4 RLU en relació a l'article 3.1 b) del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

I, per últim, encara que considerant les característiques d'aquesta MPGM, que no comporta cap transformació física del territori en tant que no preveu la implantació d'activitats, infraestructures, serveis, ni obres d'urbanització addicionals, i per tant no es preveu cap inversió, no seria necessari incloure un **estudi d'avaluació econòmica i financera, entre la documentació de la MPGM s'afegeix la documentació econòmica per tal de justificar la viabilitat de la MPGM a dia d'avui.**

Així doncs, aquesta MPGM inclou la documentació següent:

- 0 DOCUMENT COMPRESIU
- I MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA
- II NORMES URBANÍSTIQUES
- III DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
- IV MEMÒRIA SOCIAL
- V INFORME AMBIENTAL
- VI DOCUMENTACIÓ ECONÒMICA



Fotomuntatge de la proposta indicativa del nou front urbà d'activitat des del nou bulevard.

Font: elaboració pròpia.



# II NORMES URBANÍSTIQUES

## ÍNDEX

Article 1

Article 2

Article 3

Disposició addicional primera

Annex Ordenació de l'edificació - unitat 18b-10\*

## Article 1

La present normativa modifica alguns apartats dels articles 10, 11 i 12 de la Modificació puntual del Pla general metropolità al front del Riu Sec de Badia del Vallès, aprovada definitivament el 2 de desembre de 2016 i publicada en data 21 de març de 2017.

## Article 2

Es modifica l'apartat de la unitat de zona 18b-10\* de l'article 10.a, que queda redactat de la següent manera:

- **UNITAT DE ZONA 18b-10\***
  - Tipus d'ordenació: volumetria específica amb configuració flexible
  - Ocupació màxima: 100%
  - Edificabilitat màxima sobre rasant: 40.000,00 m<sup>2</sup>st
  - Usos admesos: comercial, oficines, industrial (categoria 1a, 2a i 3a), sanitari, cultural, recreatiu i esportiu, sempre en concordança amb l'article 306 de les NU del PGM i de la legislació sobre equipaments comercials. També s'admet l'ús residencial, amb un màxim de 8.000 m<sup>2</sup> de sostre.
  - Parcel·lació: s'estableix una parcel·la mínima de 2.500 m<sup>2</sup> i 40 m de façana mínima.
  - S'admet un número màxim d'establiments d'un per cada 1.000 m<sup>2</sup> de sostre edificable. La superfície mínima de l'establiment serà de 100 m<sup>2</sup> de superfície útil. Dins de l'espai destinat a un establiment s'admetran les assignacions d'espai a diferents persones físiques o jurídiques, en règim de lloguer d'espai i serveis comuns, a fi de que puguin compartir l'establiment admès.
  - Ordenació de l'edificació: es regula amb la documentació gràfica del pla, i d'acord amb les determinacions que figuren a l'Annex "Ordenació de l'edificació. Unitat 18b-10\*" de la normativa i amb les disposicions dels següents paràmetres:
    - Cotes de referència de la planta baixa: es prendran com a base de mesurament de la planta baixa, de l'alçada màxima de l'edificació i del traçat del perfil regulador. Serà admissible l'adaptació o el reajust d'aquestes cotes, sense depassar un augment o disminució de 0,60 m, quan el projecte d'execució o una millor concepció tècnica o urbanística del mateix ho exigeixin.
    - Perímetre regulador: totes les plantes i vols hauran d'estar compresos dins d'aquesta figura poligonal.
    - Perfil regulador: la totalitat del volum edificat haurà d'estar compresa dins d'aquesta figura poligonal, exceptuant aquells elements d'instal·lacions que tècnicament i de forma justificada així ho requereixin. Aquests elements caldrà que es situïn a una distància mínima de 3 m respecte als límits dels forjats de la darrera planta i no superin una alçada màxima de 7,5 m.



- Alineació obligatòria: s'assenyalen les condicions d'alineació obligatòria de la façana en els trams assenyalats i amb una alçada mínima de 8,5 m.
- Àmbit pont: àrea susceptible de ser ocupada per edificació.
  - a. Per sobre de l'espai destinat a passatge, el qual ha de tenir una alçada de pas mínima de 6,5 m, es permet l'edificació ocupant un màxim del 30% del volum de l'àmbit pont.
  - b. En els passatges només s'admeten els elements verticals estructurals puntuals deixant una amplada mínima lliure de pas de 10 m, amb l'obligació d'alinejar entre ells els elements verticals.
  - c. L'àrea del passatge lliure públic coberta per edificació no comptabilitza com a sostre.
- Passatge: s'estableix una servitud de pas lliure, públic i permanent de 20 metres d'amplada indicat en els plànols d'ordenació destinat a comunicar la trama urbana de Badia del Vallès amb l'espai lliure posterior.
  - a. S'admet la possibilitat d'obrir locals interiors al passatge per tal de reforçar el seu caràcter públic.
  - b. Obligatòriament s'haurà d'urbanitzar i mantenir per part de la propietat amb criteris de disseny urbà, qualitats d'acabat i característiques similars als de la urbanització realitzada a l'entorn immediat, amb especial atenció en garantir el control visual de l'espai i donar resposta a la resta de recomanacions de l'Avaluació de l'impacte de gènere i de l'Informe ambiental.
  - c. En tot allò no regulat en aquestes normes, resulta d'aplicació la regulació de les servituds prevista al Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya i a la legislació bàsica del sòl.
- Àmbit rampa: es garantirà la connexió en rampa adaptada, a l'interior del passatge, entre la trama urbana de Badia del Vallès i l'espai lliure posterior. La seva amplada haurà de garantir el pas dels vehicles d'emergències i protecció civil.
- Soterranis: són els espais situats per sota de la planta baixa. El sostre situat en plantes soterrani no comptabilitza en la superfície de sostre edificable.
- Regulacions formals:
  - Límit públic-privat: haurà d'estar delimitat per edificació o amb tanca. La seva ubicació serà el límit de zona a excepció dels passatges i la zona compresa entre el passatge situat més al Nord-Est i l'avinguda del Cantàbric on podrà variar sempre que no generi racons. L'espai d'ús públic resultant haurà de tenir la mateixa rasant i nivell d'urbanització que l'espai públic de l'entorn.
  - Façanes: totes les façanes dels edificis s'hauran d'executar amb un nivell d'acabat, característiques i composició arquitectònica similars, a fi de garantir la qualitat estètica de tots els seus fronts. En els trams d'alineació obligatòria, com a mínim el 60% dels 3 primers metres d'alçada, a partir de la cota de referència de la planta baixa, haurà de ser transparent. En cas que es generin mitgeres al descobert per l'ordenació dels edificis, els acabats es tractaran com els d'una façana més.

- Tanques: tindran una alçada màxima de 2.5m i hauran de ser calades a partir del metre d'alçada. S'hauran d'executar amb unes qualitats materials similars a la resta d'edificació.
- Espai lliure privat: Es prohibeix l'emmagatzematge permanent i de gestió de residus fruit de l'activitat.
- Criteris de localització i ordenació de l'ús comercial:
  - En l'àmbit d'aquesta MPGM on s'admeten usos comercials (clau 18b-10\*), en cas d'instal·lar-se establiments comercials, aquests hauran de respondre als criteris de localització i ordenació de la legislació vigent -actualment definida al Decret Llei 1/2009-, i que especifica que només és possible implantar els establiments comercials següents:
    - a) PEC, MEC i GEC no singulars -i, en tot cas, si s'arribés a configurar un GEC no singular, individual o col·lectiu, aquest no podria superar els 2.499 m<sup>2</sup> de superfície de venda-
    - b) PEC, MEC, GEC i GECT singulars (ECS) detallats a l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial.

### Article 3

Es modifica l'apartat de la unitat de zona 4 de l'article 11.a, que queda redactat de la següent manera:

- **UNITAT DE ZONA 4**
  - Edificabilitat màxima sobre rasant: 1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>
  - Usos admesos: equipament esportiu (60%) i equipament administratiu, docent, cultural, assistencial i allotjament dotacional (40%)
  - Es prioritzarà la rehabilitació de l'edificació existent. En cas que les edificacions actuals no es puguin rehabilitar per impediments tècnics (qüestions funcionals, cost econòmic, mal estat de les edificacions, etc.) o que s'hagin de construir noves edificacions, caldrà complir amb els següents paràmetres d'ordenació:
    - Distància a vial mínima: 5 m
    - Alçada màxima edificació: PB+2 (12,50 m)
  - En cas que es consideri necessari, es podrà redactar un pla especial per a concretar els usos i modificar i/o adequar els paràmetres d'ordenació.

En cas d'implantació de noves activitats destinades a elements especialment vulnerables, caldrà donar compliment als criteris establerts a la Instrucció tècnica referent al risc químic en el transport de mercaderies, de la Direcció General de Protecció Civil de la Generalitat de Catalunya.

## Disposició Addicional Primera

Es modifiquen les lletres b, c, d i s'afegeix la lletra m de l'article 12, que resten redactades de la següent manera:

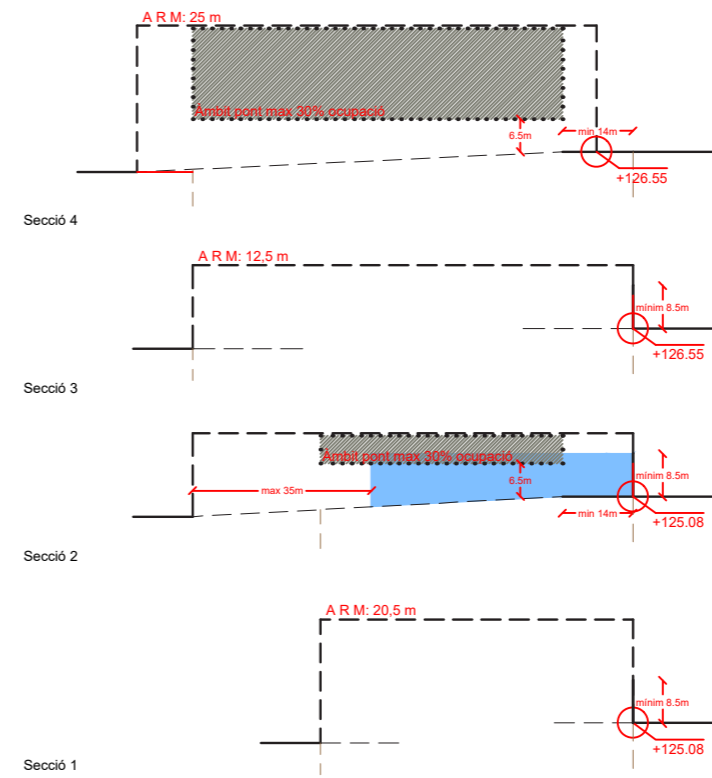
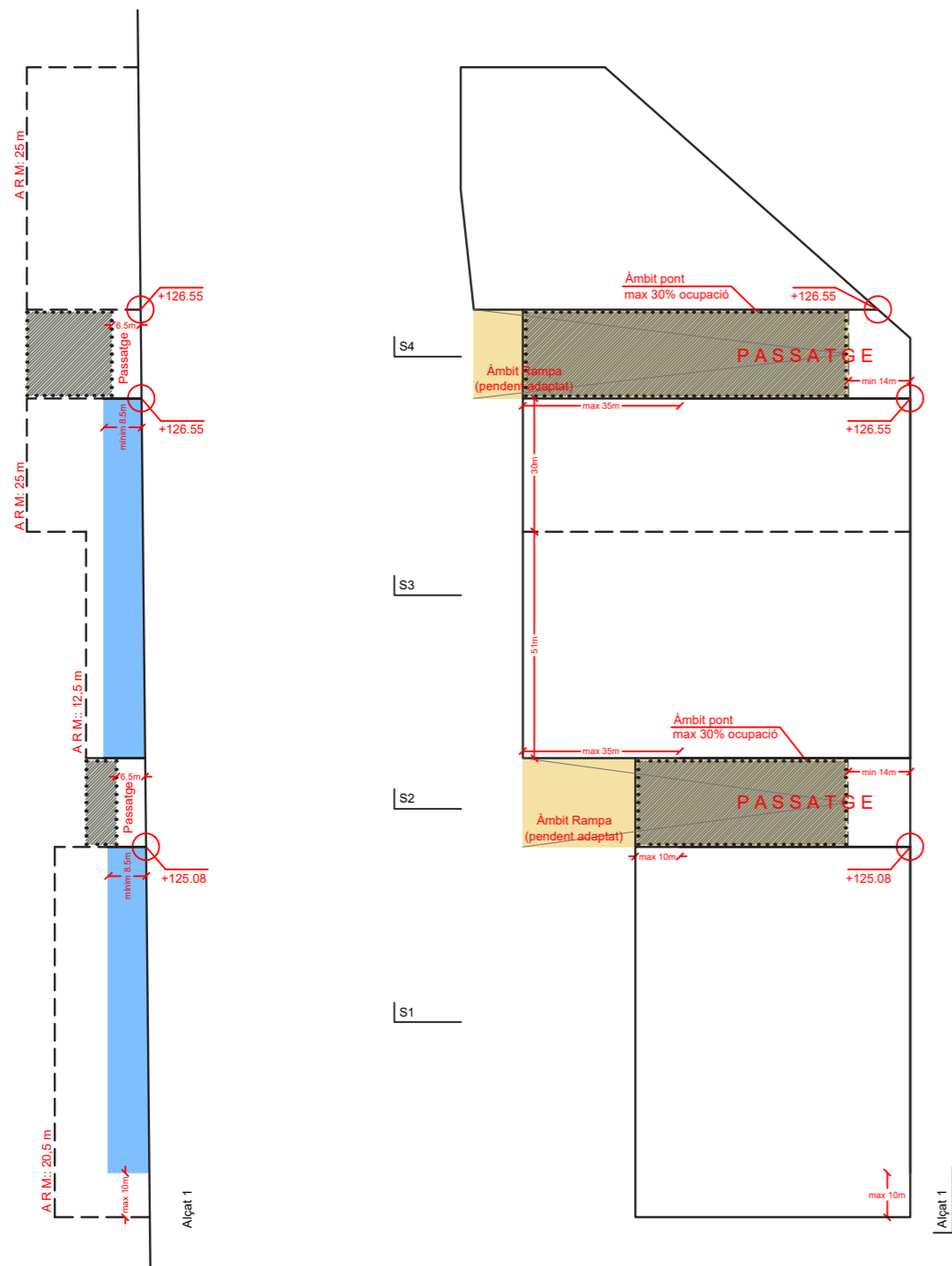
b) Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en l'àmbit de la MPPGM, inclosos tots els seus elements (com antenes, parllamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions i els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), plantacions, modificacions del terreny o objectes fixes o mòbils (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de les infraestructures viàries o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell, que venen representades en els plànols O.02 "Proposta de qualificació del sòl", O.03 "Proposta ordenació. Alineacions i rasants" i AC.1 "Cotas máximas de edificación y urbanización de cada parcela en relación a las cotas del Plano Aeronáutico" de servituds aeronàutiques de la MPPGM, excepte que l'Agència Estatal de Seguridad Aérea (AESA) emeti informe vinculant, prèvia consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronàutica o proveïdor dels serveis de navegació aèria, en el què s'acrediti que no es compromet ni la seguretat ni la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Reial Decret 369/2023.

c) Segons l'article 14 del Reial Decret 369/2023, l'àrea afectada per les servituds d'aeròdrom i les servituds d'instal·lacions radioelèctriques corresponents a l'Aeroport de Sabadell, queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en quina virtut la Agència Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'hi ubiquin dins 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:

1. Les activitats que suposin o comportin la construcció d'obstacles de tal índole que puguin induir turbulències.
2. Les activitats que suposin o puguin comportar la construcció d'obstacles de tal índole que puguin interferir en la visual dels Serveis de Control d'Aeròdrom.
3. L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
4. Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernament.
5. Les actuacions que puguin estimular, atraure o generar la presència de fauna.
6. Les activitats o la presència d'objectes fixes o mòbils que puguin interferir en el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.
7. Les activitats que facilitin o comportin la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
8. L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives, o de qualsevol altre índole.
9. El llançament de focs artificials o artefactes d'índole similar.

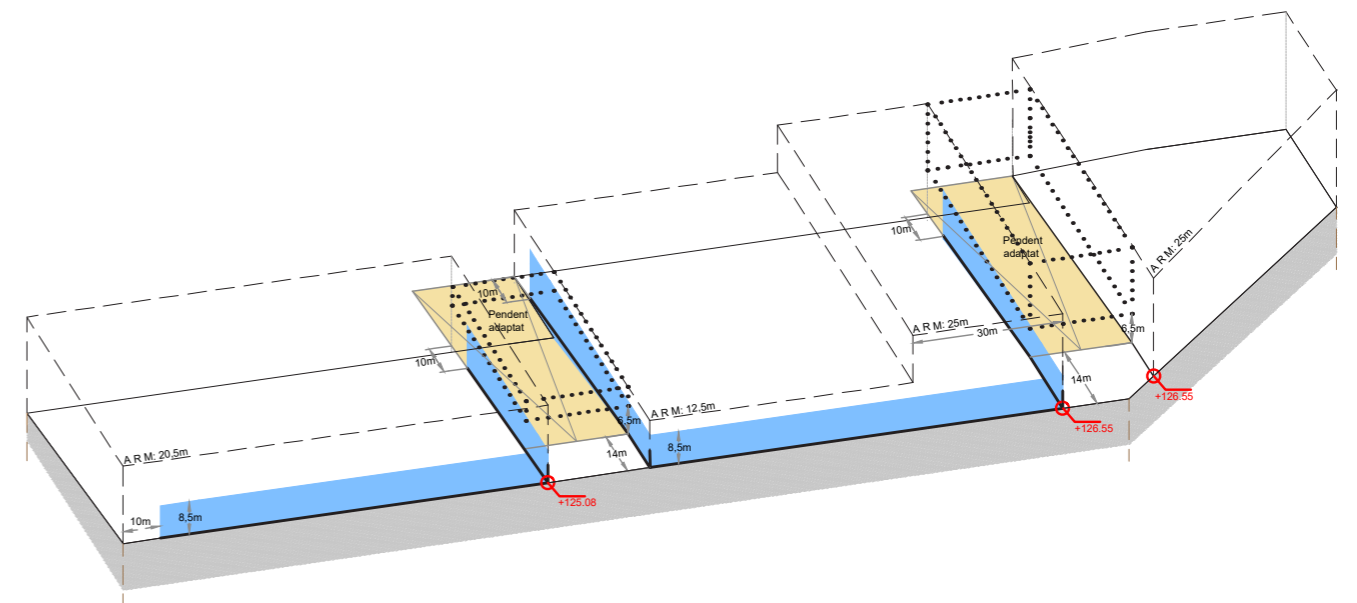
d) En trobar-se la totalitat de l'àmbit d'estudi inclosa en les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, mitjans necessaris per a la construcció -incloses les grues de construcció i similars-), o plantació, requerirà l'acord previ favorable de la Agència Estatal de Seguridad Aérea (AESA), en conformitat amb els articles 31 i 33 del Reial Decret 369/2023, en la seva actual redacció.

m) En cas de que les limitacions i requisits imposats per les servituds aeronàutiques no permetin que es portin a terme les construccions, instal·lacions o plantacions previstes, no es generarà cap tipus de dret a indemnització per part del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronàutica o proveïdor dels serveis de navegació aèria, excepte quan afecti a drets ja patrimonitzats.



- Cota de referència de la planta baixa (punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (ARM))
- Perímetre regulador
- Perfil regulador
- Alineació obligatòria en planta baixa
- Àmbit pont (ocupació màxima 30%)
- Àmbit rampa (pendent adaptat)
- Àmbit d'alineació obligatòria

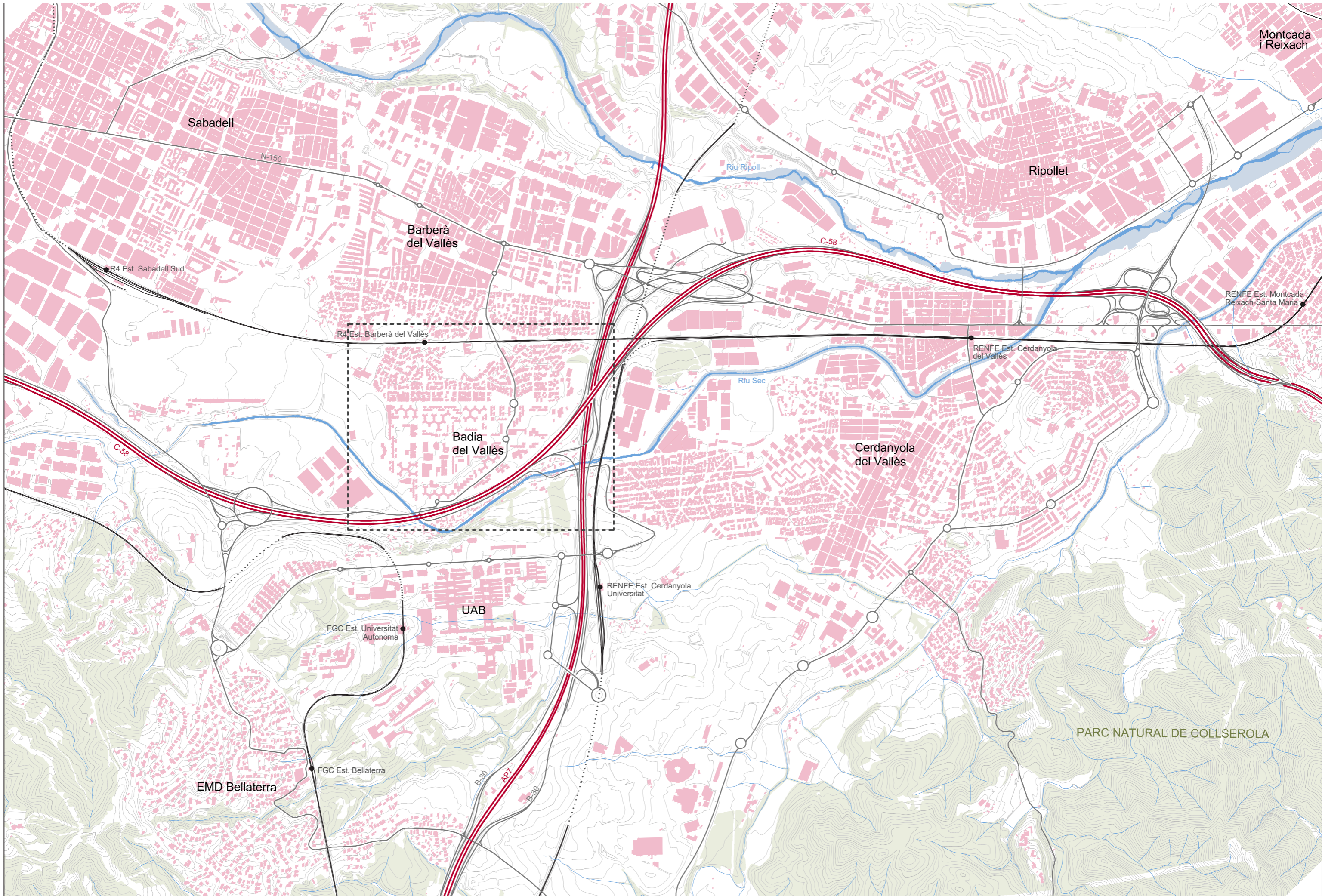
\*Totes les alçades reguladores s'han de mesurar des del seu respectiu punt ARM

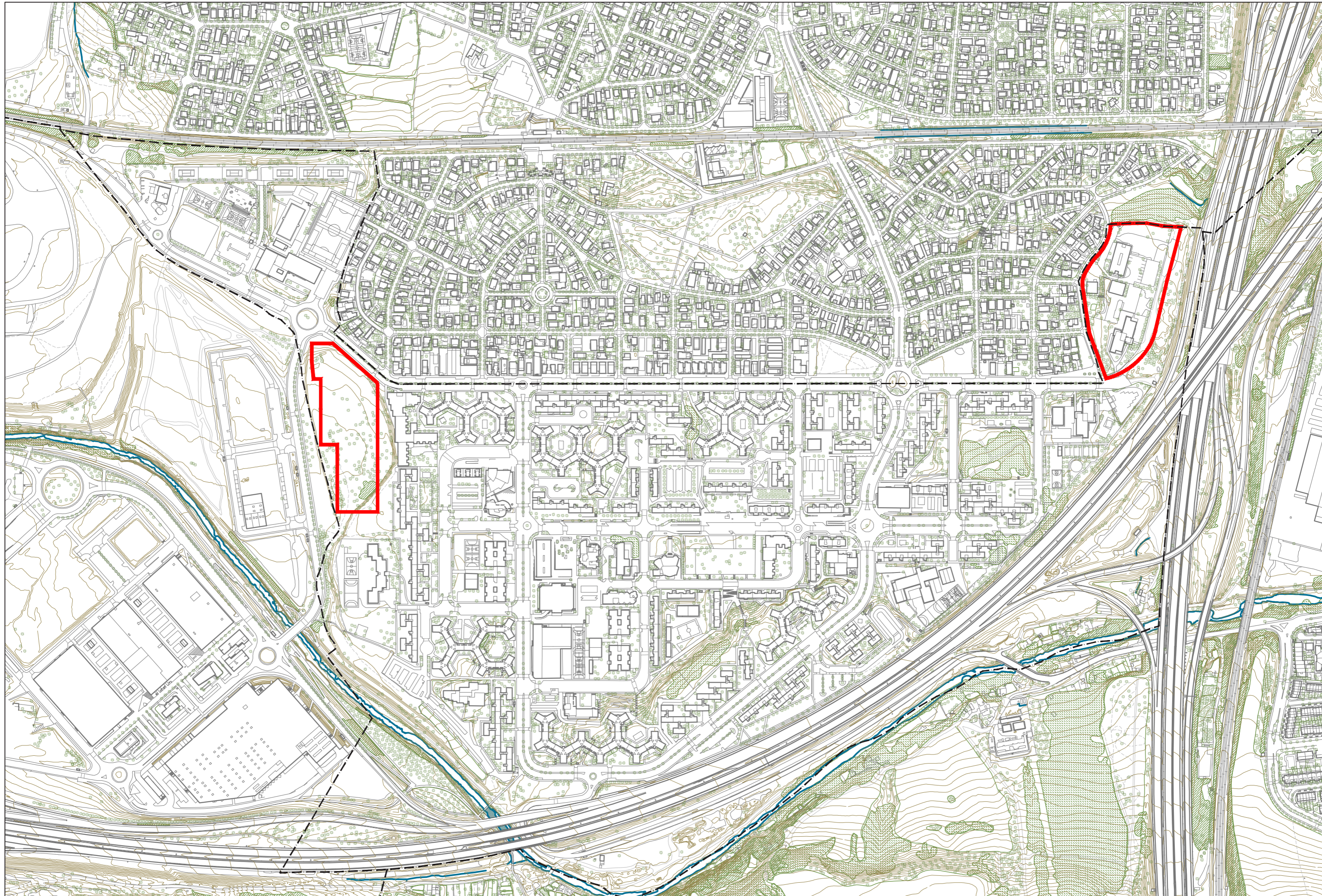


# III DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

## ÍNDEX

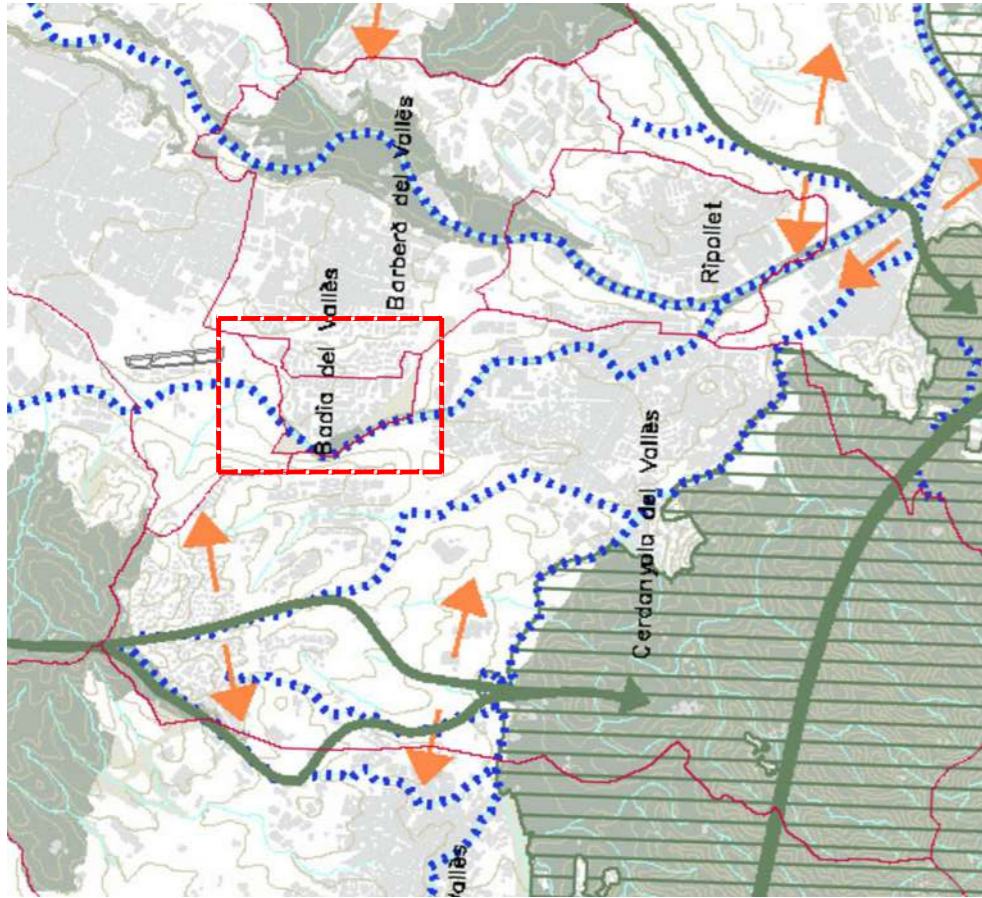
- I.01 Situació
- I.02 Base topogràfica
- I.03 Ortofoto
- I.04a Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB)
- I.04b Pla director urbanístic metropolità (PDUM) - Aprovació inicial
- I.05a Planejament vigent. Classificació del sòl
- I.05b Planejament vigent. Qualificacions del sòl
- I.06 Trama urbana consolidada
- I.07 Servituds aeronàutiques (Reial Decret 715/2023)







ESPAIS OBERTS



- Espais amb protecció jurídica supramunicipal; Xarxa Natura 2000, espais PEIN, Parcs de la Diputació de Barcelona i altres (consorci) en zones urbanes
- Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari
- Espais de protecció especial de la vinya
- Espais de protecció preventiva
- Connectors
- Connectors amagats per continuos urbans
- Corredors fluvials
- Límits municipals

INFORMACIÓ DE BASE

- Tipologies de tebdts**
- Nudis urbans i les seves extensions  
Amb capacitat de desenvolupament
  - Àrees especialitzades residencials  
Amb capacitat de desenvolupament
  - Àrees especialitzades industrials  
Amb capacitat de desenvolupament
  - Àrees especialitzades terciàries  
Amb capacitat de desenvolupament
  - Àrees especialitzades d'infraestructures  
Amb capacitat de desenvolupament
  - Àrees especialitzades d'equipaments, parcs i altres sistemes  
Amb capacitat de desenvolupament
  - Àrees especialitzades d'equipaments extensius  
Amb capacitat de desenvolupament
  - Àrees especialitzades d'ús mixt  
Amb capacitat de desenvolupament

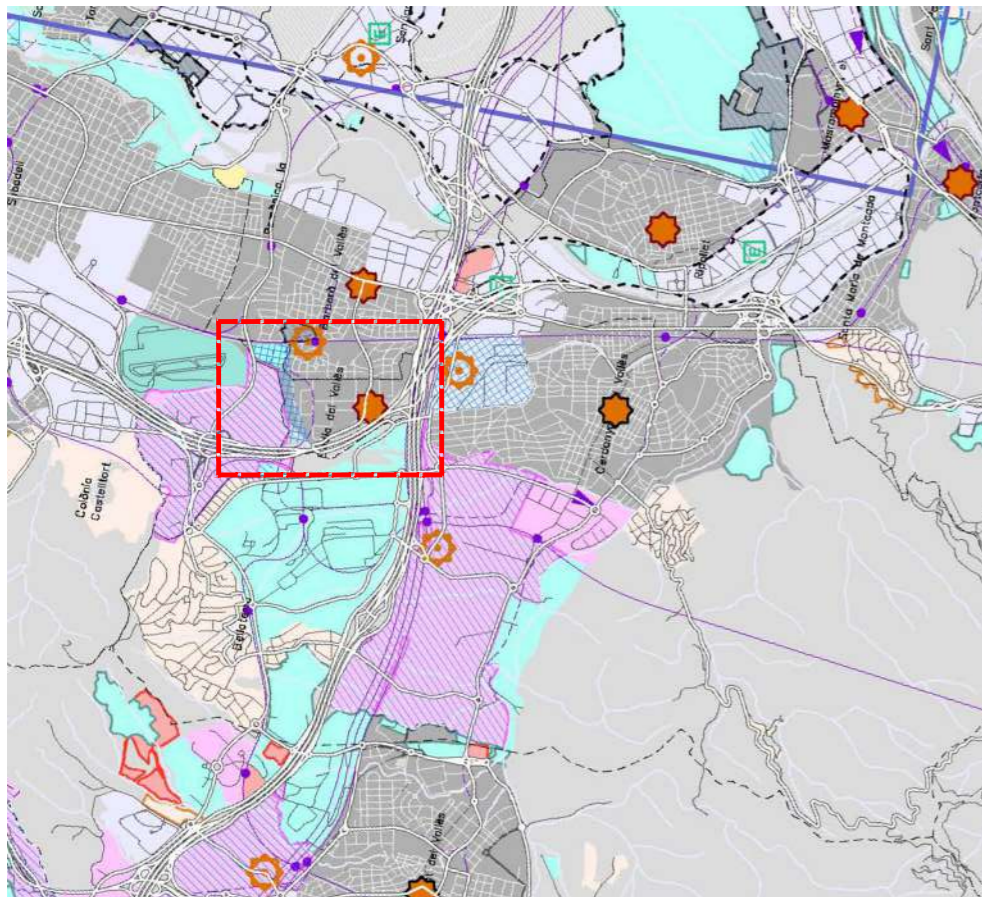
ESTRATÈGIES URBANES

- Continus urbans intramunicipals**
- Centres urbans
  - Àrees de transformació urbana d'interès metropolità
  - Àrees d'extensió urbana d'interès metropolità
  - Noves centralitats urbanes
  - Àrees especialitzades residencials a reestructurar
  - Àrees especialitzades industrials a transformar
  - Àrees especialitzades industrials a consolidar i equipar
- Estratègies per àrees especialitzades**
- Reducció/extinció
  - Localització equipaments

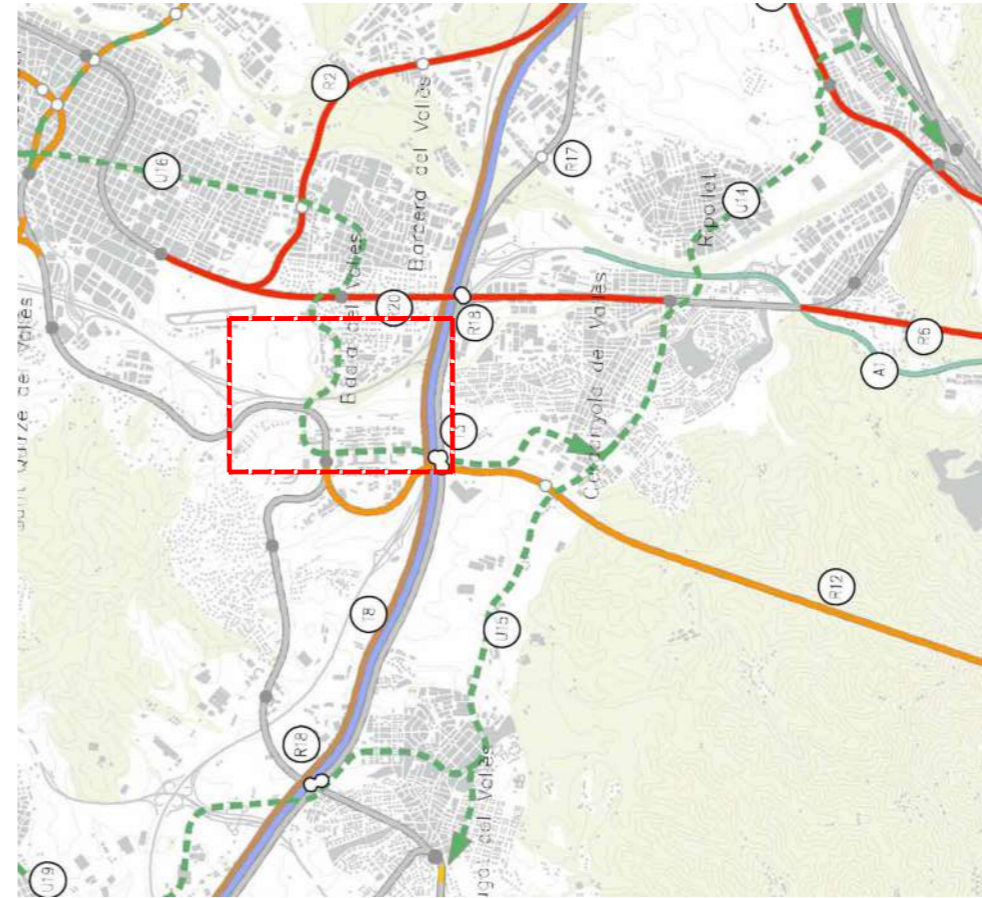
INFRAESTRUCTURES

- Infraestructura viària
- Infraestructura ferroviària
- ( Traçats i enllaços indicatius )

ESTRATÈGIA URBANA



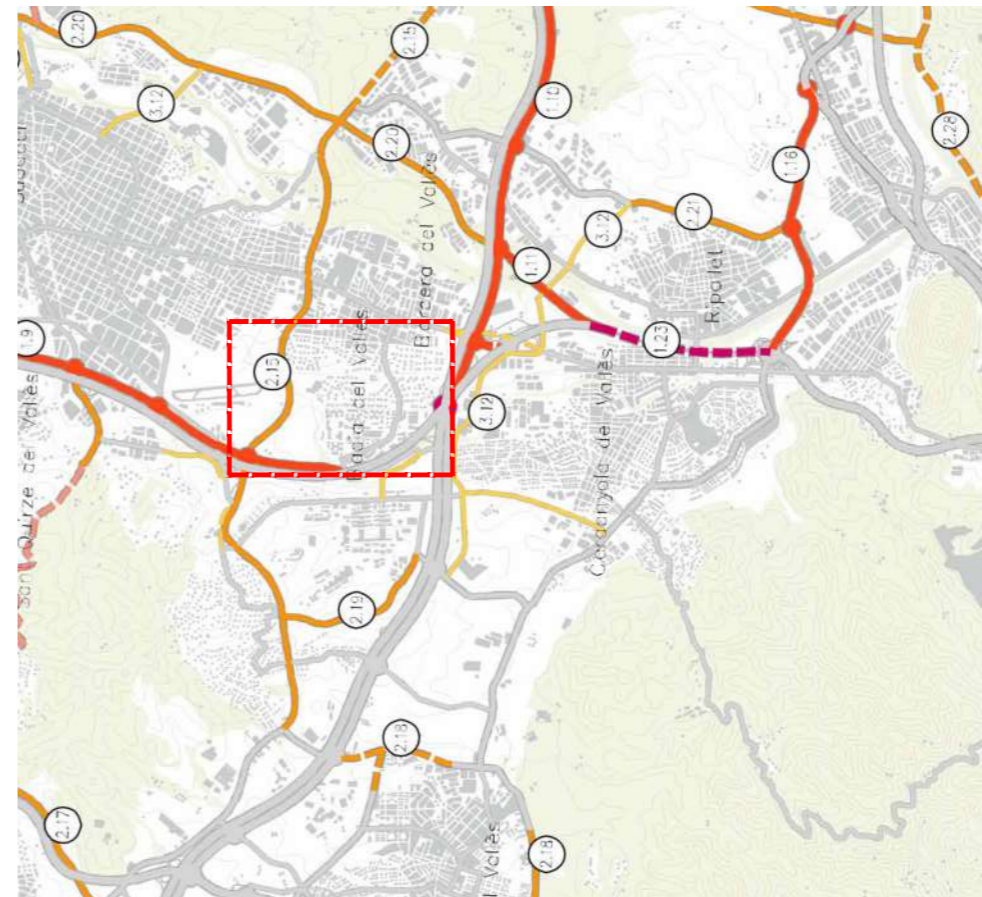
ACTUACIONS INFRAESTRUCTURA FERROVIÀRIA



TIPUS D'INFRAESTRUCTURA

- Xarxa d'alta prestació
- Xarxa exclusiva per a mercaderies
- Xarxa de Rodalies
- Xarxa de Rodalies - Alternatives a estudiar
- Xarxa d'FGC
- Xarxa d'FGC - Alternatives a estudiar
- Xarxa de Tren-banys
- Xarxa de Metro
- Camions de Tramvia o d'Autobús en plataforma reservada
- Plataformes BUS-VAO
- Xarxes ferroviàries existents
- Xarxes ferroviàries en construcció

ACTUACIONS INFRAESTRUCTURA VIÀRIA

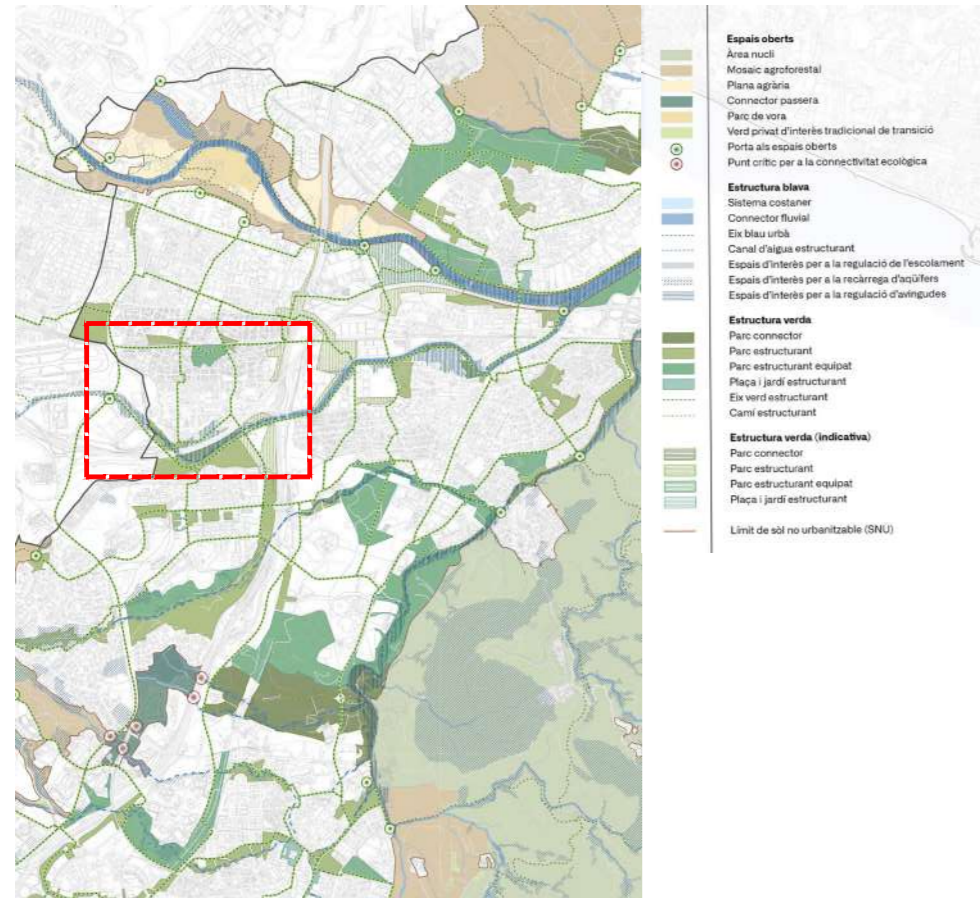


CATEGORIES D'ACTUACIONS VIÀRIES

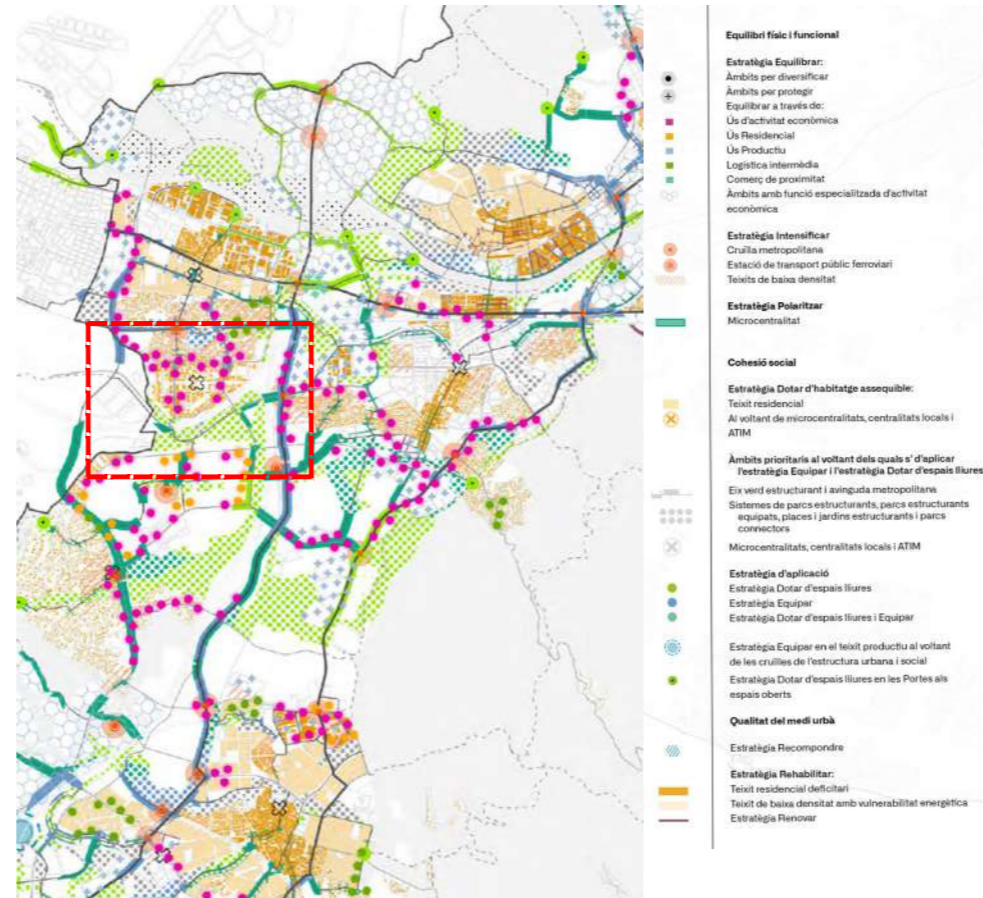
- Xarxa viària existent
- Anticipació i Accions urbanes - Millora de via existent
- Vies Estructurals Primàries - Nova via
- Vies Estructurals Primàries - Millora de via existent
- Connexió a estudiar
- Vies Estructurals Suburbanes Primàries - Millora de via existent
- Vies Estructurals Secundàries - Nova via
- Vies Estructurals Secundàries - Millora de via existent
- Vies Integrades - Nova via
- Vies Integrades - Millora de via existent
- Vies Integrades - Nova via amb traçat per definir
- Noves vies per a vehicles pesants



