



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
PLA GENERAL METROPOLITÀ
AL FRONT DEL RIU SEC

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

ÀMBIT FRONT DEL RIU SEC

MUNICIPI BADIA DEL VALLÈS

COMARCA VALLÈS OCCIDENTAL

**MEMÒRIA
NORMATIVA URBANÍSTICA
PLÀNOLS**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM AL FRONT DEL RIU SEC

BADIA DEL VALLÈS

ÍNDEX

DOCUMENT NÚM. 1: MEMÒRIA DESCRIPTIVA	2
1.1. Introducció. Conveniència i oportunitat de la redacció del planejament. Iniciativa.	2
1.2. Antecedents.	2
1.3. Situació i àmbit. Característiques topogràfiques.	4
1.4. Usos i activitats. Característiques de les edificacions existents.	5
1.5. Estructura de la propietat del sòl. Informació cadastral.	6
1.6. Serveis urbanístics existents.	6
1.7. Planejament urbanístic vigent.	7
1.8. Marc legal. Determinacions.	9
1.9. Tràmit ambiental.	10
1.10. Servituds.	12
DOCUMENT NÚM 2: MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	13
2.1. Objectius i criteris en què es fonamenta la proposta.	13
2.2. Descripció i justificació de la proposta.	14
2.3. Quadres comparatius de superfícies i aprofitaments.	16
2.4. Programa de participació ciutadana.	17
DOCUMENT NÚM. 3: GESTIÓ URBANÍSTICA.....	18
3.1. Divisió poligonal i sistema d'actuació.	18
3.2. Cessions de sòl i càrregues d'urbanització.	18
DOCUMENT NÚM. 4: AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	19
4.1. Agenda.	19
4.2. Avaluació econòmica i financera.	20
4.3. Informe de sostenibilitat econòmica.	21
DOCUMENT NÚM. 5: NORMES URBANÍSTIQUES	23
DOCUMENT NÚM. 6: PLÀNOLS	
DOCUMENT NÚM. 7: ANNEXOS	
Annex 1. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada	
Annex 2. Estudi inundabilitat	
Annex 3. Informe ambiental	
Annex 4. Informació registral i cadastral	
Annex 5. Conveni urbanístic	

DOCUMENT NÚM. 1: MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1. Introducció. Conveniència i oportunitat de la redacció del planejament. Iniciativa.

Aquesta Modificació puntual del Pla General Metropolità es redacta per iniciativa de l'Ajuntament de Badia del Vallès a l'empara dels articles 96 i concordants del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLU).

Així mateix, a petició de l'Ajuntament de Badia del Vallès, els Serveis Tècnics d'Ordenació Urbanística de la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona han elaborat el present document per reformular l'ordenació dels sòls situats al límit nord-oest del municipi.

És convenient dur a terme la present Modificació de planejament perquè determinades qualificacions i usos consolidats del sòl no s'ajusten; perquè el límit nord del nucli urbà de Badia no es configura com un front urbà, ans el contrari, dona l'esquena al territori, s'introverteix i resten espais residuals significatius en relació al nou sector recentment urbanitzat de Sant Pau del riu Sec; perquè cal dotar al municipi d'una base comercial i terciària més potent per poder implantar noves activitats que, a banda de fomentar la inversió, puguin generar nous llocs de treball i fonamentar una base econòmica que contribueixi a consolidar fonts d'ingressos municipals.

És oportuna la formulació d'aquest document, ja que el desenvolupament urbanístic del sector confrontant de Sant Pau del riu Sec es troba pràcticament finalitzat pel que respecta a les obres d'urbanització dels sòls de destí públic i, una vegada acabades les que es situen en sòl privat d'ús públic (vialitat interior, de servei), es podrien dur a terme les obres corresponents al polígon previst en aquesta Modificació del planejament general; així, doncs, s'aconseguiria que no restés un espai buit sense definir, marginal, entre el límit pel terme municipal de Sabadell i els edificis més propers de Badia.

1.2. Antecedents.

Atesa la manca de sòls destinats a activitats econòmiques dins el seu terme municipal, és d'interès per al municipi el fet de promoure actuacions destinades a fomentar polítiques de sòl orientades a la producció de sostre per a activitats terciàries (comercial, oficines, etc.), dotant al municipi de sostre terciari, amb les implicacions que això pot tenir tant a nivell econòmic com a nivell social; generant llocs de treball i noves oportunitats per als seus ciutadans.

Aquestes necessitats municipals i les noves dinàmiques que s'estableixen al territori circumdant han fet sorgir una oportunitat per al municipi i, de fet, una necessitat de, en primer lloc, recollir la realitat existent en el planejament vigent pel que fa al règim i a la qualificació del sòl; i, en segon lloc, de renovar la façana de Badia del Vallès.