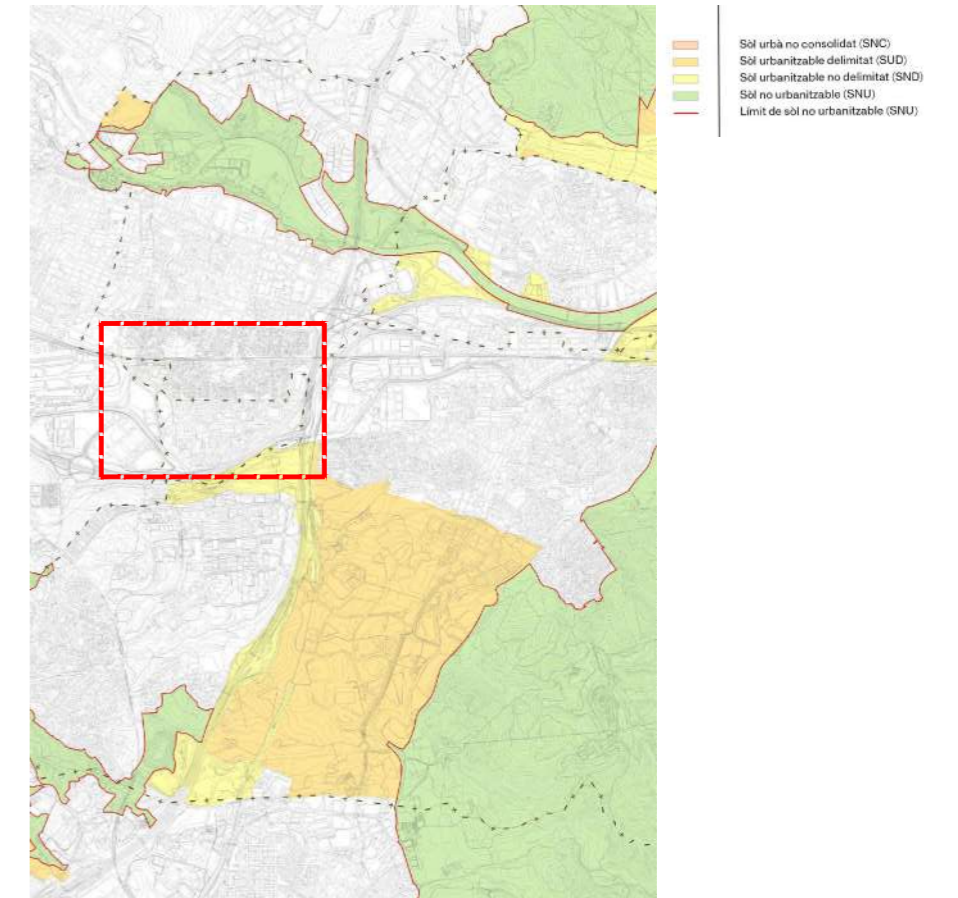
### INFRAESTRUCTURA VERDA



### ESTRATÈGIES EN SÒL URBÀ



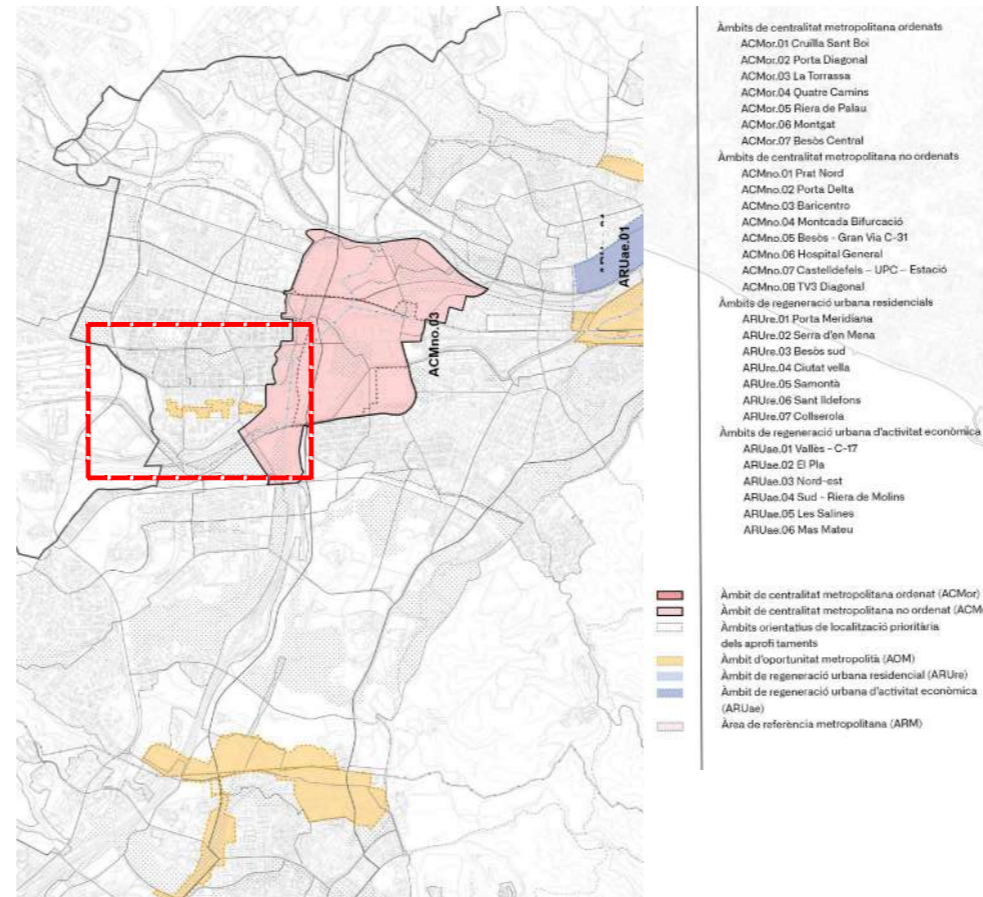
### CLASSIFICACIÓ DEL SÒL



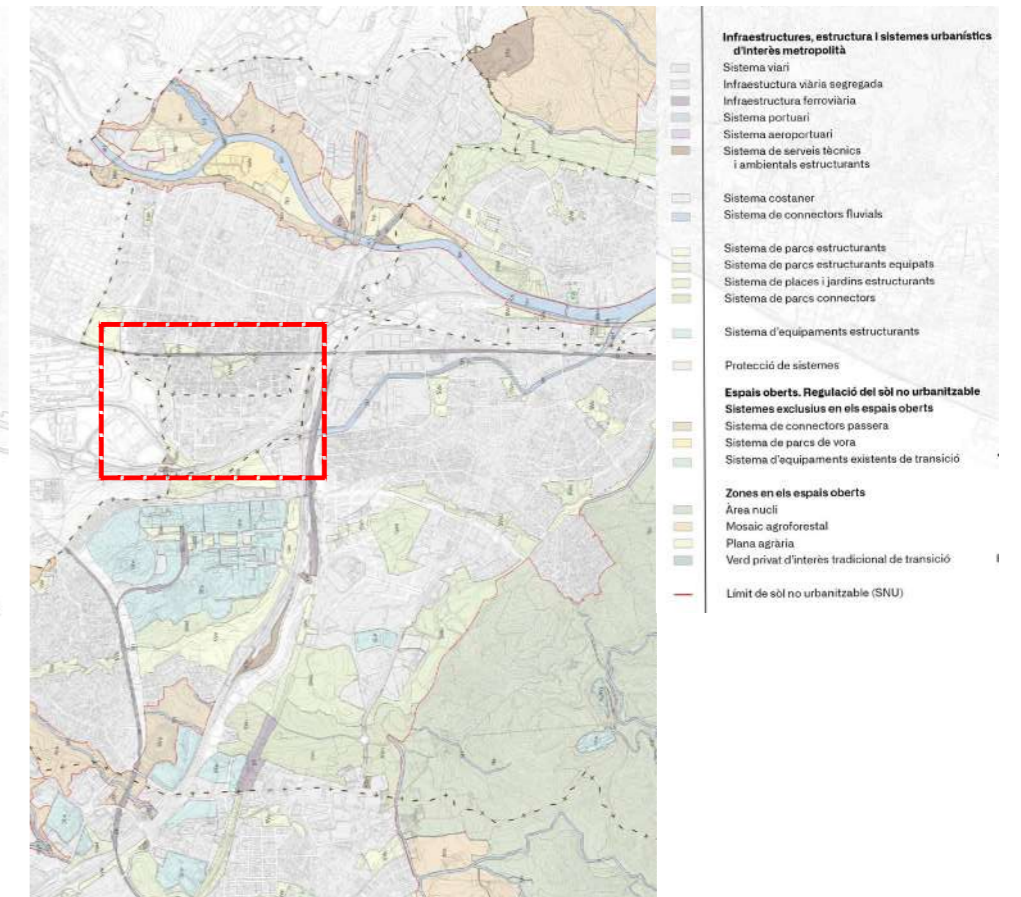
### INFRAESTRUCTURA URBANA I SOCIAL

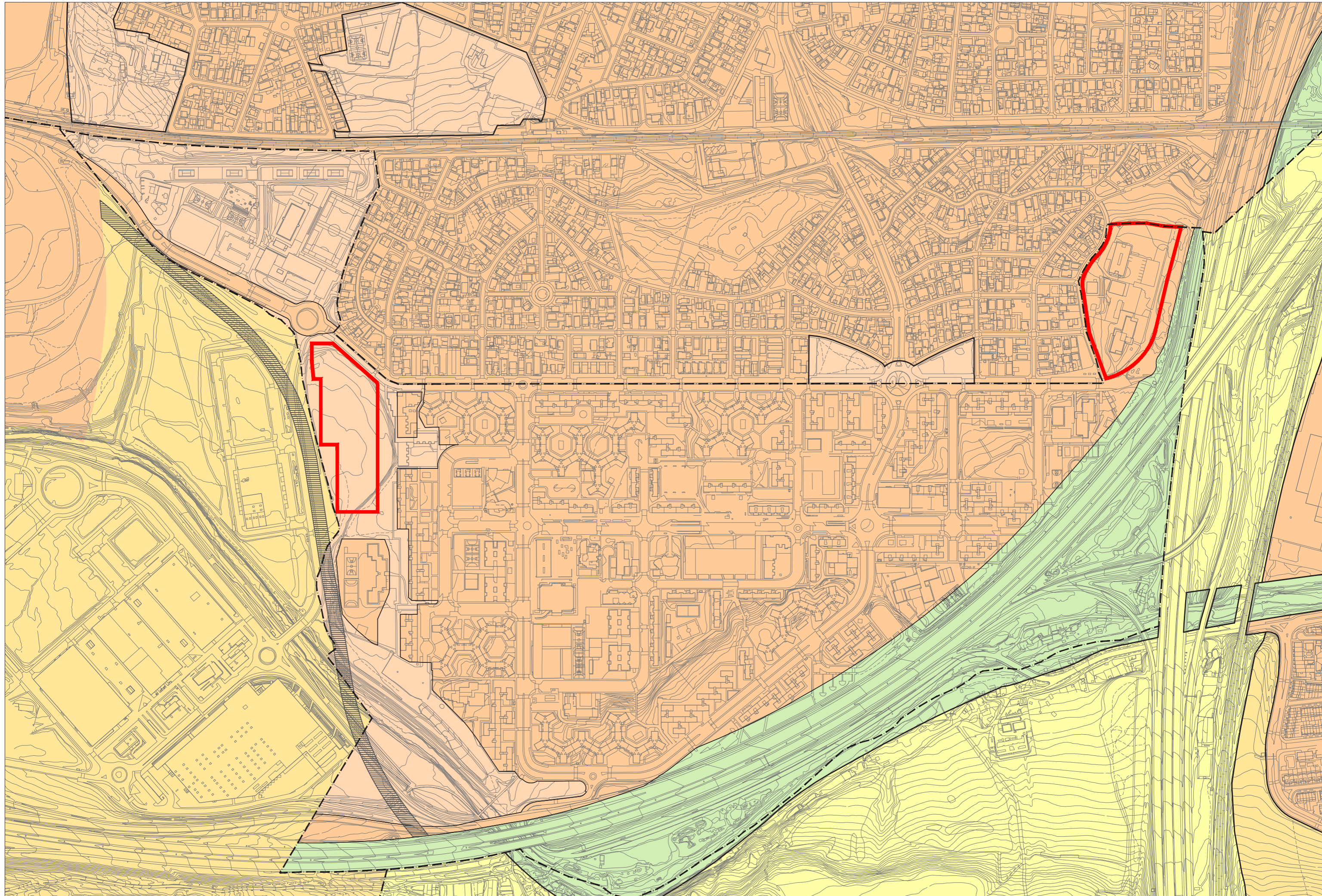


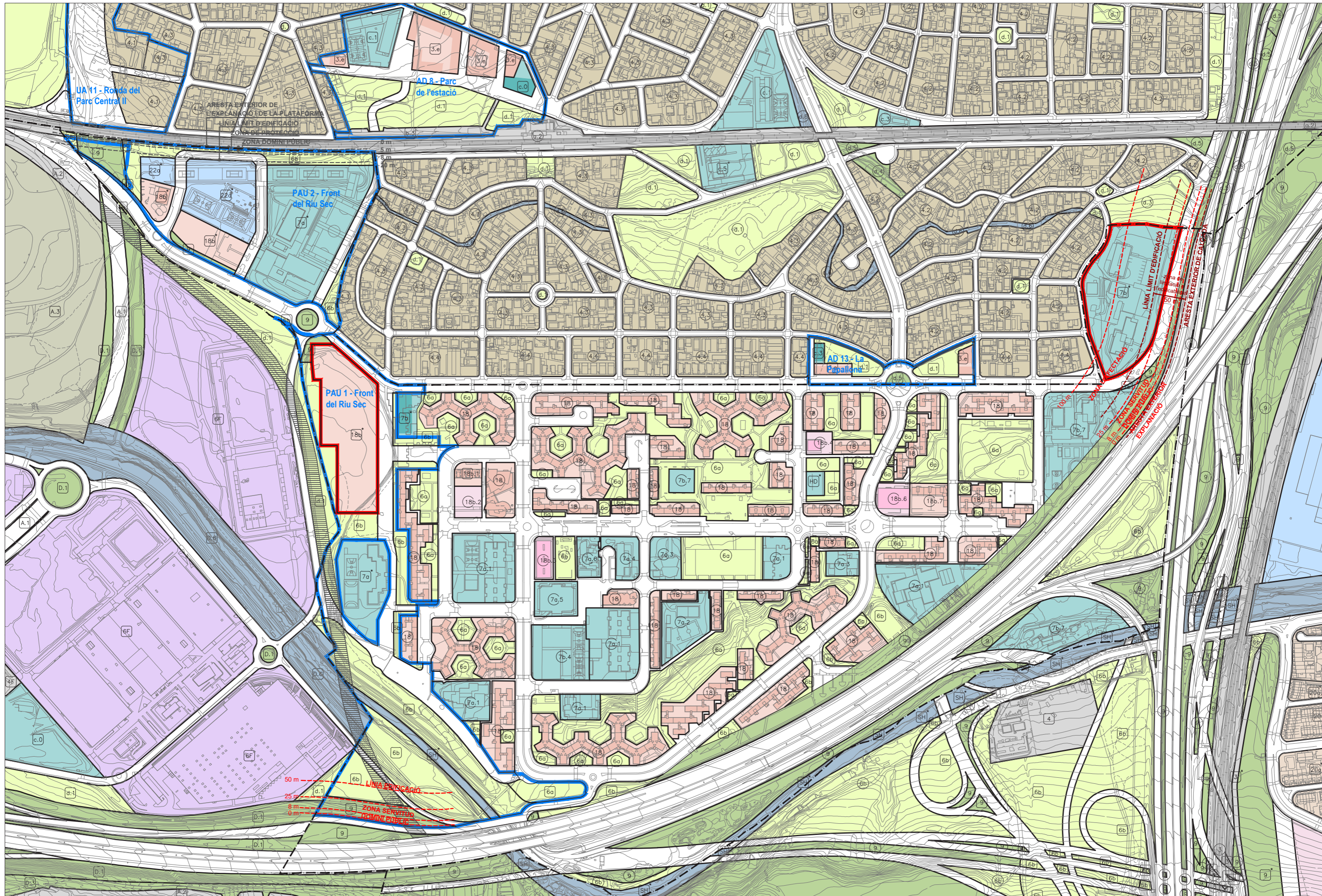
### ÀMBITS DE TRANSFORMACIÓ D'INTERÈS METROPOLITÀ

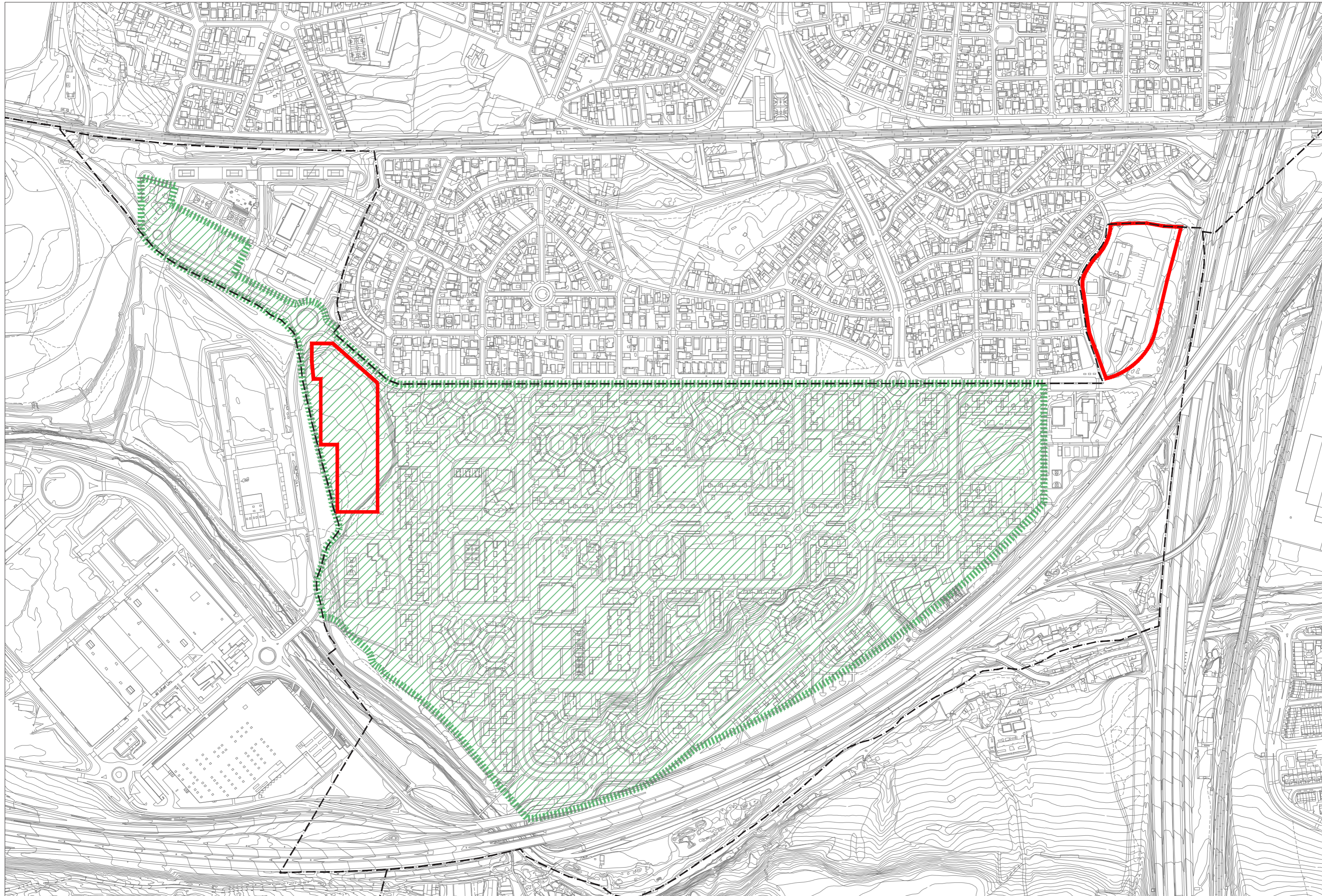


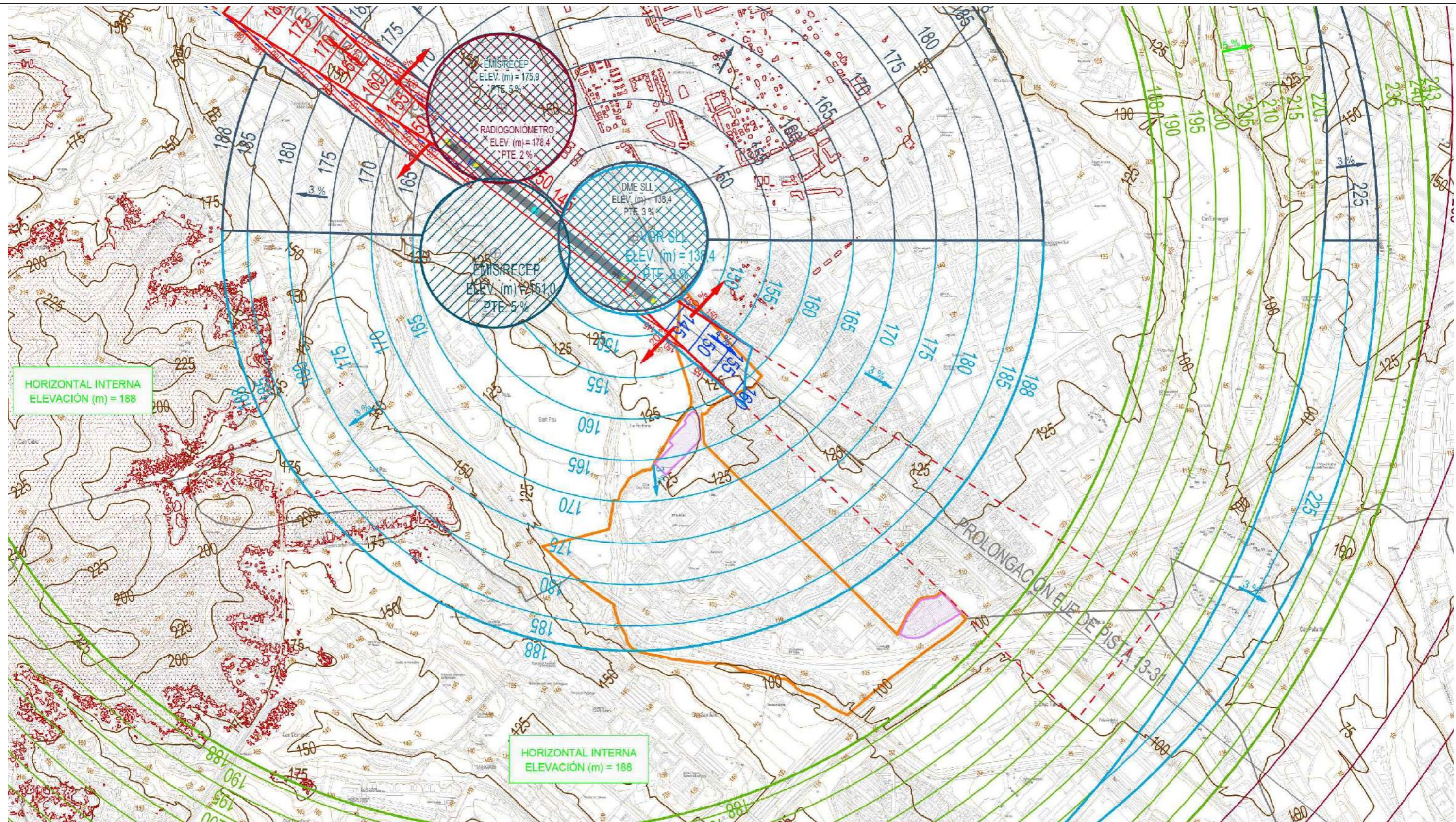
### QUALIFICACIONS











- LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**
- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERODROMO Y RADIOELÉCTRICAS
  - ZONA DE SEGURIDAD
  - VULNERACIONES POR EL TERRENO Y ELEMENTOS SOBRE EL MISMO
  - OBSTACULO QUE DETERMINA LA ALTITUD MINIMA DE LA SUPERFICIE DE APROXIMACIÓN
  - CURVAS DE NIVEL
  - ÁMBITO DE ESTUDIO
  - TÉRMINO MUNICIPAL DE BADIA DE VALLÈS
  - LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

# IV MEMÒRIA SOCIAL I AVALUACIÓ D'IMPACTE DE GÈNERE

## ÍNDEX

1. Introducció
2. Memòria social
  - 2.1 Característiques de la població
  - 2.2 Ocupació del sòl
  - 2.3 Habitatge
  - 2.4 Equipaments
3. Avaluació de l'impacte de gènere
  - 3.1 Disposicions normatives en matèria d'igualtat de gènere
  - 3.2 Aspectes formals i metodològics
  - 3.3 Anàlisi de l'àmbit amb perspectiva de gènere
  - 3.4 Anàlisi de les actuacions que comporta la MPGM i justificació de l'impacte positiu

## 1. Introducció

El present document està format per la memòria social i l'avaluació d'impacte de gènere de la modificació puntual del Pla General Metropolità d'ajust normatiu (en endavant MPGM) de la Modificació puntual del Pla general metropolità al front del Riu Sec, aprovada definitivament el 2 de desembre de 2016 i publicada en data 21 de març de 2017 (en endavant MPGM2016).

L'àmbit d'aquesta MPGM és discontinu i comprèn la zona qualificada amb la clau 18b-10\* i la unitat de zona 4 de la qualificació 7b, d'equipaments comunitaris de caràcter local, de la MPGM2016. En total resten delimitades 4,24 hectàrees de sòl urbà.

## 2. Memòria social

Aquesta memòria social respon a la necessitat de donar compliment als mandats legislatius del Decret 1/2010 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant TRLU), pel qual s'elabora el seu contingut d'acord amb l'article 59.

En aquest sentit, cal considerar que les determinacions de la MPGM2016 afectaven únicament al desenvolupament de sòls d'activitat econòmica i ajustaven la delimitació de la qualificació i la concreció dels usos i l'ordenació de la peça d'equipaments comunitaris de l'àmbit de les antigues escoles "Antonio Machado" i "Empordà", de tal manera que no es precisava la justificació del compliment dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública.

En la present MPGM es mantenen els objectius urbanístics de la MPGM2016 i, per tant, també es manté el supòsit de no considerar l'anàlisi i avaluació de les necessitats d'habitatge del municipi. No obstant, donat que es proposa modificar la normativa per a incorporar, entre d'altres qüestions, un nou ús d'allotjament dotacional a l'equipament de l'àmbit esmentat, es considera adient avaluar la proposta de modificació del planejament vigent en dues direccions.

- La primera: avaluar i justificar que no es perjudica el dret dels ciutadans de Badia del Vallès a l'accés als equipaments comunitaris de caràcter essencial pel fet d'afegir l'ús d'allotjament dotacional en una reserva d'equipament existent. En aquest sentit aquesta memòria analitza les característiques socio-demogràfiques, l'ocupació del sòl i la situació, localització i caràcter dels equipaments existents i futurs, així com defineix i calcula els indicadors necessaris per tal de justificar-ne la seva suficiència.
- La segona: justificar la idoneïtat de la MPGM en relació al Decret 17/2019 de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge i en relació a les directrius del Pla local d'habitatge.

En aquest cas s'argumenta el compliment de les determinacions legals i de les directrius polítiques en matèria d'habitatge.

### 2.1 Característiques de la població

Badia del Vallès és una població amb una extensió de 0,93 km<sup>2</sup> situat a una altitud de 120 m sobre el nivell del mar.

La seva població, d'acord amb les dades del 2022 proporcionades per l'IDESCAT, registra un total de 13.163 habitants, i per tant té una densitat de 14.153,8 hab/m<sup>2</sup>, ocupant el primer lloc com a població més densament poblada del Vallès Occidental i el quart de Catalunya.

La dinàmica generalitzada en els polígons d'habitatge del "desarrollismo" dels anys 50-60s era la rebuda de la immigració provinent de l'entorn rural espanyol, mobilitzada per la forta demanda de treballadors per part del sector industrial català de l'època. En el cas de Badia, però, degut a la data de la seva promoció i a la influència de l'ala tecnòcrata dins el règim franquista, el 66% dels habitatges anaven reservats a

funcionaris de l'estat i no pas a treballadors provinents de l'entorn rural. La totalitat dels habitatges es van implantar amb règim de protecció oficial.

Gairebé 50 anys més tard, el gran gruix de treballadors del sector industrial ha deixat pas a població ocupada en el sector de serveis i actualment aquest darrer constitueix la base econòmica del municipi.

En termes d'educació la població es caracteritza per presentar dèficits formatius, amb el 21,9% sense estudis o estudis de primer grau.

Demogràficament, es remarca la pèrdua sostinguda de població des de l'any 1996, segons dades de l'INE, amb un primer període que va fins el 2009 més accelerat i un període posterior amb la població més estabilitzada malgrat mantenir el saldo negatiu. Per franges d'edat, del total actual 2.844 són majors de 65 anys (el 22% de la població), mentre que 1.917 (el 15%) són menors de 14. A més es detecta una tendència a l'envelliment segons dades del darrer Pla local d'habitatge, que recull que el 2019 al municipi hi havia un índex d'envelliment -relació de nombre de persones majors de 64 anys respecte el nombre d'infants i joves- del 125,6%, superior en més de 51 punts percentuals respecte del 74,1% del 2001. Aquest índex també resulta superior que el de la comarca.

En relació als ingressos, la població de Badia té de mitjana una capacitat econòmica inferior a la catalana i també a la comarcal. Si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), Badia es troba al 73,8 i la seva població té una capacitat econòmica menor que els municipis del seu entorn, segons dades del 2019.

## 2.2 Ocupació del sòl

El polígon residencial construït en origen sobre sòls dels termes de Barberà del Vallès i Cerdanyola del Vallès, es constitueix com a consistori independent el 1994 a partir de l'aprovació de la llei 1/1994, de 22 de febrer, de creació del municipi de Badia del Vallès per segregació de part dels termes municipals citats. Aquest no disposa de sòls urbanitzables pels seus particulars antecedents, i pel que fa a sòl no urbanitzable, hi trobem una franja al sud sobre els sòls que ocupa l'autopista C-58 i fins a arribar al riu Sec. Tota la seva superfície s'estén, doncs, sobre sòl urbà, bàsicament residencial.

Així que 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). Gairebé totes les parcel·les es troben edificades.

Pel que fa a les dotacions de sistemes a dia d'avui compta amb una superfície d'equipaments comunitaris de 153.504 m<sup>2</sup>, que sumada a l'àrea de zones verdes, de 199.741 m<sup>2</sup>, suposen el 38% del sòl municipal.

La present MPGM no altera les condicions d'ocupació del sòl del planejament vigent.

## 2.3 Habitatge

Els pisos destinats a les famílies joves arribades als anys setanta, d'una única tipologia d'habitatge familiar de tres habitacions, avui constitueixen un parc d'habitatges que acullen molts nuclis familiars de gent gran, en estat de conservació deficient i poc adaptat a necessitats actuals més diverses. A més, actualment el règim de tinença en propietat amb qualificació de protecció oficial dificulta l'accés a l'habitatge de les noves generacions.

I pel que fa a allotjaments per a l'emancipació, tant de població jove com d'altres col·lectius, i per poder satisfer les necessitats d'acolliment i assistència que requereixen les persones grans o les persones en situació de vulnerabilitat social i econòmica, actualment el municipi no disposa encara d'habitatge temporal i assequible per a facilitar aquestes mesures.

## 2.4 Equipaments

Tal com s'ha comentat anteriorment, la MPGM inclou el sòl d'equipament de l'àmbit de les antigues escoles qualificat com a 7b-unitat de zona 4. D'acord amb el planejament vigent (MPGM2016), l'ús d'aquest equipament és el següent:

- Ús d'equipament esportiu-recreatiu 60% de la superfícies del sòl.
- Ús d'equipament administratiu, docent, cultural, assistència 40% del sòl.

La MPGM no modifica la superfície de sòl destinat a sistema d'equipaments. Però pel que fa als usos de la clau 7b-unitat de zona 4, proposa conservar el 60% de la superfície del sòl de l'equipament com a esportiu i afegir com a ús admès el d'allotjament dotacional en el 40% del sòl restant, tot mantenint els altres usos (administratiu, docent, cultural i assistencial).

És per aquest motiu que a continuació es justifica que la inclusió d'aquest ús no compromet les reserves d'equipaments del municipi per a poder oferir dotacions de caràcter administratiu, docent, cultural i assistencial, i que es poden satisfer les necessitats socials d'accés al sistema d'equipaments comunitaris.

## JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA DELS EQUIPAMENTS ESSENCIALS

Al plànol adjunt es grafia la localització dels equipaments municipals, l'ús i el seu caràcter en funció de si són essencials, és a dir, que són els destinats a prestar serveis de proximitat a la ciutadania i que garanteixen els drets fonamentals de les persones en el marc de l'estat del benestar, o bé no ho són.

A continuació es justifica la suficiència d'equipaments essencials a l'àmbit de la modificació, i per a fer-ho es prenen com a base els principis de ciutat sostenible establerts pel marc europeu a la *Carta de Leipzig sobre ciutats europees sostenibles* i a la *Declaració de Toledo*, així com el principi de desenvolupament territorial sostenible establert a l'article 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, pel que s'aprova el text refós de la llei del sòl i rehabilitació urbana, i a l'article 3 del Text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya.

Més en detall, per tal de concretar aquesta suficiència, s'utilitza el **Sistema d'indicators i condicionants per a municipis grans i mitjans** redactat per l'Agència d'Ecologia Urbana de Barcelona per a poder establir uns indicadors homogenis que, en el marc de la Xarxa de xarxes per al desenvolupament local sostenible Xarxa de Ciutats i Pobles cap a la sostenibilitat, permetin el seguiment de l'*Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local*. I sobre aquest sistema es precisa que els indicadors que validen la suficiència d'equipaments dins d'un municipi s'inclouen en l'eix de la cohesió social, amb l'objectiu que tota la població, independentment de les seves característiques socio-demogràfiques, tingui a disposició una dotació òptima d'equipaments, i determinen la quantitat d'espai que necessita cada usuari segons normativa i segons les recomanacions que deriven del treball d'Alejandro Hernández Aja, l'estudi Ciutat pels ciutadans publicat l'any 1997 i actualitzat l'any 2006.

	Habitants Ciutat	
	13.136	
	m <sup>2</sup> sostre necessari	m <sup>2</sup> sostre existents
<b>TOTAL</b>	64.929	84.730
CULTURAL	6.121	7.020
ESPORTIU	6.395	32.821
EDUCATIU	26.797	27.372
SALUT	2.233	4.511
BENESTAR SOCIAL	19.179	5.572
ADMINISTRATIU	4.204	7.434

Com a resultat, s'elabora la taula anterior que justifica que Badia, sense incloure les reserves d'equipament no executades ni els equipaments en desús, compta amb tots els equipaments necessaris per a considerar-se una ciutat sostenible amb l'excepció dels relacionats amb el benestar social.

Per tant, es demostra que la incorporació de l'ús d'allotjament dotacional al sòl d'equipaments de l'àmbit de les antigues escoles "Antonio Machado" i "Empordà" no només no compromet les reserves d'equipament del municipi per a poder oferir equipaments de caràcter administratiu, docent, cultural i assistencial, sinó que supliria part o fins i tot la totalitat de la manca d'equipaments de benestar social segons els indicadors anteriorment mencionats.



EQUIPAMENTS ESSENCIALS				EQUIPAMENTS NO-ESSENCIALS			SEGONS PLANEJAMENT	
EQUIPAMENT DOCENT	EQUIPAMENT SANITARI ASSISTENCIAL	EQUIPAMENT CULTURAL	EQUIPAMENT ESPORTIU	EQUIPAMENT D'ABAST I SUBMINISTRAMENTS	EQUIPAMENT CULTURAL I RELIGIÓS	EQUIPAMENT TÈCNIC - ADMINISTRATIU	ALLOTJAMENT DOTACIONAL	
CEIP	CAP	Biblioteca	Esportiu	Mercat	Auditori	Administratius i centres oficials	Allotjament dotacional	Equipaments actuals
IES	Casal de la gent gran	Centres cívics			Parròquia			De nova creació
Llar d'infants		Casals						

Localització i tipus dels equipaments de Badia.

Font: elaboració pròpia.



## JUSTIFICACIÓ DE LA MILLORA D'ACCÉS A L'HABITATGE

Donat que la present MPGM no comporta nova implantació d'ús residencial, increment de l'aprofitament vigent ni es genera cap desplaçament de població resident, no es fa necessària la previsió de reserves d'habitatge de protecció pública. Tot i així és voluntat de l'Ajuntament la incorporació de l'ús d'allotjament dotacional a l'equipament de l'àmbit de les antigues escoles, i per aquest fet el planejament urbanístic proposat millora les previsions en matèria d'accés a l'habitatge respecte el planejament vigent. A més, per una banda la MPGM dona resposta a l'objectiu del Decret 17/2019 de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge, d'incrementar el parc d'allotjaments dotacionals, i per una altra, el desenvolupament d'accions urbanístiques per a materialitzar la promoció d'habitatge assequible dona resposta a les accions previstes al Pla local d'habitatge 2022-2027.

## 3. Avaluació de l'impacte de gènere

En matèria d'igualtat de gènere, la planificació urbanística ha de garantir la protecció i el desplegament de la cadena de tasques quotidianes que fan les persones en el dia a dia -quan s'uneixen tasques productives (com el desplaçar-se al lloc de treball) i reproductives (acompanyar a l'escola, anar a comprar articles de primera necessitat, etc.)- mitjançant territoris multifuncionals, connectats i compactes. És objecte d'aquesta, doncs, trobar un equilibri entre l'oferta d'espais flexibles per a l'activitat econòmica i logística i, al mateix temps, d'espais d'una millor qualitat urbana per a les persones.

Des d'aquesta perspectiva el reforç de la presència de la vida quotidiana es pot resumir en aquests 3 eixos de millora de l'entorn urbà:

- Donar suport a les cures
- Fomentar l'autonomia dels diferents col·lectius i la percepció de seguretat
- Generar espais públics segurs, de qualitat i inclusivament per als diferents cicles de vida de les persones

En aquest sentit és objecte d'aquest apartat la redacció de l'informe d'impacte de gènere de la MPGM, que analitza les necessitats pràctiques de les persones contemplant la desigualtat de gènere, les obligacions relacionades amb la vida quotidiana, les diferents situacions de partida i els potencials efectes diferencials que es poden derivar de l'aplicació de les propostes urbanístiques.

### 3.1 Disposicions normatives en matèria d'igualtat de gènere

En l'àmbit català, la Llei 17/2015 d'igualtat efectiva de dones i homes, estableix a l'article 3 que la transversalitat de la perspectiva de gènere ha de ser un dels principis de funcionament dels poders públics: "els poders públics han d'aplicar la perspectiva de gènere i la perspectiva de les dones en les actuacions, a tots els nivells i a totes les etapes".

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme en la seva disposició addicional divuitena, insta a la incorporació de la perspectiva de gènere en el desplegament de la Llei per tal de garantir la representació paritària en la composició dels òrgans urbanístics col·legiats i de l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere.

L'article 69 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme estableix que en el contingut de la memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal també ha de formar part una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als

col·lectius socials que requereixen atenció específica, tal com les persones migrants i la gent gran. L'objectiu és que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció. La memòria social, també diu el decret, haurà de tenir en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

### 3.2 Aspectes formals i metodològics

#### Llenguatge no sexista

L'ús que fem del llenguatge és un reflex de les construccions socials i cal analitzar-lo i trobar aquelles fórmules que permetin neutralitzar les jerarquies que situen unes condicions per sobre d'altres amb l'objectiu de generar una visió de la societat més igualitària. És fonamental, sobretot en textos de l'administració pública, no perpetuar l'exclusió i invisibilització per motius de condició sexual, identitat de gènere, religió, origen, qualitats físiques, etc.

Hi ha directrius que són comuns en diferents guies i decàlegs sobre un ús no sexista i inclueix del llenguatge: evitar el masculí genèric, modificar la fórmula "estar + adjectiu" per un substantiu no sexuat, utilitzar formes no personals o fer ús de perífrasis per a no concretar el subjecte són alguns exemples.

En el cas que ens ocupa, es recomana que durant tota la construcció tant de la norma com dels diferents informes, es tingui cura de les expressions per no reproduir estereotips ni perpetuar desigualtats.

#### Participació

La present MPGM resta subjecta a dos terminis d'exposició pública: una prèvia a l'aprovació inicial que dona inici al procediment de participació ciutadana amb la consulta prèvia ciutadana, ja realitzada i exposat el seu resultat, i, l'altra, en el procediment d'informació pública posterior a l'acord d'aprovació inicial, per vehicular i incorporar les aportacions i al·legacions dels interessats.

Cal assegurar la participació i les aportacions de col·lectius, agrupacions o associacions de dones i/o feministes, a més de tots els col·lectius implicats al territori: infants i adolescents, persones grans i persones amb diversitat funcional. A tal efecte es proposa assegurar la varietat d'horaris de consulta per facilitar la conciliació de les cures i la vida quotidiana, la diversitat de mitjans de participació per permetre que totes les persones puguin participar independentment de les seves capacitats i la definició acurada d'activitats participatives, si s'escau, amb l'objectiu de facilitar la seva comprensió per part de totes les persones, independentment de la seva formació.

La participació és imprescindible per incorporar la ciutadania a l'acció urbanística i que se senti part del projecte i es faci seves les propostes.

### 3.3 Anàlisi de l'àmbit amb perspectiva de gènere

Per poder avaluar i justificar un impacte positiu de les propostes de la MPGM cal fer una lectura del territori amb perspectiva de gènere al voltant de l'àmbit d'actuació, que ens permeti conèixer l'afectació de la MPGM en el desenvolupament de les dinàmiques que associem a la vida quotidiana. Com ja s'ha comentat, portar els infants a l'escola, fer la compra, agafar el transport públic per anar a treballar, anar a l'institut, jugar al parc, acompanyar al metge, entre d'altres, són algunes de les nostres tasques del dia a dia.

Descriurem, per tant, aquells aspectes que tenen relació amb l'entorn urbà, l'espai públic, els equipaments, l'activitat i la mobilitat.

## Situació

Les dues autopistes, el riu, l'aeroport de Sabadell i un barri de baixa densitat actuen com a barreres físiques que aïllen Badia del Vallès del continu urbà i la deixen en una posició de cul-de-sac (es pot arribar o marxar de Badia, però no es pot creuar).

A més, el front del Riu Sec, al límit nord-oest del municipi, és un àmbit pendent de desenvolupament urbanístic limítrof amb el terme municipal de Barberà del Vallès i el seu teixit residencial de baixa densitat i amb el terme municipal de Sabadell i el sector d'activitat econòmica Sant Pau del Riu Sec. Aquests sòls vacants generen una àrea expectant que interromp la continuïtat urbana amb el parc empresarial existent, a l'altra banda del carrer del Pla del Fonollar.

Aquí, el teixit urbà del cantó de Badia en contacte amb l'àmbit està conformat pels blocs residencials lineals del característic polígon d'habitatges construït a finals dels anys 60, que fan front al carrer de Porto, configurant un alçat posterior de considerable alçada i escassa permeabilitat.

Pel que fa a l'àmbit d'equipaments comunitaris situats al final de l'avinguda Costa Brava, al límit sud-est, frontaler amb el feix d'infraestructures viàries de la C-58, l'AP-7 i la B-30, es tracta dels sòls de les antigues escoles "Antonio Machado" i "Empordà" que van ser tancades els anys 1995 i 1996 respectivament, les edificacions de les quals, després d'alguns anys emprades per acollir diversos usos, han quedat en desús.

Recentment l'Ajuntament ha encarregat un informe tècnic per a estudiar la viabilitat d'implantar allotjament dotacional, tal i com s'ha explicat a la Memòria social, ús que permetria rehabilitar les edificacions existents, reactivar i millorar els espais lliures propers i respondre millor a les necessitats actuals de la població.

## Entorn habitat

Com ja s'ha explicat en detall a la Memòria social, ens trobem en un teixit de polígon d'habitatges de protecció plurifamiliar sense varietat tipològica que s'estén per la pràctica totalitat dels sòls del terme, que es caracteritza per un gruix important de població provinent de la immigració rural dels anys 70, i, per tant, envellida. Això implica un alt grau de dependència i unes necessitats espacials concretes per a les tasques quotidianes i de cura en l'espai públic que, si no resten satisfetes, condicionen encara més el seu grau d'autonomia i la seva capacitat de socialitzar.

## Equipaments essencials

Com a equipaments essencials entenem que són aquells que cobreixen les necessitats quotidianes de les persones i destinats a prestar serveis de proximitat i que garanteixen els drets fonamentals de les persones en el marc de l'estat del benestar, com són les escoles, els centres d'atenció primària, casals de gent gran, centres de lleure social, etc. Alhora el planejament urbanístic cal que els consideri elements bàsics de l'estructura urbana.

Des del punt de vista funcional, Badia del Vallès disposa d'una oferta adequada d'aquest tipus d'equipaments i per tant garanteix l'accés de la seva ciutadania als serveis bàsics descrits. Però des del punt de vista de l'estructura urbana, malgrat es tracta d'un municipi amb teixit d'edificacions aïllades amb abundant espai lliure entre aquestes, la forta presència de vehicles estacionats en aquestes àrees genera interrupcions físiques i perceptives que, sumades al particular llenguatge arquitectònic dels blocs d'habitatges i també d'alguns dels equipaments, amb abundants fronts opacs a les plantes baixes, dificulten el gaudi de la xarxa de recorreguts cívics existents.

## Espais verds urbans

Per espais verds urbans s'han considerat tots els parcs, parcs històrics i places verdes que tenen un mínim de cobertura vegetal del 30% i una superfície permeable mínima del 40%. Els beneficis físics i psicològics que aquests espais ofereixen a les persones, han quedat demostrats en diferents estudis socioambientals. Són també espais essencials per a la trobada i la cohesió social del territori. Totes les persones fem ús d'ells com espai de lleure i de gaudi, però per a aquelles persones que fan tasques de cura, són espais fonamentals per a poder portar-les a terme de forma quotidiana.

Badia té moltíssims espais que compleixen aquestes característiques, pel patró característic que configuren els blocs Estrella, però els de més grandària i a que a més es troben en una posició força cèntrica són: el parc de Joan Oliver, el Parc de les Illes Balears i el Bosc de la Bètica.

## Activitat

A la planta baixa dels edificis, només el 25% de l'espai està dedicat a ús comercial. Hi ha només botigues molt petites -al voltant de 40 m<sup>2</sup>- i l'homogeneïtat existent encotilla els tipus de negoci que les pot ocupar. També hi ha un supermercat i un mercat en dues edificacions aïllades al centre de la població. En tots els casos es tracta de propietats municipals.

## Mobilitat quotidiana

Portar a terme la cadena de tasques quotidianes significa enllaçar activitats i espais durant tota la nostra jornada diària. Les distàncies entre aquests espais són variables i, per tant, les formes de desplaçament també.