La proposta que recull aquest document endreça les peces situades al límit nord-oest del municipi, al seu límit amb Sabadell, adoptant un model d'ocupació que procura la renovació i la consolidació del teixit urbà, afavorint la cohesió i consolidant un model territorial globalment eficient. Aquesta actuació és congruent, doncs, amb el concepte de desenvolupament sostenible de l'article 3 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, on la utilització racional del territori i del medi ambient comporta conjuminar la necessitat de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals.

Motivat per aquesta realitat i, en especial, pel fet que una part de l'àmbit de modificació està classificat com a sòl no urbanitzable, es va realitzar un estudi previ que es va presentar el passat mes de febrer de 2011 per fer la consulta del tràmit necessari per donar compliment als requeriments ambientals, de la resolució d'aquesta consulta se'n deriva la **no subjecció del present document a avaluació ambiental**.

Els antecedents urbanístics que cal tenir en compte en la formació de la modificació puntual del PGM són :

- Revisió del Programa d'Actuació Urbanística (PAU) del Pla General Metropolità (quadrienni 1988-1992).

Expedient: 1987/000772. Aprovació definitiva: 28 de desembre de 1988.

- Pla general d'Ordenació Urbana de Badia del Vallès.

Expedient: 1998/000598. Aprovació definitiva: 12 de juliol de 2000.

- Modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit de les instal·lacions esportives de Badia del Vallès.

Expedient: 2001/002488. Aprovació definitiva: 8 d'octubre de 2002.

- Modificació del Pla general metropolità i del Pla general de la comarca urbanística de Sabadell.

Expedient: 1998/00598/B. Aprovació definitiva: 25 d'abril de 2006.

- Estudi de detall d'ordenació volumètrica d'una residència geriàtrica i 10 habitatges tutelats a la parcel·la qualificada d'equipament sanitari- assistencial.

Expedient: 2007/26811. Aprovació definitiva: 23 de febrer de 2007

A banda dels antecedents del planejament urbanístic que afecten a l'àmbit i al municipi concret, en aquest cas tenen especial importància els plans i els projectes que han portat al desenvolupament del sector de Sant Pau de riu Sec, confrontant, però situat en el terme municipal de Sabadell, i que és qui, en certa manera, ha generat l'oportunitat per desenvolupar urbanísticament la franja de territori que constitueix l'àmbit d'aquesta modificació. Aquests documents són:

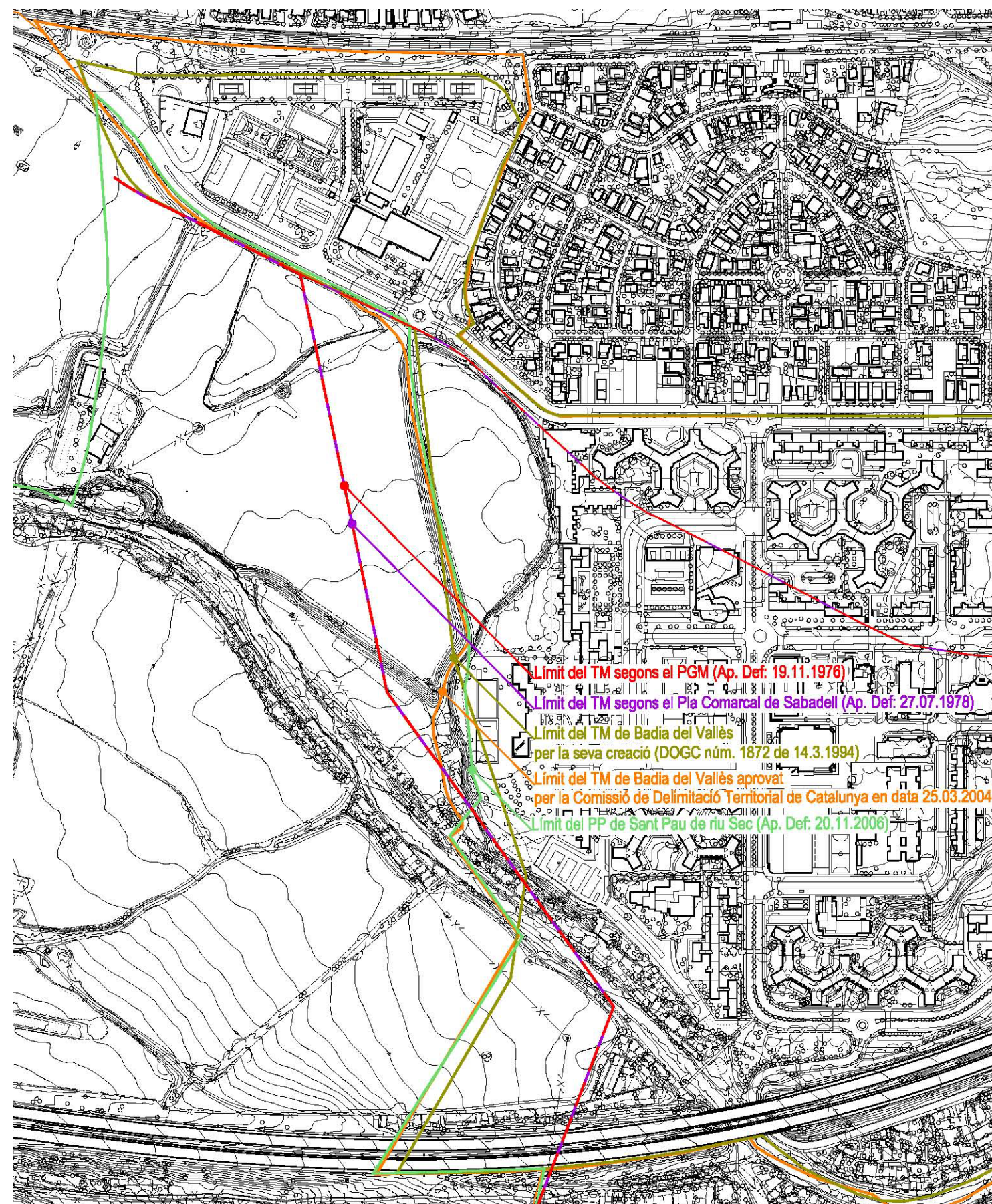
- Modificació puntual del Pla general d'ordenació a l'àmbit de Sant Pau de Riu-sec.