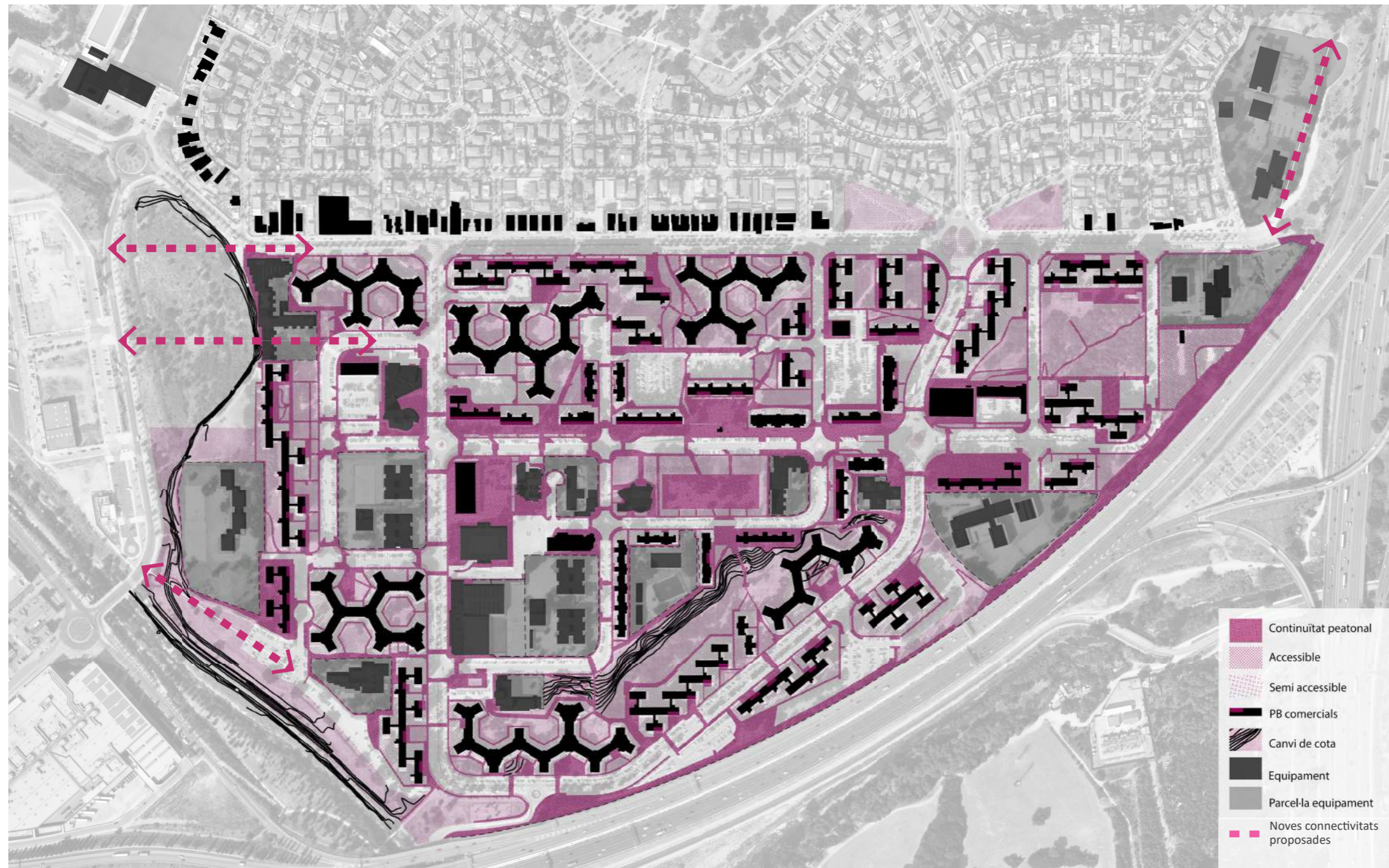
Els desplaçaments de proximitat-barri són aquells que estarien relacionats amb espais d'ús quotidià com són els equipaments escolars, esportius, de salut, etc., els comerços de barri i mercats, i els espais verds com són parcs, jocs infantils, jardins interiors d'illa, etc. Són desplaçament que normalment encadenen caminant un espai darrere de l'altre.

En aquest sentit, Badia disposa de molt espai de viabilitat i força permeabilitat de recorreguts, que sumats a la dotació de serveis i equipaments de primera necessitat, com ja hem comentat, caracteritzen la ciutat des del punt de vista de la mobilitat com una ciutat compacta i propera. Malgrat tot, pel que fa a la mobilitat activa, a dia d'avui no existeix una xarxa completa i els trams de més abast i usuaris que connecten amb la UAB i amb el Riu Sec tenen un desnivell important que en dificulta l'ús.

Per altra banda, els desplaçaments de ciutat-àrea metropolitana serien principalment aquells que estan relacionats amb el lloc de feina: oficines, tallers, fàbriques, serveis, etc, i pels que la connectivitat de la xarxa viària de Badia encara té pendent connexions amb els municipis veïns donat que les autopistes actuen com a barreres. En canvi pel que fa al transport públic interurbà, Badia, tot i que no té estació de tren dins del seu terme, disposa de l'estació de Barberà del Vallès situada a 15 minuts a peu des del centre de la població, i de la de Cerdanyola del Vallès i la de la UAB, a uns 30 minuts. També hi ha quatre línies interurbanes que connecten Badia del Vallès amb les ciutats del voltant.

## 3.4 Anàlisi de les actuacions que comporta la MPGM i justificació de l'impacte positiu

El planejament vigent i les propostes de la present MPGM tenen l'objectiu de revertir els aspectes negatius de les realitats descrites generant un nou front, millorant la connectivitat i introduint activitat, i a la vegada, des del punt de vista de la millora de l'impacte de gènere, enfortint la llibertat de l'estructura d'espais lliures i recorreguts. És a dir, possibilitant una millor comprensió de l'espai per on es transita i



Anàlisi de l'espai lliure i les millores resultants de la MPGM en termes de perspectiva de gènere.

Font: elaboració pròpia.

l'anticipació de moviments mitjançant el domini visual, així com possibilitant la relació d'aquests nous espais amb l'estructura urbana de la ciutat, connectant elements de referència i usos públics existents i previstos i evitant les discontinuïtats, i facilitant, així, la presència de la vida quotidiana.

Els impactes positius de les propostes, doncs, queden recollits en:

**CONSTRUÏR LA NOVA FAÇANA DE BADIA**, a partir d'un nou front edificat i la urbanització del parc lineal previst al planejament confrontant amb el sector de Sant Pau del Riu Sec, al terme de Sabadell, per posar fi a la condició d'espai residual i millorar la imatge de la ciutat i per generar continuïtat urbana i connectivitat entre els dos municipis. El desenvolupament d'aquest nou front aportarà les següents millores en termes de perspectiva de gènere:

- Es millora la llegibilitat de l'espai públic, amb la **compleció de la trama urbana**, la **urbanització** dels espais lliures, i l'**ordenació** de nova edificació i dels equipaments existents i previstos en relació a l'estructura urbana de la ciutat.
- Es facilita la mobilitat quotidiana amb l'obertura d'un nou bulevard paral·lel al carrer de Porto que incorporarà **recorreguts** de mobilitat activa i donarà accés a l'IES Federica Montseny; també, en aquest sentit, la **permeabilitat** de la peça edificada que preveu la MPGM facilitarà la connexió del teixit de Badia amb el nou parc lineal previst i el teixit d'activitat econòmica al terme de Sabadell, a través de la creació de **passatges** urbanitzats amb els mateixos criteris que la resta d'espais urbans de l'entorn. A més, el seu disseny arquitectònic es recomana que disposi d'il·luminació artificial adequada i suficient i que generi espais sense racons i amb bona visibilitat per al control social.

- Es **garanteixen el domini visual i el control social**, mitjançant la regulació de **passatges i espais lliures continus, il·luminats adequadament, sense racons i urbanitzats** amb els mateixos criteris que la resta d'espais urbans de l'entorn.
- Es fomenta **connectar i equipar els espais de vianants i estada**, mitjançant l'establiment de criteris per a la **urbanització** de la xarxa viària, de les zones verdes i dels passatges previstos, que garanteixin la qualitat urbana dels espais i l'entorn i generin espais de relació segurs; la creació del parc lineal generarà un nou espai lliure per a la trobada i les cures d'acompanyament, amb **àrees de joc i d'estada** en aquelles àrees en contacte amb el bulevard.
- **Equipaments quotidians i permeables**, a través de l'obertura d'aquest nou bulevard es crearà un **espai d'accés adequat i equipat** amb mobiliari urbà per a propiciar les relacions socials a les entrades i sortides dels equipaments de l'àmbit (IES Federica Montseny i Casal de joves).

**DESENVOLUPAR MÉS ACTIVITAT ECONÒMICA**, a partir de la promoció dels sòls terciaris i comercials, per a diversificar els usos del municipi de Badia amb una presència d'ús residencial pràcticament exclusiva, i, per tant, apostar per un municipi més equilibrat, on residència i equipaments bàsics puguin conviure amb activitat, llocs de treball i serveis, i faciliti un impacte de gènere positiu basat en:

- La **creació d'un teixit urbà mixt**, que eviti la **manca d'ús** dels espais urbans en determinats horaris i que fomenti la **vigilància informal** i millori la **seguretat** dels espais lliures, però també que fomenti la **diversitat social**, la trobada i la convivència.
- La **distribució equilibrada dels usos, diversos** i a la **distància adequada**, per a garantir la compatibilitat de les diferents esferes de la vida de les persones (laboral, familiar, social, etc.).
- **Façanes obertes, actives i transparents**, especialment a les plantes baixes per a **garantir el contínuum** del "dins" i el "fora", de l'edifici i el carrer, i incrementar la percepció **d'acompanyament i seguretat**.
- **Millors oportunitats laborals** dins del propi municipi, amb la implantació de noves empreses i activitats que generin un **augment de la oferta de treball** per a diferents col·lectius.

**CREAR ALLOTJAMENT DOTACIONAL**, a partir de l'ajust dels usos, amb l'impuls dels quals el municipi voldria revertir l'escassa integració de l'àmbit de les antigues escoles, reciclar les edificacions existents i completar la xarxa existent d'equipaments, però també incloure els objectius d'igualtat de gènere de:

- Fomentar **l'autonomia dels diferents col·lectius**, mitjançant l'adaptació i la diversificació de **l'oferta habitacional**.
- **Donar suport a les cures mútues**, mitjançant la creació **d'allotjament per a col·lectius complementaris**, que integrin serveis comuns i espais de relació.

Per tant, l'aprovació i la futura implementació del pla tindrà impactes positius en termes de gènere.

# V INFORME AMBIENTAL

## ESTUDI AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL METROPOLITÀ D'AJUST NORMATIU DEL FRONT DEL RIU SEC



CLIENT



REDACCIÓ



CARRER 60, 25-27.  
EDIFICI Z, PLANTA 2  
SECTOR A, ZONA FRANCA  
08040 BARCELONA  
T 932 237 400  
F 932 237 414

[www.bcnregional.com](http://www.bcnregional.com)  
[br@bcnregional.com](mailto:br@bcnregional.com)

COORDINACIÓ

Marc Montlleó, *Director de Medi Ambient i Eficiència Energètica*

MONTLLEO  
BALSEBRE,  
MARC  
(AUTENTICACIÓ  
N)

Firmado digitalmente  
por MONTLLEO  
BALSEBRE, MARC  
(AUTENTICACION)  
Fecha: 2023.06.13  
10:16:37 +02'00'

COL·LABORACIÓ

Nuno Tavares, *Enginyer Ambiental*

i l'equip tècnic i administratiu de Barcelona Regional

© 2023, BARCELONA REGIONAL

Cap part d'aquesta publicació, incloent-hi el disseny general i la coberta, no pot ser copiada, reproduïda, distribuïda, transformada, emmagatzemada o transmesa de cap manera ni per cap mitjà, tant si és elèctric com químic, mecànic, òptic, de gravació, de fotocòpia o per altres mètodes, sense l'autorització prèvia per escrit dels titulars de la seva propietat intel·lectual.



# ÍNDEX

<b>1. INTRODUCCIÓ .....</b>	<b>7</b>
1.1. Motivació .....	7
1.2. Objectius de la MPGM .....	7
1.3. Antecedents .....	7
1.4. Àmbit .....	8
1.5. Planejament vigent.....	8
1.5.1. Classificació del Sòl .....	8
1.5.2. Qualificació del sòl vigent .....	9
<b>2. PROPOSTA .....</b>	<b>10</b>
<b>3. DIAGNOSI AMBIENTAL DE LA SITUACIÓ DE REFERÈNCIA.....</b>	<b>11</b>
3.1. Medi físic .....	11
3.1.1. Canvi climàtic.....	11
3.1.2. Relleu i xarxa hidrogràfica .....	11
3.2. Medi biòtic .....	12
3.2.1. Espais naturals protegits .....	12
3.2.2. Biodiversitat i Connectivitat ecològica.....	13
3.3. Medi humà.....	15
3.3.1. Cobertes del sòl .....	15
3.3.2. Cicle de l'aigua.....	15
3.3.2.1. Abastament d'aigua .....	15
3.3.2.2. Sanejament.....	16
3.3.3. Infraestructura verda .....	16
3.3.4. Qualitat acústica.....	17
3.3.5. Qualitat atmosfèrica .....	19
3.3.6. Dinàmiques socioeconòmiques .....	21
3.3.7. Teixit urbà i mobilitat .....	21
3.3.8. Economia circular i residus.....	22
3.3.9. Riscos Naturals i Tecnològics.....	23
3.3.9.1. Risc d'inundació.....	23
3.3.9.2. Risc Transport de Mercaderies Perilloses .....	23
<b>4. CRITERIS AMBIENTALS .....</b>	<b>26</b>
4.1. Aigua .....	26
4.2. Sòl .....	26
4.3. Espais Verds .....	26
4.4. Canvi Climàtic .....	26
4.5. Mobilitat .....	27
4.6. Qualitat ambiental .....	27
4.6.1. Soroll.....	27
4.6.2. Qualitat de l'aire .....	27
4.7. Biodiversitat i Connectivitat ecològica .....	27
4.8. Economia circular i residus .....	27
4.9. Riscos Naturals i Tecnològics .....	27
<b>5. AVALUACIÓ AMBIENTAL GLOBAL .....</b>	<b>28</b>

## ÍNDEX DE MAPES

Mapa 1. Àmbit de la Modificació puntual del PGM .....	8
Mapa 2. Classificació del sòl vigent. ....	8
Mapa 3. Classificació del sòl vigent subàmbit 1 .....	9
Mapa 4. Classificació del sòl vigent subàmbit 2 .....	9
Mapa 5. Qualificació del sòl vigent.....	9
Mapa 6. Xarxa hidrogràfica i relleu.....	12
Mapa 7. Aqüífers de l'àmbit de la modificació. ....	12
Mapa 8. Espais naturals protegits.....	13
Mapa 9. Hàbitats d'interès comunitari. ....	13
Mapa 10. Índex de Valor de la Biodiversitat, 2018. ....	14
Mapa 11. Proposta d'espais oberts del Pla Territorial Metropolità de Barcelona.....	14
Mapa 12. Cobertes del sòl, 2018. ....	15
Mapa 13. Ruta d'arbres al municipi de Badia del Vallès.....	17
Mapa 14. NDVI amb valors superiors a 0,2.....	17
Mapa 15. Mapa de Capacitat acústica del municipi de Badia del Vallès, setembre 2012.....	18
Mapa 16. Mapa Estratègic de Soroll Fase III (2017-2022) període diürn.....	19
Mapa 17. Mapa Estratègic de Soroll Fase III (2017-2022) període nocturn.....	19
Mapa 18. Risc d'inundació. T10. T50. T100 i T500.....	23

## ÍNDEX DE TAULES

Taula 1. Resum de la proposta de modificació del PGM.....	10
Taula 2. Cobertes del sòl de l'àmbit, m <sup>2</sup> .....	15
Taula 3. Estimació del consum d'aigua de la proposta de modificació del PGM. ....	16
Taula 4. Valor mitjà, màxim i mínim de NDVI del poligon del subàmbit 1 i 2. ....	17
Taula 5. Valors límits d'immissió per zones de sensibilitat acústica i usos del sòl.....	18
Taula 6. Resum de la situació de referència. ....	18
Taula 7. Resum del compliment amb una restricció de la capacitat acústica. ....	19
Taula 8. Qualitat de l'aire d'altres contaminants, 2022.....	20
Taula 9. Mitjana anual de metalls pesants, 2022. ....	20
Taula 10. Afectació de les ZIF a l'àmbit de la modificació. ....	24

## ÍNDEX DE GRÀFICS

Gràfic 1. Variació de la temperatura mitjana per als anys 2041-2070 i 2070-2100 per als escenaris d'emissions optimista (RCP 4.5) i pessimista (RCP 8.5).....	11
Gràfic 2. Variació de la precipitació mitjana a meitat i final del segle per als escenaris d'emissions optimista (RCP 4.5) i pessimista (RCP 8.5). ....	11
Gràfic 3. Mitjana anual de NO <sub>2</sub> , µg/m <sup>3</sup> . ....	20
Gràfic 4. Mitjana anual de NO <sub>2</sub> , µg/m <sup>3</sup> . ....	20
Gràfic 5. Població de Badia del Vallès, 2022. ....	21
Gràfic 6. Població a 1 de gener per sexe i edat quinquennal. Badia del Vallès, 2022. ....	21
Gràfic 7. Evolució de la població i generació de residus a Badia del Vallès en tones.....	22
Gràfic 8. Fraccions de la recollida selectiva, %. ....	22



## 1. INTRODUCCIÓ

L'informe ambiental de la Modificació puntual del Pla General Metropolità (MPGM) pretén identificar els principals impactes ambientals que es pugin derivar del desenvolupament de la modificació urbanística i formular propostes de minimització, compensació o de millora per els aspectes ambientalment més sensibles.

### 1.1. Motivació

Badia del Vallès es va construir als anys setanta arran d'un gran flux migratori de poblacions majoritàriament procedent d'altres parts d'Espanya. Per a pal·liar la necessitat d'habitatge, la ciutat es va crear en un entorn rural, desconnectat dels espais urbans existents. Tot i la gradual consolidació de l'espai urbà, encara persisteixen mancances en la integració amb la realitat urbana circumdant.

Un dels aspectes derivats del seu origen és la manca d'espai per la fixació d'activitat econòmica. Per això es vol desenvolupar la Modificació del Pla general metropolità de 2016 (MPGM2016) per a millorar la permeabilitat i la connectivitat amb l'entorn i per a incorporar un parcel·lari de mida gran més atractiu a la fixació de les activitats econòmiques.

Per altra banda, el municipi de Badia del Vallès, així com gran part de l'àrea metropolitana de Barcelona, presenta dificultats d'accés a l'habitatge. Amb l'objectiu d'augmentar l'oferta d'habitatge al municipi, i d'acord amb els canvis legislatius del Decret Llei 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, que permet l'ús d'allotjament dotacional a la qualificació d'equipaments pel planejament urbanístic, la present modificació proposa afegir l'ús d'allotjament dotacional a la peça d'equipament.

### 1.2. Objectius de la MPGM

L'objectiu de la MPGM és ajustar la normativa urbanística de la MPGM2016, per a adequar-la a les necessitats actuals i facilitar el desenvolupament del polígon d'actuació urbanística PAU 1 i també incorporar l'ús d'allotjament dotacional a l'equipament de la unitat de la zona 4.

La memòria de la modificació defineix com a objectius:

- La transformació del límit urbà nord-oest de Badia del Vallès en una nova façana del municipi, en coherència amb el desenvolupament del sector "Sant Pau del Riu Sec" de Sabadell;
- La implementació d'activitat econòmica per a la diversificació dels usos del municipi
- La millora de l'àmbit d'equipaments comunitaris del límit sud-est.

### 1.3. Antecedents

El 21 de març del 2017 es va publicar la Modificació puntual del Pla general metropolità al front del Riu Sec (MPGM2016), aprovada definitivament el 2 de desembre de 2016 i publicada el 21 de març de 2017, amb els objectius de transformar el límit urbà del front nord-oest, la implantació d'activitat econòmica i la re-definició de la peça d'equipaments de les antigues escoles. La gestió del planejament de l'entorn del nou front urbà es va concretar amb la delimitació de dos polígons d'actuació urbanística, PAU 1 i el PAU 2.

Poc després de la seva aprovació, l'únic titular dels terrenys del PAU1 va iniciar els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, per aturar-ne la redacció poc després i fins a dia d'avui, en que s'han reprès els treballs i s'ha lliurat el projecte d'urbanització a l'Ajuntament per a la seva revisió i pròxima aprovació i publicació.

Pel que fa als terrenys de les antigues escoles, el juny de 2022 la Diputació de Barcelona lliura a l'Ajuntament l'Estudi de viabilitat de la rehabilitació d'un equipament municipal per transformar-lo en allotjament dotacional -que figura com a annex d'aquest document-, redactat per encàrrec municipal per a avaluar la promoció d'allotjament dotacional prèvia rehabilitació de l'edifici de l'antiga escola "Antonio Machado", que vol impulsar sota el paraigües econòmic dels fons europeus "Next Generation" i que implicaria finalitzar les obres al juny del 2026.

En paral·lel, el Pla Local d'Habitatge 2022-2027, aprovat definitivament el 30 de novembre de 2022 i publicat el 13 de desembre de 2022, incorpora els següents eixos estratègics en relació a la present MPGM: la diversificació de les tipologies residencials mitjançant el desenvolupament de planejament urbanístic per a la generació de nou habitatge, per una banda, i l'ampliació del parc assequible i social del municipi mitjançant l'impuls de noves promocions d'habitatge assequible.

També cal tenir en compte que actualment hi ha en curs un expedient d'alteració del terme municipal de Badia del Vallès que, malgrat no afecta a la present MPGM d'ajust normatiu, modifica administrativament sòls molt propers, i que, aquest, es troba en fase d'instrucció.

## 1.4. Àmbit

L'àmbit de la present modificació puntual s'ubica en el municipi de Badia del Vallès i és format per dues peces discontinues, que engloba la zona de la clau 18b-10\* (endavant subàmbit 1) i la zona qualificada d'equipament 7b-unitat de zona 4 pel planejament vigent (endavant subàmbit 2). En total, l'àmbit delimita 4,24 hectàrees de sòl urbà.

Mapa 1. Àmbit de la Modificació puntual del PGM



Font: Memòria

## 1.5. Planejament vigent

### 1.5.1. Classificació del Sòl

Com s'ha enunciat anteriorment, l'àmbit total de la modificació està dividit en dues peces: subàmbit 1 i subàmbit 2. En el cas del subàmbit 1 està classificat com a Sòl urbà no consolidat i en el cas del subàmbit 2 està definit com a Sòl urbà consolidat.

Mapa 2. Classificació del sòl vigent.



Font: Memòria

Mapa 3. Classificació del sòl vigent subàmbit 1



Font: AMB, 2023.

Mapa 4. Classificació del sòl vigent subàmbit 2



Font: AMB, 2023.

### 1.5.2. Qualificació del sòl vigent

El subàmbit 1 està definit com a zona d'ordenació volumètrica de nova creació (clau 18b-10), mentre el subàmbit 2 té la qualificació d'equipament (clau 7b).

Mapa 5. Qualificació del sòl vigent.



Font: AMB, 2023.

## 2. PROPOSTA

La present modificació adequa únicament la normativa de la MPGM2016 i per això no altera els criteris del planejament vigent, ni les qualificacions o superfícies.

La modificació ajusta la normativa urbanística vigent per a facilitar el desplegament de les previsions del planejament als sòls d'activitat econòmica de la unitat de zona 18b-10\* i la incorporació de l'ús d'allotjament dotacional als sòls de sistema d'equipaments comunitaris de la unitat de zona 4, a l'àmbit de les antigues escoles "Antonio Machado" i "Empordà".

Taula 1. Resum de la proposta de modificació del PGM.

	Unitat de zona 18b-10* (subàmbit 1)	Unitat de zona 4 (subàmbit 2)
<b>Edificabilitat máx. (es manté)</b>	40.000,00 m <sup>2</sup> st	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> (sobre rasant)
<b>Usos admesos</b>	Comercial, oficines, industrial (categoria 1a, 2a i 3a), sanitari, cultural, recreatiu i esportiu, sempre en concordança amb l'article 306 de les normes urbanístiques del PGM i de la legislació sobre equipaments comercials. També s'admet l'ús residencial, amb un màxim de 8.000 m <sup>2</sup> de sostre.	Equipament esportiu (60%) i equipament administratiu, docent, cultural, assistencial i allotjament dotacional (40%)

### 3. DIAGNOSI AMBIENTAL DE LA SITUACIÓ DE REFERÈNCIA

#### 3.1. Medi físic

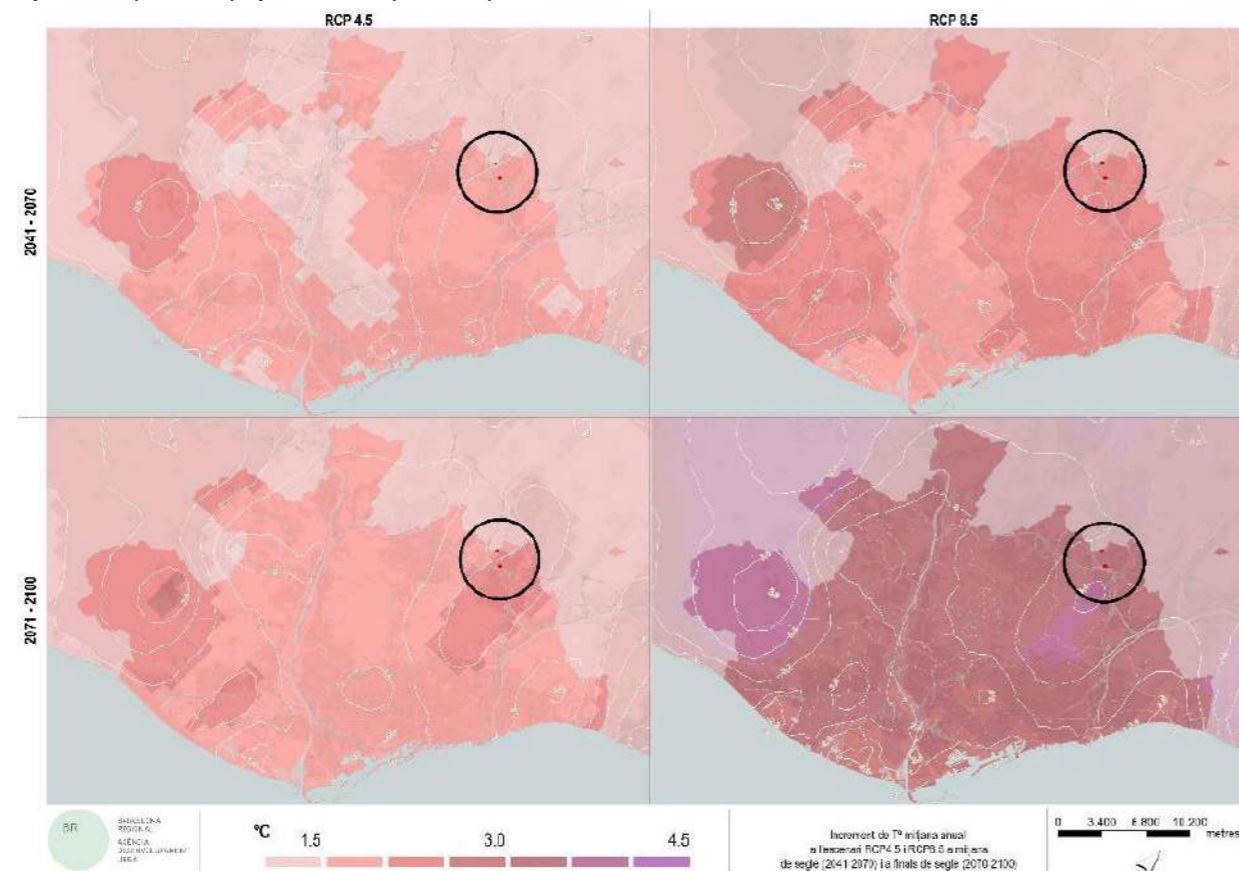
##### 3.1.1. Canvi climàtic

El clima del Vallès Occidental s'insereix dins del tipus Prelitoral Central, amb una precipitació mitjana anual entre 600 mm i 650 mm a bona part de la comarca i assolint-se valors propers als 800 mm a la Serra de la Mola. Les precipitacions màximes solen registrar-se a la tardor i els mínims a l'estiu, tot i que a la serra Prelitoral aquests es donen a l'hivern.

Tèrmicament els hiverns són freds, amb temperatures entre 6 °C i 8 °C de mitjana i els estius calorosos, entre 22 °C i 23 °C de mitjana, comportant una amplitud tèrmica anual moderada.

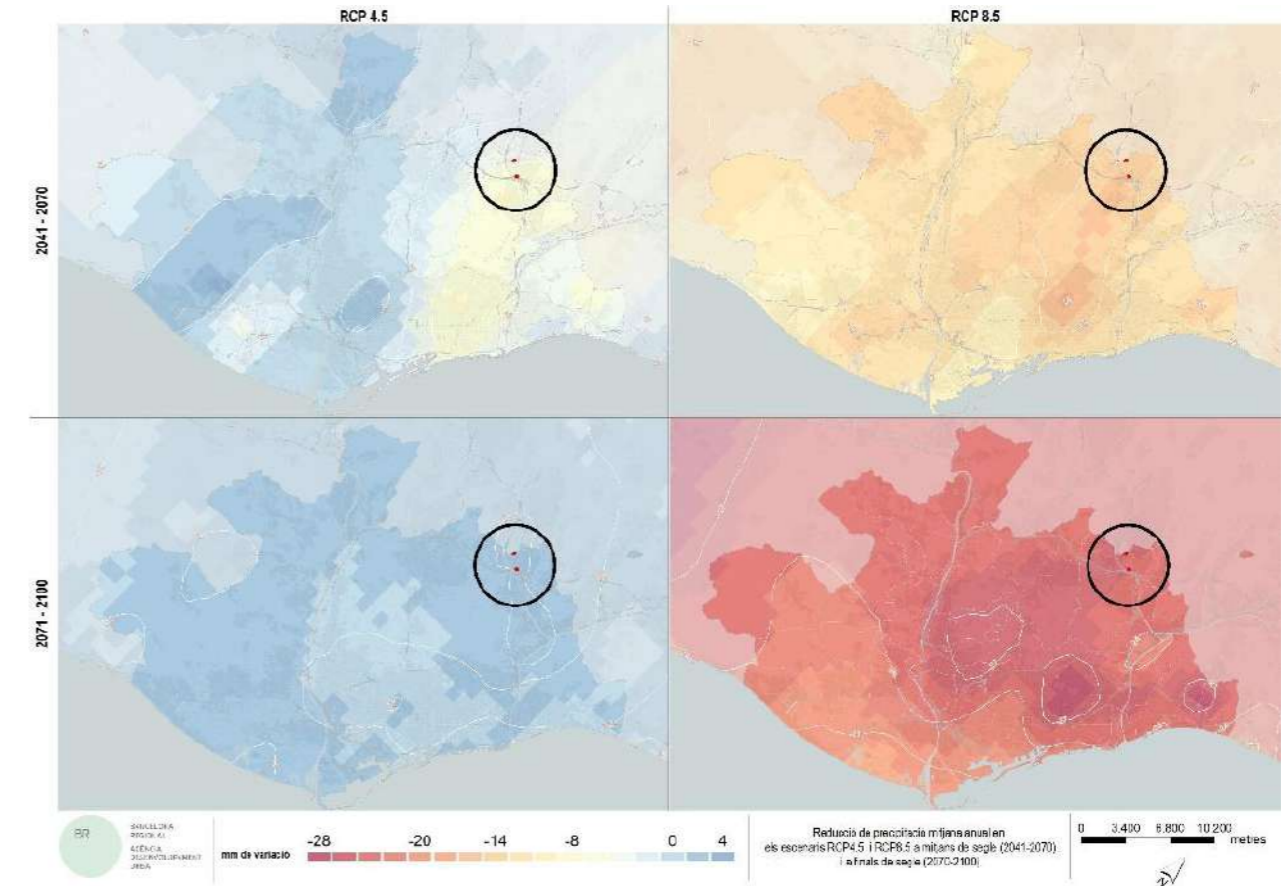
Les previsions dels models climàtics pronostiquen un augment de les temperatures mitjanes en ambdós escenaris d'emissions (RCP 4.5 optimista i RCP 8.5 pessimista). En el cas de l'escenari RCP 4.5 es preveuen augments de temperatura entre 1,5 °C i 2,5 °C a meitat del segle i entre 2,5 °C i 3,5 °C a final del segle. Les previsions són més accentuades en el cas de l'escenari més pessimista i sense una reducció de les emissions de CO<sub>2</sub>e (RCP 8.5). En aquest escenari les previsions es situen en un augment entre 2,0 °C i 2,5 °C a meitat del segle i entre 3,0 °C i 3,5 °C cap a final del segle.

Gràfic 1. Variació de la temperatura mitjana per als anys 2041-2070 i 2070-2100 per als escenaris d'emissions optimista (RCP 4.5) i pessimista (RCP 8.5).



Font: Barcelona Regional a partir del SMC.

Gràfic 2. Variació de la precipitació mitjana a meitat i final del segle per als escenaris d'emissions optimista (RCP 4.5) i pessimista (RCP 8.5).



Font: Barcelona Regional a partir del SMC.

##### 3.1.2. Relleu i xarxa hidrogràfica

L'àmbit s'ubica en la plana vallesana entre la Serra de Galliners i la Serra de Collserola. La zona es caracteritza per pendents suaus, només alterades pels talussos de les infraestructures viàries.

La xarxa hidrològica de la plana vallesana es caracteritza, d'un forma generalitzada, per la presència de torrents i rieres abundants, de curt recorregut i, en general, de caràcter modest, que alimenten la conca fluvial del riu Besòs. Tant el Besòs com els seus tributaris tenen un cabal escàs i discontinu, amb inundacions periòdiques fortes. El curso fluvial més destacat en la zona d'estudi és el riu Sec.

Mapa 6. Xarxa hidrogràfica i relleu.

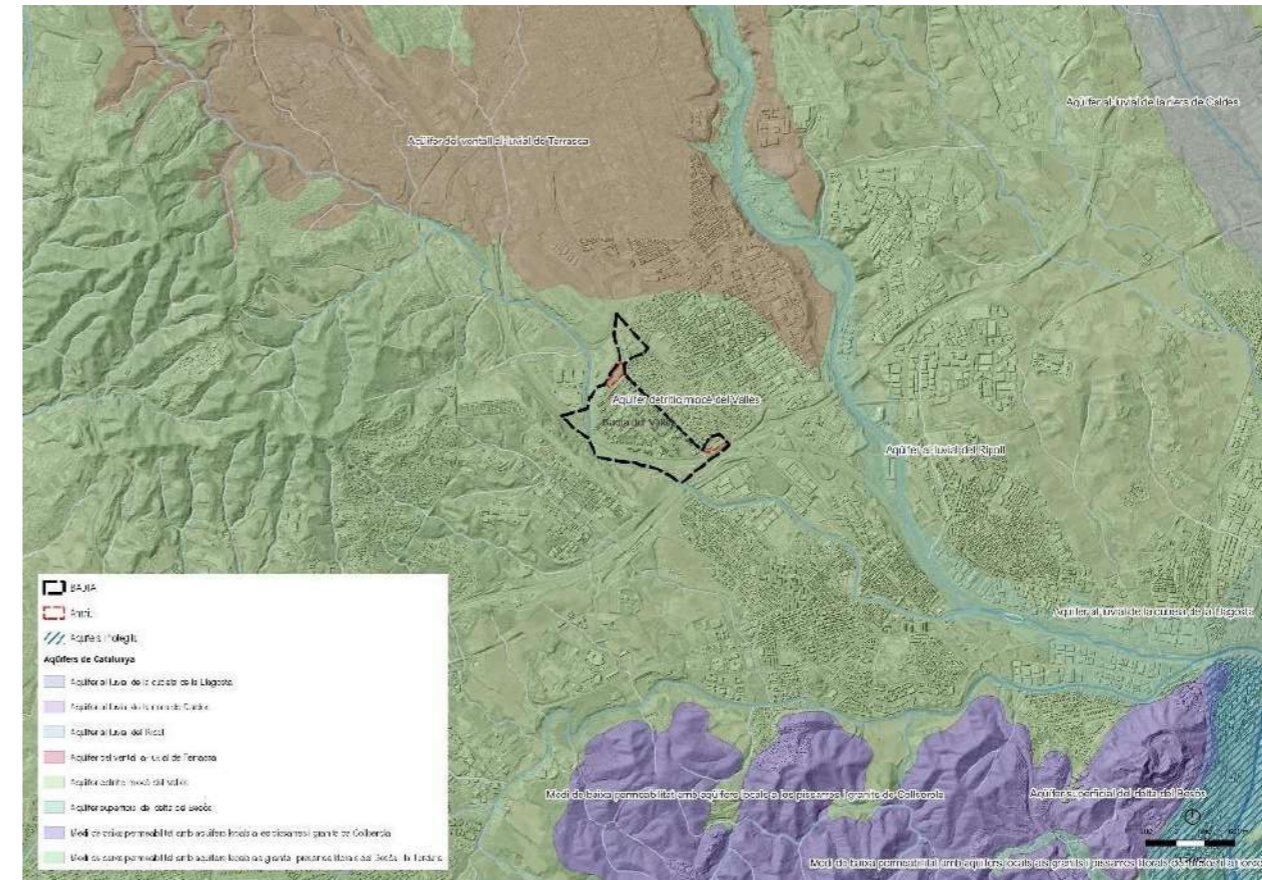


Font: Generalitat de Catalunya.

La conca del riu Sec té una extensió total de 52 km<sup>2</sup>, representant 4% de la conca del Besòs. El riu Sec neix al municipi de Matadepera, dins del Parc Natural de Sant Llorenç del Munt i l'Obac i passa pels municipis de Terrassa, Sabadell, Sant Quirze del Vallès, Badia del Vallès, Cerdanyola i Ripollet, totalitzant uns 10,5 km de longitud. És un riu intermitent, de caràcter típicament mediterrani amb cabals mínims a l'estiu de poca entitat i amb importants crescudes ordinàries i extraordinàries. Es tracta d'un curs fluvial molt artificialitzat.

Quant als recursos subterranis, l'àmbit està sobre l'aqüífer detrític miocè del Vallès. En tot cas, l'àmbit no afecta l'aqüífer protegit del Besòs, o altra massa d'aigua subterrània protegida.

Mapa 7. Aqüífers de l'àmbit de la modificació.



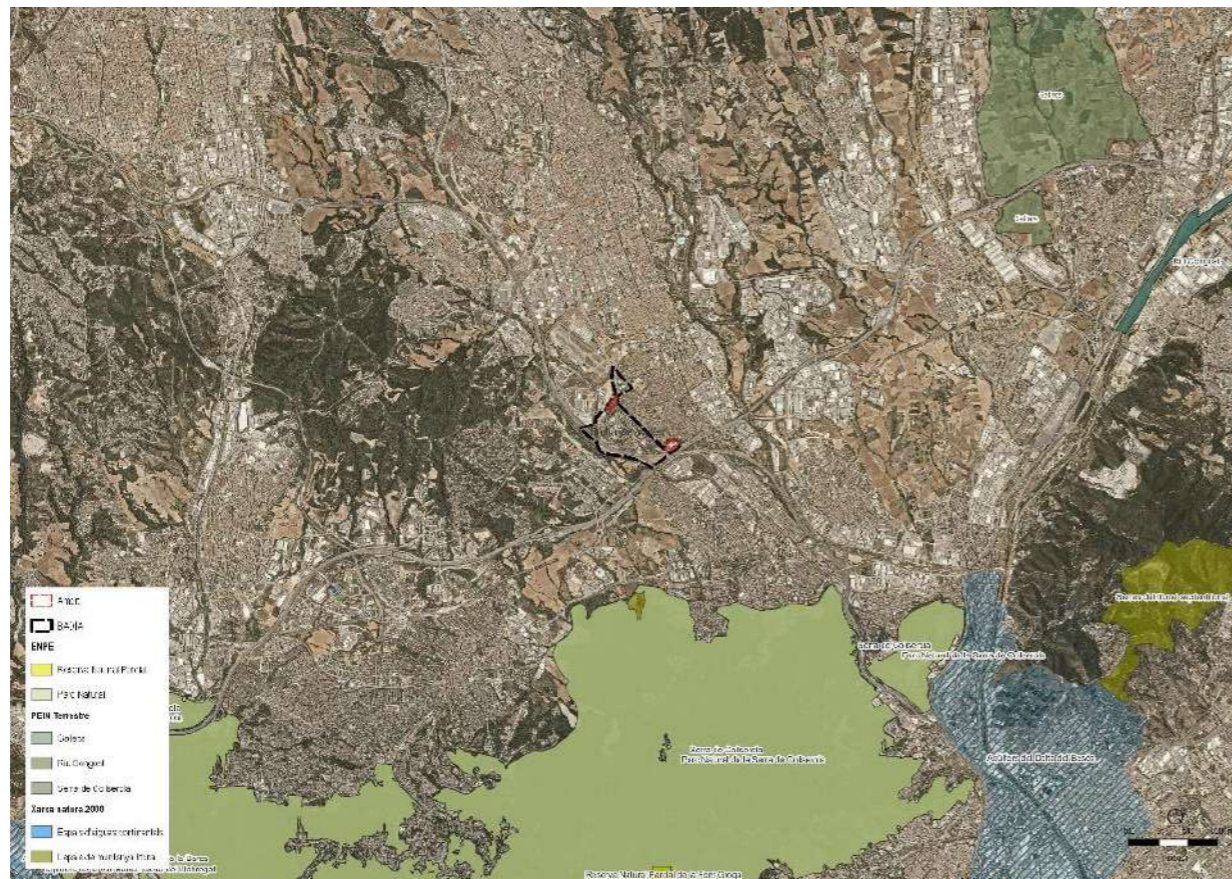
Font: Generalitat de Catalunya.

## 3.2. Medi biòtic

### 3.2.1. Espais naturals protegits

L'àmbit de la modificació no afecta àrees de l'Xarxa Natural 2000 o espais definits en el Pla especial d'interès natural (PEIN). Tampoc afecta zones humides inventariades, aqüífers designats pel Decret 328/1988, d'11 d'octubre, ni àrees d'interès geològic.

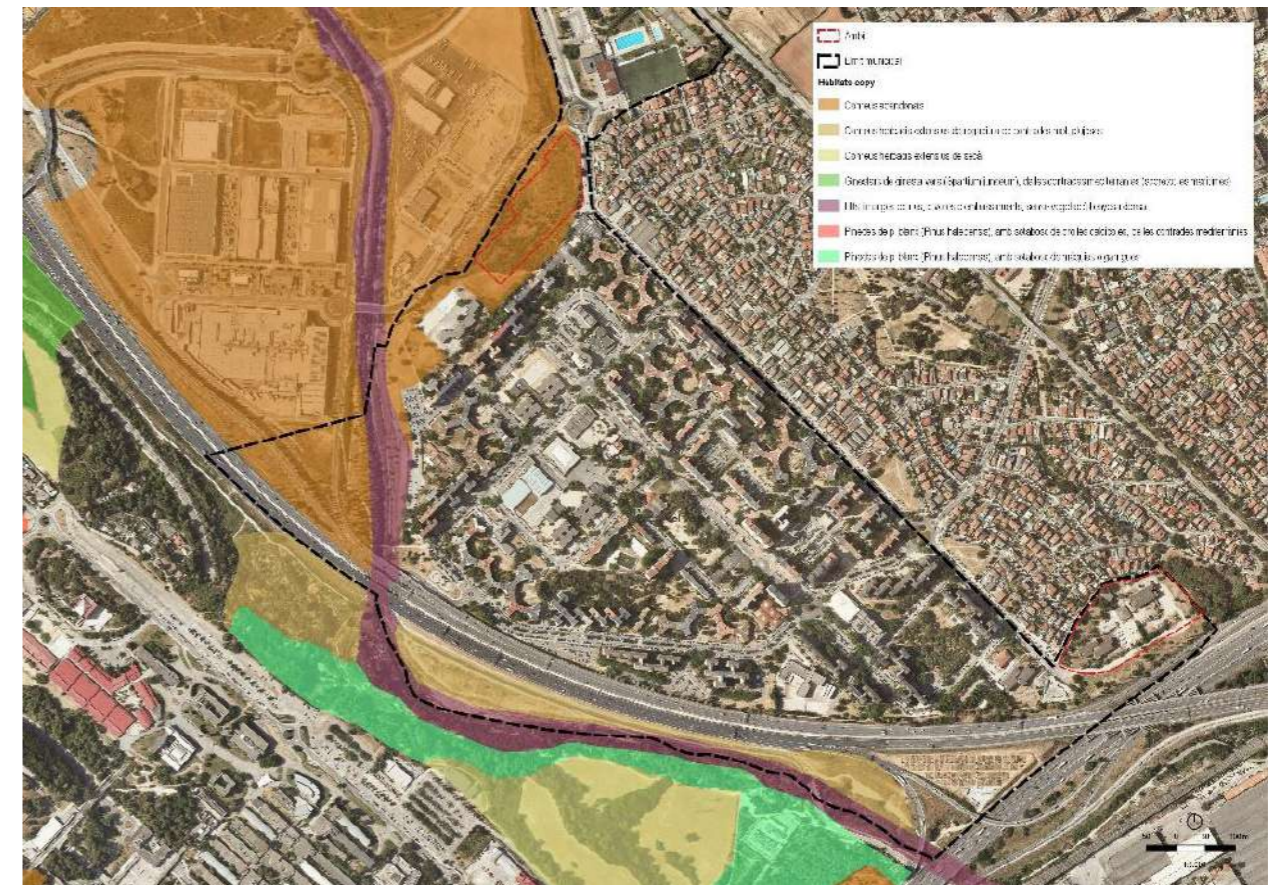
Mapa 8. Espais naturals protegits.



Font: Generalitat de Catalunya.

Quant als hàbitats, l'àmbit contempla una zona de coreus abandonats (subàmbit 1) i una zona urbanitzada (subàmbit 2). No obstant, el riu Sec està catalogat en el mapa d'hàbitat d'interès comunitari com a Rius mediterranis permanent (codi: 3280) i la franja forestal en la marge dreta com a pinedes mediterrànies (codi: 9540). Ambdós casos no es consideren hàbitat d'interès comunitari prioritari.

Mapa 9. Hàbitats d'interès comunitari.

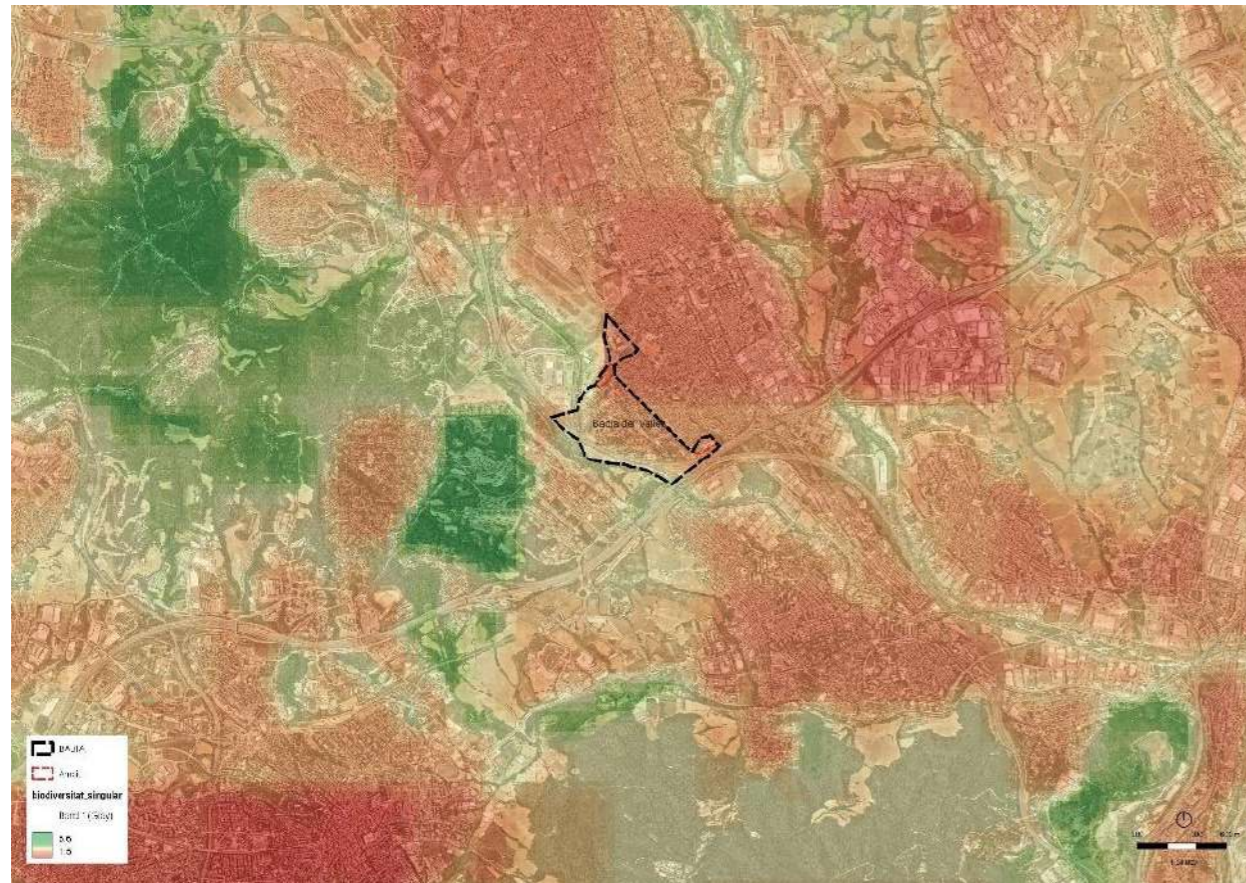


Font: Generalitat de Catalunya.

### 3.2.2. Biodiversitat i Connectivitat ecològica

L'Índex de Valor de la Biodiversitat (IVB), recollit al treball "Estudi de la funcionalitat ecològica i la biodiversitat de l'Àrea Metropolitana de Barcelona en el marc del PDU" (CREAF, 2018) és una aproximació global a la distribució territorial dels valors de la biodiversitat a l'àrea metropolitana de Barcelona. L'índex atribueix un valor baix a l'àmbit de la modificació, degut a la seva densitat urbana, però el valor augmenta en l'entorn del curs fluvial del riu Sec.