Expedient: 2005/17005/B. Aprovació definitiva: 28 de juliol de 2006

- Pla parcial urbanístic de Sant Pau de Riu-sec.

Expedient: 2005/21006/B. Aprovació definitiva: 20 de novembre de 2006

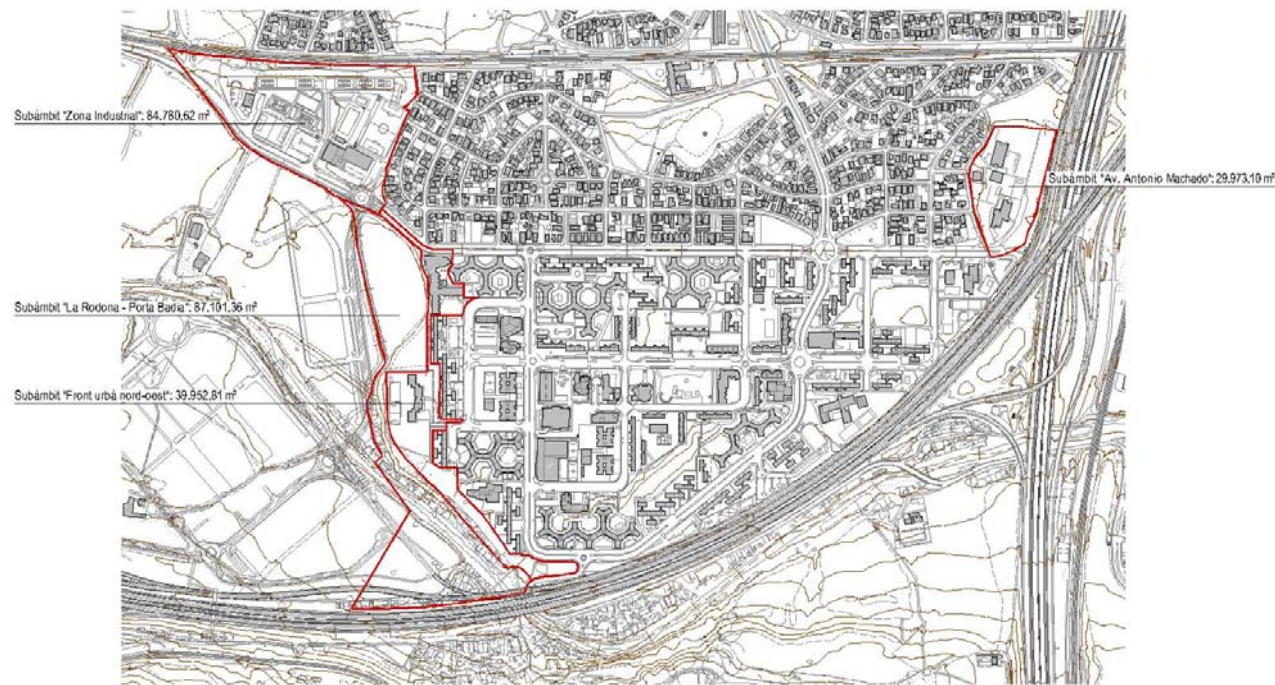
També cal tenir en compte el procés de concreció dels límits del terme municipal de Badia del Vallès, a partir de la data de la seva creació (per Llei 1/1994, de 22 de febrer, de creació del municipi de Badia per segregació de part dels termes municipals de Barberà del Vallès i Cerdanyola del Vallès, i el plànol cartogràfic de la delimitació territorial a l'Annex I de l'esmentada llei, publicada al DOGC núm. 1872, de 14.03.1994); la concreció definitiva del mateix es va produir mitjançant acord de la Comissió de Delimitació Territorial de Catalunya, de data 25 de març de 2004. En el gràfic que s'acompanya s'han especificat els diferents límits que incideixen en l'àmbit del present planejament, a partir de l'aprovació definitiva del PGM (1976) i del posterior Pla Comarcal de Sabadell (1978).