Mapa 10. Índex de Valor de la Biodiversitat, 2018.

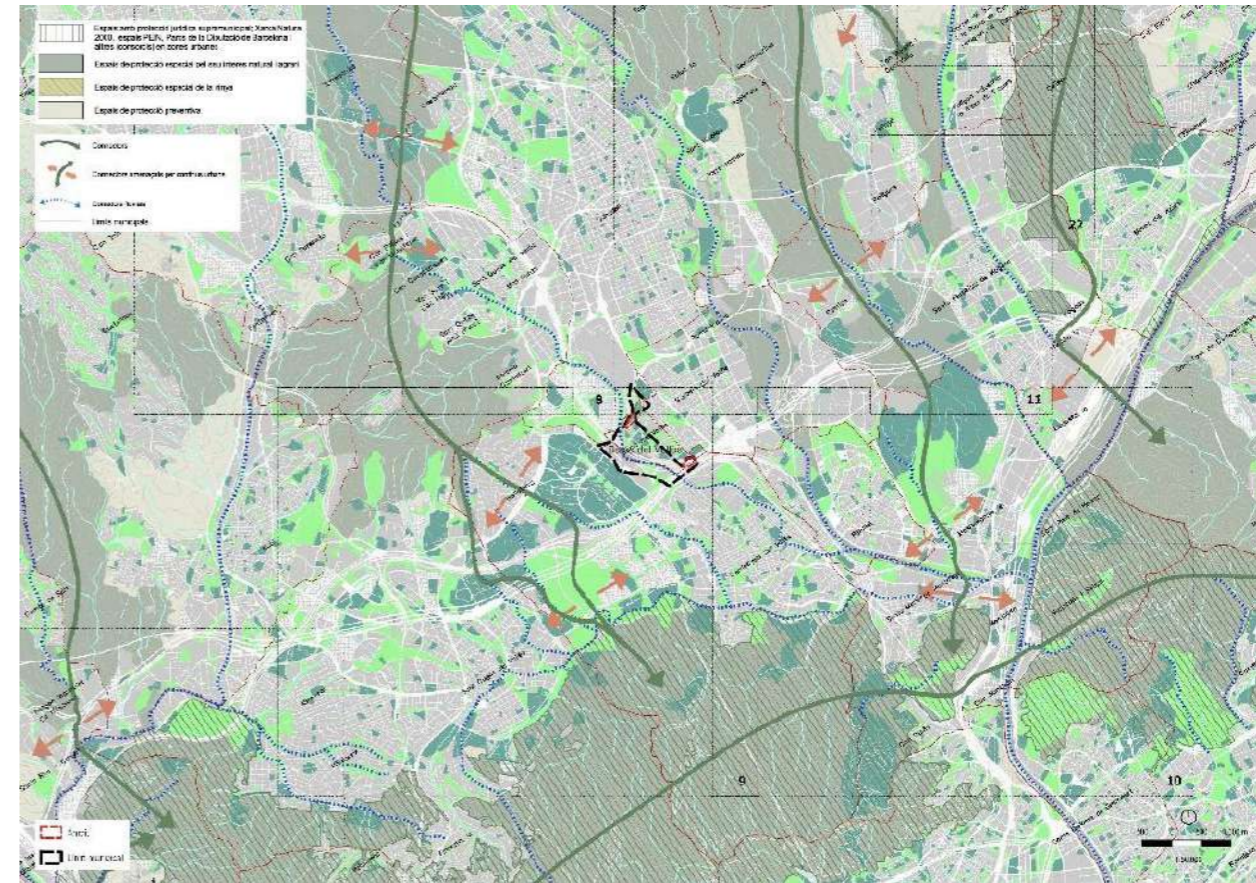


Font: CREA, 2018.

Per altra banda, l'índex confereix un alt valor de biodiversitat global a la serra de Galliners i el bosc al voltant del Torrent de Can Domènec, en el costat oest de la Universitat Autònoma de Catalunya.

El Pla territorial metropolità de Barcelona defineix com un connector ecològic a prioritzar la connexió entre el Parc de Collserola i les zones forestals i agrícoles de la serra de Ca n'Amat, per intermedi del Torrent de Can Domènec i el Torrent de Ferrussons. A més, classifica el riu Sec i el Riu Ripoll com corredors fluvials.

Mapa 11. Proposta d'espais oberts del Pla Territorial Metropolità de Barcelona.



Font: PTMB, 2013.

Malgrat que l'àmbit de la modificació no afecta el riu Sec, l'entorn de l'espai fluvial presenta característiques pròpies d'un espai periurbà amb un elevat grau d'antropització. El riu Sec i els hàbitats fluvials associats es troben amb un grau alt d'artificialització. Totes dues ribes són totalment artificials (sectors rebaixats, d'altres atalussats i elevats), estructura arbòria pràcticament inexistent, presència de comunitats d'espècies al·lòctones invasores (*Arundo donax*), cobertes amb processos de transformació del sòl i un entorn densament urbanitzat.

Dins d'un context fortament urbanitzat, i malgrat un índex de biodiversitat baix i un elevat grau d'antropització, el riu Sec encara presenta un valor complementari en la xarxa de connectivitat ecològica a escala metropolitana i reconegut pel PTMB. La seva continuïtat física, la connexió amb el riu Ripoll i el seu pas per diverses infraestructures viàries, que provoquen una alta fragmentació ecològica, com l'AP-7 o la C-58, són els seus principals valors per la connectivitat ecològica.



### 3.3. Medi humà

#### 3.3.1. Cobertes del sòl

L'àmbit de la modificació puntual s'insereix en un context periurbà, amb processos de transformació del sòl. En el subàmbit 1, el matollar és la coberta predominant, caracteritzat per processos de transformació del sòl. En el subàmbit 2 es destaca la coberta de sòl nu urbà, seguidament de les zones verdes i zones industrials. Les cobertes seminaturals presenten un baix valor ecològic i amb un elevat grau d'antropització.

El principal efecte del desenvolupament de la proposta és la disminució de la permeabilitat del sòl i els efectes conseqüents d'una pèrdua de sòl i disminució de la infiltració.

Mapa 12. Cobertes del sòl, 2018.



Font: CREAM, 2018.

Taula 2. Cobertes del sòl de l'àmbit, m<sup>2</sup>.

	Descripció	m <sup>2</sup>	%
<b>Subàmbit 1</b>	Boscors densos d'aciculifolis	465,1	1,10
	Matollar	17.632,9	41,53
	Zones verdes	516,9	1,22
		<b>18.614,9</b>	<b>43,84</b>
<b>Subàmbit 2</b>	Prats i herbassars	624,8	1,47
	Sòl nu forestal	2.853,7	6,72
	Zones Urbanes laxes	1,7	0,00
	Zones verdes	5.917,3	13,94
	Zones industrials , comercials i/o de serveis	5.780,4	13,61
	Zones industrials , comercials i/o de serveis	452,3	1,07
		8.215,6	19,35
		<b>23.845,7</b>	<b>56,16</b>
<b>Àmbit</b>		<b>42.460,6</b>	<b>100,00</b>

Font: CREAM, 2018.

#### 3.3.2. Cicle de l'aigua

Els sistemes urbans es troben estretament vinculats a l'aigua tant per la dependència que en tenen com a recurs bàsic per a l'ús domèstic i activitats, com pel necessari tractament de les aigües residuals que es generen i les pluvials que per les característiques del paviment urbà no poden infiltrar-se en el subsol. El cicle de l'aigua comprèn totes les activitats relacionades amb ella: la captació, l'emmagatzematge, el transport, l'evacuació i la reutilització i, per tant, el sanejament.

Pel que fa al consum d'aigua potable, el 2020 el consum mitjà diari al municipi de Badia del Vallès va ser el més baix de l'AMB amb 87,96 l.hab<sup>-1</sup>.dia<sup>-1</sup>, inferior el valor màxim recomanat per l'Organització mundial de la salut de 100 l.hab<sup>-1</sup>.dia<sup>-1</sup>.

##### 3.3.2.1. Abastament d'aigua

L'abastament d'aigua del municipi de Badia del Vallès prové del sistema Ter-Llobregat. L'actual modificació no altera el sostre màxim d'edificabilitat, ni les qualificacions, delimitant-se a alteracions normatives. Així no es preveu cap afectació d'aquelles ja previstes en la anterior modificació del 2016.

En tot cas la taula següent presenta una estimació sobre la possible demanda d'aigua a partir de les dades de consum d'aigua del document "Eines i guies per introduir el canvi climàtic en els procediments d'avaluació ambiental de plans, programes, projectes i activitats" de l'oficina de Canvi Climàtic de l'any 2020. L'estimació es basa en el escenari més crític, de màxima demanda

d'aigua potable (100% d'ús industrial en el subàmbit 1 i 100% d'ús d'equipaments en el subàmbit 2).

D'acord amb els valors de consum del document de referència de l'Oficina del Canvi Climàtic de la Generalitat, s'estima que la proposta pugui incrementar en l'escenari més desfavorable un 8,7% del consum actual del municipi de Badia del Vallès.

**Taula 3. Estimació del consum d'aigua de la proposta de modificació del PGM.**

Ús	Unitats	Consum	Sostre del Subàmbit 1 ha	Sostre del Subàmbit 2 ha	Estimació del consum d'aigua
Residencial <sup>[a]</sup>	m <sup>3</sup> /hagitatge.any	219			
Industrial <sup>[a]</sup>	m <sup>3</sup> /ha.any	9.460,8	4,00		37.843,20
Terciari <sup>[a]</sup>	m <sup>3</sup> /ha.any	3.153,6			
Equipaments <sup>[a]</sup>	m <sup>3</sup> /ha.any	3.153,6		2,38	7.519,76
<b>Estimació del consum total de la proposta en el cas més desfavorable, m<sup>3</sup></b>					<b>45.362,96</b>
Consum total d'aigua de Badia del Vallès a l'any 2020, m <sup>3</sup>					523.000
<b>Estimació de l'increment del consum d'aigua arran de la proposta, %</b>					<b>8,67</b>

[a]: Eines i guies per introduir el canvi climàtic en els procediments d'avaluació ambiental de plans, programes, projectes i activitats. Oficina del Canvi Climàtic.

Font: Barcelona Regional amb dades de l'Oficina del Canvi Climàtic.

### 3.3.2.2. Sanejament

La EDAR de Montcada i Reixac és l'estació que tracta les aigües residuals del municipi de Badia del Vallès. A l'any 2020, l'EDAR de Montcada i Reixac va rebre 18.813.219 m<sup>3</sup>. Projectada per 72.000 m<sup>3</sup>/dia i 360.000 habitants equivalents, significa que a l'any 2020 registrava un 71,5% sobre el cabdal de disseny.

Així i d'acord amb l'article 16 del Decret 130/2003 pel qual s'aprova el reglament dels sistemes públics de sanejament, l'EDAR de Montcada i Reixac no es troba saturada, pel que fa el volum tractat.

Utilitzant l'estimació del consum d'aigua de la proposta de l'actual modificació, es calcula que l'EDAR estaria en un 71,8% del seu cabdal projectat, inferior als 80% que marca el Decret 130/2003 per a considerar-se saturada.

### 3.3.3. Infraestructura verda

El verd urbà contribueix de manera decisiva en la millora de la qualitat de vida de les persones, pels seus beneficis ambientals i socials sobre la població i es considera un element urbanístic fonamental en la definició de l'estructura urbana de les ciutats i en la valoració de la qualitat de l'espai públic. Beneficis com la millora en el benestar físic i psíquic, els espais d'esbarjo i descans que proporciona i la interacció amb la natura, l'increment de la biodiversitat animal, la disminució de la contaminació atmosfèrica i acústica i, fins i tot, la generació d'activitat econòmica.

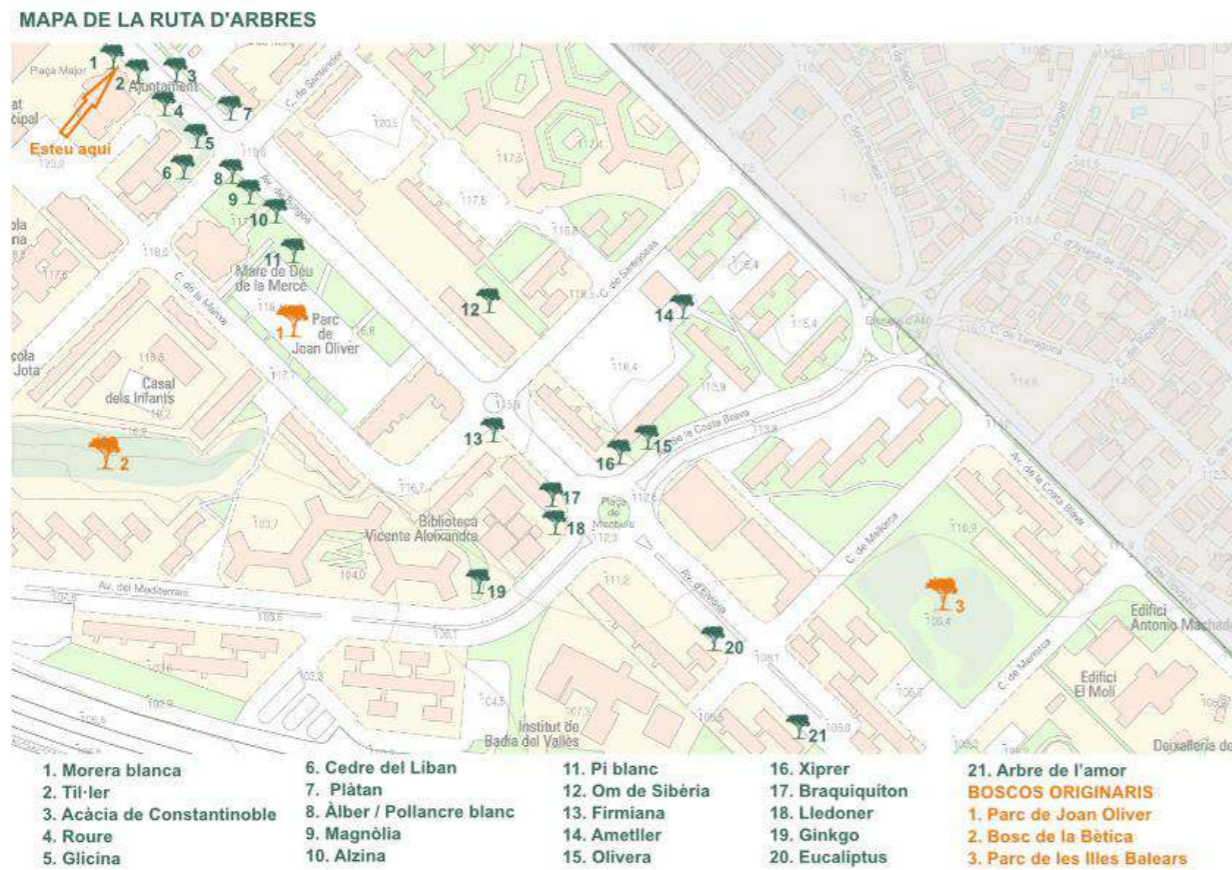
Així mateix, el verd urbà s'articula en la infraestructura verda urbana que, actuant com a sistema, té altres dos funcions principals: per una banda juga un paper central en l'adaptació del canvi climàtic i per l'altra és un element indispensable de suport a la biodiversitat urbana i a la funcionalitat dels ecosistemes. Concebre el verd urbà com a una infraestructura essencial de la ciutat entenent-la com a una xarxa interconnectada de diferents tipologies d'espais verds (parcs i jardins urbans, arbrat viari, horts urbans, parterres, cobertes i mitgeres verdes, espais intersticials de l'espai viari, etc.) i amb funcions ambientals i socials és fonamental per entendre i maximitzar tots els beneficis apuntats anteriorment.

Badia del Vallès disposa de tres parcs urbans, el Parc de Joan Oliver (8.129 m<sup>2</sup>) i el Parc de les Illes Balears (11.579 m<sup>2</sup>) i el parc de la Bètica (25.800 m<sup>2</sup>). El conjunt de l'arbrat totalitza més de 3.500 arbres amb més de 100 espècies diferents. Alguns arbres precedeixen la creació de la ciutat, que és el cas del les zones boscoses dels tres parcs de la ciutat. Les principals espècies són pi blanc, pi pinyer, alzines i pollancre.

El Parc de Joan Oliver s'ubica en el mig de la ciutat i disposa d'una ampla terrassa de sauló, amb jocs infantils i un petit bosc de pins que proporciona ombra. Per altra banda, el parc de la Bètica presenta una pendent accentuada, conservant un bosc de pi pinyer amb un sotabosc de alzines. Quan el Parc de les Illes Balears es caracteritza per una generosa coberta arbòria, essencialment composta per pins pinyers amb estructura herbàcia.

A més, Badia del Vallès disposa en gran part de la seva xarxa d'arbrat viari, constituït principalment per plataners de mida mitjà. Un altre factor positiu és l'existència d'arbrat en molts patis propers a les urbanitzacions que ofereixen ombra i espais verds de proximitat.

Mapa 13. Ruta d'arbres al municipi de Badia del Vallès.



Font: Ajuntament Badia del Vallès, 2023.

Per a estimar la quantitat, qualitat i desenvolupament de la vegetació s'utilitza freqüentment l'índex de vegetació de diferència normalitzada (NDVI). Aquest índex utilitza la diferència entre la radiació que reflecteix en la banda infraroja de l'espectre electromagnètic respecte la banda del vermell de l'espectre visible, degut al procés de fotosíntesi. Per altres paraules, quantifica el verd de la vegetació i varia entre 0 i 1 com a valor màxim de verd. Així, valors entre 0,2 i 0,4 es considera vegetació dispersa o poc vigorosa, entre 0,4 i 0,6 es considera una vegetació abundant i vigorosa, mentre que valors superiors a 0,6 es consideren vegetació molt densa i vigorosa.

El mapa NDVI que mostra els valors superiors a 0,2, evidencia una presència de verd al llarg del teixit residencial de Badia, fins i tot superior a la zona residencial de Barberà del Vallès. Pel que fa a l'àmbit de la modificació, el subàmbit presenta valors mitjans superiors al subàmbit 2, ja que gran part de la superfície d'aquest últim està urbanitzada. En tot cas, els dos subàmbits assoleixen valors màxims similars.

Mapa 14. NDVI amb valors superiors a 0,2.



Font: Barcelona Regional, 2023.

Taula 4. Valor mitjà, màxim i mínim de NDVI del polígon del subàmbit 1 i 2.

NDVI	Subàmbit 1	Subàmbit 2
Mitjana	0,52	0,31
Valor màxim	0,82	0,80
Valor mínim	0,12	0

Font: Barcelona Regional, 2023.

### 3.3.4. Qualitat acústica

Els objectius de qualitat acústica estan recollits per la llei 16/2002 de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i pel Decret 176/2009 que aprova el seu reglament. La següent taula mostra els límits d'immissió per zones de sensibilitat acústica i usos del sòl. Cal afegir, que

el mateix reglament, permet un increment de 5 dB(A) en zones urbanitzades ja existents pels usos del sòl A2, A4, B2, C1, C2 i A3.

Taula 5. Valors límits d'immissió per zones de sensibilitat acústica i usos del sòl.

Zones de sensibilitat acústica i usos del sòl	Valors límit d'immissió en dB(A)		
	$L_{d(7h-21h)}$	$L_{n(21h-23h)}$	$L_{n(23h-7h)}$
<b>ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)</b>			
(A1) Espais d'interès natural i altres	-	-	-
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	60	60	50
<b>ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)</b>			
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55
(B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	65	65	55
<b>ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)</b>			
(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-

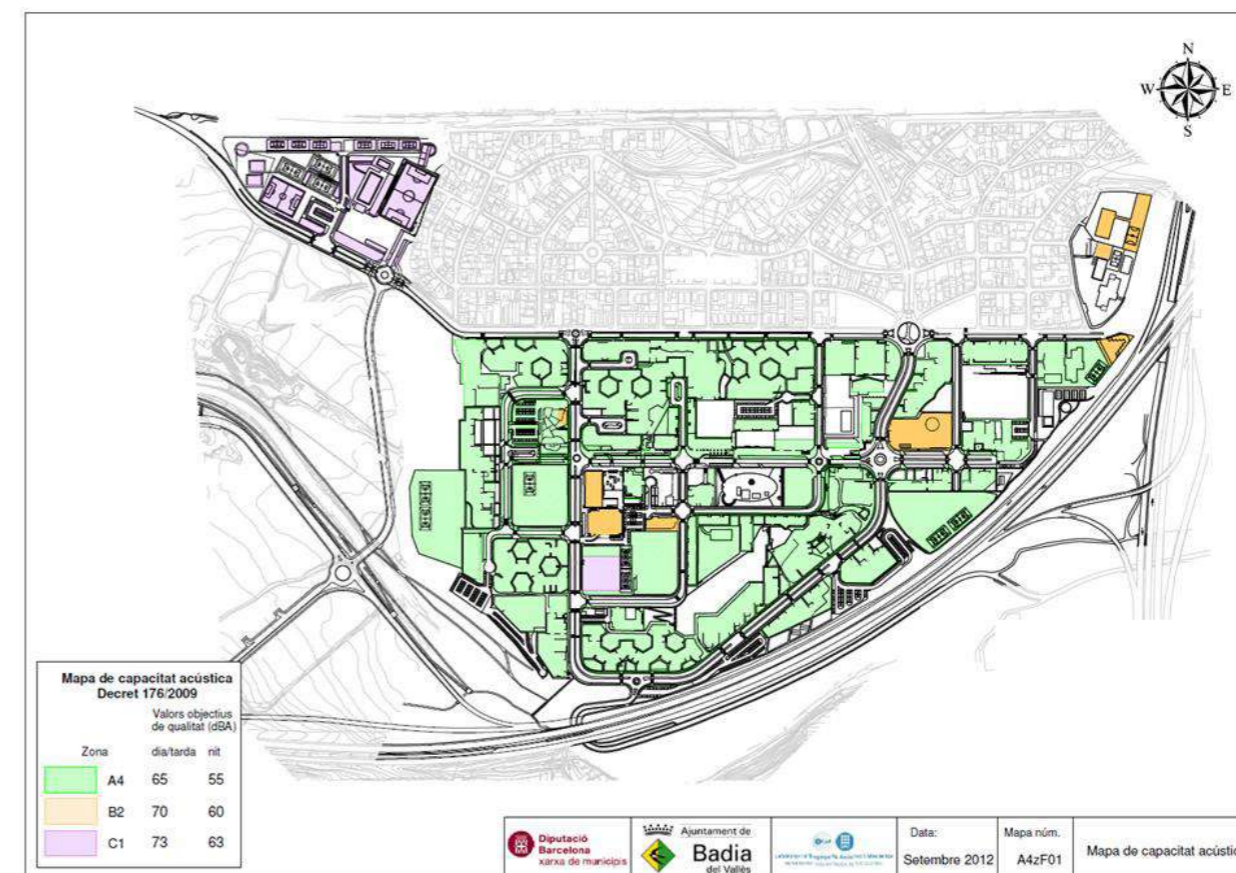
Font: Generalitat de Catalunya, Decret 176/2009.

D'acord amb la proposta no s'executaran canvis d'usos del sòl, el subàmbit 1 (PAU 1) continuarà per a fins de desenvolupament econòmic i el subàmbit 2 (equipament), continuarà com a 7b, però s'afegeix a l'ús d'allotjament dotacional.

Segons el Mapa de capacitat vigent (setembre 2012), el subàmbit 1 (PAU 1) no està definit, en tot cas, es preveu que es classifiqui com a zona C1. Els valors de la situació actual són inferiors al límit C1.

El subàmbit 2 (equipament) els valors de la situació actual (mapa estratègic de soroll) també compleix amb els valors del mapa de capacitat vigent. En un escenari que la zona de l'àmbit 2 es defineixi com a A4, els valors de la situació actual continuarien estant inferiors als valors límit. El subàmbit 2 al tractar-se d'una zona urbana preexistent el decret llei contempla l'increment de 5 dB en el valor límit de la zona B2.

Mapa 15. Mapa de Capacitat acústica del municipi de Badia del Vallès, setembre 2012.



Font: Ajuntament de Badia del Vallès, 2023. [https://www.badiadelvalles.cat/document.php?id=1636]

Taula 6. Resum de la situació de referència.

	Subàmbit 1		Subàmbit 2	
	Situació actual	Capacitat Acústica Vigent	Situació actual	Capacitat Acústica Vigent
Dia (7h-21h)	63	No definit (C1: 68)	59	B2: 65+5
Vespre (21h-23h)	63	No definit (C1: 68)	59	B2: 65+5
Nit (23h-7h)	57	No definit (C1: 58)	54	B2: 55+5

Subàmbit 1: zona urbana nova

Subàmbit 2: zona urbana existent

Mapa 16. Mapa Estratègic de Soroll Fase III (2017-2022) període diürn.



Font: Generalitat de Catalunya, 2023. [<https://sig.gencat.cat/visors/hipermapa.html>]

Mapa 17. Mapa Estratègic de Soroll Fase III (2017-2022) període nocturn.



Font: Generalitat de Catalunya, 2023. [<https://sig.gencat.cat/visors/hipermapa.html>]

En la possibilitat d'una restricció de la zona de capacitat acústica per a A4 (residencial) d'acord amb el mapa estratègic de soroll de Badia del Vallès, malgrat l'aproximació dels valors, es continuarien donant un compliment dels valors límit de la zona A4, considerant els 5 dB de tolerància, tot i l'aproximació als valors límit durant el període nocturn.

Taula 7. Resum del compliment amb una restricció de la capacitat acústica.

	Subàmbit 1		Subàmbit 2	
	Situació actual	Capacitat Acústica Vigent	Situació actual	Possible valor límit futur
Dia (7h-21h)	63	No definit (C1: 68)	59	A4: 60+5
Vespre (21h-23h)	63	No definit (C1: 68)	59	A4: 60+5
Nit (23h-7h)	57	No definit (C1: 58)	54	A4: 50+5

Subàmbit 1: zona urbana nova

Subàmbit 2: zona urbana existent

### 3.3.5. Qualitat atmosfèrica

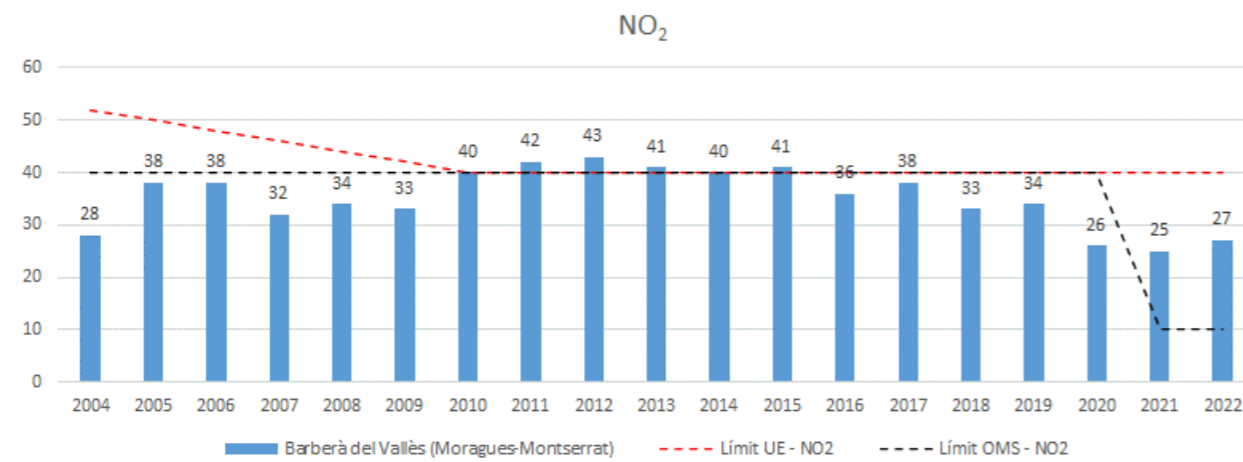
El municipi de Badia del Vallès està inserida en la zona de protecció especial de l'ambient atmosfèric per a les partícules en suspensió amb un diàmetre inferior a 10 micres, d'acord amb el Decret 226/2006, de 23 de maig de l'annex II.

L'estació de vigilància i control de la qualitat de l'aire més propera a l'àmbit de la modificació és l'estació de Barberà del Vallès (Av. de la Verge de Montserrat). L'estació de Barberà mesura únicament el diòxid de nitrogen (NO<sub>2</sub>), el monòxid de nitrogen (NO) i el òxid de nitrogen (NO<sub>x</sub>). Altres estacions properes són l'estació de Sant Cugat (O<sub>3</sub> i NO<sub>2</sub>) i tres estacions a Montcada i Reixac:

- Ajuntament: B(a)P, PM<sub>10</sub>, metalls;
- Can sant Joan: PM<sub>10</sub>;
- Plaça de Lluís Companys: SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, O<sub>3</sub>, CO, PM<sub>10</sub>.

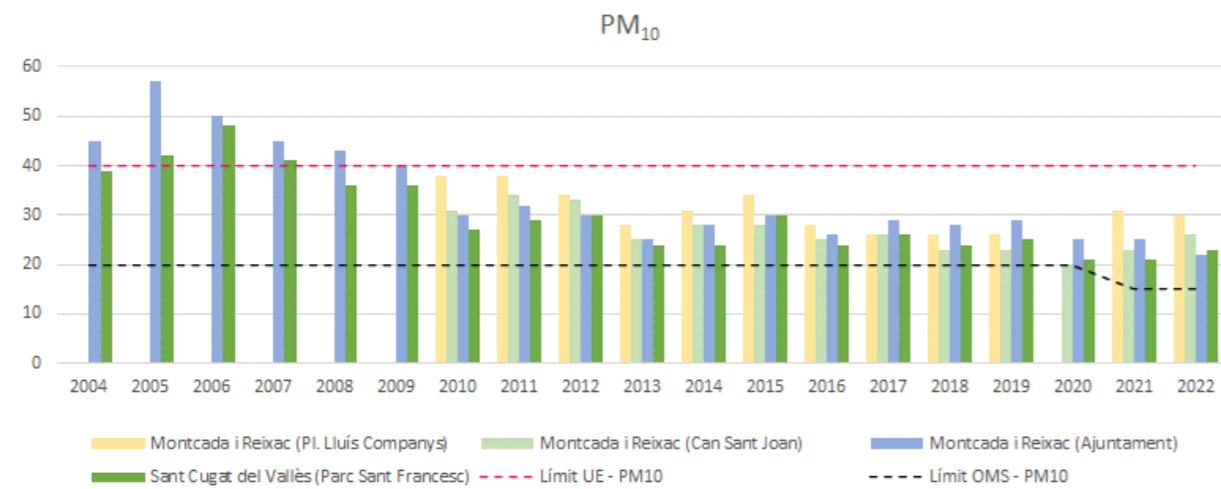
D'acord amb l'informe de la qualitat de l'aire 2022 de la generalitat de Catalunya, tant els diòxids de nitrogen com les partícules inferiors a 10 micres presenten valors inferiors als valors límits vigents de qualitat de l'aire, però superiors als valors recomanats per la Organització Mundial de Salut.

Gràfic 3. Mitjana anual de NO<sub>2</sub>, µg/m<sup>3</sup>.



Font: Anuaris de la qualitat de l'aire a Catalunya. Generalitat de Catalunya.

Gràfic 4. Mitjana anual de NO<sub>2</sub>, µg/m<sup>3</sup>.



Font: Anuaris de la qualitat de l'aire a Catalunya. Generalitat de Catalunya.

Quant a altres contaminants, en tots els casos, durant l'any de 2022, es van complir amb tots els valors límits recollits per la legislació vigent.

Taula 8. Qualitat de l'aire d'altres contaminants, 2022.

Estació	Contaminant	Mitjana anual, µg/m <sup>3</sup>	Máx. diari de les mitjanes 8h, µg/m <sup>3</sup>	VL	VOPS	LLI	LLA
Sant Cugat del Vallès (Parc Sant Francesc)	O <sub>3</sub>			3	0	0	
Montcada i Reixac (Plaça Lluís Companys)	O <sub>3</sub>					0	0
Montcada i Reixac (Plaça Lluís Companys)	SO <sub>2</sub>	1		0	0	0	
Montcada i Reixac (Plaça Lluís Companys)	CO	0,3	1,6	0			

Font: Anuaris de la qualitat de l'aire a Catalunya. Generalitat de Catalunya.

Taula 9. Mitjana anual de metalls pesants, 2022.

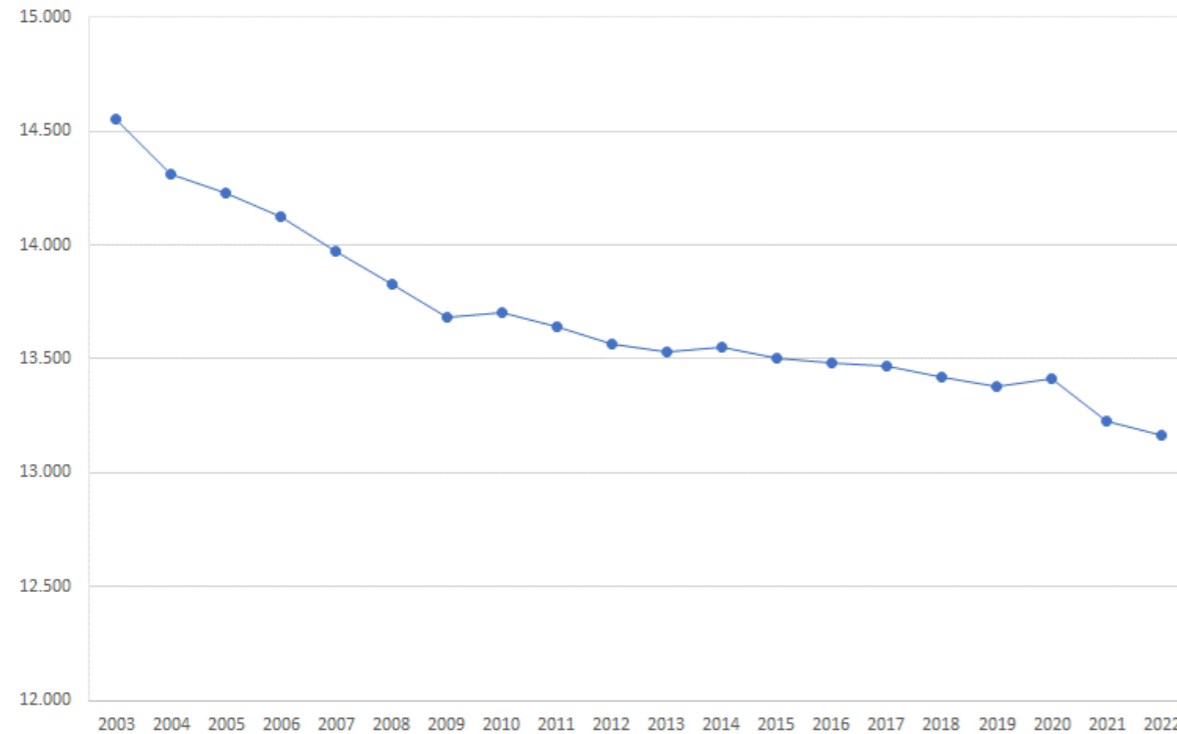
Estació	Metall Pesant	Mitjana anual, ng/m <sup>3</sup>	Valor objectiu anual, ng/m <sup>3</sup>
Montcada i Reixac (Ajuntament)	Arsènic, As	0,5	6
	Cadmi, Cd	0,2	5
	Níquel, Ni	6,3	20
	Plom, Pb	0,005	500

Font: Anuaris de la qualitat de l'aire a Catalunya. Generalitat de Catalunya.

### 3.3.6. Dinàmiques socioeconòmiques

Actualment, el municipi de Badia del Vallès presenta una població de 13.163 persones a l'any 2022, segon l'IDESCAT. El municipi presenta una pèrdua de població durant els darrers 20 anys i s'ha accentuat des de l'any 2020, tendència contrària a de la comarca del Vallès.

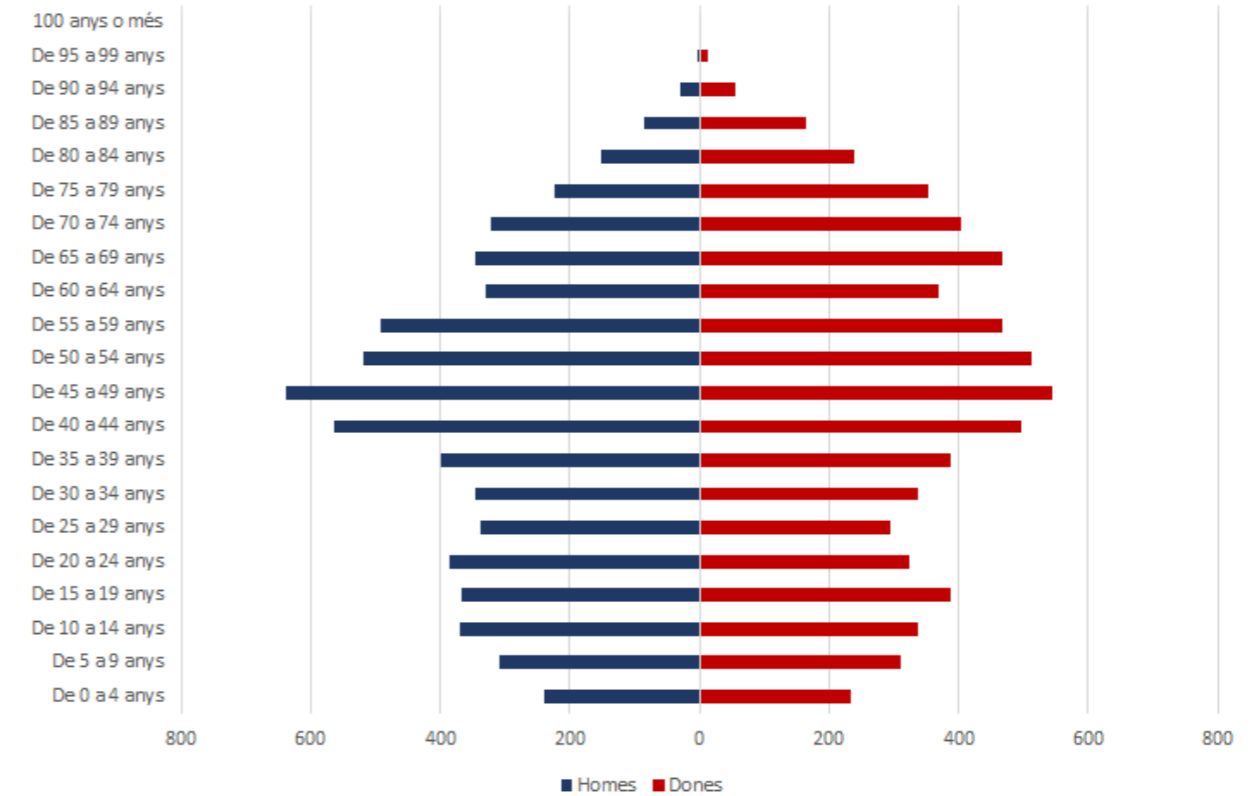
Gràfic 5. Població de Badia del Vallès, 2022.



Font: INE, 2023.

El grup d'edat majoritari és entre els 40 i 60 anys, amb una disminució dels grups més joves, indicant un clar envelliment de la població. Aquesta característica, típica en molts municipis de l'àrea metropolitana, pot generar una pressió afegida sobre determinats serveis públics, especialment assistencials i sanitaris, però també en els transports públics del municipi.

Gràfic 6. Població a 1 de gener per sexe i edat quinquennal. Badia del Vallès, 2022.



Font: IDESCAT a partir del Padró continu de l'INE, 2023. [<https://www.idescat.cat/emex/?id=089045>]

Pel que fa a l'habitatge, Badia del Vallès disposa de 5.277 habitatges dels quals 1.246 (24%) tenen entre 61 i 75 m<sup>2</sup>, 3.767 (71%) entre 76 i 90 m<sup>2</sup> i 141 (3%) entre 91 m<sup>2</sup> i 105 m<sup>2</sup>, i 123 habitatges no es disposen de dades (IDESCAT, 2023).

### 3.3.7. Teixit urbà i mobilitat

Badia del Vallès es caracteritza per un teixit essencialment residencial (33%), però amb una alta dotació en parcs i equipaments (29%), les infraestructures i serveis representen un 10% i el sector terciari un 0,6%. (AMB, 2011).

Està delimitat a sud per la C-58 i l'AP-7, a est per barris residencials de Barberà del Vallès, a nord pel aeròdrom de Sabadell i a nord-oest pel parc empresarial Sant Pau del Riu Sec i la Rodona. Les principals infraestructures viàries són l'AP-7, B-30, la C-58, la línia de ferrocarril R4 i les línies R7 i R8. Quant a la mobilitat interna les principals vies d'accés i distribució interna a la ciutat són l'Avinguda del Cantàbric, Av. Costa Brava i les Av. De Burgos i Via de la Plata.

El subàmbit 1 s'ubica en l'extrem nord a prop del parc empresarial Sant Pau amb l'estació de Barberà del Vallès a 800 m de distància (10 minuts). Quant el subàmbit 2, en l'extrem est, pròxim

del creuament de l'AP-7 amb la C-58 i la línia ferroviària Barcelona-Manresa, dista de l'estació de Barberà prop de 20 minuts (1,4 km).

El repartiment modal del municipi és un 60% a peu i bicicleta, 31% transport privat motoritzat i un 9% transport públic, amb 43.388 desplaçament al dia dels residents (Pla de Mobilitat urbana de Badia del Vallès, 2016).

L'actual modificació no comporta alteracions significatives en relació als estudis de mobilitat generada per la passada modificació de 2016.

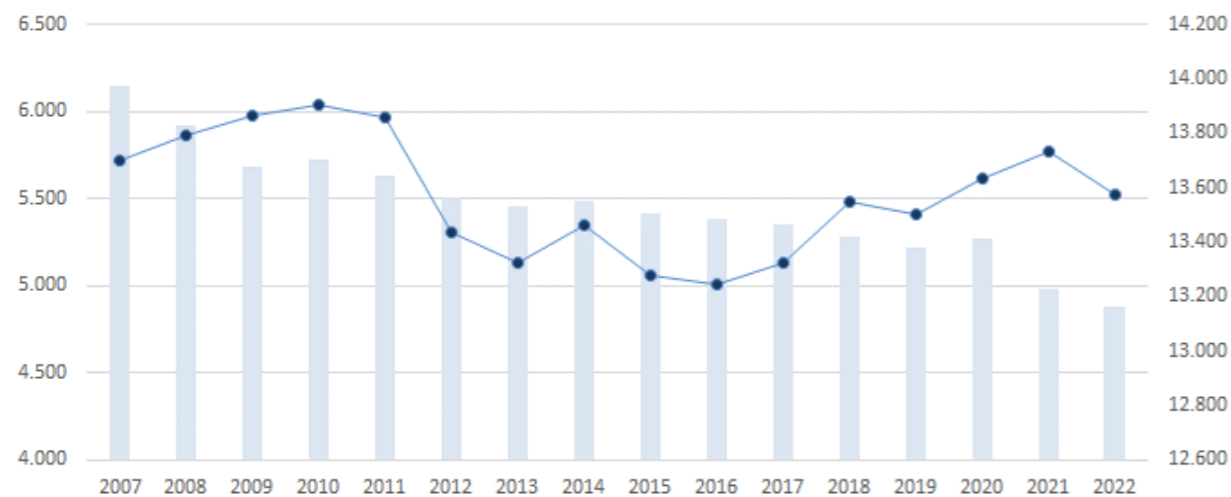
### 3.3.8. Economia circular i residus

El principi bàsic de l'economia circular és fer del residu una font de matèria prima per a nous productes. Es tracta d'un model de producció i consum que té com a objectiu allargar la vida útil dels productes el màxim possible (compartir, reutilitzar, reparar, reciclar) i quant aquest acaba, que les matèries que componen el producte serveixen com a matèries primeres per a altres productes i així completant el cicle amb un mínim de desapropitament de matèria i energia.

Un principi així, significa un canvi radical no només en el model de consum, però especialment en el model de producció. Per a que els materials mantinguin una qualitat mínima en el final de vida dels productes, cal que tal criteri estigui incorporat des de l'inici de la producció. En aquest sentit, cal que també en la planificació urbanística es comencin a incorporar criteris d'economia circular.

La generació de residus municipals a Badia del Vallès és de 5.526 tones anuals (2022), que equival a un ràtio d'1,15 kg.habitant<sup>-1</sup>.dia<sup>-1</sup>, lleugerament inferior a la ràtio de l'àrea metropolitana de Barcelona que es situa en 1,17 kg.habitant<sup>-1</sup>.dia<sup>-1</sup>.

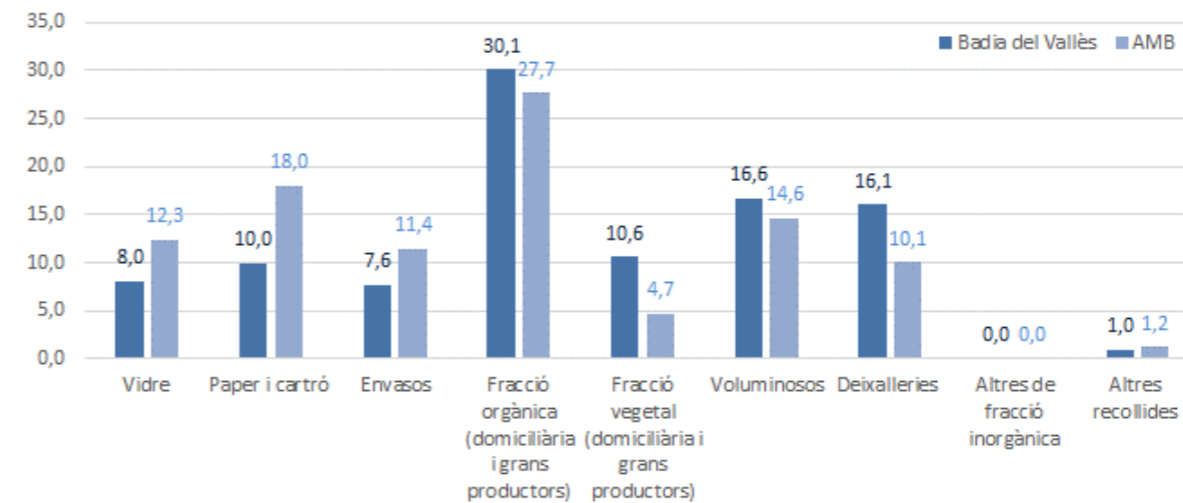
Gràfic 7. Evolució de la població i generació de residus a Badia del Vallès en tones.



Font: AMB, 2022.

Pel que fa la recollida selectiva, Badia presenta un percentatge d'un 36% sobre la generació total de residus a l'any 2022. Aquest valor és similar al global de l'àrea metropolitana de Barcelona amb un 38% (AMB, 2022). De les 1.993 t de residus de la recollida selectiva, un 30% correspon a la fracció orgànica, un 17% a voluminosos, un 16% deixalleries, un 10% per a la fracció vegetal i paper i cartró, i un 8% per a vidre i envasos.

Gràfic 8. Fraccions de la recollida selectiva, %.



Font: AMB, 2022.



### 3.3.9. Riscos Naturals i Tecnològics

El municipi de Badia del Vallès està afectat pels plans d'actuació municipal en el casos de AEROCAT, INUNCAT, SISMICAT i TRANSCAT, que actualment estan pendents de revisió.

#### 3.3.9.1. Risc d'inundació

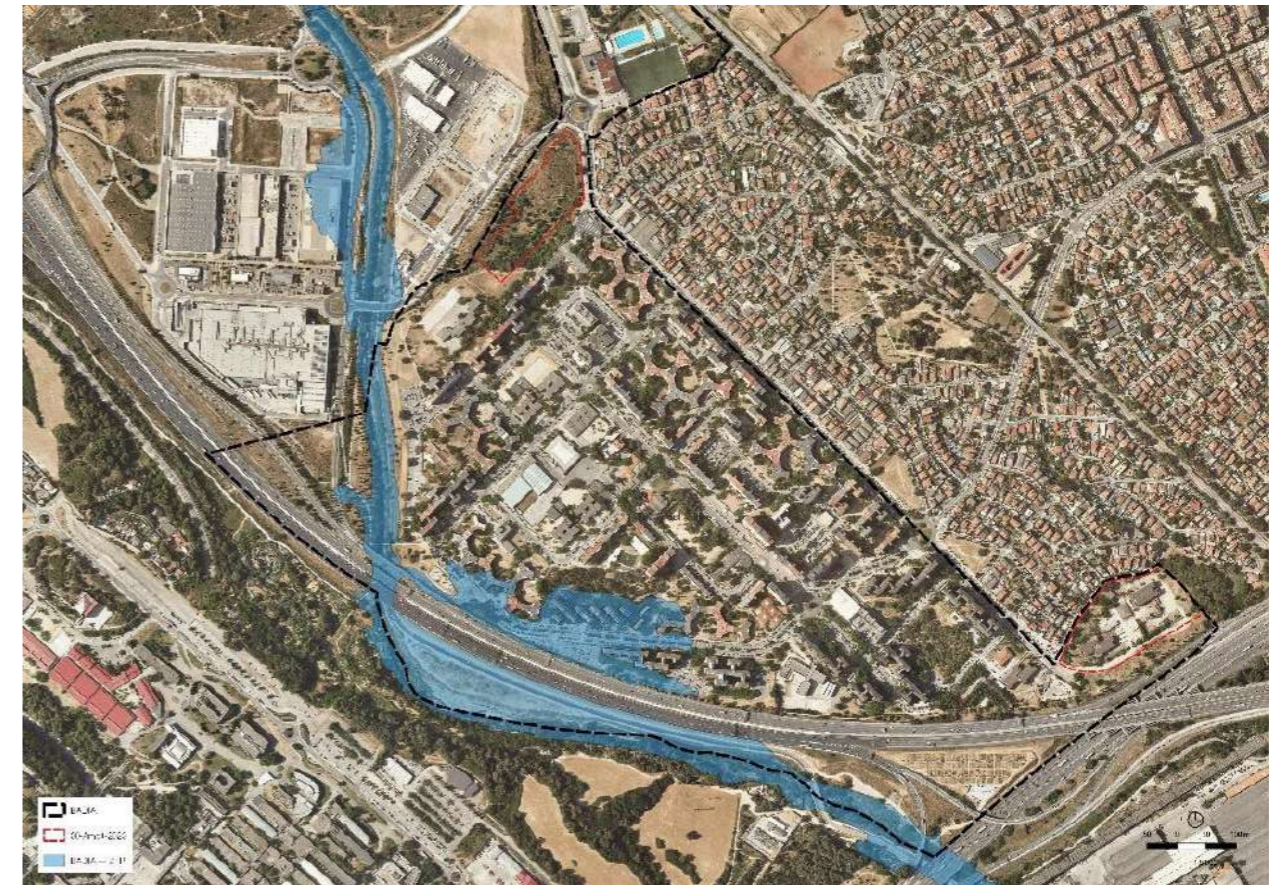
L'àmbit no presenta afectacions en relació als períodes de retorn de T10, T50, T100, T500 o zona de flux preferent.

Mapa 18. Risc d'inundació, T10, T50, T100 i T500.



Font: Protecció Civil. Generalitat de Catalunya, 2023.

Mapa 19. Zona de flux preferent.



Font: Protecció Civil. Generalitat de Catalunya, 2023.

#### 3.3.9.2. Risc Transport de Mercaderies Perilloses

Quan el riscs tecnològics i en particular el risc de transport de mercaderies perilloses, les vies AP-7, el tram C-58 i la via ferroviària Barcelona-Cerdanyola estan considerades com vies de perill "molt alt" per la quantitat i perillositat del material que diàriament es transporta. Per aquest està associada una zona d'indefensió (ZIF). Només les vies classificades amb un perill de "molt alt" porten associades una zona d'indefensió.

**Mapa 20. Classificació de perill per a cada tram de via de carreteres i ferroviari.**



Font: Protecció Civil. Generalitat de Catalunya, 2023.

Les zones d'indefensió són unes franges de seguretat mínima necessària per la viabilitat de l'autoprotecció als elements vulnerables en el marc d'un accident amb matèries perilloses. L'extensió d'aquesta zona ve condicionada pel temps necessari entre la detecció de la situació d'emergència, l'avis als elements vulnerables i la intensitat dels efectes dels accidents previsibles. Les distàncies mínimes de les zones d'indefensió estan definides per cada tipologia d'accident.

La instrucció tècnica per a l'elaboració d'informes sobre les condicions mínimes que han de complir els nous desenvolupaments urbanístics de la Protecció Civil defineix quatre tipus d'accidents amb les respectives distàncies de les zones d'indefensió:

- Afectació per núvol tòxic de curt abast, 300 m
- Afectació per explosió greu, 250 m
- Afectació per núvol inflamable, 150 m
- Afectació per incendi de toll, 75 m

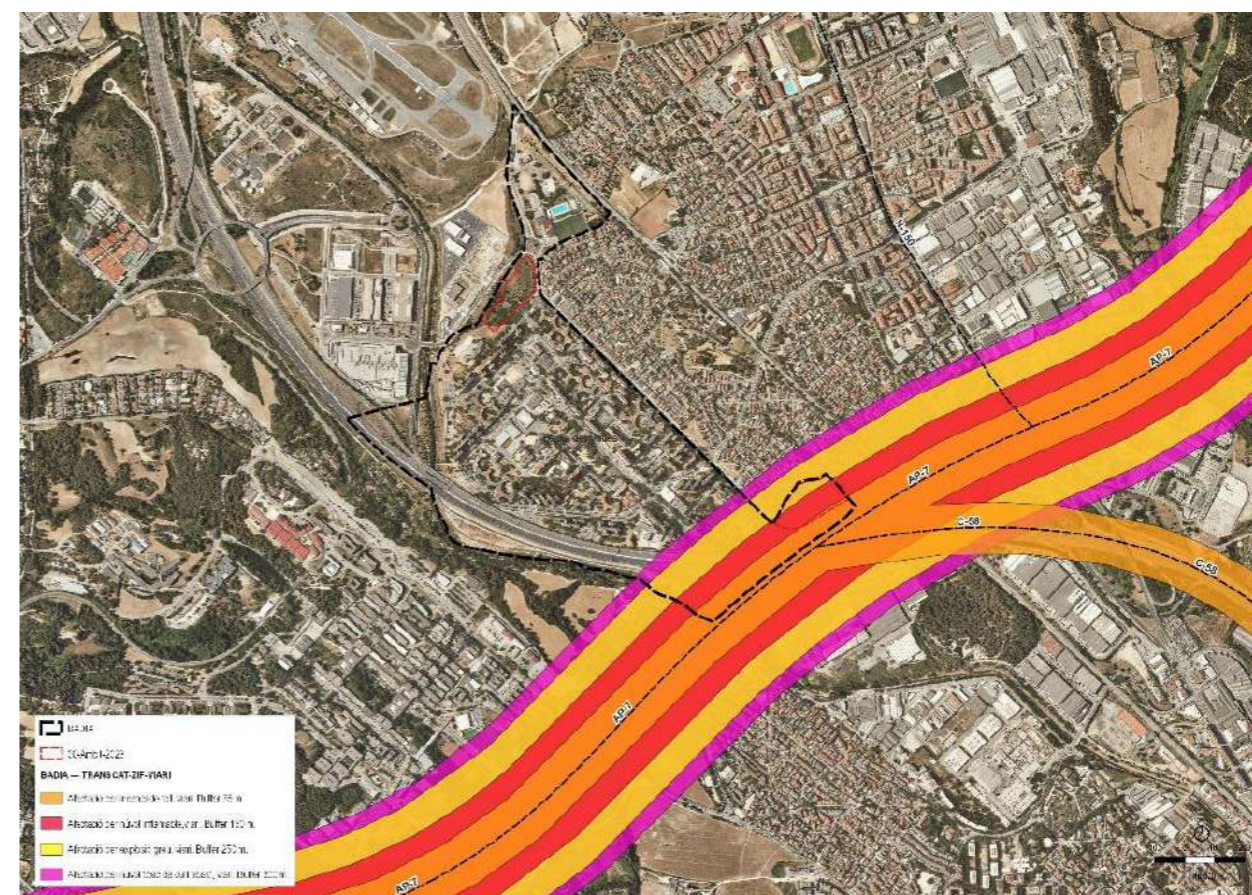
Les zones d'indefensió afecten únicament a la peça d'equipaments (subàmbit 2). En la taula següent es pot observar les afectacions tant de l'AP-7 com de la línia ferroviària.

**Taula 10. Afectació de les ZIF a l'àmbit de la modificació.**

Regim del sòl	Subàmbit 1		Subàmbit 2	
	SUNC		SUC	
	AP-7	Ferrovitari	AP-7	Ferrovitari
Incendi de toll, 75 m	No afecta	No afecta	5%	No afecta
Núvol inflamable, 150 m	No afecta	No afecta	76%	No afecta
Explosió greu, 250 m	No afecta	No afecta	100%	19%
Núvol tòxic de curt abast, 300 m	No afecta	No afecta	100%	No s'aplica

Font: Barcelona Regional, 2023.

**Mapa 21. Zona d'indefensió viari.**



Font: Protecció Civil. Generalitat de Catalunya, 2023.

D'acord amb la instrucció tècnica per a l'elaboració d'informes sobre les condicions mínimes que han de complir els nous desenvolupaments urbanístics de la Protecció Civil, només els elements especialment vulnerables es veuen afectats pels criteris de la instrucció quan el nou desenvolupament urbanístic s'ubica en sòl urbà consolidat.

En aquest sentit, només s'apliquen els criteris de la instrucció quan es proposa la construcció d'elements especialment vulnerables i s'entén com a elements especialment vulnerables:

**Mapa 22. Zona d'indefensió ferroviari.**



Font: Protecció Civil. Generalitat de Catalunya, 2023.

### “3. Definicions

*f) Element especialment vulnerable: Element que aglutina població especialment sensible exposat a patir danys d'intensitat superior als danys que patiria un element vulnerable davant del mateix perill. Es considera població especialment sensible les persones malaltes, els infants, les persones de la tercera edat, les dones embarassades, persones amb mobilitat reduïda i altres que pugui definir el grup sanitari. S'inclouen dintre d'aquest apartat els hospitals, centres sanitaris, centres educatius o aquells quin objectiu principal sigui acollir població especialment sensible.”*

Font: Instrucció tècnica de la Direcció General de Protecció Civil relativa a l'elaboració dels informes sobre les condicions mínimes que han de complir els nous desenvolupaments urbanístics a ubicar dins les zones identificades com de risc químic en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril, 2019.

[[https://interior.gencat.cat/web/.content/home/030\\_arees\\_dactuacio/proteccio\\_civil/documents/it001\\_transcat\\_dgpc.pdf](https://interior.gencat.cat/web/.content/home/030_arees_dactuacio/proteccio_civil/documents/it001_transcat_dgpc.pdf)]

La instrucció tècnica anteriorment mencionada, preveu la possibilitat de reduccions de les ZIF si s'apliquen mesures preventives o correctores. En tot cas, aquesta possibilitat no s'aplica a elements especialment vulnerables.

En el punt 4.3 de la instrucció tècnica es defineixen les construccions o activitats vulnerables compatibles en zones d'indefensió. Es consideren infraestructures d'energia, vies de comunicació, vials, activitats econòmiques que acullin pública concurrència, parcs sempre que el seu disseny eviti aglomeracions de persones i que no s'instal·lin parcs infantils, àrees de joc o altre element destinada a població especialment vulnerable.

## 4. CRITERIS AMBIENTALS

A continuació es detallen els principals criteris a considerar de cadascun dels vectors ambientals analitzats a la diagnosi i com aquesta modificació pot incidir en la millora ambiental de l'entorn.

Cal destacar que l'objecte de la present modificació és un canvi normatiu per a facilitar el desplegament de les previsions del planejament als sòls d'activitat econòmica de la unitat de zona 18b-10\* i la incorporació de l'ús d'allotjament dotacional als sòls de sistema d'equipaments comunitaris de la unitat de zona 4, a l'àmbit de les antigues escoles "Antonio Machado" i "Empordà".

La modificació actual es circumscriu a canvis normatius, i per això les recomanacions inscrites en l'informe ambiental de la modificació del 2016 continuen vàlides. A continuació es recullen algunes de les indicacions que consten en l'informe ambiental de la modificació de 2016 i s'afegeixen altres amb el propòsit d'enriquir el projecte final, des d'un punt de vista ambiental.

### 4.1. Aigua

La present modificació no implica un augment significatiu de la demanda d'aigua. A més, Badia del Vallès és el municipi amb el consum per càpita més baix de l'Àrea Metropolitana de Barcelona amb 87,96 l.hab<sup>-1</sup>.dia<sup>-1</sup>. Per altra banda, l'augment del volum de les aigües residuals a tractar a l'EDAR de Montcada i Reixac és baix, i no suposa cap saturació per a l'equipament del cicle d'aigua.

Així es recomana:

- Donar compliment al decret 21/2006 de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eco eficiència en els edificis, especialment en la instal·lació d'aixetes amb mecanismes d'economitzadors d'aigua i en edificis d'ús docent, sanitari o esportiu, les aixetes disposaran obligatòriament de mecanismes temporitzadors o bé detectors de presència per al seu funcionament.
- Per a millorar l'eficiència del cicle d'aigua, així com l'estalvi en l'ús de l'aigua es proposa la construcció d'una xarxa d'aprofitament de les aigües grises i pluvials.

### 4.2. Sòl

La proposta està en coherència amb els criteris de minimització de l'ocupació del sòl. La present modificació manté l'edificabilitat màxima vigent i segueix un model tipològic que és coherent amb els criteris d'optimització del sol, des d'un punt de vista de recurs ambiental a preservar.

No obstant, per a afavorir la infiltració de les aigües pluvials i així disminuir el volum i velocitats d'escorrenties i contribuir a la conservació del sòl, es recomana que es minimitzen l'àrea impermeable i que s'apliquen materials semipermeables.

Per altra banda, també es recomana evitar les sortides de terres resultants de les obres d'urbanització i promoure la seva utilització en el mateix àmbit. En el cas de no ser possible, es recomana la reutilització del 100% del volum de terres resultant de les obres.

### 4.3. Espais Verds

La urbanització de l'àmbit habilitarà nous espais verds, que tot i que s'ubiquen en l'extremat del terme municipal, complementaran la xarxa de parcs i de la restant infraestructura verda, especialment en el subàmbit 1. No obstant, per a un desenvolupament dels espais verds d'acord amb els criteris ambientals, es recomana:

- Manteniment de l'arbrat existent en el subàmbit 2.
- Selecció acurada de les espècies, prioritant aquelles més adaptades al clima mediterrani, amb baixos requeriments hídrics, però també al sòl i ubicació específica.
- Evitar l'artificialització dels espais verds, prioritant un disseny que possibiliti, sempre que possible, una gestió més natural.
- Avaluar la possibilitat d'augmentar la vegetació, especialment l'estrat arbori amb l'objectiu de generar més ombra, amb instal·lació de reg eficient.

### 4.4. Canvi Climàtic

La present proposta flexibiliza algunes normes urbanístiques, afegeix nous usos compatibles amb els existents i no augment l'edificabilitat màxima vigent, que suposa un impacte en el canvi climàtic limitat en relació al planejament vigent. No obstant, en aquest punt es fan algunes recomanacions, especialment, sobre l'eficiència energètica:

- Considerar les condicions d'emplaçament i orientació de les edificacions, així com, materials, aïllaments i solucions constructives en façanes i cobertes.
- Aplicar criteris de màxim estalvi energètic, afavorint l'ús de les energies renovables.
- Per als projectes de nova construcció aplicar les directrius establertes al Codi Tècnic de l'Edificació i al Decret d'ecoeficiència.
- Incloure sistemes de refrigeració i calefacció per xarxes urbanes de distribució.
- Rehabilitació d'edificis amb criteris d'eficiència energètica: millorar els aïllaments, instal·lació de bombes de calor, permetre la possibilitat de ventilació creuada, instal·lació de proteccions solars.
- Instal·lació d'un enllumenat públic eficient de baix consum i optimitzant les hores diürnes.

## 4.5. Mobilitat

Quant a la mobilitat, la present modificació està en coherència amb els criteris de mobilitat sostenible, ja que amplia la possibilitat d'usos en el mateix àmbit i al possibilitar l'ús residencial amb usos d'activitat econòmica pot permetre la disminució de la mobilitat obligada i el foment de modes de transport més sostenibles, com la bicicleta o a peu.

En tot cas, es recomana:

- Garantir la seguretat vial, prioritzant el mode a peu. Eliminar punts negres de la xarxa viària o punts conflictius que es puguin derivar pel desenvolupament urbanístic.
- Fomentar l'accessibilitat a centres de gran demanda i equipaments públics, prioritzant el transport públic i els modes sostenibles de mobilitat.
- Promoure el transport públic a elements de gran demanda i equipaments, així com possibilitant la ràpida i còmoda interconnexió amb diferents modes de transport.
- Promoure la mobilitat a peu i en bicicleta, especialment en desplaçaments curts o interns.
- Habilitar carrils segregats per a l'ús de bicicletes.
- En la promoció de la bicicleta, reservar espais per a aparcament de les bicicletes, tant en edificis com en l'exterior.

## 4.6. Qualitat ambiental

No es preveu impactes significatius sobre la qualitat acústica o la qualitat de l'aire derivats de la proposta de modificació. En tot cas es recomana les següents indicacions:

### 4.6.1. Soroll

Garantir una bona qualitat acústica.

Compliment de la Llei 16/2002 de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i del Decret 176/2009 que aprova el seu reglament.

### 4.6.2. Qualitat de l'aire

Per a garantir una bona qualitat atmosfèrica i minimitzar la immissió de partícules en suspensió es recomana executar tècniques de reducció de la concentració de partícules en suspensió durant les obres d'urbanització.

Donar compliment amb les mesures contemplades en el Pla d'actuació per a la millora de la qualitat de l'aire a les zones de protecció especial de l'ambient atmosfèric.

## 4.7. Biodiversitat i Connectivitat ecològica

La present modificació és compatible amb els criteris de biodiversitat i connectivitat ecològica, ja que els nous usos no comporten alteracions significatives de la situació vigent. En tot cas, es recomana:

- Aplicació de criteris de biodiversitat utilitzant espècies autòctones, variades i que serveixin de refugi o aliment per a la fauna autòctona.
- Evitar l'ús d'espècies al·lòctones i especialment les espècies invasores.
- Evitar edificació que pugui causar mort a l'avifauna per col·lisions.

## 4.8. Economia circular i residus

L'actual modificació no implica un augment significatiu dels residus en relació a la situació vigent, en tot cas es recomana:

- Donar compliment a la Llei 7/2022 de 8 d'abril de residus i sòls contaminants per a una economia circular.
- Promoure la separació selectiva dels residus habilitant els nous edificis d'espai suficient perquè els usuaris o gestors realitzin l'emmagatzematge i el lliurament dels residus que generen.

## 4.9. Riscos Naturals i Tecnològics

Dels dos subàmbits de l'actual proposta de modificació, només el subàmbit 2 està afectat pels riscos de transport de mercaderies perilloses derivades de l'AP-7 i en menor mesura per la línia ferroviària. No obstant, el subàmbit 2 s'ubica en sòl urbà que fa, que per indicacions de la Instrucció Tècnica de la Protecció Civil, només s'apliquen els criteris referents a elements especialment vulnerables.

Així, en cas d'implementació de noves activitats destinades a elements especialment vulnerables, caldrà donar compliment als criteris establerts a la Instrucció Tècnica referent al risc químic en el transport de mercaderies de la Direcció General de Protecció Civil de la Generalitat de Catalunya.

## 5. AVALUACIÓ AMBIENTAL GLOBAL

L'objectiu de l'actual modificació puntual del Pla general metropolità és ajustar la normativa urbanística MPGM2016, per a adequar-la a les necessitats actuals i facilitar el desenvolupament del polígon d'actuació urbanística PAU 1 i també incorporar l'ús d'allotjament dotacional a l'equipament de la unitat de la zona 4.

Es tracta així, d'una modificació exclusivament normativa, que manté l'edificació màxima i les qualificacions de l'anterior modificació de l'any 2016. A més, l'àmbit està classificat com a sòl urbà consolidat o sòl urbanitzable, que fa que la modificació no hagi de tramitar un estudi d'avaluació ambiental.

El present informe ha identificat els principals impactes de la proposta, actualitzant els informes ambientals anteriors. En aquest sentit, s'ha identificat la connectivitat ecològica i el risc de transport de mercaderies, com els aspectes més sensibles.

En tot cas, la present modificació no comporta impactes greus, i es considera que els efectes que es puguin derivar del desenvolupament de la proposta són compatibles amb els criteris ambientals. Els canvis normatius i els usos que s'afegeixen, com l'ús d'allotjament dotacional, no comporten un augment del risc en relació a la situació actual derivada de la MPGM de 2016.



Fins i tot, sempre que es compleixen les recomanacions ambientals inscrites en els anteriors informes (MPGM 2016) i en el present informe es considera plausible una milloria de la qualitat ambiental de l'entorn.

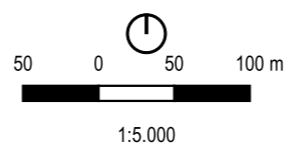
# ANNEX

Informació gràfica



Badia del Vallès

 Àmbit de la MPGM  
 Badia del Vallès



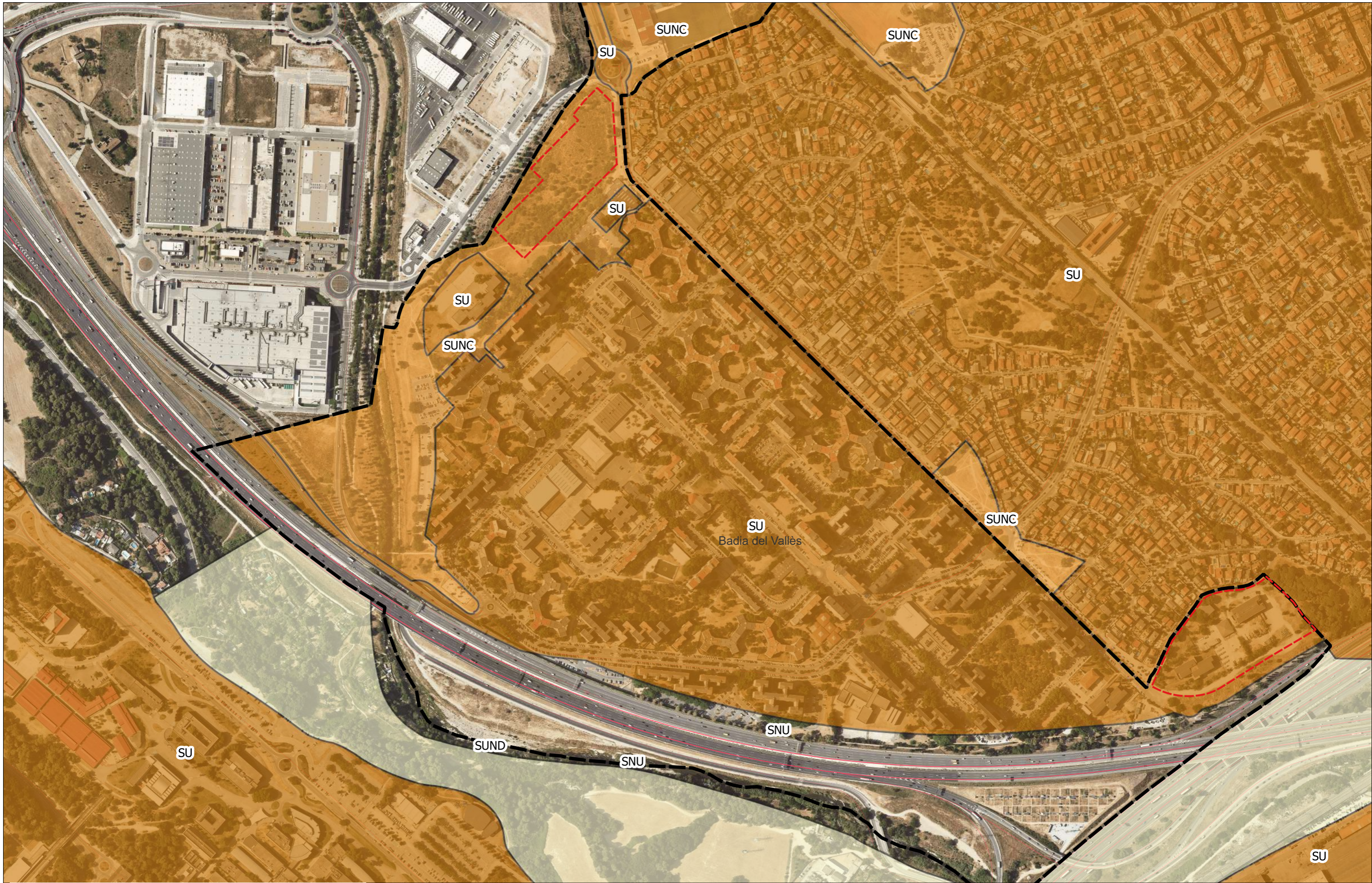
Modificació puntual del Pla General Metropolità d'Ajust Normatiu del Front del Riu Sec

Àmbit de la Modificació del PGM

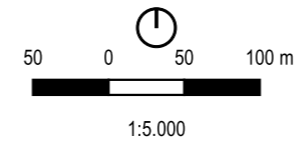
Juny, 2023  
1.0







  Àmbit de la MPGM   
 **Classificacio\_sol\_prga**   
  SUNC   
  SNU  
  Badia del Vallès   
  SU   
  SUND





Modificació puntual del Pla General Metropolità d'Ajust Normatiu del Front del Riu Sec

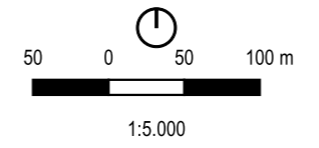
Classificació del sòl

Juny, 2023  
**2.0**





 Àmbit de la MPGM  
 Badia del Vallès



Modificació puntual del Pla General Metropolità d'Ajust Normatiu del Front del Riu Sec

Qualificació del sòl

Juny, 2023

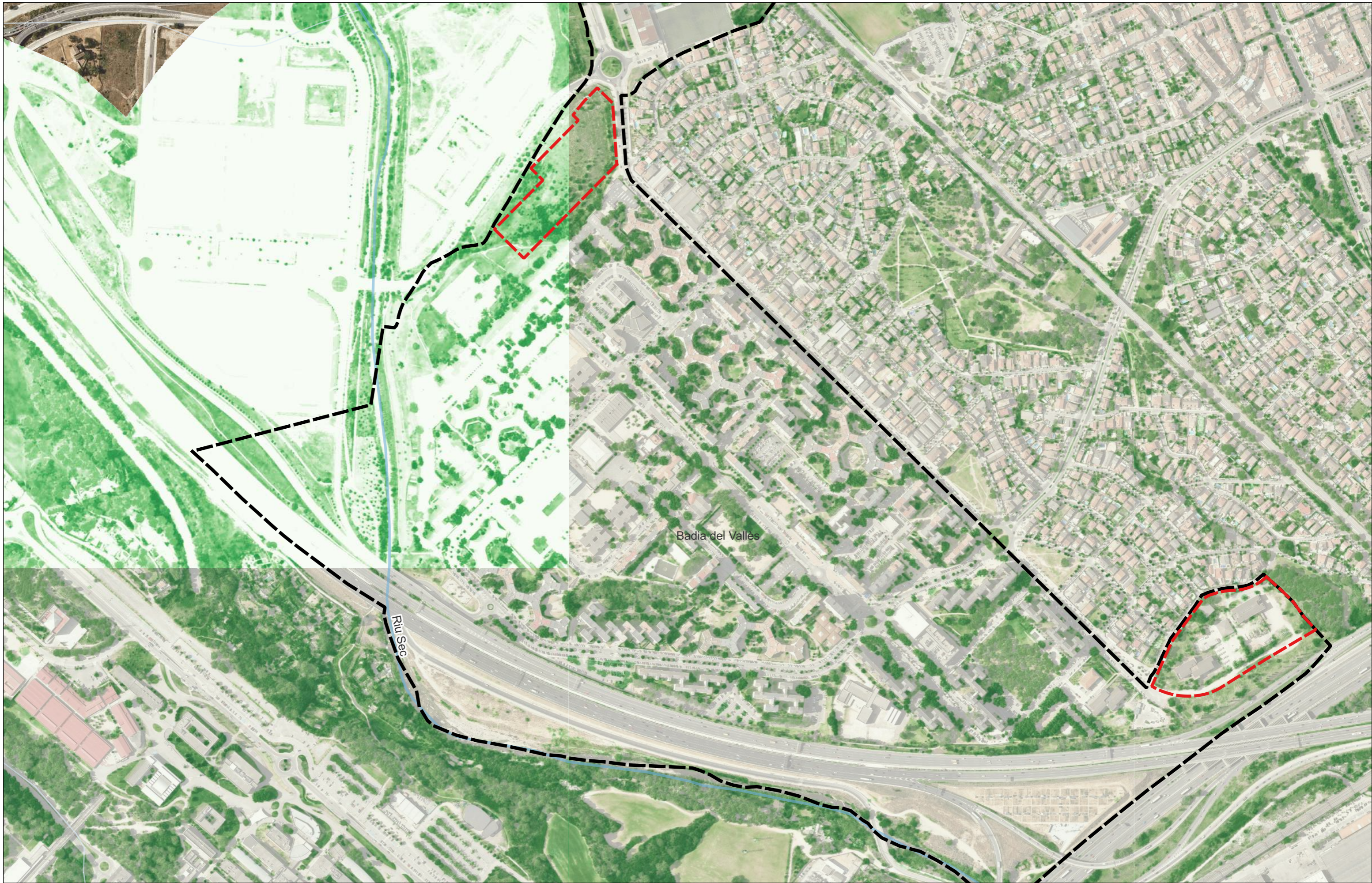
3.0

 BARCELONA REGIONAL  
 AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

Cobertes del sòl, 2018



- 111. Conreus herbacis
- 112. Horta, vivers i conreus forçats
- 115. Altres conreus llenyosos
- 221. Boscos densos d'aciculifolis
- 223. Boscos densos d'esclerofil·les i laurifolis
- 224. Matollar
- 225. Boscos clars d'aciculifolis
- 227. Boscos clars d'esclerofil·les i laurifolis
- 228. Prats i herbassars
- 229. Bosc de ribera
- 230. Sòl nu forestal
- 234. Zones humides
- 342. Eixample
- 343. Zones urbanes laxes
- 344. Edificacions aïllades en l'espai rural
- 345. Àrees residencials aïllades
- 346. Zones verdes
- 347. Zones industrials, comercials i/o de serveis
- 348. Zones esportives i de lleure
- 350. Zones en transformació
- 351. Xarxa viària
- 352. Sòl nu urbà
- 354. Xarxa ferroviària
- 463. Cursos d'aigua



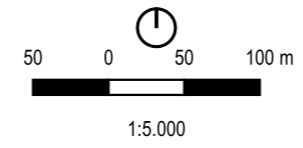


Badia del Vallès

Riu Sec

 Àmbit de la MPMG **Índex NDVI**  
 Badia del Vallès

	1
	0,2



Modificació puntual del Pla General Metropolità d'Ajust Normatiu del Front del Riu Sec

Índex NDVI

Juny, 2023  
**5.0**

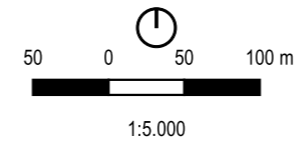

 BARCELONA REGIONAL  
 AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ



Àmbit de la MPGM MES, Vallès Occidental-2018, Ld (7h-21h)
  Badia del Vallès

50 - 55
  60 - 65
  70 - 75

45 - 50
  55 - 60



Modificació puntual del Pla General Metropolità d'Ajust Normatiu del Front del Riu Sec

Mapa Estratègic de Soroll, Vallès Occidental, 2018 - Període Diürn

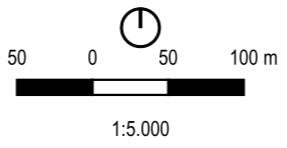
Juny, 2023

6.0





  Àmbit de la MPGM **BADIA 2018-MES-Valles Occidental, Ln (23h-7h)**  
  40 - 45  
  50 - 55  
  60 - 65  
  Badia del Vallès  
  0 - 40  
  45 - 50  
  55 - 60  
  65 - 70



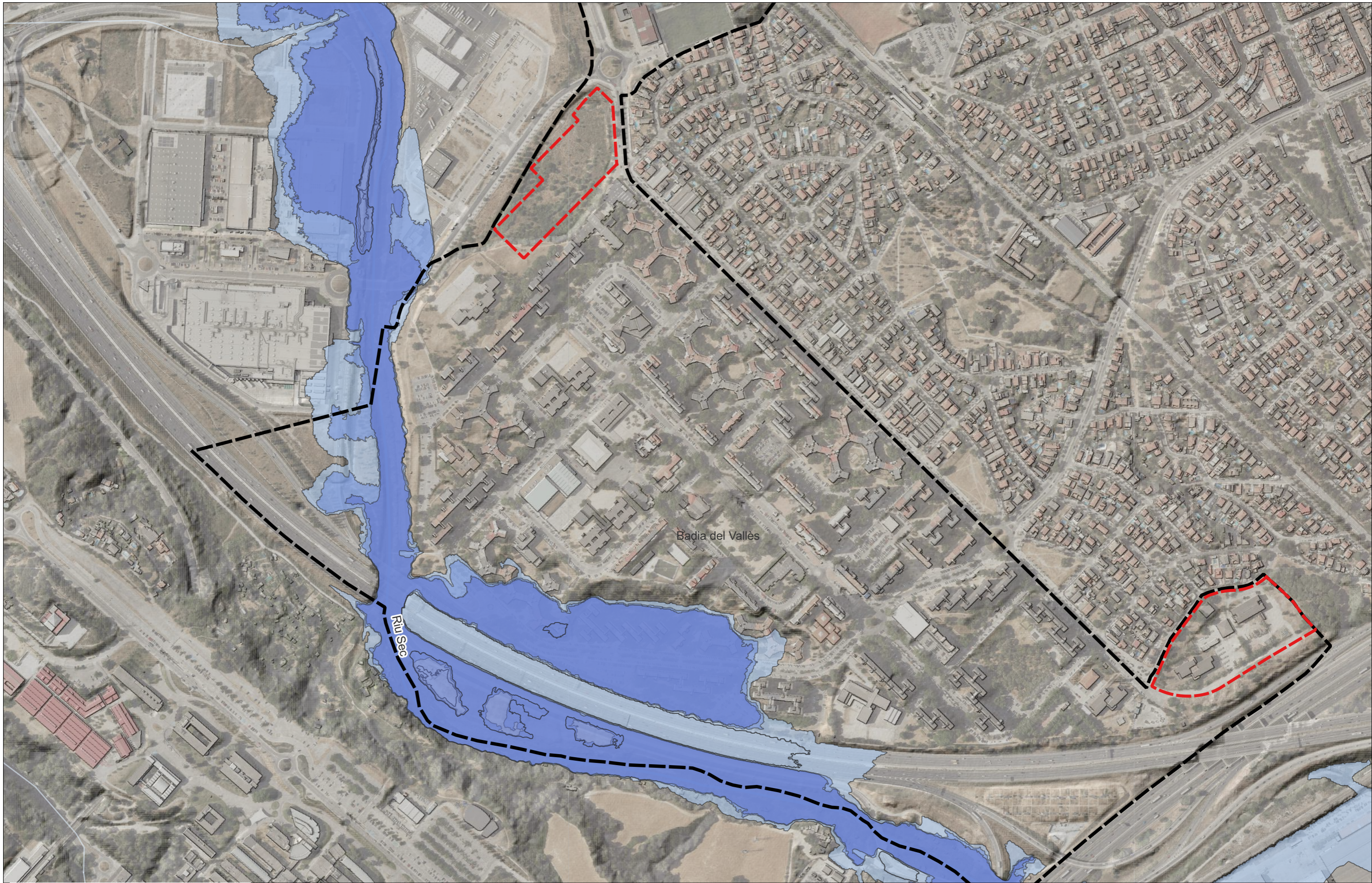
Modificació puntual del Pla General Metropolità d'Ajust Normatiu del Front del Riu Sec

Mapa Estratègic de Soroll, Vallès Occidental, 2018 - Període Nocturn

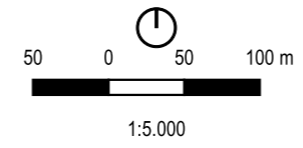
Juny, 2023

**6.1**





- - - Àmbit de la MPGM   
   T50   
   T500  
  Badia del Vallès   
   T100



Modificació puntual del Pla General Metropolità d'Ajust Normatiu del Front del Riu Sec

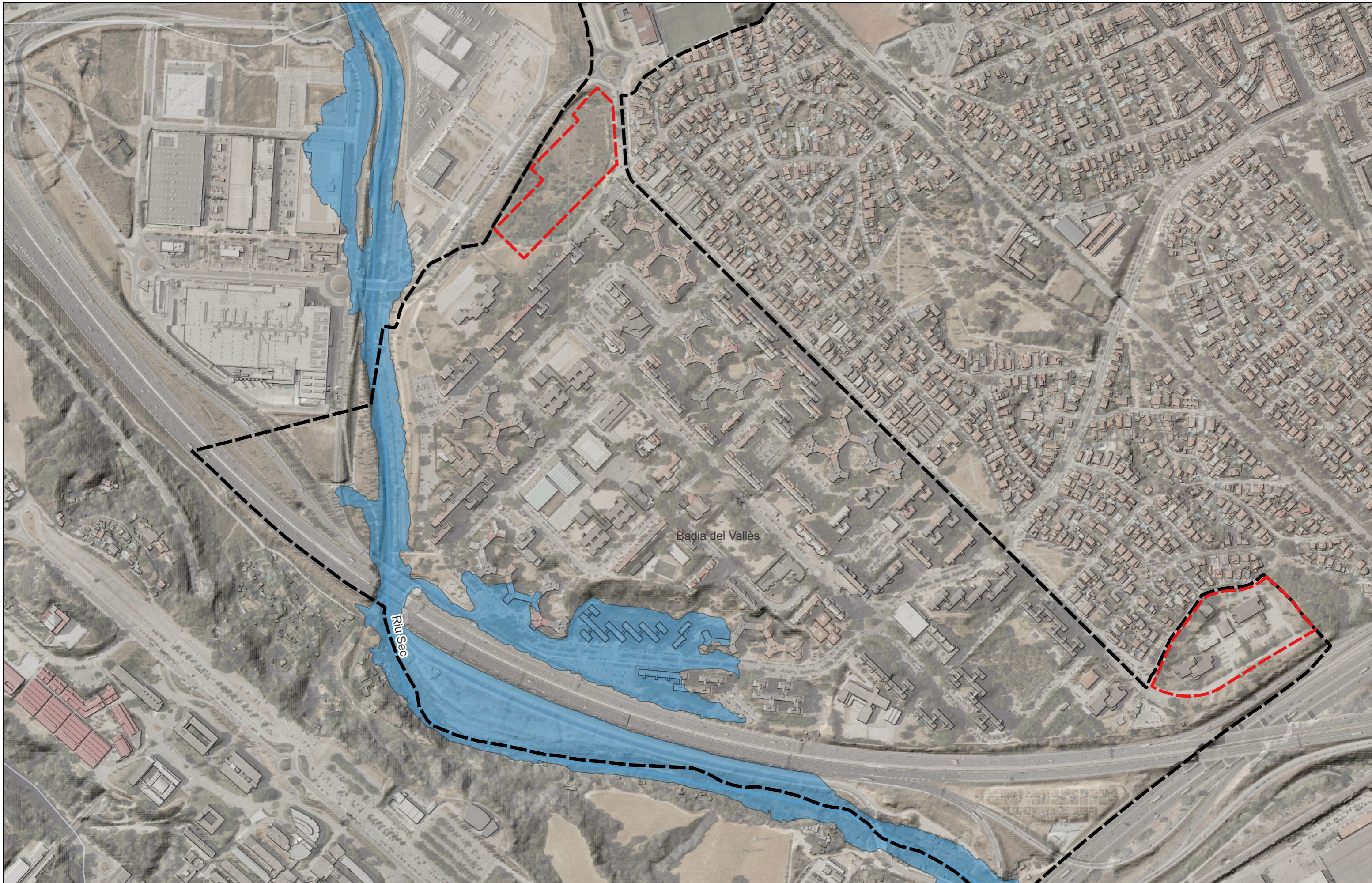
Períodes de retorn T50, T100 i T500


Juny, 2023

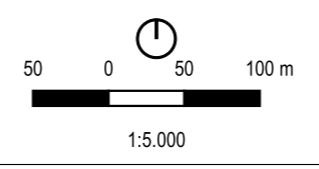
**7.0**

BR

BARCELONA REGIONAL  
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ



 Àmbit de la MPGM  Zona de flux preferent  
 Badia del Vallès



Modificació puntual del Pla General Metropolità d'Ajust Normatiu del Front del Riu Sec

Zona de flux preferent

Juny, 2023  
**7.1**



BARCELONA  
REGIONAL  
AGÈNCIA  
DESENVOLUPAMENT  
URBA



**TRANSCAT PERILL:**

MOLT ALT

**TRANSCAT, ZIF VIARI:**

Afectació per incendi de toll, viari. Buffer 75 m.

Afectació per núvol inflamable, viari. Buffer 150 m.

Afectació per explosió greu, viari. Buffer 250 m.

Afectació per núvol tòxic de curt abast, viari. Buffer 300 m.



TRANSCAT FERROVIARI PERILL:

MOLT ALT

TRANSCAT, ZIF FERROVIARI

Afectació per incendi de toll. Ferroviari. Buffer 80m.

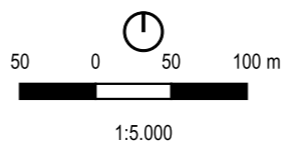
Afectació per núvol inflamable. Ferroviari. Buffer 155m.

Afectació per explosió greu.Ferroviari. Buffer 255m.



Àmbit de la MPGM

Badia del Vallès



Modificació puntual del Pla General Metropolità d'Ajust Normatiu del Front del Riu Sec

Zona d'Indefensió Ferroviari

Juny, 2023

8.1

BR

BARCELONA REGIONAL  
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

2023

# AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LA MPGM FRONT RIU SEC (PAU 1) A BADIA DEL VALLÈS

NOVEMBRE DE 2023

## VI DOCUMENTACIÓ ECONÒMICA

REDACCIÓ:

**Àrea de Polítiques Urbanístiques i Espais Naturals de l'Àrea Metropolitana de Barcelona**

X. Mariño, director de l'Àrea de Polítiques Urbanístiques i Espais Naturals

L. Herrero, coordinadora de Planejament Urbanístic

G. Mur, cap de la Secció de Planejament i Gestió

A. Martínez, N. Moras, P. Mosto, P. Ponsatí, arquitectes

C. Ginesio, A. Palazuelo, J. Alvarez, F. Caradonna i Ferran Júlvéz estudiants d'arquitectura

E. Ros, M. Verde, E. Pallarès, equip administratiu

# INDEX

<b>AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA .....</b>	<b>5</b>
1. INTRODUCCIÓ .....	5
1.1. Objecte i contingut .....	5
1.2. Dades de partida del planejament vigent .....	5
2. ESTUDI DE MERCAT DELS PRODUCTES IMMOBILIARIS .....	5
2.1. Metodologia i criteris .....	6
2.2. Valors de venda (Vv) .....	7
2.3. Valors de la construcció (Vc) .....	12
3. ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA (EVE) .....	13
3.1. Aprofitament urbanístic .....	13
3.2. Despeses d'urbanització .....	15
3.3. Calendari de la transformació i agenda .....	16
3.4. Càlcul del Valor Actual Net (VAN) .....	16
3.5. Conclusió de Viabilitat .....	17
4. JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DEL PLANEJAMENT VIGENT .....	17
4.1. Usos residencials .....	18
4.2. Altres usos .....	18
4.3. Conclusions .....	19
5. AVALUACIÓ DE LA RENDIBILITAT ECONÒMICA (SEPARATA) .....	20
6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA .....	20
7. ANNEXOS .....	21
7.1. REFERÈNCIES DE CONSULTA DELS VC AL BEC .....	23
7.2. FITXES DELS TESTIMONIS IMMOBILIARIS PER ALS EM .....	24

## AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

### 1. INTRODUCCIÓ

#### 1.1. Objecte i contingut

El present document analitza i concreta els valors de venda (Vv) dels productes immobiliaris considerats en el desenvolupament del *Polígon d'Actuació Urbanística 1* (en endavant PAU 1) delimitat per la *Modificació Puntual de Pla General Metropolità d'ajust normatiu del Front Del Riu Sec* (en endavant, MPGM F.Riu Sec) a través de l'Estudi de Mercat (a partir d'ara EM). A més, el document també actualitza i verifica la viabilitat de l'àmbit mitjançant l'Estudi de Viabilitat Econòmica (en endavant EVE).

Aquests dos processos d'anàlisi són necessaris per a (1) actualitzar el valor econòmic de l'aprofitament urbanístic i garantir que aquest no s'ha incrementat amb l'addició dels nous usos residencials respecte del planejament vigent (MPGM F.Riu Sec 2016) i (2) garantir que, a data actual és viable econòmicament atenent als seus ingressos i despeses associats, amb valors actualitzats.

Com a resultat, aquest document conclourà amb el Vv dels productes immobiliaris considerats en la transformació de l'àmbit i s'actualitzarà el resultat de la viabilitat econòmica de la transformació que permetrà fer front a les despeses establertes al Projecte d'Urbanització associat a la MPGM F. Riu Sec.

#### 1.2. Dades de partida del planejament vigent

L'objecte d'aquest EVE és el d'actualitzar i constatar a dia d'avui la viabilitat associada a la MPGM F.Riu Sec. Les dades de partida referents a sostre, superfícies de sòl, superfície de l'àmbit d'actuació i àmbit reparcel·lable del PAU 1 seran les de la MPGM F.Riu Sec 2016, ja que s'han mantingut invariables per a la modificació avaluada a aquest document.

### 2. ESTUDI DE MERCAT DELS PRODUCTES IMMOBILIARIS

L'EM se centrarà en actualitzar i precisar el Vv dels productes immobiliaris de l'àmbit, la transformació del qual suposa la construcció de 40.000 m<sup>2</sup> d'usos residencials temporals i terciaris (oficines i establiments comercials singulars) així com la urbanització del PAU 1.

## 2.1. Metodologia i criteris

L'obtenció dels Vv dels productes immobiliaris considerats a la transformació es produirà d'acord amb l'establert al *Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl* (en endavant, RVLS), tenint en compte també el mínim de 6 testimonis requerits per l'article 24 del mateix reglament.

Per a l'EM s'han analitzat immobles hotelers i terciaris a l'àmbit proper al del PAU 1. Aquest àmbit s'ha definit com el municipi de Badia del Vallès i el dels municipis de l'entorn (Sabadell, Barberà del Vallès, Cerdanyola del Vallès, Polinyà, Sant Quirze del Vallès, Santa Perpètua de la Mogoda i Mollet).

La selecció de mostres s'ha realitzat amb l'objectiu d'evitar una excessiva homogeneïtzació dels testimonis i inclou els productes immobiliaris més representatius de cada tipologia analitzada. Als casos on això no ha estat possible, l'homogeneïtzació s'ha dut a terme atenent a mètodes estadístics.

Tots els Vv unitaris s'han considerat d'oferta i sobre superfície construïda amb elements comuns. Per tant, caldrà posteriorment, i d'acord amb l'article 24 del RVLS, aplicar el coeficient de rigidesa (CRig) corresponent que és la relació entre oferta i demanda d'un producte, és a dir, entre el valor d'oferta i la transacció final. En aquest mateix article s'estableix un CRig mínim de 0,7 i màxim d'1,00.

**Aquest CRig per a Badia del Vallès, segons el portal especialitzat *precioviviendas.com*, pren el valor de 0,93.**

Les variables considerades per a l'anàlisi estadística de la mostra (conjunt de testimonis) ha estat el requerit pel RVLS en el seu article 24 i han estat les següents:

- Localització
- Ús
- Configuració geomètrica de la parcel·la
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics
- Superfície
- Antiguitat i conservació de l'edificació
- Qualitat de l'edificació
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat
- Data de presa de testimonis (que en tots els casos serà octubre de 2023)

Respecte els coeficients d'homogeneïtzació (a partir d'ara, CH), se seleccionen exclusivament aquelles variables significatives en relació amb el producte immobiliar considerat. La resta de CH prendran el valor d'1,00 i, per simplicitat, no apareixeran als quadres.