1.3. Situació i àmbit. Característiques topogràfiques.

L'àmbit de la present modificació té un àrea principal, de major entitat, i una peça discontinua; la superfície total assoleix 240.598,84 m². De fet, podem considerar tres subàmbits, a efectes descriptius i propositius :

- subàmbit "Zona industrial"	84.780,62 m ²
- subàmbit "Front urbà nord-oest"	39.952,81 m ²
- subàmbit "La Rodona - Porta Badia".....	87.101,36 m ²
- subàmbit "antigues escoles A. Machado i Empordà"..	29.973,10 m ²
Total àmbit.....	241.807,89 m ²



El subàmbit de la "zona industrial" té forma triangular. La cara que dona a l'oest limita amb el terme municipal de Sabadell, amb la zona de Sant Pau de riu Sec més propera a l'aeroport. Les altres dues cares del triangle limiten amb Barberà del Vallès, una a través de les vies del tren amb el barri de Ca n'Estapé i l'altra amb el barri de Can Gorgs, una zona residencial unifamiliar propera a l'estació. Aquest subàmbit s'uneix als altres dos pel vèrtex inferior. Pel que fa a la topografia és una zona força plana, en la que destaca el tal·lus que genera l'existència de les vies del tren, i del vial paral·lel a aquesta dins de Barberà, de fins a tres metres i que permet, en un cas en la zona més al nord de l'àmbit, el

pas per sota de les vies del tren. Al fons de les instal·lacions esportives de Badia, entre el camp de futbol i les vies del tren, hi ha una plataforma on es situen algunes pistes de tennis. Aquest doble tal·lus fa que la diferència de cota arribi als sis metres entre la zona esportiva de Badia i el carrer Tordera de Barberà del Vallès

El subàmbit del Front urbà nord-oest, engloba els sòls urbans que conformen el final del nucli urbà pel nord-oest. Situat entre el nucli urbà i la franja de terreny de l'àmbit de La Rodona i Porta Badia. La seva topografia és pràcticament plana amb cotes entre la 125 i la 121, exceptuant la zona oest, a tocar de la riba del riu Sec, on actualment es situa una bossa d'aparcament longitudinal, que va baixant fins arribar a la cota +107; el pendent mitjà d'aquesta franja és d'un 4%.

En paral·lel a aquest, però a tocar del límit del terme municipal amb Sabadell, trobem el subàmbit de La Rodona i Porta Badia, que comprèn els sòls no urbanitzables de l'àmbit. La zona de La Rodona es troba situada entre Sabadell, a l'oest, l'àmbit de la zona industrial al nord, el Casal de Joves de Badia a l'est i, al sud, l'IES Federica Montseny. És un terreny pla, deprimat respecte al seu entorn i de forma semicircular. El subàmbit passa per darrera de l'IES amb una franja estreta atal·lussada, trobant-se, un cop passat l'IES, amb el riu Sec i les seves ribes, que formen part de l'àmbit d'actuació. Fruit de les obres d'urbanització del pla parcial de Sant Pau de riu Sec, les ribes del riu són, actualment, espais lliures urbanitzats a base de camins de vianants i terrasses, que superen un canvi de cota de fins a 12 metres. La riba dreta del riu Sec, dins del municipi de Badia del Vallès, és la part que ha patit més modificacions físiques amb motiu de la urbanització del sector de Sant Pau de riu Sec. En primer lloc a l'extrem sud del subàmbit, en paral·lel a l'autopista, s'hi ha construït el lateral, amb dos carrils de circulació i d'on pegen les sortides i accessos a l'autopista, de manera que el subàmbit de Porta Badia ha quedat esmerçat per aquesta infraestructura. En segon lloc, passat el pont que passa per sobre del riu hi ha una sortida de l'autopista, que és la que dona accés al nou sector i, a més a més, permetrà l'accés directe a Badia, que fins ara depenia dels municipis veïns per accedir a les grans infraestructures territorials (trens i autopistes). Aquest nou accés a la zona ha fragmentat en dues parts la part de terreny triangular que quedava delimitada per el límit del terme municipal, el riu i l'autopista; per una banda una franja de terreny, entre el riu i el carril de desacceleració de l'autopista, que ha estat urbanitzada com a parc fluvial; per l'altra una falca compresa entre el carril de desacceleració, el límit del terme municipal i la zona de protecció del nou lateral de l'autopista. Aquesta porció del subàmbit té accés des del sector de Sant Pau de riu Sec de Sabadell, atès que queda segregada de la resta del municipi.