D'acord amb la MPGM F.Riu Sec, la qualificació de la zona edificable permet la implantació dels usos definits a continuació. Atenent a la tipologia predominant a l'entorn de l'àmbit del PAU 1, s'inclourà una aproximació del Vv per a aquests usos, que són:

- Hotelers (a partir d'ara HOT)
- Residencial temporal (a partir d'ara RES)
- Oficines (a partir d'ara OFI)
- Comercial (a partir d'ara COM)

## 2.2. Valors de venda (Vv)

Els testimonis analitzats es troben a l'Annex 7.2 *FITXES DELS TESTIMONIS IMMOBILIARIS PER ALS ESTUDIS DE MERCAT* del present document.

### 2.2.1. Valor de venda de l'ús Hotelers (VvHOT)

La proximitat de l'emplaçament als polígons d'activitat econòmica de Sabadell i al seu aeroport, així com l'estudi de l'àmbit d'implantació de l'ús hotelers convida a proposar una tipologia d'hotel de 3 estrelles vinculat als usos terciaris que envolten el PAU 1. Aquesta tipologia és congruent també amb les dades proporcionades per l'Idescat respecte dels immobles hotelers més habituals al Vallès Occidental. Tanmateix, els principis d'ús predominant, major valor i major probabilitat justifiquen la selecció de mostres realitzada.

id	hotel	mun	€/nit	sup.útil	sup	€/m2	cadena	nota	consulta
1	Sercotel Arrahona Sabadell	Sabadell	81,24	17,00	29,09	4,779	s	8,1	10/10/2023
2	Campanile Barcelona	Barberà del Vallès	66,08	18,00	30,80	3,671	s	7,2	10/10/2023
6	Hotel Terrassa Confort	Terrassa	71,84	21,00	35,93	3,421	n	7,0	10/10/2023
8	Catalonia Bristol	Sant Andreu de la Barca	82,81	15,00	25,67	5,521	s	8,6	10/10/2023
10	Hotel Cim Valles	Santa Perpètua de Mogoda	67,00	16,00	27,38	4,188	n	6,7	10/10/2023
11	Hotel HC Mollet Barcelona	Mollet del Vallès	95,59	19,00	32,51	5,031	s	8,1	10/10/2023
14	B&B HOTEL Barcelona	Rubí	65,47	17,67	30,23	3,706	s	7,9	10/10/2023
		Mitjana	75,72	18,00	30,23	4,331			

Ràtio útil/const.	73,00%
Ràtio esp./com.	80,06%

Donat el tipus de producte immobiliar que representa l'ús hotelers (exclusivament orientat a l'explotació econòmica), s'ha utilitzat la tècnica de l'actualització de rendes a perpetuïtat tal i com es defineix a la secció 4ª de la *Ordre ECO/805/2003 del 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per certes finalitats financeres* (a partir d'ara, Ordre ECO) utilitzant una taxa de capitalització del 7,0%.

Hotel 3*		
Preu per nit	75,72	€/hab i nit
Sup. Hab	18,00	m2st
Ràtio útil/const.	73,00%	
Ràtio esp./com.	80,06%	
Sup final	30,80	m2st
Vrenta nit unitari	2,46	€/m2st i nit
Vrenta anual unitari	897,36	€/m2st i any
Ocupació	69,88%	
Ingressos	627,06	€/m2st i any
Ingressos complementaris (20%)	125,41	€/m2st i any
Total ingressos	752,47	€/m2st i any
Benefici	248,32	€/m2st i any
Impost societats (25%)	62,08	€/m2st i any
Benefici sense impostos	186,24	
Rendiment després impostos	29,70%	€/m2st i any
yield immobiliari	7,00%	
<b>Capitalització</b>	<b>2.660,53</b>	€/m2st

- Residència d'estudiants (RESe):

tipologia	superfície (m²)	núm. pers	durada	€/mes/pers		valor adoptat			
				individual	compartit	individual	compartit	unitari	
▪ estudi	30	1-2	A	10 mesos	539	264	539,00	528,00	17,97
▪ habitació individual	76	3	pis de 3	10 mesos	398		960,00		12,63
	101	5	pis de 5		343		1.367,00		
▪ habitació compartida	101	5	pis de 5	10 mesos		256		1.367,00	
	76	4	pis de 4			270		1.080,00	14,21
	76	3	pis de 3			281		960,00	
	40	2	pis de 2			355		710,00	17,75
	30	2	estudi compartit X 2			264		528,00	
▪ habitatges adaptats	101	5	pis de 5	10 mesos	343	256	1.367,00	1.367,00	13,53
	76	4	pis de 4		270	270	1.080,00		
	30	2	estudi		539	264	539,00	528,00	
	<b>64,60</b>						<b>931,20</b>		<b>15,22</b>
								<b>285,20</b>	

El Vv unitari capitalitzat de l'ús hotelier (Vv HOT) és de 2.660,54 €/m2st.

2.2.2. Valor de venda de l'ús Residencial (VvRES)

L'ampliació d'usos residencials produïda arran de la MPGM F.Riu Sec fa necessari analitzar els usos residencials més provables per a l'emplaçament estudiat. Tenint en compte l'entorn més proper al PAU 1, s'hi poden trobar elements residencials singulars com la Vila Universitària de la UAB, així com un teixit residencial geriàtric local representatiu. D'aquesta manera, podem concloure que els usos residencials temporals que s'han de comparar en rendibilitat amb l'ús hotelier són els usos de residència d'estudiants i de residència geriàtrica.

Caldrà llavors realitzar una capitalització de les rendes d'explotació d'aquestes dues tipologies en base a les dades recollides de diferents portals especialitzats així com de la oferta d'habitacions i pisos present a la plana web de la Vila Universitària de la UAB, propera a la MPGM FRiuSec. Els valors de referència estudiats són els següents:

- Residència geriàtrica (RESg):

Concepte	Quantitat	Unitats	Font
Preu mig Barcelona	1.951,24	€/mes	Inforesidencias
Sup. Hab. Individual	8,00	m2	Normativa residències
Sup. Hab. Doble	12,00	m2	Normativa residències
Ràtio Ind-Doble	0,09		Normativa residències

Finalment el càlcul de capitalització de les tipologies residencials és el següent:

Residència d'estudiants		Residència Geriàtrica	
Preu per pis mensual	931,20	Preu per plaça	1.951,24
Vrenta anual	10.243,20	Sup. Hab. Ind.	8,00
Ocupació	92,00%	Sup. Hab. Doble	12,00
Ingressos	9.423,74	Ràtio Ind/Dob.	9,09%
Ingressos addicionals (10%)	942,37	Ràtio Dob/Ind	90,91%
Ingressos finals	10.366,12	Sup mitjana	11,64
Despeses d'explotació (20%)	1.884,75	Ràtio útil/const.	73,00%
Benefici	8.481,37	Sup. esp./com.	3,27
Impost societats (25%)	2.120,34	Sup final	19,21
Benefici sense impostos	6.361,03	Preu Ind.	1.951,24
num. Pisos	811,00	Preu Dob.	3.902,48
Beneficis totals anuals	5.158.793,06	Preu Mig	3.725,09
Sostre residència	47.571,00	Vrenta mes unitari	193,88
Beneficis unitaris anuals	108,44	Vrenta anual unitari	2.326,61
yield immobiliari	4,50%	Ocupació	81,40%
<b>Capitalització</b>	<b>2.409,87</b>	Ingressos	1.893,86
		Despeses	1.742,36
		Benefici	151,51
		Impost societats (25%)	37,88
		Benefici sense impostos	113,63
		yield immobiliari	5,00%
		<b>Capitalització</b>	<b>2.272,64</b>

El Vv unitari capitalitzat de l'ús residencial per a estudiants (Vv RESe) és de 2.409,87 €/m2st.

El Vv unitari capitalitzat de l'ús residencial geriàtric (Vv RESg) és de 2.272,64 €/m2st.

2.2.3. Valor de venda de l'ús d'oficina (VvOFI)

id	vloguer	venda	superficie	vloguer unitari	venda unitari	pl.	pis	d.	diaf.	cri.	acc.	seg.	ant.	inc.	AC	cale.	f.doble	t.tec.	f.sost.	arxiu	cucina	bany	pk	aud.	s.reun.	terr.	vest.	bar	gym	any	estat	estat	CH-LOC	CH-QUA	CH-SUP	CH-ANT	Vv'
1ll	2.772,00	665.280,00	347,00	7,99	1.917,23	1	1	2	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1	0	1	1994	29	regular	1,00	0,80	0,94	1,36	1.946,83
3ll	5.544,00	1.330.560,00	693,00	8,00	1.920,00	3	4	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1994	29	normal	1,00	1,07	0,98	1,23	2.463,23
4ll	19.000,00	4.560.000,00	1.818,00	10,45	2.508,25	2	0	0	1	0	1	0	1	0	1	0	0	1	0	0	0	1	1	1	1	1	0	0	2001	22	normal	1,00	0,75	1,10	1,15	2.393,33	
5ll	8.601,00	2.064.240,00	940,00	9,15	2.196,00	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1976	47	normal	0,95	1,14	1,00	1,56	3.727,25	
6ll	1.600,00	384.000,00	215,00	7,44	1.786,05	1	1	0	1	0	0	0	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1981	42	regular	0,95	1,09	0,92	1,57	2.686,43	
7ll	2.200,00	528.000,00	200,00	11,00	2.640,00	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1996	27	normal	0,95	0,89	0,92	1,21	2.476,60	
8ll	2.200,00	528.000,00	218,00	10,09	2.422,02	1	14	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	1	1	1	1	1	0	0	2002	21	normal	0,95	0,73	0,92	1,14	1.770,25	
11v	1.354,17	325.000,00	353,00	3,84	920,68	1	12	2	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	2	1	0	0	0	0	0	0	2000	23	normal	0,95	0,83	0,94	1,17	792,66	
14v	1.062,50	255.000,00	120,00	8,85	2.125,00	1	1	4	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2000	23	normal	0,95	0,98	0,91	1,17	2.058,25	
15v	1.375,00	330.000,00	260,00	5,29	1.269,23	1	2	1	1	0	0	0	0	1	1	1	1	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1970	53	normal	0,95	0,98	0,93	1,74	1.895,19	
17v	1.202,08	288.500,00	130,00	9,25	2.219,23	1	8	1	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2000	23	normal	0,95	0,94	0,91	1,17	2.100,29	
19v	625,00	150.000,00	65,00	9,62	2.307,69	1	12	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2000	23	normal	0,95	0,96	0,91	1,17	2.229,04	
20ll	550,00	132.000,00	62,00	8,87	2.129,03	1	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1993	30	normal	0,95	1,01	0,91	1,24	2.307,48	
21vll	700,00	160.000,00	85,00	8,24	1.882,35	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2008	15	normal	0,95	1,08	0,91	1,09	1.920,98	
22ll	700,00	168.000,00	90,00	7,78	1.866,67	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2008	15	normal	0,95	1,08	0,91	1,09	1.906,13	
23v	1.875,00	450.000,00	217,00	8,64	2.073,73	1	15	4	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2002	21	normal	0,95	0,85	0,92	1,14	1.760,78	

promig	3.210,05	769.911,25	363,31	8,41	2.011,45
taxa capitalització	0,05				
Vc habitual	1.403,61				
F	0,70				
Vida màx	75,00				

promig	2.154,67
desv.esta.	601,75
pro+de	2.756,42
pro-de	1.552,92
valor final	2.139,63
amb Crig	1.989,86

No s'han pogut trobar testimonis de venda suficients de la tipologia d'estudi, però sí que existeix un mercat representatiu de lloguer que ha servit per a elaborar aquest estudi de mercat. S'ha utilitzat la tècnica de l'actualització de rendes utilitzant una taxa de capitalització del 6,0%. Aquesta taxa s'ha pogut calcular mitjançant l'anàlisi dels testimonis que es troben anunciats tant a la venda com de lloguer.

$$\frac{\text{Renda anual immoble per m2st}}{\text{Vv per m2st}} = \text{Taxa de capitalització}$$

Tal i com s'especifica al RVLS, s'han analitzat els CH corresponents a les variables següents:

- **Localització:** S'ha definit un coeficient de comparació entre les diferents localitzacions dels testimonis valorats. Per al càlcul d'aquest coeficient s'han tingut en compte les distàncies entre el testimoni i els elements més representatius del territori tals com zones verdes, equipaments, eixos estructurants, espais naturals i d'altres infraestructures.
- **Qualitat de l'edificació:** S'ha integrat un únic CH en base a les característiques immobiliàries que han demostrat ésser un element de valor.
- **Superfície:** S'ha definit un coeficient d'1,00 per a l'immoble de mida mitjana (tipus) i s'han calculat proporcionalment la resta de coeficients. S'ha definit un interval de coeficients entre l'1,10 per als immobles més grans i de 0,90 per als immobles més petits. Això és degut a que la variable superfície és inversament proporcional al Vv unitari.
- **Antiquitat i estat de conservació:** Segons art. 24 RVLS.

**El Vv unitari homogeneïtzat de l'ús d'oficines (Vv OFI) és de 1.989,86 €/m2st.**

2.2.4. Valor de venda de l'ús comercial (VvCOM)

id	vll	vv	sup	vll unitari	vv unitari	est.pl.	bany	fac.	us	AC	cale.	mag.	fums	pk	equi.	apar.	cant.	any	estat	estat	CH-LOC	CH-SUP	CH-QUA	CH-ANT	Vv'	
1v	7.450,00	1.490.000,00	2.530,00	2,94	588,93	3	3	2	32	mobles	1	1	1	0	1	1	1	1	1997	26	normal	1,00	0,99	0,99	1,45	836,85
2v	13.500,00	2.700.000,00	3.268,00	4,13	826,19	3	1	6	161	supermercat	1	1	1	0	0	1	0	1	2004	19	normal	0,90	1,02	0,95	1,26	907,02
3v	15.000,00	3.000.000,00	1.167,00	12,85	2.570,69	1	1	2	16	moda	1	1	1	0	0	1	1	0	1992	31	normal	1,00	0,94	1,10	1,65	4.414,56
4v	8.500,00	1.700.000,00	5.436,00	1,56	312,73	1	1	1	0	cinema	0	0	0	0	0	1	0	0	2003	20	regular	0,90	1,10	1,19	1,44	530,09
5ll	16.000,00	3.200.000,00	3.612,00	4,43	885,94	4	4	4	40	concessionari	1	1	1	0	1	1	1	1	1940	83	normal	0,90	1,03	0,90	4,62	3.442,31
8v	3.175,00	635.000,00	2.191,00	1,45	289,82	1	2	1	0	discooteca	1	1	1	0	0	1	0	1	1992	31	regular	1,00	0,98	1,13	1,82	587,12
9v	6.250,00	1.250.000,00	2.205,00	2,83	566,89	1	2	1	17	cap	1	1	0	0	1	1	1	1	2010	13	normal	1,00	0,98	1,01	1,15	645,68
10vll	6.000,00	1.200.000,00	1.860,00	3,23	645,16	1	7	1	0	mobles	1	1	1	0	0	1	0	1	1980	43	normal	1,00	0,97	1,13	2,68	1.894,49
11v	3.900,00	780.000,00	1.427,00	2,73	546,60	3	3	1	12	autocaravanes	1	1	1	0	0	1	1	0	1961	62	regular	0,90	0,95	1,12	4,62	2.433,60
12v	5.000,00	1.000.000,00	1.260,00	3,97	793,65	1	4	2	20	farmàcia	1	1	0	1	0	1	1	0	1940	83	normal	0,90	0,95	1,10	4,62	3.441,00
13vll	17.080,00	3.200.000,00	1.300,00	13,14	2.461,54	1	1	2	22	botiga	1	1	1	0	1	1	1	1	1996	27	normal	0,90	0,95	0,99	1,48	3.094,15
15ll	19.995,00	3.999.000,00	3.100,00	6,45	1.290,00	2	2	6	39	concessionari	1	1	1	0	1	1	1	1	2003	20	normal	1,00	1,01	0,88	1,28	1.468,34
16ll	20.571,00	4.114.200,00	2.280,00	9,02	1.804,47	2	1	2	51	concessionari	1	1	1	0	1	1	1	1	2008	15	normal	1,00	0,98	0,93	1,18	1.945,03
17ll	12.958,00	2.591.600,00	1.451,00	8,93	1.786,08	1	3	2	29	cap	1	1	0	0	1	0	0	1	2003	20	normal	1,00	0,95	1,04	1,28	2.272,10

promig	11.098,50	2.204.271,43	2.363,36	5,55	1.097,76
taxa capitalització	0,06				

Vc habitual	860,10
F	0,78
Vida màx	50,00

promig	1.993,74
desv.esta.	1.249,03
pro+de	3.242,76
pro-de	744,71

valor final	1.856,45
amb Crig	1.726,50

El procediment d'anàlisi ha estat el mateix que l'utilitzat per a l'EM OFI.

**El Vv unitari homogeneïtzat de l'ús comercial (Vv COM) és de 1.726,50 €/m2st.**



### 2.3. Valors de la construcció (Vc)

El valor de la construcció dels productes immobiliaris s'ha definit mitjançant la consulta de publicacions especialitzades. En aquest cas, el BEC núm. 335 per a la tipologia d'oficines. La tipologia consultada ha estat "EDIFICIO ADMINISTRATIVO CORRIENTE". Pel que fa a la tipologia comercial, s'ha consultat la revista EMEDOS núm. 183. La tipologia consultada ha estat "RESTAURANTE CAFETERÍA EN PLANTA BAJA Y SÓTANO" i que es pot consultar a l'annex 4.1 REFERÈNCIES DE CONSULTA DELS VALORS DE LA CONSTRUCCIÓ AL BEC:

Vc COM	EMEDOS 2022**	
Concepte	%	sense cuines ni asc.
Albañilería	2,91	2,91
Solados	7,90	7,90
Chapados y alicatados	11,66	11,66
Revocos y enlucidos int.	2,70	2,70
Yesos y escayolas	3,44	3,44
Carpintería interior	3,68	3,68
Carpintería exterior	9,30	9,30
Vidrios	3,98	3,98
Aparatos sanitarios	1,44	1,44
Muebles de cocina y electrodomésticos	37,73	-
Pintura	0,90	0,90
Aparatos de elevación	4,84	-
Varios	9,52	9,52
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>57,43</b>
Ejecución material	1.115,16	640,44
20% BI	223,03	128,09
PEC	1.338,19	768,52

%dp	12,89%
Vc	867,59

\*\* EMEDOS 2022 tipologia restaurant, sense cuines ni ascensors

índex preus const. 2022	135,59
índex preus const. 2023	134,42
ràtio	99,14%
Vc actualitzat	860,10

Vc OFI	BEC 3T 23
Concepte	
Movimiento de tierras	6,96
Cimentación	9,25
Estructura	221,82
Saneamiento	23,82
Albañilería gruesa	196,61
Albañilería azoteas	35,33
Albañilería fachada	54,31
Albañilería solados	77,84
Albañilería acabados interiores	39,03
Albañilería industriales	35,26
Yesería	68,76
Cerajería	33,74
Carpintería exterior	83,98
Carpintería interior	79,19
Persianas	10,41
Fontanería	32,17
Material sanitario y grifería	6,16
Electricidad	65,84
Calefacción	69,7
Instalaciones especiales	18,02
Fumistería	5,39
Ascensores	11,8
Vidriería	19,25
Pintura y estuco	38,7
PEC	1.243,34

%dp	12,89%
Vc	1.403,61

Amb respecte l'ús hotelier, s'han consultat dos estudis especialitzats a tal efecte. D'una banda, l'informe "TINSA MERCADO HOTELERO 2019", redactat per TINSA i l'estudi "ANÁLISIS DEL MERCADO HOTELERO EN BARCELONA", redactat pel Centre de Polítiques del Sòl i Valoracions de la UPC l'any 2016.

Les despeses addicionals sobre el PEC (a partir d'ara, DP) representen un percentatge de majoració que permet arribar al Vc final i el conformen les despeses relacionades amb seguretat i salut, així com els honoraris tècnics i permisos d'obra.

VcHOT	Vc per habitació 2018*	sup. Hab mitjana 2016**	Vc unitari 2018
3 estrelles	58.353,00 €/hab	46,56 m2st	1.253,29 m2st

\* Mitjana "Costa mediterranea inversión por habitación" de l'informe de mercat hotelier de TINSA, dades

\*\* Superfície construïda amb elements comuns, segons estudi de parc hotelier cpsv 2016 a Barcelona

Ràtio	elem. Comuns-const**	const-útil
3 estrelles	80,06%;%	73,00%;%

\*\* Superfície construïda amb elements comuns, segons estudi de parc hotelier cpsv 2016 a Barcelona

Ràtio	índex 2018****	índex 2023****	variació
No residencial	105,83	134,42	1,27

\*\*\*\*promig anual "Índice costes de la construcción" (MITMA)

VcHOT	Vc unitari 2023
3 estrelles	1.591,86 €/m2st

El Vc HOT, és de 1.591,86 €/m2st.

El Vc OFI unitari, amb un 12,89% de DP, és de 1.403,61 €/m2st.

El Vc COM unitari, amb un 12,89% de DP, és de 860,10 €/m2st.

### 3. ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA (EVE)

Obtinguts els Vv de les tipologies considerades, es creu oportú realitzar la verificació de la viabilitat econòmica de l'actuació urbanística i, per aquest motiu, es realitza l'EVE a mode d'actualització del realitzat en el seu moment en el si de la MPMG F.RiuSec2016.

#### 3.1. Aprofitament urbanístic

Amb les dades exposades als apartats anteriors i mitjançant la fórmula del mètode residual estàtic establerta a l'article 22.2 del RVLS, s'han calculat els (VRS) per a cada tipologia de producte immobiliari. La fórmula de càlcul es defineix de la següent manera:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

La definició dels elements involucrats és la considerats:

- **VRS:** Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.
- **Vv:** Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.
- **K:** coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:
  - a) Es pot reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
  - b) Podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals

- **Vc:** Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Amb les dades exposades als apartats anteriors, s'ha calculat el VRS per a les tipologies d'ús hoteler (i residencial), oficines i comercial. El recull dels càlculs és el següent:

ÚS	Vv útil	Vvu/Vvc	Vv con	Vc	K	VRS	Sostre	Ingressos
<b>Residencial</b>								
HOT	3.547,37	0,75	2.660,53	1591,86	1,30	454,70	8.000,00	3.637.596,29
RESe	3.213,16	0,75	2.409,87	1591,86	1,30	261,88	8.000,00	2.095.065,92
RESg	3.030,18	0,75	2.272,64	1591,86	1,30	156,32	8.000,00	1.250.566,76
<b>Terciari</b>								
OFI	2.653,14	0,75	1.989,86	1403,61	1,30	127,05	16.361,00	2.078.696,14
COM	2.302,00	0,75	1.726,50	860,10	1,30	467,97	15.639,00	7.318.659,72

13.034.952,16

S'ha optat per una K d'1,3 en tots els casos, atès que es tracta d'un ús fortament relacionat amb l'explotació econòmica i s'ha utilitzat també un mateix Vc en tots els usos residencials tenint en compte la similitud entre les tres tipologies edificatòries.

Com es pot comprovar als quadres numèrics, el producte immobiliari residencial més rendible continua essent l'hoteler, fet que demostra que la inclusió de nous usos residencials no incrementaria l'aprofitament de la MPGM F.RiuSec.

La cessió de sòl amb aprofitament obligatòria i gratuïta derivada de la MPGM F.Riu Sec serà del 15% de l'aprofitament urbanístic.

**Els 40.000 m2st proposats per a l'àmbit del PAU 1 representen uns ingressos de 13.034.952,16 €. El 15% de cessió correspondria a 1.955.242,82 €.**

### 3.2.Despeses d'urbanització

Les despeses d'urbanització són les recollides i actualitzades a l'apartat 4 del Document 2 de la MPGM FRiuSec 2016 *Memòria Justificativa*, i que es llisten al quadre següent:

Concepte	Import
Vial de xarxa principal	
Vial de xarxa de distribució interna	3.281.092,84
Espai lliure urbà	1.801.869,35
Espai lliure periurbà	843.548,13
Espai lliure de protecció de sistemes (9)	41.830,97
Espai lliure Riu Sec	258.231,72
<b>PEC urbanització</b>	<b>6.226.573,01</b>
IPC 2015	93,56
IPC 2023	102,82
ràtio	1,10
<b>Actualització</b>	<b>6.842.934,26</b>
Despeses de Gestió	547.434,74
Imprevistos	136.858,69
Direcció d'obres	100.000,00
taxa ACA	20.000,00
<b>Total despeses d'urbanització</b>	<b>7.647.227,68</b>

**Les despeses finals i actualitzades segons IPC a tenir en compte ascendeixen a 7.647.227,68 € (sense IVA).**

### 3.3. Calendari de la transformació i agenda

Tenint en compte transformacions similars i la baixa complexitat de la modificació en termes de gestió (únic propietari), es considera raonable plantejar una agenda a 4 anys, on la distribució de beneficis i càrregues segueixi el següent calendari:

	1	2	3	4	5	
D.Urb	10	30	30	30	0	100
HOT	0	30	40	30	0	100
OFI	0	30	40	30	0	100
COM	0	30	40	30	0	100

### 3.4. Càlcul del Valor Actual Net (VAN)

Per a poder analitzar la viabilitat de la proposta, s'ha utilitzat el mètode de càlcul dinàmic, que té en compte el pas del temps com una variable econòmica i permet aproximar el desenvolupament de la inversió econòmica necessària per a la transformació. Aquest càlcul es pot consultar al següent quadre:

Concepte	Ingressos	Sense Cessió	Despeses	1	2	3	4	5
<b>Despeses d'Urbanització</b>								
Despeses d'Urbanització			7.647.227,68	764.722,77	2.294.168,30	2.294.168,30	2.294.168,30	-
Total			7.647.227,68	764.722,77	2.294.168,30	2.294.168,30	2.294.168,30	-
<b>Hotelers</b>								
Hoteler	3.637.596,29	3.091.956,85	-	927.587,06	1.236.782,74	927.587,06	-	-
Oficines	2.078.696,14	1.766.891,72	-	530.067,52	706.756,69	530.067,52	-	-
Comercial	7.318.659,72	6.220.860,76	-	1.866.258,23	2.488.344,31	1.866.258,23	-	-
Total	13.034.952,16	11.079.709,33	-	-	3.323.912,80	4.431.883,73	3.323.912,80	-
<b>Total</b>	<b>13.034.952,16</b>	<b>11.079.709,33</b>	<b>7.647.227,68</b>	<b>764.722,77</b>	<b>1.029.744,50</b>	<b>2.137.715,43</b>	<b>1.029.744,50</b>	<b>-</b>
Taxa d'actualització	12,07%							
<b>VAN</b>	<b>2.309.311,02</b>			<b>- 682.384,38</b>	<b>819.935,32</b>	<b>1.518.885,59</b>	<b>652.874,50</b>	<b>-</b>
Àmbit reparcel·lable	57.071,62							
<b>VAN sòl unitari</b>	<b>40,46</b>							

Per a valorar l'efecte temporal a les finances cal calcular la taxa d'actualització, que representa la devaluació del balanç obtingut entre ingressos i despeses per cada unitat de temps (en aquest cas anys). Aquest percentatge és acumulatiu i repercuteix de manera negativa els balanços més

llunyans en el temps. Aquesta taxa té en compte la inflació i el rendiment dels bons de l'Estat a curt i mig termini, així com la prima de risc.

Aquest valor s'ha calculat a partir de les dades presents a l'annex de primes de risc de l'Ordre ECO 805/2003, tot tenint en compte les tipologies de sostre de la proposta:

		Habitatge	Terciari	Industrial
Taxa Lliure de Risc	%	3,98%		
Taxa Lliure de Risc real	%	9,14%	12,07%	14,99%
IPC habitatge	%	2,60%		
Prima de Risc	%	8,00%	11,00%	14,00%
Taxa nominal	%	11,98%	14,98%	17,98%
Interès calculat	%	9,14%	12,07%	14,99%
Ponderació	%	0,00%	100,00%	0,00%
Taxa d'actualització	%	0,00%	12,07%	0,00%
<b>Taxa final</b>	<b>%</b>	<b>12,07%</b>		

\*rendiment Bons i obligacions de l'Estat a 10 anys 9 d'octubre del 2023

\*\*INE, variació interanual per a la província de Barcelona, índex general

**El VAN final de la transformació és de 40,46 €/m2s. Això significa d'una banda que és viable i de l'altra, que la inversió és capaç de vèncer la devaluació econòmica produïda pel pas del temps.**

### 3.5. Conclusió de Viabilitat

**La transformació de l'àmbit del PAU 1 suposa una repercussió de la urbanització per m2 de sostre privatiu de 191,18 €/m2st, amb una urbanització mitjana de 69,67 €/m2 de sòl a urbanitzar i un valor del sòl al voltant dels 40,46 €/m2s dependent del temps que es destini a la transformació urbanística.**

## 4. JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DEL PLANEJAMENT VIGENT

La MPGM proposa diversificar els usos permesos respecte els considerats al planejament vigent mitjançant la inclusió de l'ús industrial, el sanitari i l'esportiu; així com canviar l'ús hotelier per l'ús residencial, mantenint el sostre edificable potencial màxim.

Considerant les propostes normatives en els usos, que el sostre edificable no varia i amb l'objectiu de quantificar l'aprofitament urbanístic, s'han realitzat una sèrie d'estudis comparatius amb l'objectiu de verificar que cap dels nous usos proposats presenta un valor superior als ja recollits en el planejament vigent i que, per tant, l'aprofitament urbanístic total de l'àmbit no s'incrementa.

Els estudis comparatius que s'han dut a terme, s'han classificat segons els usos:

- a) Ús residencial (allotjaments comunitaris i allotjaments temporals)
- b) Altres usos (comercial, oficines, industrial, sanitari, cultural, recreatiu i esportiu).

#### 4.1. Usos residencials

L'ús residencial, ja sigui amb destí a allotjaments comunitaris (residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de joventut) o allotjaments temporals (hotels, apart-hotels, motels i els del ram de l'hostaleria) es limita a 8.000 m<sup>2</sup>st. Val a dir que, tot i que l'ús residencial relatiu a la residència mòbil desenvolupat en espais lliures d'edificació amb serveis complementaris (càmpings, caravànings o similars) es troba englobat dins de l'ús residencial permès, no s'ha considerat atès que la concreció d'aquest ús és incompatible amb els paràmetres urbanístics de la qualificació de zona d'ordenació volumètrica de nova creació unitat de zona 10 (18b-10\*).

En compliment amb l'article 22.2 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (en endavant, RVLS), s'ha utilitzat la fórmula de càlcul del valor de repercussió del sòl (en endavant, VRS) per a poder comparar els rendiments immobiliaris dels usos considerats.

El resum dels càlculs es troba a la taula comparativa següent, on es pot comprovar que l'ús residencial amb destí hotelier és el que té un valor econòmic més elevat entre els usos residencials permesos:

ÚS	Vv útil	Vvu/Vvc	Vv con	Vc	K	VRS	Sostre	Ingressos
<b>Hotelier</b>								
HOT	3.547,37	0,75	2.660,53	1591,86	1,30	454,70	8.000,00	3.637.596,29
RESe	3.213,16	0,75	2.409,87	1591,86	1,30	261,88	8.000,00	2.095.065,92
RESg	3.030,18	0,75	2.272,64	1591,86	1,30	156,32	8.000,00	1.250.566,76

#### 4.2. Altres usos

Degut a la inexistència de testimonis suficients i rellevants a l'àmbit d'estudi per als altres usos considerats en el si de la MPGM (sanitari, cultural, recreatiu i esportiu), s'ha optat per comparar el VRS dels mateixos a partir del document públic de Valors bàsics urbans 2022 elaborat per l'Agència Tributària Catalana (en endavant, ATC) i en el què s'especifiquen els diferents valors utilitzats per la Generalitat de Catalunya.

Aquesta informació es distribueix en quadres de municipis, en funció del valor mitjà del sòl i de la diversitat de valors dins un mateix municipi.

Així doncs, segons aquest document de referència, Badia del Vallès forma part dels valors definits en el quadre de classificació A10. Així mateix, s'ha considerat la categoria de localització 4a (similar a la mitjana) atesa la situació de l'àmbit.

L'objectiu no és el d'adoptar els VRS d'aquestes tipologies immobiliàries, sinó el d'establir una jerarquia de valor que permeti demostrar que els usos presents a la MPGM F.RiuSec 2016 són més rendibles que els usos addicionals proposats en aquest nou document. Els VRS recollits per l'ATC són els següents:

- comercial: 227 €/m<sup>2</sup>st
- oficines: 168 €/m<sup>2</sup>st
- industrial: 126 €/m<sup>2</sup>st
- sanitari i cultural: 126 €/m<sup>2</sup>st

Els usos sanitari i cultural, s'han assimilat al VRS d'equipament (edificis d'ús sanitari, cultural i docent) segons l'ATC.

Com es pot observar els usos terciaris proposats a la MPGM F.RiuSec 2016 són els més rendibles, tot i que en el cas del present document aquests prenguin VRS diferents degut a que l'EM és una tècnica de valoració més detallada i d'escala més concreta que la consulta de valors municipals.

El fet que l'ús comercial sigui el més adient per a la planta baixa impossibilita la concreció tipològica de l'ús esportiu i recreatiu, en tant que necessita de grans llums estructurals i competiria amb el potencial de façana comercial i aparador de l'ús proposat. D'aquesta manera podem concloure que els usos més rendibles econòmicament són els ja presents a la MPGM F.Riu Sec 2016.

#### 4.3. Conclusions

**En condicions d'igualtat del sostre edificable potencial (40.000 m<sup>2</sup>st) la proposta de MPGM destina un màxim de 8.000 m<sup>2</sup>st a ús residencial comunitari i/o temporal i 32.000 m<sup>2</sup>st a altres usos. Tenint en compte els valors de repercussió considerats, es pot concloure que no hi ha augment d'aprofitament urbanístic atès que, d'una banda, el VRS dels nous usos residencials proposats (residencial comunitari i/o temporal) és inferior al VRS de l'ús residencial amb destí hotelier del planejament vigent i per altra banda, que el VRS dels altres usos proposats (industrial, sanitari i esportiu) no és superior al VRS de l'ús comercial del planejament vigent. Per consegüent, es considera que l'aprofitament urbanístic proposat per aquesta MPGM no és superior al del planejament vigent (MPGM F.RiuSec 2016).**

## 5. AVALUACIÓ DE LA RENDIBILITAT ECONÒMICA (SEPARATA)

Atès que tant el sostre proposat coincideix amb el sostre vigent i que els usos més rendibles del planejament vigent es mantenen a la proposta de MPGM F.RiuSec, es pot concloure que la rendibilitat econòmica d'ambdues modificacions serà la mateixa, actualitzada a dia d'avui.

## 6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Atès que la superfície a urbanitzar i que els usos i sostres de la proposta de planejament s'han mantingut invariables, es pot concloure que la sostenibilitat econòmica establerta a la MPGM F.RiuSec 2016 segueix essent vàlida per a la proposta de planejament estudiada.

## 7. ANNEXOS

### 7.1 REFERÈNCIES DE CONSULTA DELS VC AL BEC

## EDIFICIO ADMINISTRATIVO CORRIENTE



Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras .....	6,96	Fontanería .....	32,17
Cimentación .....	9,25	Material sanitario y grifería .....	6,16
Estructura .....	221,82	Electricidad .....	65,84
Saneamiento (horizontal y vertical) .	23,82	Calefacción .....	69,70
Albañilería gruesa .....	196,61	Instalaciones especiales .....	18,02
» azoteas e impermeab. . .	35,33	Fumistería y muebles de cocina . . .	5,39
» acabados de fachada . . .	54,31	Ascensores .....	11,80
» solados .....	77,84	Vidriería .....	19,25
» acabados interiores . . .	39,03	Pintura y estucos .....	38,70
» ayudas a industriales . . .	35,26	<b>Total .....</b>	<b>1.243,34</b>
Yesería y cielorrasos .....	68,76	Seguridad y salud, 2 % .....	24,87
Cerrajería .....	33,74	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior .....	83,98	obra, 10,65 % .....	132,42
» interior .....	79,19	<b>Total €/m<sup>2</sup> .....</b>	<b>1.400,63</b>
Persianas .....	10,41		

### DESCRIPCION

**Movimiento de tierras:** La necesaria para cimentación. – **Cimentación:** Hormigón armado. – **Estructura:** Pilares de hormigón y forjado reticular (luces 7 x 7). – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Paredes de cerramiento de 15 cm de espesor en fachada posterior, cámara con aislamiento térmico. Divisiones interiores: ladrillo hueco 1/4 y tabicón de tochana en aseos. Incluido aislamientos térmico y acústico de todo el edificio. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Azotea invertida no transitable. – **Albañilería acabados de fachada:** Mármol o piedra artificial en fachada principal y estucado en frío en fachada posterior. – **Albañilería solados:** Mármol en vestíbulo y escalera, gres en servicios y terrazo en el resto. – **Albañilería acabados interiores:** Cerámica, colores lisos a toda altura y mármol nacional en vestíbulo general. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes a buena vista y cielorrasos en zona oficinas de fibra mineral y perfil visto. – **Cerrajería:** Hierro pintado. – **Carpintería exterior:** Muro cortina en aluminio anodizado en fachada principal y carpintería de aluminio lacado en blanco en fachada posterior. – **Carpintería interior:** En madera noble barnizada. – **Persianas:** De aluminio prelacado con tornos. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de cobre en grupos servicios concentrados en planta. – **Material sanitario y grifería:** Nacional de calidad. – **Electricidad:** Cuadros parciales por planta, electrificación elevada (8 circuitos). – **Calefacción:** Central, bitubular y radiadores de fundición. – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocina, cocina, microondas, campana extractora y 2 ml de muebles de cocina. – **Ascensores:** Dos, con dos velocidades y puertas automáticas. – **Vidriería:** Doble acristalamiento incoloro. – **Pintura y estucos:** Al plástico en paredes y estucos acrílicos o vinílicos en escaleras.

Caso de incluir aparatos de iluminación instalados, se deberá incrementar en 30,15 €/m<sup>2</sup>.

Caso de incluir aire acondicionado (frío y calor), se deberá incrementar en 116,77 €/m<sup>2</sup>, eliminando la partida de calefacción.

Para una Calificación Energética A, se deberá incrementar en 315,00 €/m<sup>2</sup>.

Para obtener el coste del m<sup>2</sup> construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45 % y el 55 % del valor construido sobre rasante.



## RESTAURANTE CAFETERÍA EN PLANTA BAJA Y SÓTANO

Superficie aproximada: 296,00 m<sup>2</sup>

### RESÚMENES Y PRESUPUESTOS

Porcentajes por partidas sobre el presupuesto de ejecución material y valor en euros por m<sup>2</sup> construido.

Calidad media	CAT	CEN	NOR	LEV	P.VAS	AND
Albañilería	2,91	2,64	2,50	2,64	3,03	2,78
Solados	7,90	7,16	8,74	6,98	6,56	6,22
Chapados y alicatados	11,66	11,66	11,77	12,14	12,66	13,39
Revocos y enlucidos int.	2,70	2,39	2,24	2,39	2,81	2,52
Yesos y escayolas	3,44	3,03	2,94	3,30	2,96	3,01
Carpintería interior	3,68	3,64	3,60	3,89	3,61	3,75
Carpintería exterior	9,30	7,48	6,22	6,32	7,23	5,73
Vidrios	3,98	2,88	2,41	2,48	2,89	2,93
Aparatos sanitarios	1,44	1,54	1,55	1,55	1,54	1,57
Muebles de cocina y electrod.	37,73	41,39	41,82	41,75	40,50	41,86
Pintura	0,90	0,63	0,93	1,14	0,76	0,70
Aparatos de elevación	4,84	5,31	5,37	5,36	5,20	5,37
Varios	9,52	10,24	9,94	10,06	10,25	10,18

Total %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Ejecución material	1.115,16	1.016,55	1.006,03	1.007,76	1.038,74	1.005,18
20% gastos y B.I.	223,03	203,31	201,21	201,55	207,75	201,04
<b>COSTE TOTAL EUROS/M2</b>	<b>1.338,19</b>	<b>1.219,86</b>	<b>1.207,24</b>	<b>1.209,31</b>	<b>1.246,49</b>	<b>1.206,22</b>

## 7.2 FITXES DELS TESTIMONIS IMMOBILIARIS PER ALS EM

### 7.2.1 COMERCIAL

#### 1v-TA-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/100686491/>

01

9/10/23, 11:21

Local en venta en calle Saturn, Can Parellada, Terrassa — idealista

idealista

R.Properties ifor Properties  
Barcelona



#### Local en venta en calle Saturn

Can Parellada, Terrassa

1.490.000 €

2.530 m<sup>2</sup> | 589 €/m<sup>2</sup>

Guardar

Descargar

#### Comentario del anunciante

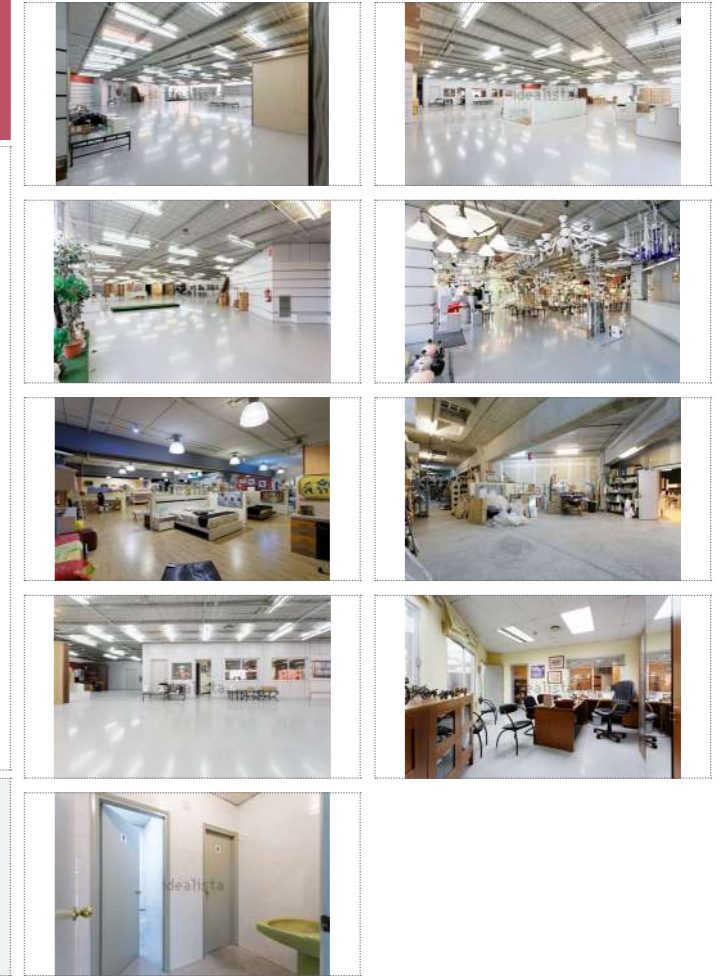
En exclusiva: Amplio local comercial en venta o alquiler en Can Parellada. Este impresionante local comercial se encuentra en una ubicación inmejorable en Can Parellada, Terrassa. La zona es conocida por su gran variedad de tiendas y comercios, lo que la convierte en un lugar de gran tránsito y actividad comercial.



#### Textos adicionales:

El acceso al local es excelente, ya que se encuentra cerca de la Avenida de Vallés y de la autopista C58. Además, cuenta con fácil acceso al transporte público. En cuanto a los puntos de interés cercanos, cuenta con la ventaja de estar en una zona predominantemente de tiendas de muebles y concesionarios de coches, lo que lo convierte en un lugar estratégico para aquellos que buscan abrir un negocio en este sector.

En cuanto a las superficies, el local comercial cuenta con 2530 metros cuadrados en total, distribuidos en tres plantas: sótano (933 m<sup>2</sup>), planta baja (722 - comercio y 153 -almacén) y una planta superior (722 - comercio). Las plantas se comunican a través de escaleras o ascensor. Los escaparates amplios [...]



#### 2v-TA-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/97353873/>

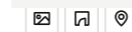
02

9/10/23, 12:07

Local en venta en Passeig del Vint-i-dos de Juliol, Les Arenes, Terrassa — idealista

idealista

FORCADELL iforcadell locals  
casal locals



#### Local en venta en Passeig del Vint-i-dos de Juliol

Les Arenes, Terrassa

2.700.000 €

3.268 m<sup>2</sup> | 826 €/m<sup>2</sup>

Guardar

Descargar

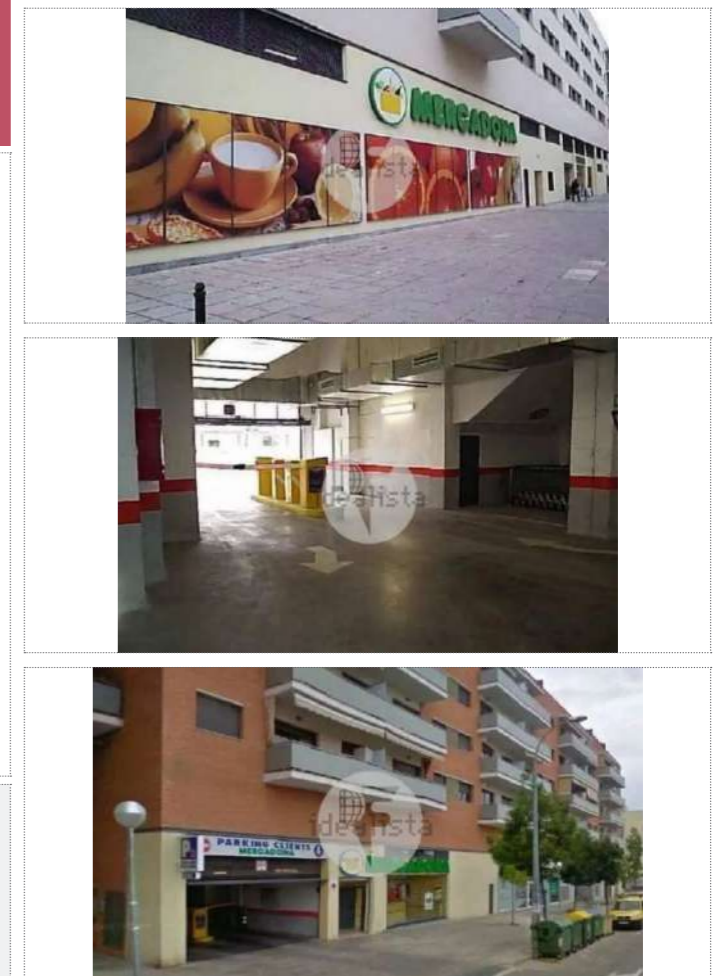
#### Comentario del anunciante

Local comercial de gran superficie con zona de aparcamiento a nivel calle. Local en planta baja esquinero con salida a 2 calles, se distribuye en 3 espacios principales (zona de aparcamiento, zona de ventas y almacén) a los que se anexan varios espacios de servicios (vestuarios, baños, salas de vigilancia, sala técnica con altillo y oficinas). Cuenta con instalaciones de climatización, energía, renovación de aire, medidas anti-incendio, iluminación. Los suministros están dados de baja pero en tramitación. Cuenta con Estación Transformadora de media tensión disponible, lo que le aporta unos ahorros energéticos muy importantes. Ideal para supermercados, bazar, bricolaje, gimnasio, sede corporativa. Excelente comunicación con autopistas, tren Renfe y autobús.



#### Textos adicionales:

Local comercial de gran superficie con zona de aparcamiento a nivel calle. Local en planta baja esquinero con salida a 2 calles, se distribuye en 3 espacios principales (zona de aparcamiento, zona de ventas y almacén) a los que se anexan varios espacios de servicios (vestuarios, baños, salas de vigilancia, sala técnica con altillo y oficinas). Cuenta con instalaciones de climatización, energía, renovación de aire, medidas anti-incendio, iluminación. Los suministros están dados de baja pero en tramitación. Cuenta con Estación Transformadora de media tensión disponible, lo que le aporta unos ahorros energéticos muy importantes. Ideal para supermercados, bazar, bricolaje, gimnasio, sede corporativa. Excelente comunicación con autopistas, tren Renfe y autobús.