El darrer subàmbit és el de les “antigues escoles A. Machado i Empordà”, que queda separat de la resta de l'àmbit. De fet es troba a l'est, sud-est del municipi, per sobre de l'eix de l'av. Tibidabo – Cantàbric – Costa Blava, que és l'eix que separa Badia del Vallès de Barberà. Aquest subàmbit està limitat per l'av. de la Costa Blava, el carrer de Moianès del barri d'habitatges unifamiliars de Can Gorgs de Barberà i el carril de desacceleració de sortida de la B-30 que connecta amb la C-58.

1.4. Usos i activitats. Característiques de les edificacions existents.

Pel que fa als usos i les activitats que existeixen dins l'àmbit de la present modificació puntual del PGM podem distingir dos grups principals: els equipaments i serveis i els sòls “buits”, ja que no hi ha edificacions destinades a altres usos.

Dins dels equipaments i serveis trobem, al nord de l'àmbit, en el subàmbit de la “zona industrial” un gran equipament esportiu, amb instal·lacions, pistes esportives, etc. De fet aquest equipament està parcialment en desús, però el camp de futbol es va remodelar recentment. En el mateix subàmbit trobem una benzinera, fruit de la “Modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit de les instal·lacions esportives de Badia del Vallès”. A la resta del subàmbit no trobem cap altra instal·lació, són sòls destinats a xarxa viària, aparcaments (associats a la zona esportiva) i erms.

Al subàmbit del “Front urbà nord-oest” s'hi engloben els vials i equipaments urbans lligats a l'activitat de la ciutat, dins l'àmbit de la modificació. Hi trobem part de l'avinguda del Cantàbric, el casal de joves de Badia i l'IES Federica Montseny, també hi ha una part del subàmbit destinada a camins de vianants que comuniquen aquests equipaments amb la xarxa viària de la ciutat. La resta és la franja que queda a l'esquerra del riu Sec, al final del carrer Porto, que allotja una gran bossa d'aparcament que dona servei als veïns i, a la part més al sud, recull una zona de jardí urbà, el Parc de la Segona República, emmarcada pels vials av. Via de la Plata-Mediterrani i la carretera d'accés a Cerdanyola del Vallès.

El subàmbit de “La Rodona – Porta Badia” engloba bàsicament sòls erms, sense ús, antigues terres de conreu obsoletes, a més dels sòls que han estat urbanitzats per les obres del sector Sant Pau de riu Sec: lateral, sortida de l'autopista i l'espai lliure urbanitzat a les dues ribes del riu Sec al seu pas per l'àmbit de la present modificació puntual del PGM al Front del riu Sec.

En el subàmbit de les “antigues escoles A. Machado i Empordà”, actualment s'ubiquen els locals de la brigada d'obres dels serveis municipals. Part dels edificis estan tancats i abandonats, atès que no s'hi desenvolupa cap activitat, tot i que, aparentment, no estan en mal estat. La franja de vialitat que voreja la zona de protecció de l'autopista i que ha d'enllaçar amb la vialitat del municipi veí, Barberà del Vallès, no està urbanitzada, el que hi ha és un camí que arriba a mitja alçada de la peça d'equipaments; la resta és un sòl abandonat, residual.

1.5. Estructura de la propietat del sòl. Informació cadastral.

La propietat del sòl implicat en la present modificació està repartit entre quatre propietaris diferents. Per una banda hi ha l'administració pública, que disposa d'un 62,40 % del sòl aportat, dividit entre la Generalitat de Catalunya (45,07 %) i l'Ajuntament de Badia del Vallès (17,33 %), i per l'altra els propietaris privats que tenen el 37,60 % de la propietat del sòl, que alhora es divideix en dos propietaris independents: la societat Immobiliària ParcSud S.L.U. que disposa de 29.396,89 m² dins l'àmbit, equivalent al 19,37 %, i la societat Vantoueix S.L. que és propietària de 27.673,84 m² de sòl, un 18,23 % del total.