3v-BV-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/102253180/>

03

9/10/23, 12:10 Local en venta en Centro Comercial Baricentro, 2, Barberà del Vallès — idealista

idealista

**CLARIS** SERVICIOS CLARIS  
93 2 41 35 55 VIGILANCIA 24H  
A SU SERVICIO VIAGROS, S.L.



### Local en venta en Centro Comercial Baricentro, 2

Barberà del Vallès

**3.000.000 €**

1.167 m<sup>2</sup> | 2.571 €/m<sup>2</sup>

Guardar

Descar

#### Comentario del anunciante

"IDEAL PARA INVERSOSES"

Gran Local Comercial de 1.167 m2 en Bruto y 898 m2 netos para tienda, situada en planta noble del centro. Con 16 metros lineales de Fachada... 100% Escaparate, con puerta de emergencia directa al exterior que posibilita directamente la Carga y Descarga de mercancía al comercio.



**Textos adicionales:**  
Gran Local Comercial de 1.167 m2 en Bruto y 898 m2 netos para tienda, situada en planta noble del centro. Con 16 metros lineales de Fachada... 100% Escaparate, con puerta de emergencia directa al exterior que posibilita directamente la Carga y Descarga de mercancía al comercio.

Actualmente esta arrendado como comercio de venta de moda y complementos desde Enero de 2020 con un contrato de 20 Años, 6 mensualidades de fianza que casi suman 70.000 €, Gastos de Ibi y Comunidad a cargo del Arrendatario, Incrementos Anuales del IPC e incrementos extraordinarios del 5% [...]



4v-TA-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/99764017/>

04

9/10/23, 12:14 Local o nave en venta en Urb. Carretera de Montcada, Centre, Centre, Terrassa — idealista

idealista

**SOLVIA** INMOBILIARIA VIA MOBILIARIA



### Local o nave en venta en Urb. Carretera de Montcada, Centre

Centre, Terrassa

**1.700.000 €**

5.436 m<sup>2</sup> | 313 €/m<sup>2</sup>

Guardar

Descar

#### Comentario del anunciante

Local comercial situado en el término municipal de Terrassa, provincia de Barcelona. Tiene una superficie total de 5.436 m<sup>2</sup> útiles, distribuidos en varias dependencias y alturas. El uso destinado ha sido de Sala Multicines. Ubicado al sureste del casco urbano, por encima de la carretera N-150, en un entorno urbano de edificaciones de uso residencial. Buen acceso a servicios y comercios, como: centro de salud, supermercados, entidades bancarias, oficina de correos, panadería, farmacias, centros de enseñanza, restaurantes, cafeterías, transporte público y privado. Con los servicios de Solvia podrá encontrar el inmueble que necesita y asegurar su inversión con el mejor de los asesoramientos especializados. Empezar ahora mismo pidiendo más información. Un responsable cercano a usted le atenderá personalmente.

**Textos adicionales:**  
Local comercial situado en el término municipal de Terrassa, provincia de Barcelona. Tiene una superficie total de 5.436 m<sup>2</sup> útiles, distribuidos en varias dependencias y alturas. El uso destinado ha sido de Sala Multicines. Ubicado al sureste del casco urbano, por encima de la carretera N-150, en un entorno urbano de edificaciones de uso residencial. Buen acceso a servicios y comercios, como: centro de salud, supermercados, entidades bancarias, oficina de correos, panadería, farmacias, centros de enseñanza, restaurantes, cafeterías, transporte público y privado. Con los servicios de Solvia podrá encontrar el inmueble que necesita y asegurar su inversión con el mejor de los asesoramientos especializados. Empezar ahora mismo pidiendo más información. Un responsable cercano a usted le atenderá personalmente.



5v-TA-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/92887459/>

05

9/10/23, 12:23 Alquiler de Local en carretera Montcada, Centre, Terrassa — idealista

idealista

**SV** SERNAVINSA S.L.  
Salvador Benzález



### Alquiler de Local en carretera Montcada

Centre, Terrassa

**16.000 €/mes**

3.612 m<sup>2</sup> | 4,43 €/m<sup>2</sup>

Guardar

Descar

#### Comentario del anunciante

Edificio comercial esquintero de 4 plantas en alquiler de 3.611 m<sup>2</sup>, situado en la Carretera de Montcada en Terrassa. Ideal para cualquier actividad comercial que necesite mucha visibilidad y espacio. El edificio dispone de parking para clientes y empleados en las plantas superiores. Planta baja de 923 m<sup>2</sup> con gran escaparate de 40 metros que rodea la zona de exposición.



**Textos adicionales:**  
Edificio comercial esquintero de 4 plantas en alquiler de 3.611 m<sup>2</sup>, situado en la Carretera de Montcada en Terrassa. Ideal para cualquier actividad comercial que necesite mucha visibilidad y espacio. El edificio dispone de parking para clientes y empleados en las plantas superiores. Planta baja de 923 m<sup>2</sup> con gran escaparate de 40 metros que rodea la zona de exposición. Dispone de entrada de vehículos frontal por Ctra. de Montcada y lateral por C/ Pare Font. Esta planta contiene otras estancias de recepción, oficinas, aseo adaptado, despachos, almacenaje y altillo de 42 m<sup>2</sup> con oficinas. Planta primera de 901 m<sup>2</sup> con zona de exposición, zona de taller, aseo y otras estancias de almacenaje o recepción. Comunicada con planta baja por ascensor y escaleras. Tiene rampa de acceso para vehículos. Planta segunda de 867 m<sup>2</sup> de parking para más de 25 vehículos o uso de almacenaje, con rampa para vehículos. Planta tercera de 877 m<sup>2</sup> de parking para más de 25 vehículos o uso de almacenaje, con rampa para vehículos.



4v-TA-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/99764017/>

04

9/10/23, 12:14 Local o nave en venta en Urb. Carretera de Montcada, Centre, Centre, Terrassa — idealista

idealista

**SOLVIA** INMOBILIARIA VIA MOBILIARIA



### Local o nave en venta en Urb. Carretera de Montcada, Centre

Centre, Terrassa

**1.700.000 €**

5.436 m<sup>2</sup> | 313 €/m<sup>2</sup>

Guardar

Descar

#### Comentario del anunciante

Local comercial situado en el término municipal de Terrassa, provincia de Barcelona. Tiene una superficie total de 5.436 m<sup>2</sup> útiles, distribuidos en varias dependencias y alturas. El uso destinado ha sido de Sala Multicines. Ubicado al sureste del casco urbano, por encima de la carretera N-150, en un entorno urbano de edificaciones de uso residencial. Buen acceso a servicios y comercios, como: centro de salud, supermercados, entidades bancarias, oficina de correos, panadería, farmacias, centros de enseñanza, restaurantes, cafeterías, transporte público y privado. Con los servicios de Solvia podrá encontrar el inmueble que necesita y asegurar su inversión con el mejor de los asesoramientos especializados. Empezar ahora mismo pidiendo más información. Un responsable cercano a usted le atenderá personalmente.

**Textos adicionales:**  
Local comercial situado en el término municipal de Terrassa, provincia de Barcelona. Tiene una superficie total de 5.436 m<sup>2</sup> útiles, distribuidos en varias dependencias y alturas. El uso destinado ha sido de Sala Multicines. Ubicado al sureste del casco urbano, por encima de la carretera N-150, en un entorno urbano de edificaciones de uso residencial. Buen acceso a servicios y comercios, como: centro de salud, supermercados, entidades bancarias, oficina de correos, panadería, farmacias, centros de enseñanza, restaurantes, cafeterías, transporte público y privado. Con los servicios de Solvia podrá encontrar el inmueble que necesita y asegurar su inversión con el mejor de los asesoramientos especializados. Empezar ahora mismo pidiendo más información. Un responsable cercano a usted le atenderá personalmente.



8v-TA-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/99133365/>

06

11/10/23, 9:28 Local o nave en venta en calle d'Anton Franch, La Cogullada, Terrassa — idealista

idealista

**Haya Real Estate**  
Madrid



### Local o nave en venta en calle d'Anton Franch

La Cogullada, Terrassa

**635.000 €**

2.191 m<sup>2</sup> | 290 €/m<sup>2</sup>

Guardar

Descar

#### Comentario del anunciante

Local comercial ubicado en el municipio de Terrassa, en la provincia de Barcelona. Se trata de un local en planta baja y sótano, destinado antiguamente a Discoteca cuyo uso no sería permitido a día de hoy. Dispone de salida de incendios y dos accesos a nivel de calle. La superficie útil es de unos 2.190m<sup>2</sup>. Se localizan cerca del centro del municipio, en



**Textos adicionales:**  
Local comercial ubicado en el municipio de Terrassa, en la provincia de Barcelona. Se trata de un local en planta baja y sótano, destinado antiguamente a Discoteca cuyo uso no sería permitido a día de hoy. Dispone de salida de incendios y dos accesos a nivel de calle. La superficie útil es de unos 2.190m<sup>2</sup>. Se localizan cerca del centro del municipio, en la zona de La Cogullada, que dispone de todos los servicios, tales como, centros educativos y sanitarios, supermercados, centros deportivos, restaurantes [...]





### 9v-TA-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/101876140/>

# 07

11/10/23, 9:32 Local en venta en Carrer de Mossèn Josep Pons, Les Fonts, Terrassa — idealista

idealista

FORCADELL Forcadell locals catalanes

#### Local en venta en Carrer de Mossèn Josep Pons

Les Fonts, Terrassa  
1.250.000 €  
2.205 m<sup>2</sup> | 567 €/m<sup>2</sup>

Guardar

Desca

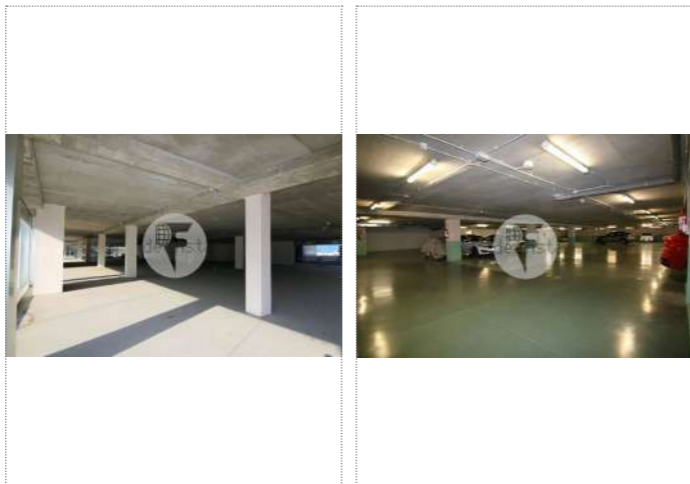


#### Comentario del anunciante

Local comercial diáfano de 1.235 m<sup>2</sup> en planta baja y parking de 46 plazas con 1.062 m<sup>2</sup>, situado en los bajos de un edificio singular de oficinas ubicado en Les Fonts de Terrassa (entrada sur de Terrassa) en el eje comercial de Ctra. de Rubí, junto a supermercados LIDL y ALDI. Fachada frontal de 17 m por 42 m de fondo. Acabados de buena calidad, muro cortina en fachada, zonas comunes y hall con materiales nobles, 2 ascensores con acceso directo al parking, pavimento exterior.

#### Textos adicionales:

Local comercial diáfano de 1.235 m<sup>2</sup> en planta baja y parking de 46 plazas con 1.062 m<sup>2</sup>, situado en los bajos de un edificio singular de oficinas ubicado en Les Fonts de Terrassa (entrada sur de Terrassa) en el eje comercial de Ctra. de Rubí, junto a supermercados LIDL y ALDI. Fachada frontal de 17 m por 42 m de fondo. Acabados de buena calidad, muro cortina en fachada, zonas comunes y hall con materiales nobles, 2 ascensores con acceso directo al parking, pavimento exterior adoquinado, revestimiento vertical en piedra natural. Calificación comercial en clave A10.3 con uso: comercios, oficinas, almacenes y aparcamientos. Ubicación estratégica en un eje comercial de grandes superficies, situado en Ctra. de Rubí, entre Avda. del Vallés y autopistas C-58 y C-16. Ideal para comercio que requiera grandes superficies [...]



### 10v-CE-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/99439154/>

# 09

11/10/23, 9:36 Local o nave en venta en Serrapareira, Cerdanyola del Vallés — idealista

idealista

Masachs Masachs Naus Industrials S.L. totiposible

Guardar

Desca

#### Local o nave en venta en Serrapareira

Cerdanyola del Vallés  
1.200.000 €  
1.860 m<sup>2</sup> | 645 €/m<sup>2</sup>

Guardar

Desca



#### Comentario del anunciante

Nave comercial en venta o alquiler en Cerdanyola al borde de Baricentro. Es un edificio de 1860 m<sup>2</sup> esquinero y aislado situado en el polígono Polizur. Dispone de 7 plantas de 250 m<sup>2</sup> cada una, 110 m<sup>2</sup> de ático y 120 m<sup>2</sup> de terraza conectadas con muelle de carga y montacargas de 1000 kg.

#### Textos adicionales:

Nave comercial en venta o alquiler en Cerdanyola al borde de Baricentro. Es un edificio de 1860 m<sup>2</sup> esquinero y aislado situado en el polígono Polizur. Dispone de 7 plantas de 250 m<sup>2</sup> cada una, 110 m<sup>2</sup> de ático y 120 m<sup>2</sup> de terraza conectadas con muelle de carga y montacargas de 1000 kg.



### 10II-CE-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/99439155/>

# 08

11/10/23, 10:30 Alquiler de Local o nave en Serrapareira, Cerdanyola del Vallés — idealista

idealista

Masachs Masachs Naus Industrials S.L. totiposible

Guardar

Desca

#### Alquiler de Local o nave en Serrapareira

Cerdanyola del Vallés  
6.000 €/mes  
1.860 m<sup>2</sup> | 3,23 €/m<sup>2</sup>

Guardar

Desca



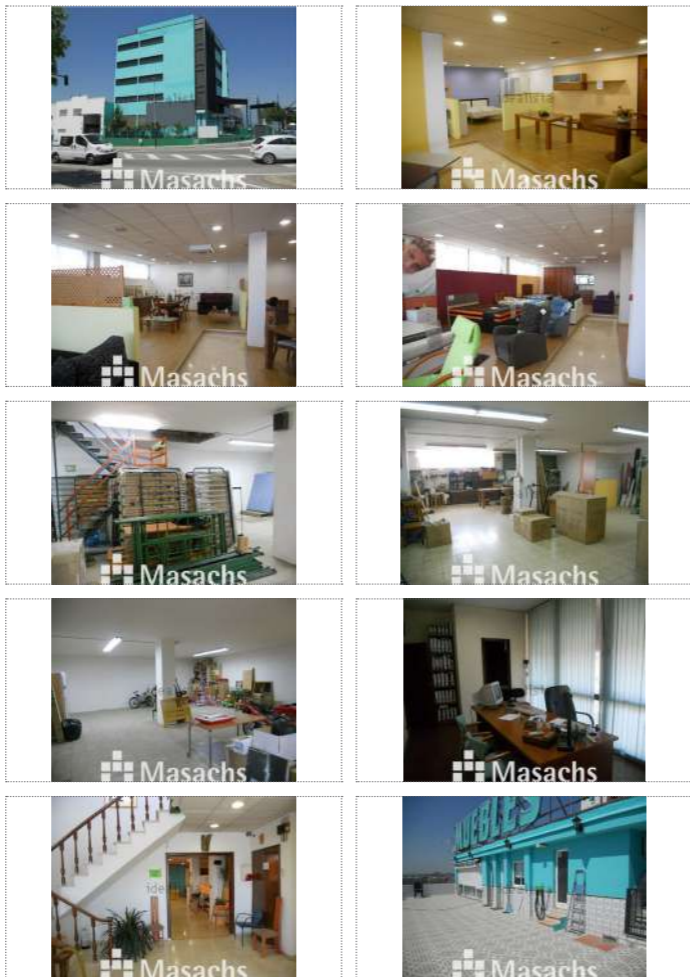
#### Comentario del anunciante

Nave comercial en venta o alquiler en Cerdanyola al borde de Baricentro. Es un edificio de 1860 m<sup>2</sup> esquinero y aislado situado en el polígono Polizur. Dispone de 7 plantas de 250 m<sup>2</sup> cada una, 110 m<sup>2</sup> de ático y 120 m<sup>2</sup> de terraza conectadas con muelle de carga y montacargas de 1000 kg.

#### Características básicas

#### Textos adicionales:

Nave comercial en venta o alquiler en Cerdanyola al borde de Baricentro. Es un edificio de 1860 m<sup>2</sup> esquinero y aislado situado en el polígono Polizur. Dispone de 7 plantas de 250 m<sup>2</sup> cada una, 110 m<sup>2</sup> de ático y 120 m<sup>2</sup> de terraza conectadas con muelle de carga y montacargas de 1000 kg.



### 11v-TA-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/100410709/>

# 10

11/10/23, 9:42 Local en venta en carretera de Castellar, Egara, Terrassa — idealista

idealista

FORCADELL Forcadell locals catalanes

Guardar

Desca

#### Local en venta en carretera de Castellar

Egara, Terrassa  
780.000 €  
1.427 m<sup>2</sup> | 547 €/m<sup>2</sup>

Guardar

Desca

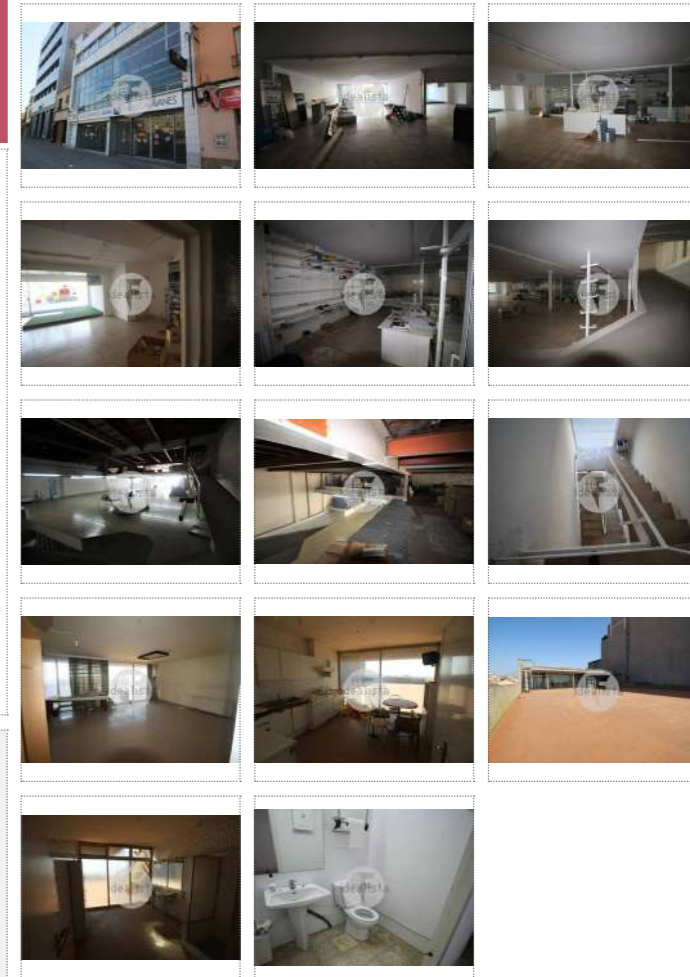


#### Comentario del anunciante

Edificio comercial situado en el Distrito 6 - Noreste, en el barrio de Egara. EL edificio se ubica en la carretera de Castellar, entre la calle de Arieja y la calle del Hoquei, a escasos metros del Institut Investigador Blanxart y de la Plaça de la Immaculada, y próximo a la Plaza de Jaume Vicens Vives y a la Riera de les Arenes. El edificio dispone de 1.427 m<sup>2</sup> distribuidos en 3 plantas: PB comercial (433m<sup>2</sup>), P1 comercial de 433 m<sup>2</sup> más altillo de 340 m<sup>2</sup> (no legalizado). P2

#### Textos adicionales:

Edificio comercial situado en el Distrito 6 - Noreste, en el barrio de Egara. EL edificio se ubica en la carretera de Castellar, entre la calle de Arieja y la calle del Hoquei, a escasos metros del Institut Investigador Blanxart y de la Plaça de la Immaculada, y próximo a la Plaza de Jaume Vicens Vives y a la Riera de les Arenes. El edificio dispone de 1.427 m<sup>2</sup> distribuidos en 3 plantas: PB comercial (433m<sup>2</sup>), P1 comercial de 433 m<sup>2</sup> más altillo de 340 m<sup>2</sup> (no legalizado), P2 vivienda/oficina de 153 m<sup>2</sup> más terraza a nivel de 275 m<sup>2</sup> y superior de 140 m<sup>2</sup>. El Distrito 6 se sitúa en la parte noreste de la ciudad de Terrassa. Incluye seis barrios de características físicas, económicas, sociales y demográficas muy diversas, y también dos polígonos industriales, el de Can Petit y el del Norte, que suman el 14,2% de superficie de los polígonos industriales de la ciudad. Barrios: Les Arenes, la Gripiá i Can Montllor, Sant Pere Nord, Egara, Sant Llorenç, Can Tusell y la Font de l'Espardenyera. El distrito tiene una extensión de 3.20 km<sup>2</sup> y una población de 40.844 habitantes, siendo los barrios de Sant Pere Nord y el de Les Arenes, La Gripiá i Can Montllor, los más poblados.



## 12v-SBD-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/98374633/>

# 11

11/10/23, 9:51 Local en venta en Sol i Padrís - Sant Oleguer, La Creu de Barberà - Avinguda - Eixample, Sabadell — Idealista

idealista

TISA Inmobiliaria TISA Sabadell

### Local en venta en Sol i Padrís - Sant Oleguer

La Creu de Barberà - Avinguda - Eixample, Sabadell

1.000.000 €  
1.260 m<sup>2</sup> | 794 €/m<sup>2</sup>

Guardar

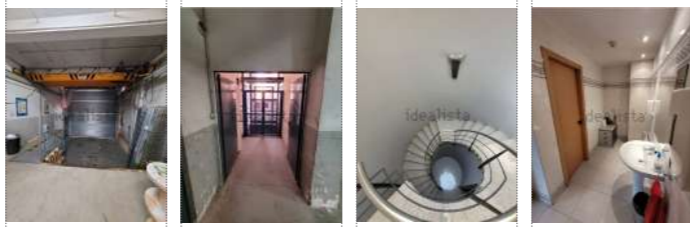
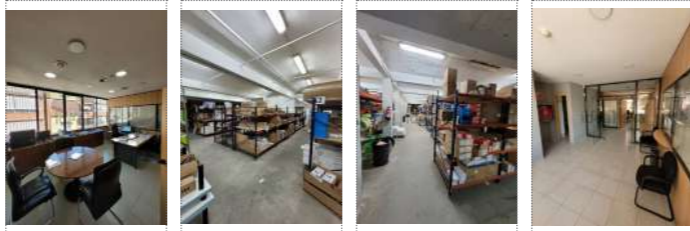
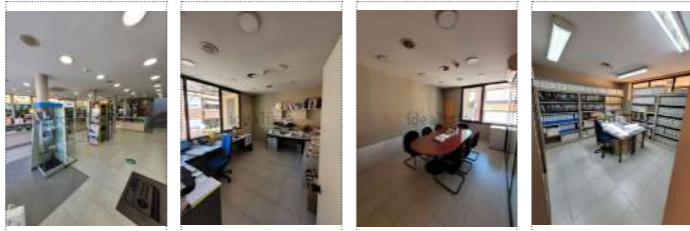
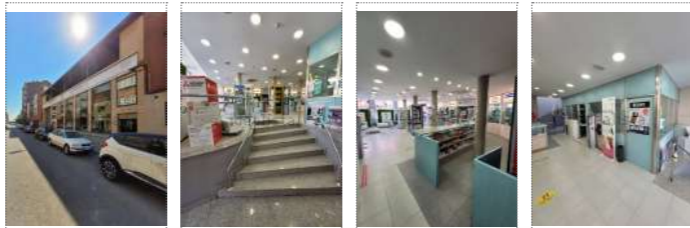
Desca

#### Comentario del anunciante

Se trata de un edificio entero, destinado a local. Tiene una superficie construida de 1.640 m<sup>2</sup>, repartidos en tres plantas: La planta sótano actualmente está destinada a almacén, con una entrada para camiones, tiene un montacargas y sala de embalaje. La planta baja a pie de calle destinada a tienda comercial y una oficina. La planta primera encuentra baño



1/50



#### Textos adicionales:

Se trata de un edificio entero, destinado a local. Tiene una superficie construida de 1.640 m<sup>2</sup>, repartidos en tres plantas: La planta sótano actualmente está destinada a almacén, con una entrada para camiones, tiene un montacargas y sala de embalaje. La planta baja a pie de calle destinada a tienda comercial y una oficina. La planta primera encuentra baño de señores, baño de señoras, sala de reuniones, un despacho principal, una gran sala ocupada por ocho puestos de trabajo, un despacho y una habitación destinada a archivo.

También se puede derribar y edificar viviendas. La superficie edificable es de 1260 m<sup>2</sup>. Tiene 20m de ancho x 34m de fondo, se puede edificar planta baja + 2 plantas + buhardilla. Profundidad edificable de 18m. Su calificación urbanística (1.3). O mantener la estructura actual y realizar un cambio de uso y destinarlo a viviendas y plazas de aparcamiento.

## 13II-SCU-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/92278390/>

# 12

11/10/23, 10:38 Alquiler de Local en Sant Domènec, Sant Cugat del Vallès — Idealista

idealista

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL Barcelona

### Alquiler de Local en Sant Domènec

Sant Cugat del Vallès

17.080 €/mes  
1.300 m<sup>2</sup> | 13,14 €/m<sup>2</sup>

Guardar

Desca

#### Comentario del anunciante

Local comercial situado en el centro de Sant Cugat de unos 1200 m<sup>2</sup> aprox. en planta baja diáfano, con mucha luz natural (cuenta con gran fachada representativa y 4 lucernarios), distribuidos en varias salas de ventas, 2 almacenes, lavabos y dependencias.

Cuenta con un almacén supletorio de 300 m<sup>2</sup> en la planta -1 conectado con montacargas, además de 19 plazas de parking destinadas al público, y zona de carga/descarga.



1/23



#### Textos adicionales:

Local comercial situado en el centro de Sant Cugat de unos 1200 m<sup>2</sup> aprox. en planta baja diáfano, con mucha luz natural (cuenta con gran fachada representativa y 4 lucernarios), distribuidos en varias salas de ventas, 2 almacenes, lavabos y dependencias.

Cuenta con un almacén supletorio de 300 m<sup>2</sup> en la planta -1 conectado con montacargas, además de 19 plazas de parking destinadas al público, y zona de carga/descarga.



## 13v-SCU-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/101253188/>

# 13

11/10/23, 10:01

Local en venta en Parc Central - Colomer, Sant Cugat del Vallès — Idealista

idealista

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL Barcelona

Guardar

Desca

### Local en venta en Parc Central - Colomer

Sant Cugat del Vallès

3.200.000 €  
1.300 m<sup>2</sup> | 2.462 €/m<sup>2</sup>

Guardar

Desca

#### Comentario del anunciante

En el centro de Sant Cugat del Vallès, tocando con el Parc Central, en edificio representativo, se vende local de 1.300 m<sup>2</sup> distribuidos en planta baja (1.000 m<sup>2</sup>) y 300 en planta -1 conectado verticalmente mediante montacargas con zona de almacén privado. Cuenta, además, con 19 plazas de parking para destinar al público/clientes. Está dotado de



1/23

#### Textos adicionales:

En el centro de Sant Cugat del Vallès, tocando con el Parc Central, en edificio representativo, se vende local de 1.300 m<sup>2</sup> distribuidos en planta baja (1.000 m<sup>2</sup>) y 300 en planta -1 conectado verticalmente mediante montacargas con zona de almacén privado. Cuenta, además, con 19 plazas de parking para destinar al público/clientes. Está dotado de mucha luz natural, amplia fachada representativa, lucernarios, distribuido en varias salas.



## 15II-SCU-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/97996847/>

# 14

11/10/23, 10:18

Alquiler de Local en CORTS CATALANES, Torreblanca, Sant Cugat del Vallès — Idealista

idealista

Frigurama di Barcelona

Guardar

Desca

### Alquiler de Local en Corts Catalanes

Torreblanca, Sant Cugat del Vallès

19.995 €/mes  
3.100 m<sup>2</sup> | 6,45 €/m<sup>2</sup>

Guardar

Desca

#### Comentario del anunciante

Magnífico local en alquiler ubicada en una consolidada zona de negocios de Sant Cugat del Vallès, con fácil acceso para automóviles y bien comunicado por transporte público. Situado en la totalidad de la planta baja del edificio de oficinas a 4 vientos, dispone de gran luminosidad en todas sus fachadas y una gran representatividad.

El local está situada a pie de calle y a la planta sótano se accede desde una rampla privada



1/71

#### Textos adicionales:

Magnífico local en alquiler ubicada en una consolidada zona de negocios de Sant Cugat del Vallès, con fácil acceso para automóviles y bien comunicado por transporte público. Situado en la totalidad de la planta baja del edificio de oficinas a 4 vientos, dispone de gran luminosidad en todas sus fachadas y una gran representatividad.

El local está situada a pie de calle y a la planta sótano se accede desde una rampla privada desde el interior y or escaleras peatonales. La planta principal dispone de magníficas vistas y mucha luminosidad



## 16II-SCU-COM

<https://www.idealista.com/inmueble/101391619/>

15

11/10/23, 10:33

Alquiler de Local en calle Pau Vila, 22, Can Matas, Sant Cugat del Vallès — Idealista

idealista



### Alquiler de Local en calle Pau Vila, 22

Can Matas, Sant Cugat del Vallès

20.571 €/mes

2.280 m<sup>2</sup> | 9,02 €/m<sup>2</sup>

Guardar

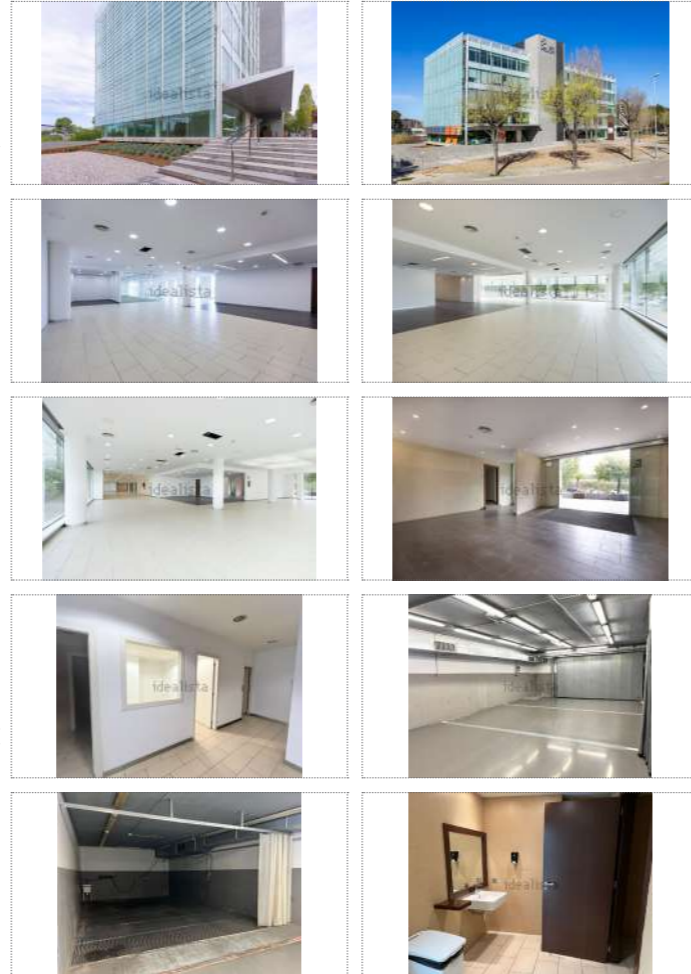
Desca

#### Comentario del anunciante

Hola, mi nombre es Ana, tengo este exclusivo local comercial para alquilar directo de propietario.

El local se divide en planta baja como local comercial de 787,19 m<sup>2</sup> construidos, y planta -1 destinada a parking o taller, de 1.492 m<sup>2</sup>.

Ubicado en la planta baía de un edificio de



## 17II-SCU-COM

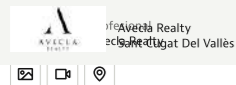
<https://www.idealista.com/inmueble/99616158/>

16

11/10/23, 10:46

Alquiler de Local en calle de Lluís Vermell, 2, Coll Fava - Can Magi, Sant Cugat del Vallès — Idealista

idealista



### Alquiler de Local en calle de Lluís Vermell, 2

Coll Fava - Can Magi, Sant Cugat del Vallès

12.958 €/mes

1.451 m<sup>2</sup> | 8,93 €/m<sup>2</sup>

Guardar

Desca

#### Comentario del anunciante

Local en alquiler en Sant Cugat del Vallès.

Cuenta con una superficie total de 1451 m<sup>2</sup>. Siendo 566 m<sup>2</sup> en naves en planta baja; más 398 m<sup>2</sup> en locales en planta baja; y 487 m<sup>2</sup> en altillo.

Características:

- Zona de aparcamiento exterior gratuito para visitas y carga y descarga.

#### Textos adicionales:

Cuenta con una superficie total de 1451 m<sup>2</sup>. Siendo 566 m<sup>2</sup> en naves en planta baja; más 398 m<sup>2</sup> en locales en planta baja; y 487 m<sup>2</sup> en altillo.

Características:

- Zona de aparcamiento exterior gratuito para visitas y carga y descarga.  
- Dos plantas interiores de aparcamiento privado.  
- Servicio de conserje de lunes a viernes, de 8h a 20h.  
- Videovigilancia exterior 24h.  
- Servicio diario de limpieza de zonas comunes



## 7.2.2 OFICINAS

### 1II-BV-OFI

<https://www.idealista.com/inmueble/90009639/>

01

28/9/23, 9:48 Alquiler de Oficina en N-150, Barberà del Vallès — idealista

**idealista**

francopola  
CARPOTRA.COYOPOBarcelona

📧 📍 360 📷 📍

**Alquiler de Oficina en N-150**  
Barberà del Vallès  
**2.772 €/mes**  
346 m² | 8,01 €/m²

Guardar Descartar

**Comentario del anunciante**  
Referencia 15d161b2

Oficina ubicada en edificio de oficinas distribuido en planta baja más 7 plantas sobre rasante, compuesto por dos cuerpos con núcleo de comunicaciones en medio. Situado en Barbera del Valles a escasa distancia del Centro Comercial Baricentro, con gran variedad de servicios como agencias de viajes,



**Textos adicionales:**  
Oficina ubicada en edificio de oficinas distribuido en planta baja más 7 plantas sobre rasante, compuesto por dos cuerpos con núcleo de comunicaciones en medio. Situado en Barbera del Valles a escasa distancia del Centro Comercial Baricentro, con gran variedad de servicios como agencias de viajes, restauración, tintorería, car service, etc.



### 3II-RI-OFI

<https://www.idealista.com/inmueble/89776792/>

02

28/9/23, 9:57 Alquiler de Oficina en edificio cristal B N-150 s/n, Can Tiana, Ripollet — idealista

**idealista**

BNP PARIBAS REAL ESTATE  
BNP Paribas Real Estate  
ciudad Barcelona

📧 📍

**Alquiler de Oficina en edificio cristal b N-150 s/n**  
Can Tiana, Ripollet  
**5.544 €/mes**  
693 m² | 8,00 €/m²

Guardar Descartar

**Comentario del anunciante**

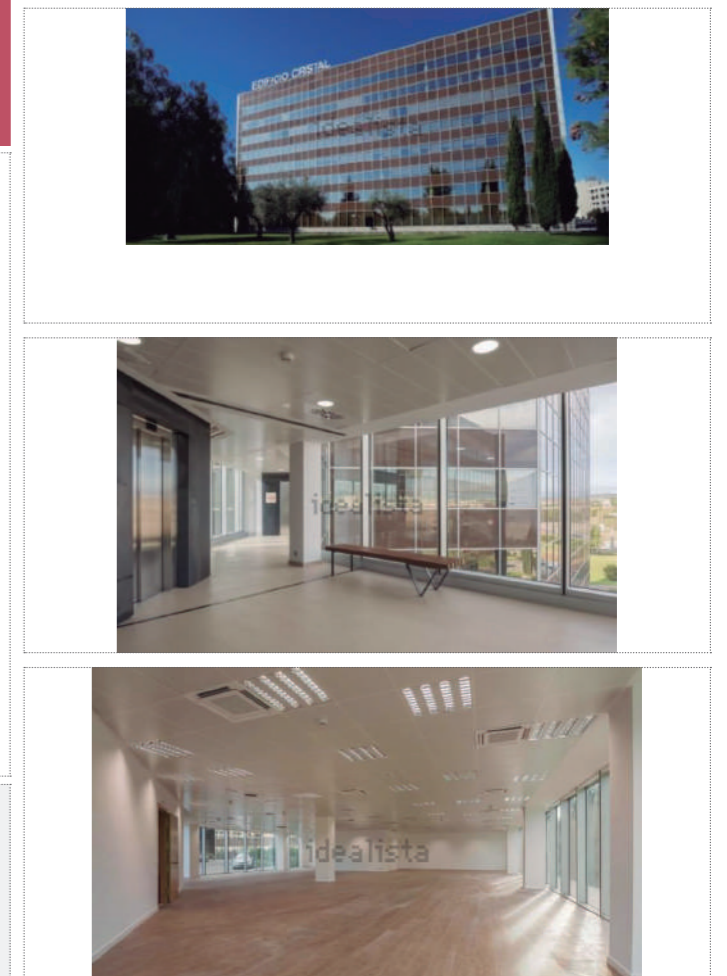
Oficinas disponibles en Barberà del Vallès, en la zona conocida como Baricentro. Cuenta con una gran visibilidad desde la C-58 y la AP-7.

El edificio goza de excelentes servicios gracias al Centro Comercial Baricentro ubicado en la puerta del mismo con amplia oferta de restauración, tiendas, cine, etc.

**CARACTERÍSTICAS:**  
- Edificio exclusivo de oficinas renovado



**Textos adicionales:**  
**CARACTERÍSTICAS:**  
- Edificio exclusivo de oficinas renovado  
- Falso techo registrable con luminarias  
- Amplia fachada muy luminosa  
- Accesibilidad al inmueble 24 horas  
- Aire acondicionado frío/calor  
- Sistema climatización VRV  
- Servicio de conserjería y seguridad 24h.



## 4II-CE-OFI

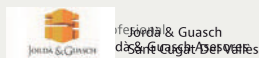
<https://www.idealista.com/inmueble/97240388/>

03

28/9/23, 9:58

Alquiler de Oficina en calle dels Ceramistes, Montflorit-Plana del Castell, Cerdanyola del Vallès — Idealista

idealista



### Alquiler de Oficina en calle dels Ceramistes

Montflorit-Plana del Castell, Cerdanyola del Vallès

**19.000 € /mes**  
1.818 m<sup>2</sup> | 10,45 €/m<sup>2</sup>

Guardar

Desca

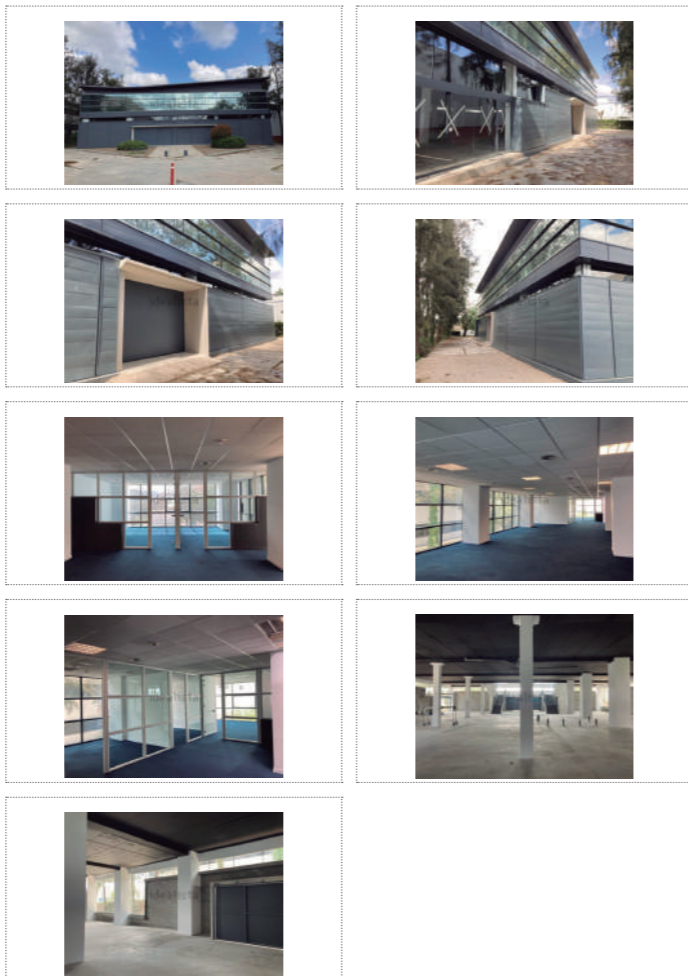
#### Comentario del anunciante

- Edificio de oficinas CORPORATIVO exento y reformado
- Usos mixtos Oficinas- Tecnológico
- Entorno agradable ajardinado y con aparcamiento propio exterior.
- Planta Baja de 893 m<sup>2</sup>, con 4,50 metros de altura libre. Se han practicado oberturas para permitir la luz natural (se entrega en bruto)
- Planta 1ª de 925 m<sup>2</sup> (se entrega diáfana)



#### Textos adicionales:

- Edificio de oficinas CORPORATIVO exento y reformado
- Usos mixtos Oficinas- Tecnológico
- Entorno agradable ajardinado y con aparcamiento propio exterior.
- Planta Baja de 893 m<sup>2</sup>, con 4,50 metros de altura libre. Se han practicado oberturas para permitir la luz natural (se entrega en bruto)
- Planta 1ª de 925 m<sup>2</sup> (se entrega diáfana)
- Climatización aire frío-calor
- Luminarias empotradas en falso techo [...]



## 5II-SBD-OFI

<https://www.idealista.com/inmueble/89438011/>

04

28/9/23, 10:02

Alquiler de Oficina en gracia, 53, El Centre, Sabadell — Idealista

idealista



### Alquiler de Oficina en gracia, 53

El Centre, Sabadell

**8.601 € /mes**  
940 m<sup>2</sup> | 9,15 €/m<sup>2</sup>

Guardar

Desca

#### Comentario del anunciante

Edificio de oficinas exteriores, locales y galerías en la zona más céntrica de Sabadell. Numerosos servicios en la zona. Despachos diáfanos, con mucha luz natural, para rehabilitar totalmente.

**\*\*DISPONIBLE DESDE 40 M2 HASTA 940 M2\*\***

**CARACTERÍSTICAS:**  
- Superficie diáfana

#### Textos adicionales:

Edificio de oficinas exteriores, locales y galerías en la zona más céntrica de Sabadell. Numerosos servicios en la zona. Despachos diáfanos, con mucha luz natural, para rehabilitar totalmente.

#### CARACTERÍSTICAS:

- Superficie diáfana
- Falso techo con luminaria empotrada
- Aire acondicionado frío / calor centralizado
- Luz natural [...]



## 6II-SBD-OFI

<https://www.idealista.com/inmueble/100863035/>

05

28/9/23, 10:04

Alquiler de Oficina en rambla, El Centre, Sabadell — Idealista

idealista



### Alquiler de Oficina en rambla

El Centre, Sabadell

**1.600 € /mes**  
215 m<sup>2</sup> | 7,44 €/m<sup>2</sup>

Guardar

Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes contactar con el anunciante

#### Características básicas

- 215 m<sup>2</sup> construidos, 185 m<sup>2</sup> útiles
- Distribución diáfana
- Segunda mano/buen estado
- Orientación oeste

#### Textos adicionales:



## 7II-CE-OFI

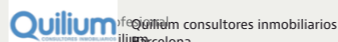
<https://www.idealista.com/inmueble/91301833/>

06

28/9/23, 10:06

Alquiler de Oficina en Sant Ramon, Cerdanyola del Vallès — Idealista

idealista



### Alquiler de Oficina en Sant Ramon

Cerdanyola del Vallès

**2.200 € /mes**  
200 m<sup>2</sup> | 11,00 €/m<sup>2</sup>

Guardar

Desca

#### Comentario del anunciante

Oficina en alquiler en el centro de Cerdanyola, muy bien ubicada, con todos los servicios a mano. La oficina se distribuye en un solo nivel, y se encuentra con todas las instalaciones terminadas (Luz, telecomunicaciones, aire acondicionado) y lista para entrar. Existe la posibilidad de alquilar dos plazas de aparcamiento en el mismo edificio (no incluidas en el precio a 70 €/mes).

#### Textos adicionales:

Oficina en alquiler en el centro de Cerdanyola, muy bien ubicada, con todos los servicios a mano. La oficina se distribuye en un solo nivel, y se encuentra con todas las instalaciones terminadas (Luz, telecomunicaciones, aire acondicionado) y lista para entrar. Existe la posibilidad de alquilar dos plazas de aparcamiento en el mismo edificio (no incluidas en el precio a 70 €/mes).



## 8II-SBD-OFI

<https://www.idealista.com/inmueble/2205103/>

07

10/10/23, 10:52

Alquiler de Oficina en avenida Francesc Macià, 60, La Creu Alta, Sabadell — Idealista

idealista

Ver teléfono  
Particular  
Alejandro

Referencia del anuncio  
2205103



### Alquiler de Oficina en avenida Francesc Macià, 60

La Creu Alta, Sabadell

2.200 €/mes  
218 m² | 10,09 €/m²

Guardar

Desca

#### Comentario del anunciante

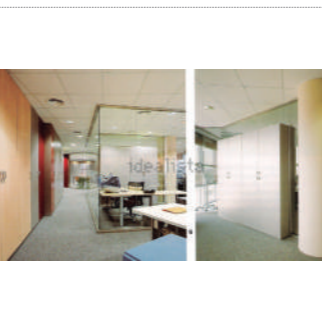
Oficina de muy alto standing en la torre Mil-lenium con impresionantes vistas. Ampliable a 368m2 (3.680€/mes). Es un edificio singular de 22 plantas y alta representatividad en la zona Prime de Sabadell. Distribuida con mamparas de doble cristal de diseño, consta de recepción, sala de reunión, despachos y zona abierta. Suelo técnico y techo registrable. Los baños (2) están fuera de la oficina. Plazas de parking disponibles aparte a 85 eur/mes. Gastos comunes incluidos. Impuestos asociados no incluidos. Conserjería y seguridad 24 horas.



1/10

#### Textos adicionales:

Oficina de muy alto standing en la torre Mil-lenium con impresionantes vistas. Ampliable a 368m2 (3.680€/mes). Es un edificio singular de 22 plantas y alta representatividad en la zona Prime de Sabadell. Distribuida con mamparas de doble cristal de diseño, consta de recepción, sala de reunión, despachos y zona abierta. Suelo técnico y techo registrable. Los baños (2) están fuera de la oficina. Plazas de parking disponibles aparte a 85 eur/mes. Gastos comunes incluidos. Impuestos asociados no incluidos. Conserjería y seguridad 24 horas.



## 11v-SBD-OFI

<https://www.idealista.com/inmueble/101160041/>

08

10/10/23, 12:32

Oficina en venta en avenida Francesc Macià 38, 38, La Creu Alta, Sabadell — Idealista

idealista

INMOBILIARIA DALMASES  
Inmobiliària Dalmases



### Oficina en venta en avenida Francesc Macià 38, 38

La Creu Alta, Sabadell

325.000 €  
353 m² | 921 €/m²

Guardar

Desca

#### Comentario del anunciante

Oficinas en la Avenida Francesc Macià de Sabadell.

La oficina se encuentra en la planta 12 del edificio, construido en 2000, con 2 ascensores.