Pel que fa a la distribució de les propietats de cada participant, la Generalitat de Catalunya té tres parcel·les, dues de l'INCASOL, una al nord de l'àmbit que correspon amb el poliesportiu, les instal·lacions esportives i el camp de futbol de Badia del Vallès, i on també es troba la benzinera que hi ha dins l'àmbit, i una altra, d'uns 5.000 metres quadrats, situada entre l'IES i el subàmbit de la Rodona; la tercera pertany al Departament d'Educació, que és on es troba l'Institut d'Ensenyament Secundari "Federica Montseny".

L'Ajuntament de Badia del Vallès té tres parcel·les dins l'àmbit. Les dues que estan dins el subàmbit de les antigues escoles A. Machado i Empordà, on ara està instal·lada la brigada d'obres municipal i abans hi havia l'escola d'adults; també és de la seva propietat la parcel·la on es troba el casal de joves.

Pel que fa als propietaris privats, la Immobiliària Parc Sud, SL té tres parcel·les, una a l'extrem nord de l'àmbit, al costat de les instal·lacions esportives, les altres dues conformen el subàmbit de La Rodona.

La societat immobiliària Vantoueix SL té les parcel·les del subàmbit de Porta Badia, a la zona més al sud de l'àmbit. La seva propietat, formada per tres parcel·les, que originàriament eren dues, però que les obres del pla parcial de Sant Pau de riu Sec han segregat. Una queda al marge esquerre del riu Sec i les altres dues a la dreta, una entre el riu i el carril de desacceleració de sortida de l'autopista i l'altra entre aquest i el carril lateral.

1.6. Serveis urbanístics existents.

Els carrers existents dins de l'àmbit i els nous vials urbanitzats recentment al seu voltant disposen de tots els serveis urbans.

Al subàmbit de les antigues escoles A. Machado i Empordà, tot i haver un vial previst pel planejament vigent, no està ni executat ni disposa dels serveis urbans, actualment és un camí no pavimentat.

A la sèrie de plànols d'informació de referència I.14 s'han reflectit les xarxes dels diferents serveis urbanístics existents, dels que s'ha disposat documentació.

1.7. Planejament urbanístic vigent.

En els plànols d'informació I.05 i I.06 es reflecteixen, en un marc integrat del planejament urbanístic vigent, el règim del sòl i les qualificacions urbanístiques vigents, respectivament.

Les superfícies corresponents als dos règims de sòl que incideixen en l'àmbit de la modificació són:

SUBÀMBIT	SÒL URBÀ		SÒL NO URBANITZABLE		TOTAL	
	Sup (m²)	%	Sup (m²)	%	Sup (m²)	%
Zona industrial	84.780,62	35,06	0,00	0,00	84.780,62	35,06
Front urbà nord-oest	39.952,81	16,52	0,00	0,00	38.743,76	16,52
La Rodona - Porta Badia	0,00	0,00	87.101,36	36,02	87.101,36	36,02
Antigues escoles A. Machado i Empordà	29.973,10	12,40	0,00	0,00	29.973,10	12,40
TOTAL	154.706,53	63,98	87.101,36	36,02	241.807,89	100,00

Es pot observar que els subàmbits "zona industrial", "antigues escoles A. Machado i Empordà" i "front urbà nord-oest" concentren el sòl classificat com a urbà i, en canvi, el sòl no urbanitzable es circumscriu al subàmbit de "La Rodona - Porta Badia".

Respecte del règim del sòl de l'àrea "La Rodona", cal remarcar que el Pla general metropolità en la revisió del PAU 1988-1992 classificava els sòls com a "sòl urbà", integrats en el mateix règim que la resta de l'aleshores "polígon Badia". És en el document del Pla general d'ordenació urbana, que es va redactar posteriorment a la creació del municipi, quan a aquests sòls se'ls inclou dins del règim de sòl no urbanitzable (plànol 1.1 "Emmarcament territorial i classificació del sòl"), malgrat la qualificació urbanística que se li va atorgar (6b: espais lliures públics de nova creació, de caràcter local), que era la mateixa que li havia atorgat el Pla general metropolità, des de l'any 1976. La modificació puntual del PGM aprovada definitivament l'any 2002 modifica el sistema 6b pel 7b, en l'àrea "La Rodona", mantenint el règim de sòl no urbanitzable. És evident que no deixa de constituir una incongruència, més enllà d'aspectes vinculats a la valoració del sòl, el que es situïn uns terrenys que confronten amb el sòl urbà, destinats inicialment a "zona verda" i posteriorment a equipaments comunitaris en el règim de sòl no urbanitzable doncs el propi

destí d'aquests sòls, inherents a la seva qualificació comporta la "urbanització dels mateixos, restant aliens al que constituiria la preservació del seu estat natural".

Pel que fa a les qualificacions urbanístiques, en el següent quadre es resumeixen les superfícies corresponents a cada zona o sistema.

PLANEJAMENT VIGENT			
SISTEMES		213.871,22 m²	88,89%
3	Sistema ferroviari	9.133,12 m²	3,80%
5	Sistema viari bàsic. Xarxa viària bàsica	59.075,20 m²	24,55%
6a	Parcs i jardins urbans. Actuals de caràcter local	4.706,28 m²	1,96%
6b	Parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local	26.347,09 m²	10,95%
7a	Equipaments. Actuals de caràcter local	18.842,07 m²	7,83%
7b	Equipaments de nova creació de caràcter local	50.319,41 m²	20,91%
9	Protecció de sistemes generals	17.476,11 m²	7,26%
28	Parcs forestals de repoblació	27.971,94 m²	11,63%
ZONES		26.727,62 m²	11,11%
18*	Zona d'ordenació amb volumetria específica	13.714,64 m²	5,70%
22a	Zona industrial	13.012,98 m²	5,41%

Tal com es pot constatar, el conjunt de "sistemes" inclosos en l'àmbit de la modificació assoleix un pes importantíssim, ja que es situa en un 88,89 % i, en canvi les "zones" només cobreixen l'11,11 % de la superfície.

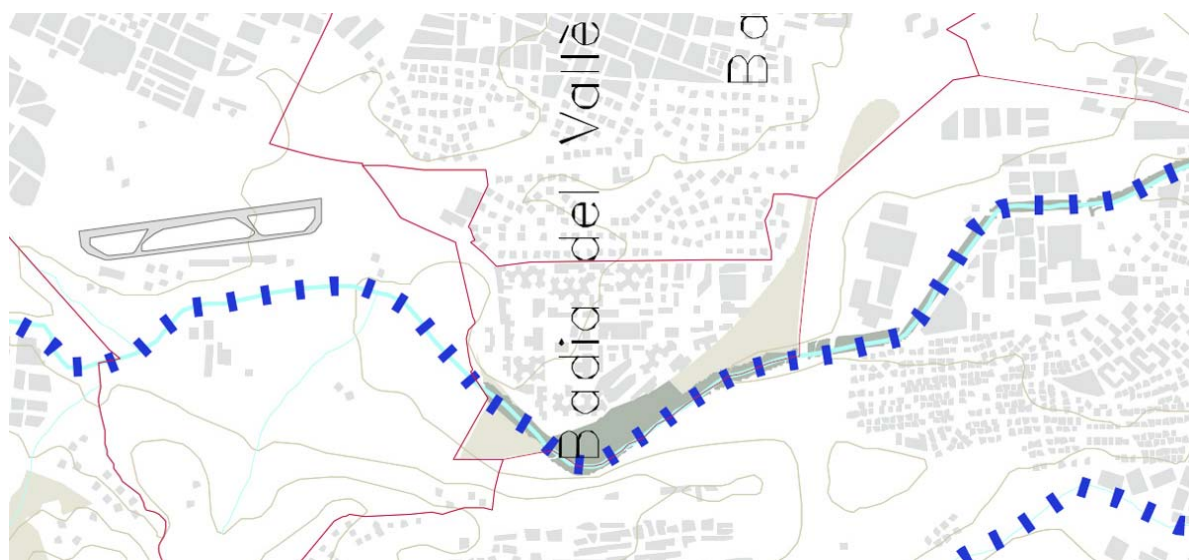
Els equipaments assoleixen quasi un trenta per cent (28,74 %) del sòl, sent el sistema majoritari en l'àmbit, a continuació els sòl qualificats de vialitat gairebé arriben a ocupar una quarta part (24,55 %) del total i les "zones verdes" un 12,91 %. També cal destacar el sistema de "parcs forestals de repoblació" (zona 28) que assoleix un 11,63 % de la superfície de l'àmbit, encara que, cal remarcar, en els sòls així qualificats no hi ha cap superfície arbòria interna ni cap de confrontant que es configuri com a suport vegetal de referència en una hipotètica reforestació; es pot afirmar que aquest "sistema", en els termes urbanístics amb els que es descriu, esdevé totalment descontextualitzat, tenint en compte les preexistències, els desenvolupaments urbanístics de l'entorn i l'actual realitat física d'aquesta part de l'àmbit de la modificació del PGM de Badia del Vallès.