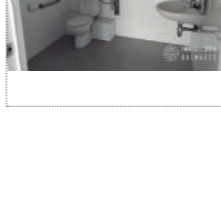
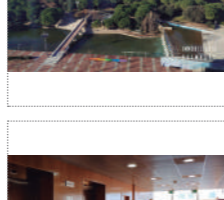
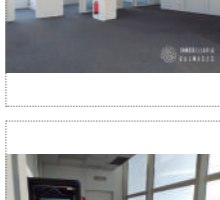
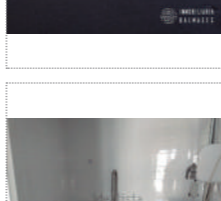
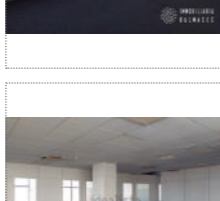
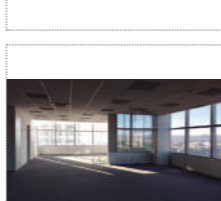
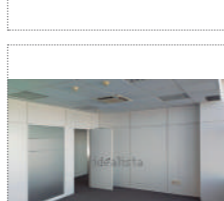
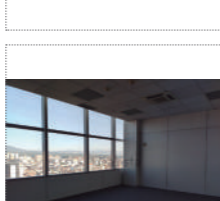
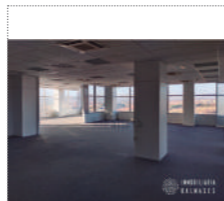
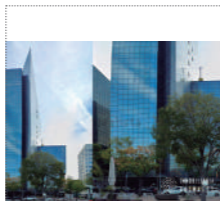
El edificio tiene servicios de portería, vigilancia 24 horas, plazas de aparcamiento y en el mismo encontramos a los Juzgados de Sabadell, justo

#### Textos adicionales:

Tenemos una gran sala diáfana de 133,98m² como zona principal, 4 oficinas independientes, 2 aseos, bodega y sala técnica. Tiene una superficie construida de 253,15 m², de los que 231,90 m² son útiles. Está compuesto por dos oficinas juntas físicamente.

Las superficies de los despachos son las siguientes:

Despacho 1: 24,73m² [...]



## 14v-SDB-OFI

<https://www.idealista.com/inmueble/93232157/>

09

10/10/23, 12:47

Oficina en venta en Francesc Macià, 60, La Creu Alta, Sabadell — Idealista

idealista

CALISEA  
CALISEA  
NABUERTO



### Oficina en venta en Francesc Macià, 60

La Creu Alta, Sabadell

255.000 €  
120 m² | 2.125 €/m²

Guardar

Desca

#### Comentario del anunciante

REF: OF\_021/OE\_021V

UBICACIÓN:

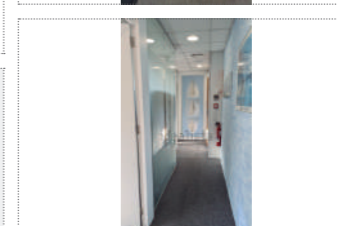
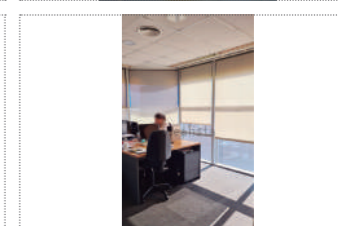
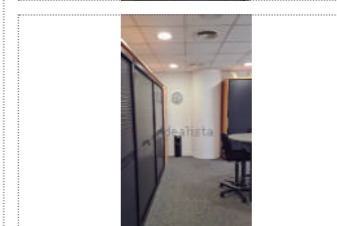
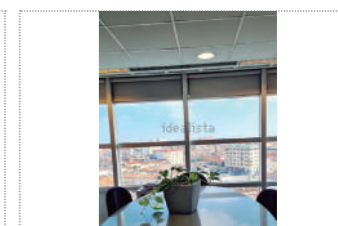
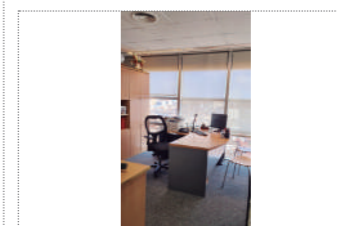
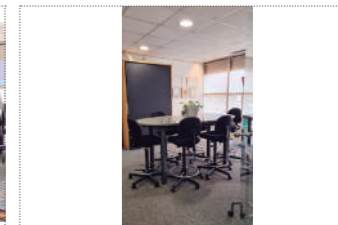
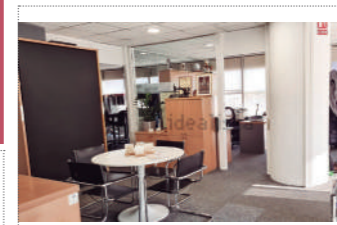
Oficinas en venta/alquiler ubicadas en Sabadell, en el centro de negocios Torre Mil-lenium con excelentes vistas y excelentes comunicaciones. Para todo tipo de negocios. Ocupan una superficie total de 120,00m2 con baños tanto para hombres como para mujeres, fuera del espacio de oficinas y con limpieza comunitaria.



1/13

#### Textos adicionales:

Oficinas en venta/alquiler ubicadas en Sabadell, en el centro de negocios Torre Mil-lenium con excelentes vistas y excelentes comunicaciones. Para todo tipo de negocios. Ocupan una superficie total de 120,00m2 con baños tanto para hombres como para mujeres, fuera del espacio de oficinas y con limpieza comunitaria.



## 15v-SBD-OFI

<https://www.idealista.com/inmueble/101825890/>

10

10/10/23, 12:50

Oficina en venta en Rambla, El Centre, Sabadell — Idealista

idealista

FINQUES GRÀCIA CENTRE  
10866880



### Oficina en venta en Rambla

El Centre, Sabadell

330.000 €  
260 m² | 1.269 €/m²

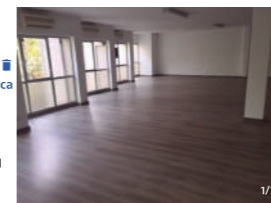
Guardar

Desca

#### Comentario del anunciante

FINQUES GRÀCIA CENTRE, vende oficina en el centro de Sabadell, de 220m2 en una sola planta.

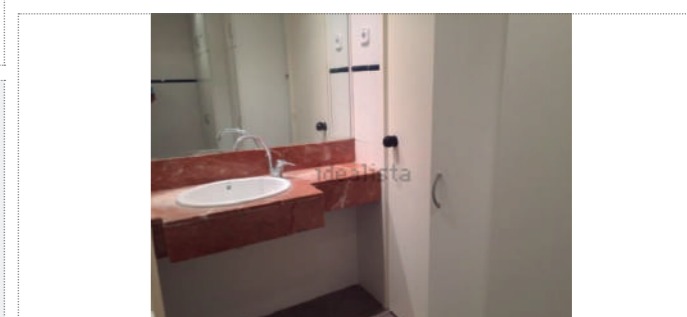
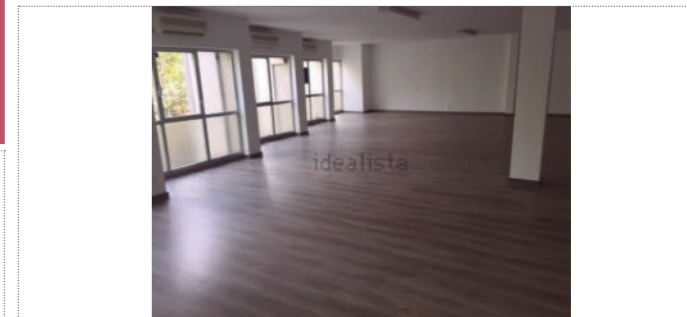
Situadas en la Rambla de Sabadell, en zona comercial con los principales transportes, RENFE i FFGG. Actualmente están divididas en dos oficinas con inquilinos. Rentabilidad alrededor del 5%. Edificio con ascensor con acceso a parking.



1/14

#### Textos adicionales:

Situadas en la Rambla de Sabadell, en zona comercial con los principales transportes, RENFE i FFGG. Actualmente están divididas en dos oficinas con inquilinos. Rentabilidad alrededor del 5%. Edificio con ascensor con acceso a parking. Dos plazas de parking opcionales no incluidas en el precio.



### 17v-SBD-OFI

<https://www.idealista.com/inmueble/98402182/>

11

10/10/23, 12:57

Oficina en venta en avenida de Francesc Macià, La Creu Alta, Sabadell — idealista

idealista



#### Oficina en venta en avenida de Francesc Macià

La Creu Alta, Sabadell

**288.500 €**

130 m<sup>2</sup> | 2.219 €/m<sup>2</sup>

Guardar

Desca

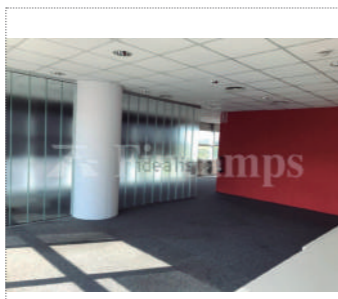
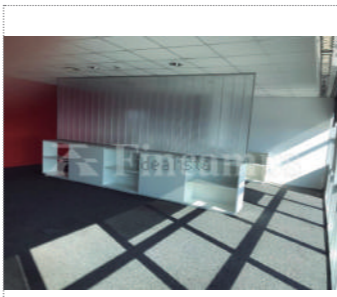
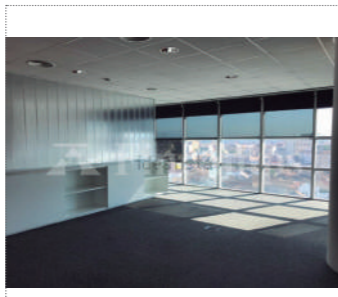
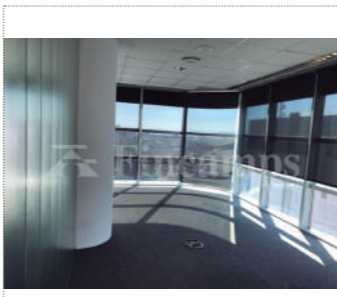
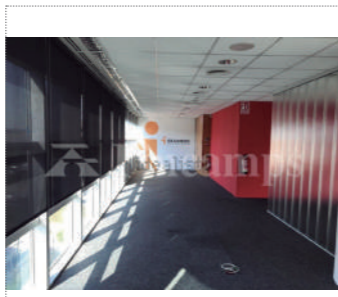
#### Comentario del anunciante

FINCAMPES comercializa esta espectacular oficina en la Torre Millenium de Sabadell, edificio emblemático con una imagen corporativa inmejorable.

Se trata de una oficina de 130 m<sup>2</sup>, esquinera y acristalada, con muchísima luz natural y unas impresionantes vistas a la ciudad. La oficina dispone de los suministros dados de alta y aire acondicionado.



**Textos adicionales:**  
FINCAMPES comercializa esta espectacular oficina en la Torre Millenium de Sabadell, edificio emblemático con una imagen corporativa inmejorable.  
Se trata de una oficina de 130 m<sup>2</sup>, esquinera y acristalada, con muchísima luz natural y unas impresionantes vistas a la ciudad. La oficina dispone de los suministros dados de alta y aire acondicionado. Los lavabos son comunitarios por planta.  
El precio incluye dos plazas de aparcamiento.  
Una fantástica oficina con inmejorable ubicación e imagen corporativa, se la va a dejar escapar? Liámenos y le informaremos.



### 19v-SBD-OFI

<https://www.idealista.com/inmueble/84374609/>

12

10/10/23, 9:19

Oficina en venta en avenida de Francesc Macià, 38, La Creu Alta, Sabadell — idealista

idealista



Referencia del anuncio  
84374609



#### Oficina en venta en avenida de Francesc Macià, 38

La Creu Alta, Sabadell

**150.000 €**

65 m<sup>2</sup> | 2.308 €/m<sup>2</sup>

Guardar

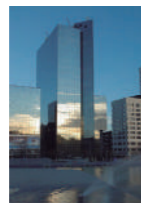
Desca

#### Comentario del anunciante

Oficina en venta en las emblemáticas "Torres de l'Eix".

Oficina de 65m2, ubicada en la planta 12 de les "Torres de l'Eix Macià", Avda. Francesc Macià 38 de Sabadell.  
Alta representatividad. Calidad de acabados y en excelente estado.

Dos ascensores y lavabos comunitarios por planta.



**Textos adicionales:**  
Oficina de 65m2, ubicada en la planta 12 de les "Torres de l'Eix Macià", Avda. Francesc Macià 38 de Sabadell.  
Alta representatividad. Calidad de acabados y en excelente estado.

Dos ascensores y lavabos comunitarios por planta.

Totalmente exterior. Muy luminosa. Con las agradables vistas a todo alrededor que ofrece la fachada de cristal.

Equipada con climatización (frío/calor) integrada y suelo técnico de parquet. []



### 20II-SBD-OFI

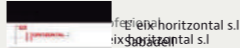
<https://www.idealista.com/inmueble/89121826/>

13

10/10/23, 9:19

Alquiler de Oficina en calle dels Filadors, La Creu Alta, Sabadell — idealista

idealista



#### Alquiler de Oficina en calle dels Filadors

La Creu Alta, Sabadell

**550 €/mes**

62 m<sup>2</sup> | 8,87 €/m<sup>2</sup>

Guardar

Desca

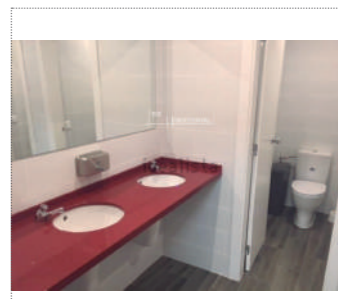
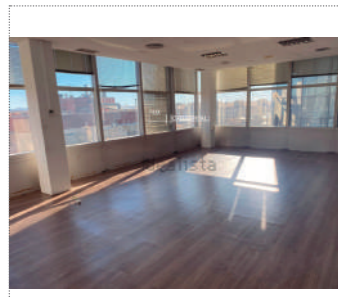
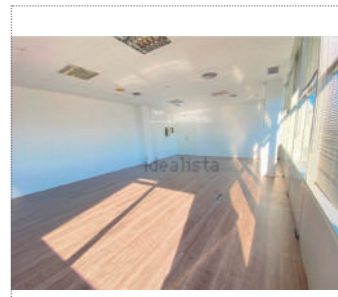
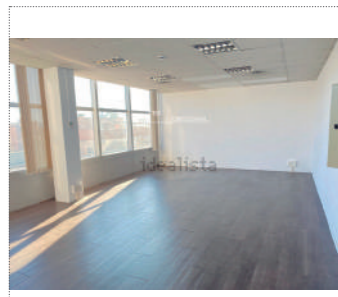
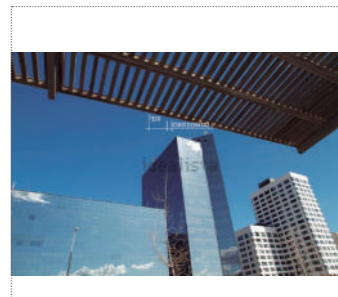
#### Comentario del anunciante

L'EIX HORIZONTAL comercialitza diferents oficines a la zona EIX MACIÀ

"Espectacular oficina, totalment exterior amb molta llum natural. Terra de parquet. Situada a l'Eix Macià de Sabadell, just el costat de l'Edifici de Jutjats, i la Cambra de la Propietat i i envoltada de centres comercials. ( Corte Ingles i



**Textos adicionales:**  
Disponibilitat immediata, els acabats són: terra tècnic, aire condicionat individual, oficina totalment diàfana.  
L'edifici disposa de video vigilància i sistema de manteniment general, zona hall per recepció i banys per planta.  
Planta baixa, zona de meeting point, amb màquina expenedora  
Truquem sense compromís i te l'ensenyarem



### 21II-BV-OFI

<https://www.idealista.com/inmueble/96445166/>

14

10/10/23, 9:39

Alquiler de Oficina en carretera de Barcelona, 290, Barberà del Vallès — idealista

idealista



#### Alquiler de Oficina en carretera de Barcelona, 290

Barberà del Vallès

**700 €/mes**

85 m<sup>2</sup> | 8,24 €/m<sup>2</sup>

Guardar

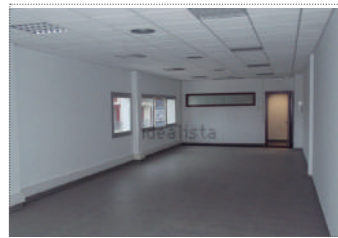
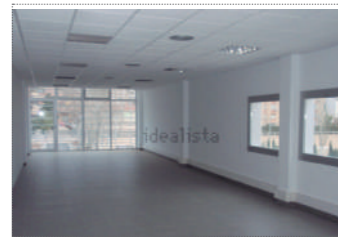
Desca

#### Comentario del anunciante

Oficina totalmente diáfana, de 95 m2 totalmente aprovechables, esquinera con luz natural, en edificio de nueva construcción del año 2010.  
Oportunidad de inversión, con rentabilidad esperada del 5-6% sobre la inversión.  
Precio de venta 20% de descuento respecto la compra.  
Se vende por cambios en la política de inversión.



**Textos adicionales:**  
Oficina totalmente diáfana, de 95 m2 totalmente aprovechables, esquinera con luz natural, en edificio de nueva construcción del año 2010.  
Oportunidad de inversión, con rentabilidad esperada del 5-6% sobre la inversión.  
Precio de venta 20% de descuento respecto la compra.  
Se vende por cambios en la política de inversión.



21v-BV-OFI

<https://www.idealista.com/inmueble/96445156/>

15

10/10/23, 9:36 Oficina en venta en carretera de Barcelona, 290, Barberà del Vallès — Idealista

idealista

phi Real Estate



**Oficina en venta en carretera de Barcelona, 290**

Barberà del Vallès

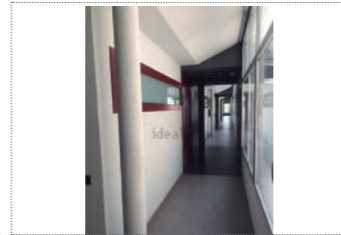
**160.000 €**  
85 m² | 1.882 €/m²

Guardar

Desca

**Comentario del anunciante**

Oficina totalmente diáfana, de 95 m2 totalmente aprovechables, esquina con luz natural, en edificio de nueva construcción del año 2010. Oportunidad de inversión, con rentabilidad esperada del 5-6% sobre la inversión. Precio de venta 20% de descuento respecto a comora.



**Textos adicionales:**  
Oficina totalmente diáfana, de 95 m2 totalmente aprovechables, esquina con luz natural, en edificio de nueva construcción del año 2010. Oportunidad de inversión, con rentabilidad esperada del 5-6% sobre la inversión. Precio de venta 20% de descuento respecto a la compra. Se vende por cambios en la política de inversión.

22II-BV-OFI

<https://www.idealista.com/inmueble/88492124/>

16

10/10/23, 10:18 Alquiler de Oficina en carretera de Barcelona, 290, Barberà del Vallès — Idealista

idealista

Ver teléfono Particular Jose Maria

Referencia del anuncio 88492124



**Alquiler de Oficina en carretera de Barcelona, 290**

Barberà del Vallès

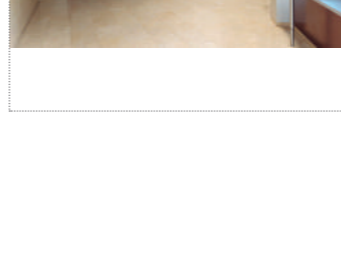
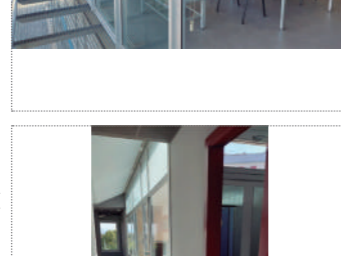
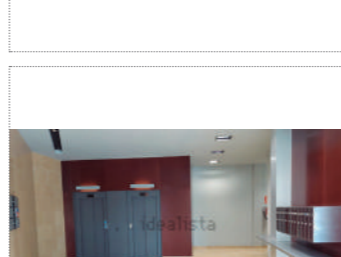
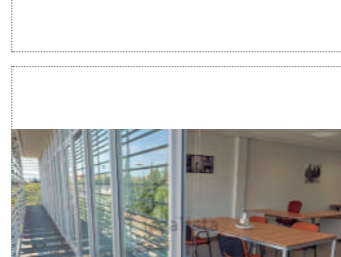
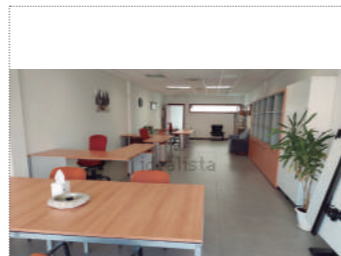
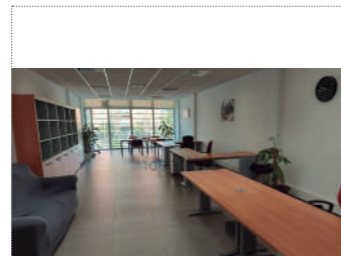
**700 €/mes**  
90 m² | 778 €/m²

Guardar

Desca

**Comentario del anunciante**

Se alquila oficina. Está amueblada. Climatizada. Edificio de oficinas de moderna construcción. Mucha luz natural. Con mesa reuniones. Buena ubicación. Con posibilidad de alquilar una plaza de parking en la misma finca.



**Características básicas**

**Textos adicionales:**  
Se alquila oficina. Está amueblada. Climatizada. Edificio de oficinas de moderna construcción. Mucha luz natural. Con mesa reuniones. Buena ubicación. Con posibilidad de alquilar una plaza de parking en la misma finca.

23v-SBD- OFI

<https://www.idealista.com/inmueble/102597659/>

17

10/10/23, 10:46 Oficina en venta en La Creu Alta, Sabadell — Idealista

idealista

ALMA HOUSE SERVICIOS INMOBILIARIOS



**Oficina en venta en La Creu Alta**

Sabadell

**450.000 €**  
217 m² | 2.074 €/m²

Guardar

Desca

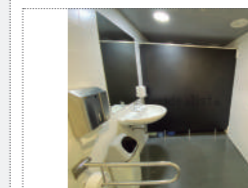
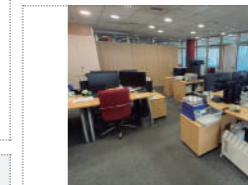
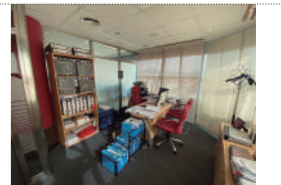
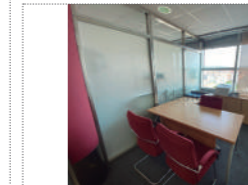
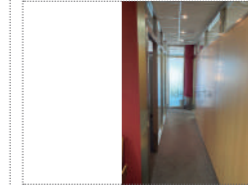
**Comentario del anunciante**

ALMA HOUSE presenta en exclusiva este local - oficina en venta, que incluye 5 plazas de parking, en la 15ª planta del emblemático edificio TORRE MILENIUM, situado en el centro neurálgico y de negocios del municipio de Sabadell. Se trata de un local con espacios amplios y muy luminosos, equipado con calefacción v. aire acondicionado centralizados.



1/55

**Textos adicionales:**  
El local - oficina se sitúa en la planta 15ª, cuenta con 217,93m2 construidos y se distribuye en diferentes espacios: recepción, despacho interior, sala de Juntas y gran sala diáfana con acceso a 5 despachos más con ventanas a exterior e increíbles vistas. Los baños están ubicados en el distribuidor de la planta y su limpieza es comunitaria. Las plazas de aparcamiento, 5 en total, se encuentran en la planta -3 y se accede mediante uno de los ascensores del edificio.



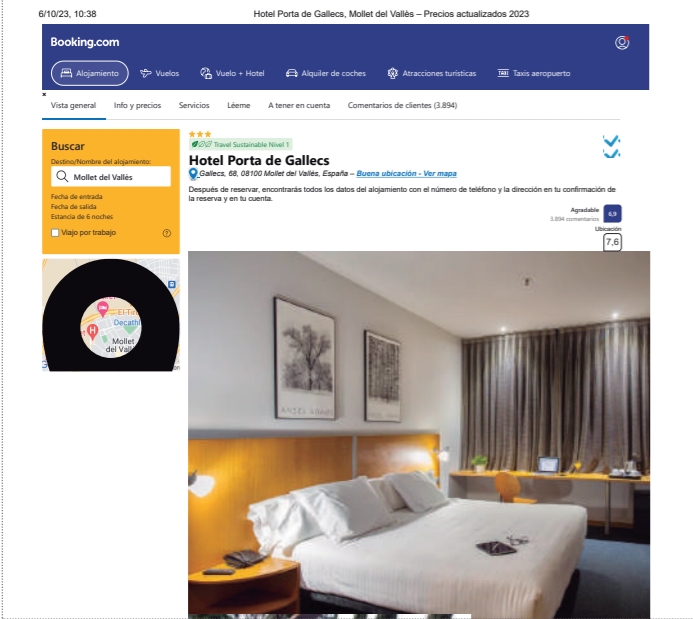






# 7-MV-HOT

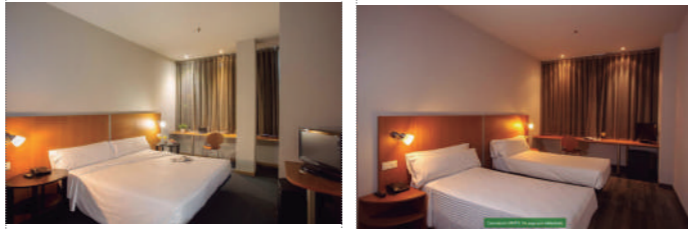
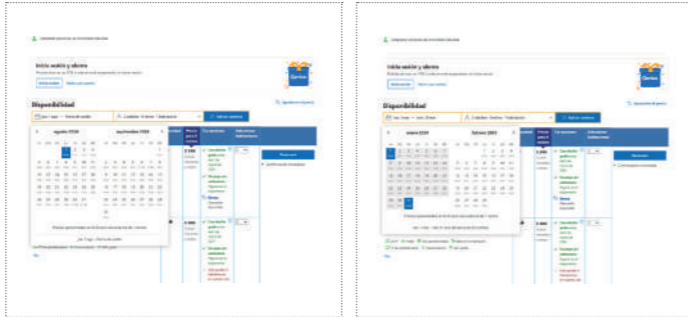
07



**Textos adicionales:**  
El Hotel Porta de Gallecs está situado junto a la autopista AP-7 y a 5 minutos en coche del circuito de Fórmula 1 de Montmeló. Este hotel funcional ofrece aparcamiento gratuito, piscina al aire libre y habitaciones con aire acondicionado y WiFi gratuita.

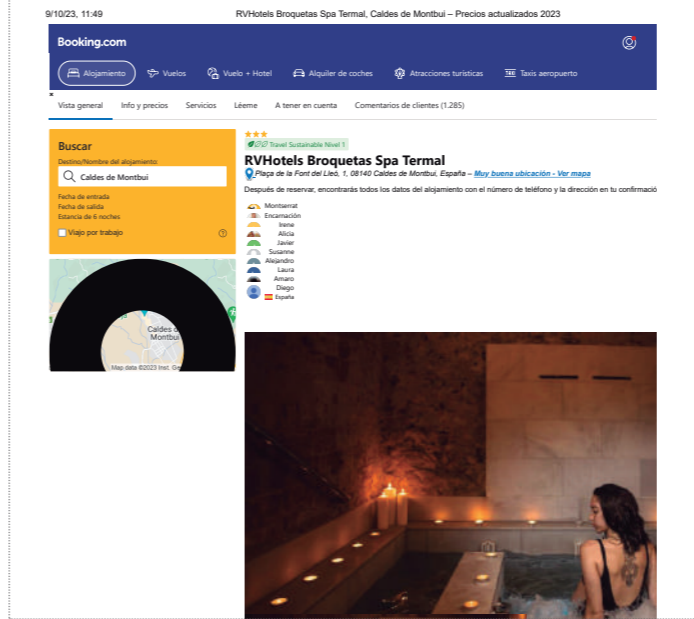
Las habitaciones del hotel Porta de Gallecs son luminosas e incluyen TV de pantalla plana, escritorio y minibar. Los baños privados están equipados con secador de pelo y artículos de aseo gratuitos.

Hay varios bares y restaurantes en las calles de los alrededores. El centro de Mollet está a 5 minutos a pie.



# 9-CAL-HOT

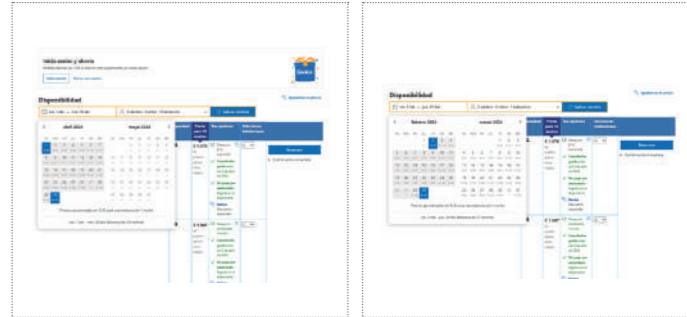
09



**Textos adicionales:**  
Este hotel elegante rodeado de vistosos jardines ornamentados se encuentra junto a la fuente de León y los baños romanos. El Balneari Broquetas cuenta con piscinas comunicadas cubiertas y al aire libre climatizadas.

El acceso al spa conlleva un suplemento. Se ofrece una amplia variedad de servicio de masajes y tratamientos de belleza, y hay una galería modernista con sauna romana.

Las habitaciones incluyen aire acondicionado, calefacción y TV vía satélite. [...]



# 8-SAB-HOT

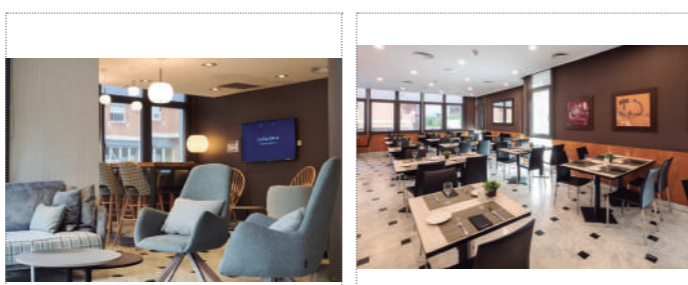
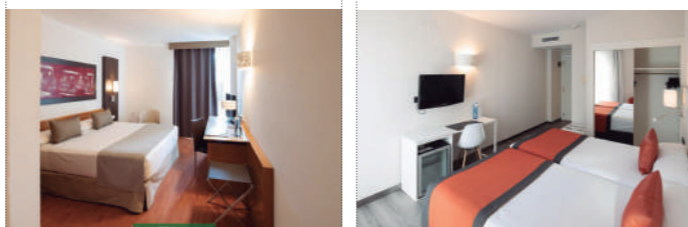
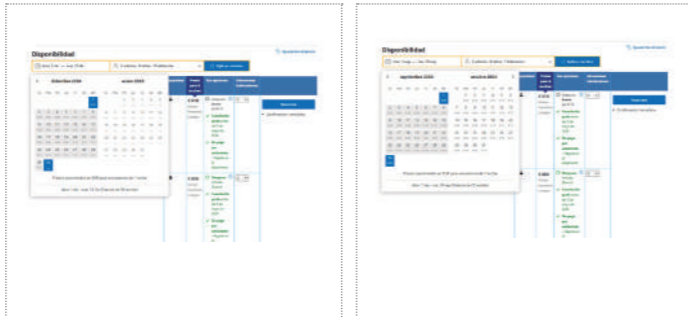
08



**Textos adicionales:**  
El Catalonia Bristol Hotel se encuentra en pleno parque industrial del Llobregat, en una zona residencial de Sant Andreu de la Barca y a 20 minutos de Barcelona. Las habitaciones están equipadas con WiFi gratuita.

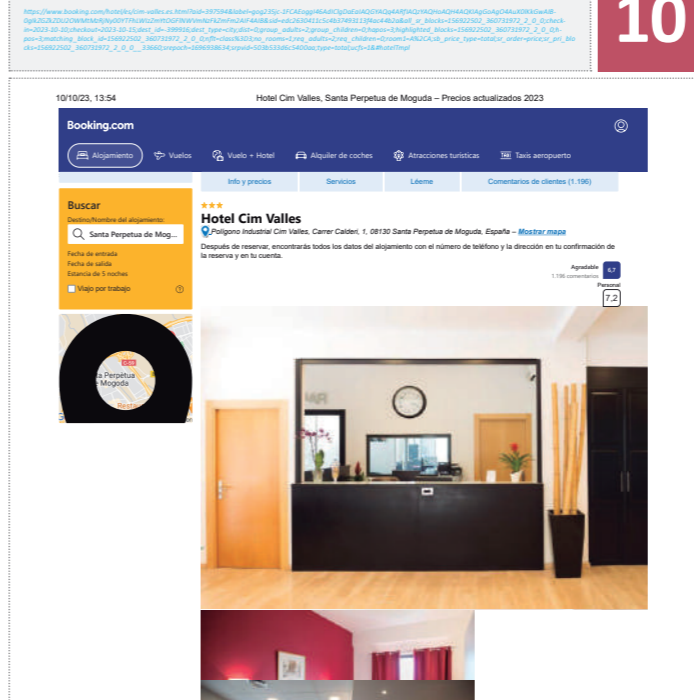
El hotel cuenta con solarium y piscina al aire libre en el Jardín.

Además, dispone de salas ideales para celebrar reuniones, convenciones o banquetes, así como un bar y un restaurante que sirve cocina mediterránea. También ofrece aparcamiento. [...]



# 10-SPM-HOT

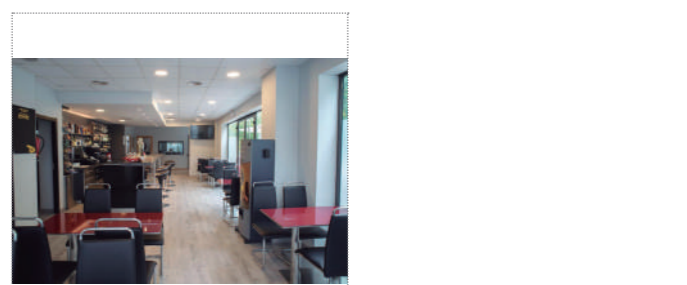
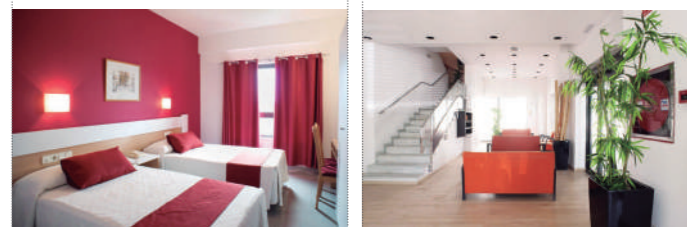
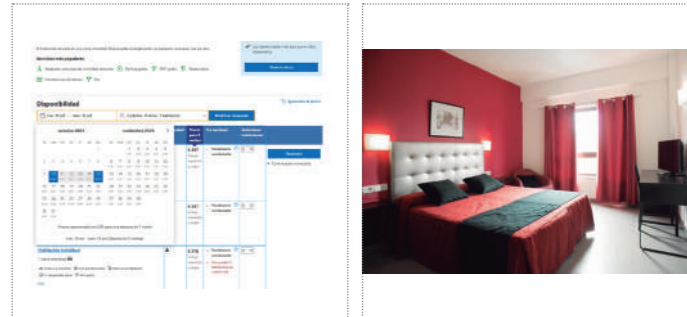
10



**Textos adicionales:**  
El Hotel Cim Valles se encuentra en Santa Perpètua de Mogoda, a 24 km de Barcelona. El establecimiento goza de vistas a las montañas y cuenta con terraza y bar.

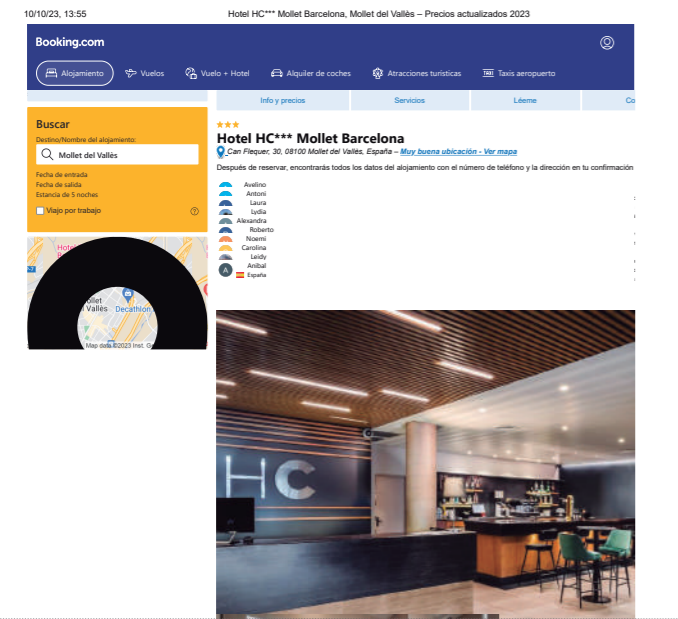
Todas las habitaciones disponen de aire acondicionado, TV de pantalla plana y baño privado con bañera, bidet y artículos de aseo gratuitos. Además, incluye WiFi gratuita y aparcamiento privado.

El Hotel Cim Valles se halla a 46 km de Sitges y a 44 km de Santa Susanna. El Hotel Cim Valles está situado a 28 km del aeropuerto de Barcelona El Prat. [...]

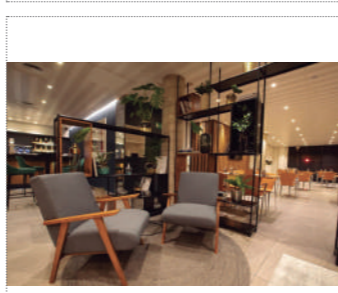
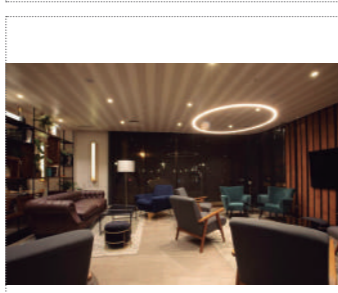
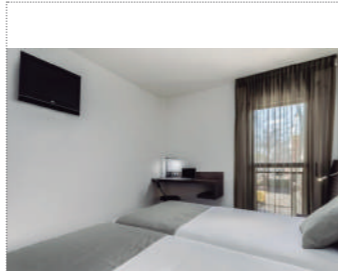
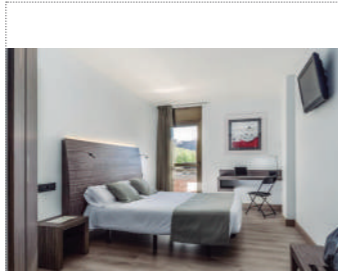
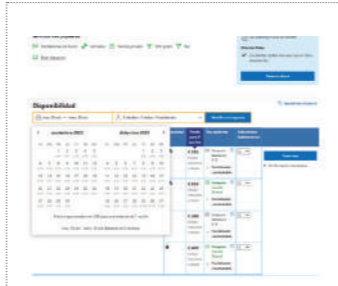
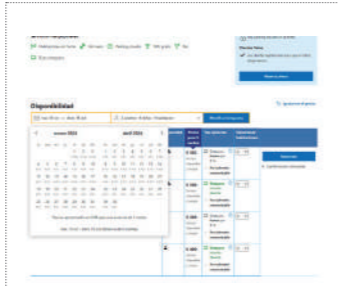


11-MV-HOT

11

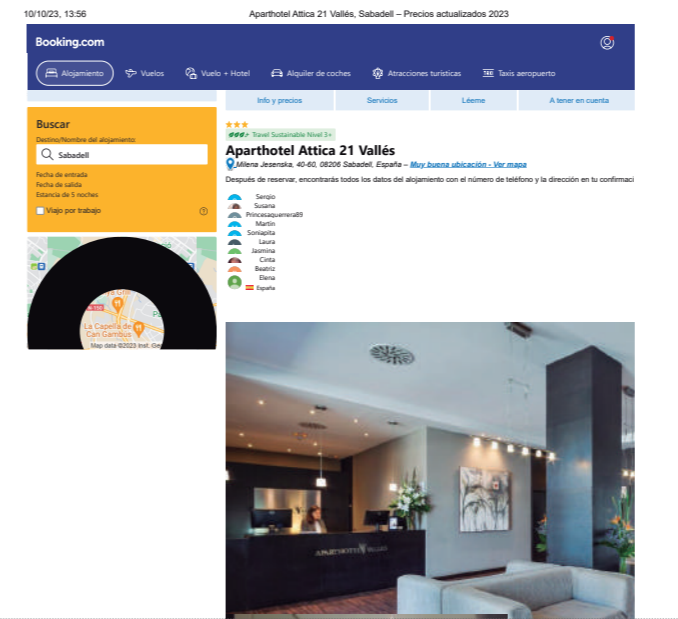


**Textos adicionales:**  
El Hotel HC\*\*\* Mollet Barcelona se encuentra en Mollet del Vallès, a 4 km del circuito de Fórmula 1 de Montmeló de Cataluña y a 18 km de Barcelona. Es moderno y proporciona WiFi gratis y café las 24 horas.  
Las habitaciones del Hotel HC\*\*\* Mollet Barcelona son amplias, modernas y confortables. Además, todas incluyen balcón, aire acondicionado, calefacción y TV de pantalla plana con canales de pago gratuitos.  
Se proporciona acceso gratuito a un gimnasio situado a 200 metros. [...]

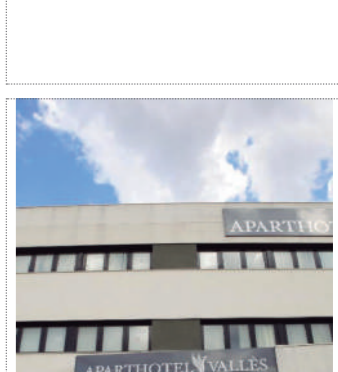
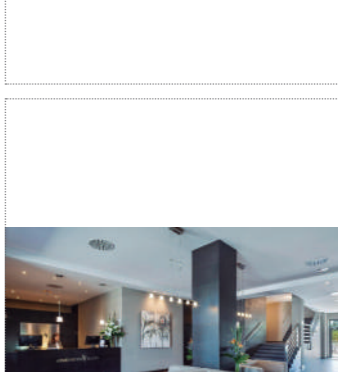
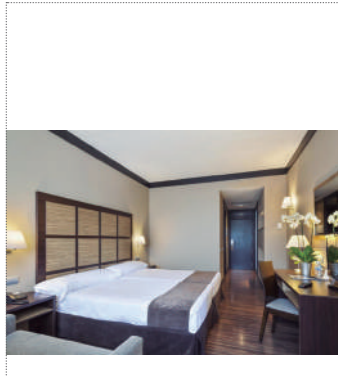


13-SBD-HOT

13

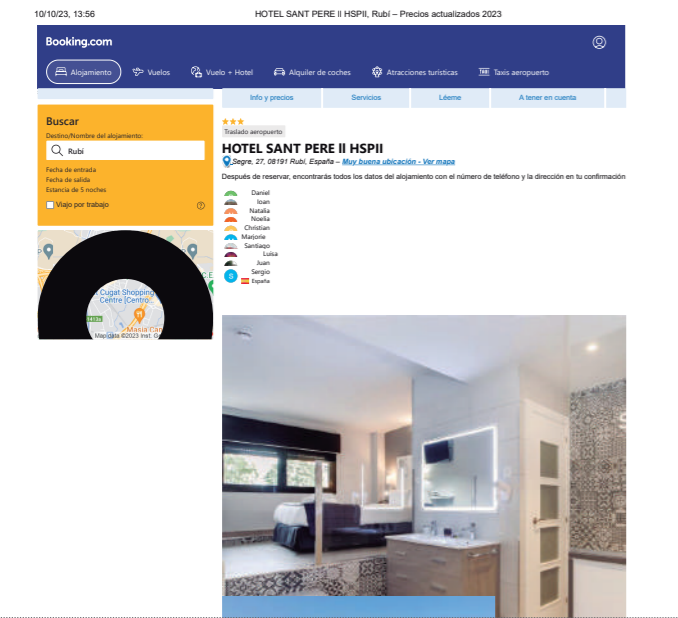


**Textos adicionales:**  
Este aparthotel ofrece habitaciones modernas de tipo estudio con conexión WiFi gratuita, zona de cocina y TV de pantalla plana con canales vía satélite. El establecimiento se encuentra a las afueras de Sabadell, a 20 minutos en coche de Barcelona. También cuenta con aparcamiento gratuito.  
Las habitaciones del Aparthotel Attica 21 Vallès presentan una decoración sencilla y elegante y suelo de madera y disponen de aire acondicionado y baño con toallas, artículos de aseo y secador de pelo. También incluyen 2 botellas de agua gratuitas. [...]

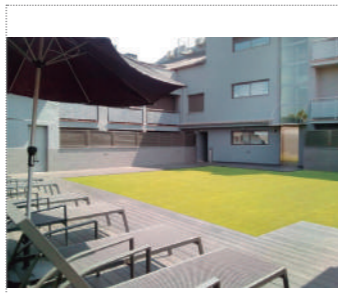
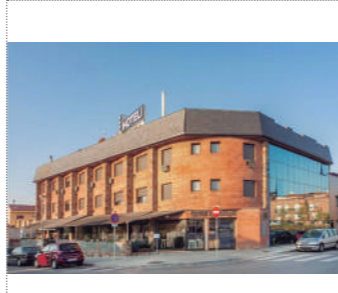
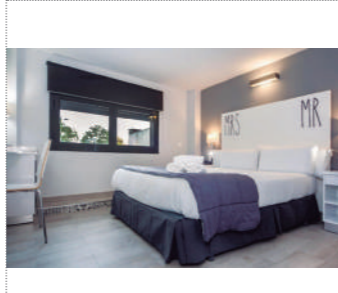
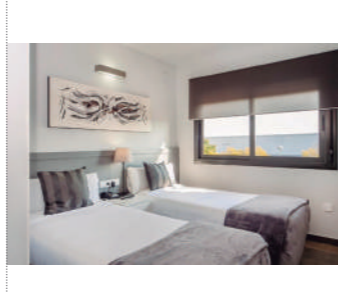


12-RU-HOT

12

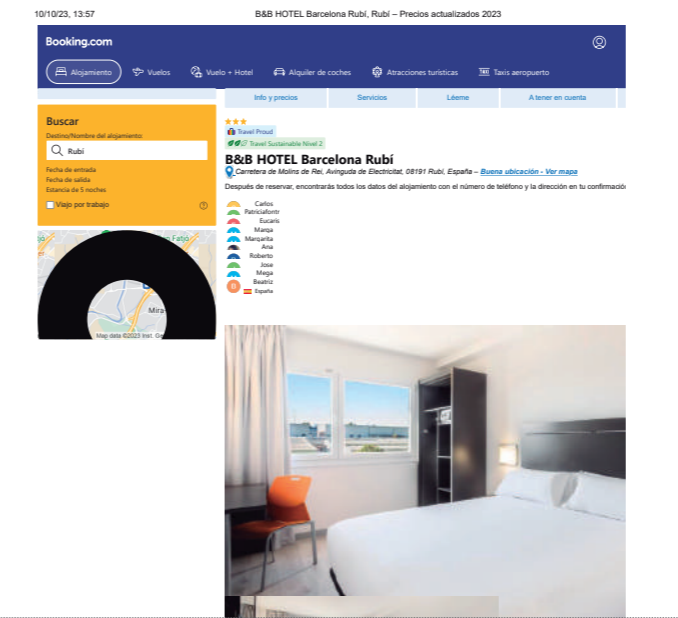


**Textos adicionales:**  
El HOTEL SANT PERE II HSPII se encuentra en el municipio de Rubí y a 1 km de la autopista AP-7, que enlaza con Barcelona, situada a 17 km. Este establecimiento sirve un desayuno continental y ofrece WiFi gratuita. También se puede llegar a Barcelona en autobús y tren.  
Todas las habitaciones incluyen aire acondicionado, calefacción y baño privado con bañera o ducha elegante, bidet, secador de pelo y artículos de aseo.  
El HOTEL SANT PERE II HSPII alberga un restaurante de cocina regional tradicional, así como bar [...]



14-RU-HOT

14



**Textos adicionales:**  
El B&B Hotel Barcelona Rubí se encuentra a 10 minutos a pie de la estación de ferrocarriles de Rubí. Ofrece aparcamiento privado gratuito y habitaciones con WiFi gratuita y TV de pantalla plana de 43 pulgadas.  
El B&B Hotel Barcelona Rubí es un hotel elegante con habitaciones amplias y bien equipadas. Todas tienen suelo de parquet, caja fuerte de uso gratuito y una ducha grande en el baño. También incluyen aire acondicionado, calefacción y secador de pelo.  
El establecimiento dispone de una cafetería abierta las 24 horas y sirve un desayuno buffet [...]