Pel que fa al planejament de rang superior cal contemplar les determinacions del Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) que afecten a l'àmbit de la present modificació. El PTMB es va aprovar definitivament per acord del Govern de la Generalitat de Catalunya el 20 d'abril de 2010. Aquest pla analitza els sistemes urbans, els espais

oberts i les infraestructures de la mobilitat; a banda de tractar els instruments de gestió supramunicipal i donar directrius sobre el paisatge.

El **sistema d'espais oberts** comprèn el sòl classificat com a no urbanitzable pel planejament urbanístic en el moment de l'aprovació del PTMB.

Mitjançant aquest sistema s'assenyalen les parts del territori que han de ser preservades de la urbanització i, en general, dels processos que poden afectar negativament els valors paisatgístics, ambientals, patrimonials i econòmics, sense perjudici de les actuacions que s'hi puguin autoritzar.



PTMB. 1.2. Espais oberts. Proposta (abril 2010)

El PTMB distingeix tres tipus bàsics de sòl en els espais oberts amb la finalitat de modular les normes de protecció:

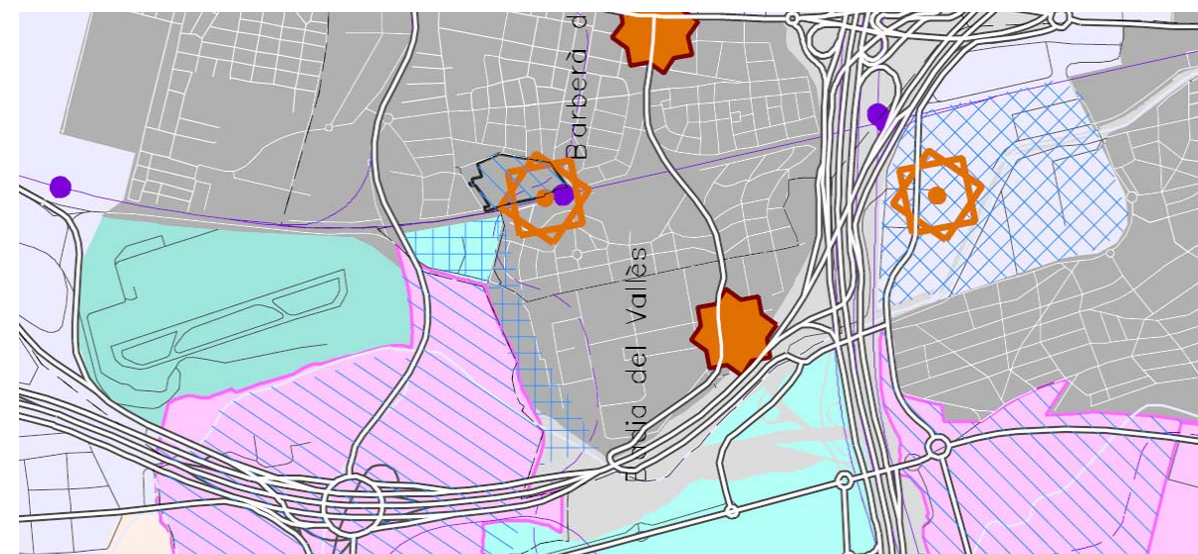
- espai de protecció especial per seu interès natural i agrari
- espai de protecció especial de la vinya
- espai de protecció preventiva

Les ribes del riu Sec al seu pas per dins del territori metropolità es troben dins dels espais de protecció especial pel seu interès.

Dins l'àmbit de la modificació també trobem una porció de sòl dins dels espais de protecció preventiva, que correspon amb la porció triangular de terreny que conformen en riu Sec, l'autopista C-58 i el límit municipal amb Sabadell.

Cal remarcar que aquests dos espais han estat recentment urbanitzats i modificats morfològica i substancialment, fruit de l'execució de les obres del sector de Sant Pau de riu Sec a Sabadell. L'espai de protecció especial s'ha convertit en una continuació del Parc Fluvial que ve de Sabadell i a l'espai de protecció preventiva s'hi ha construït el lateral de l'autopista amb la seva franja de protecció corresponent i el carril de desacceleració i sortida de la mateixa.

Pel que fa als **sistemes urbans**, mitjançant el reconeixement dels assentaments existents, la proposta d'estratègies urbanes i la definició d'una estructura nodal de referència, el PTMB segueix les pautes per a una evolució urbanística que correspon als criteris del Programa del Planejament Territorial i és coherent amb les aptituds i condicions de cada lloc del territori.



PTMB. 2.3. Sistema urbà. Estratègies urbanes (abril 2010)

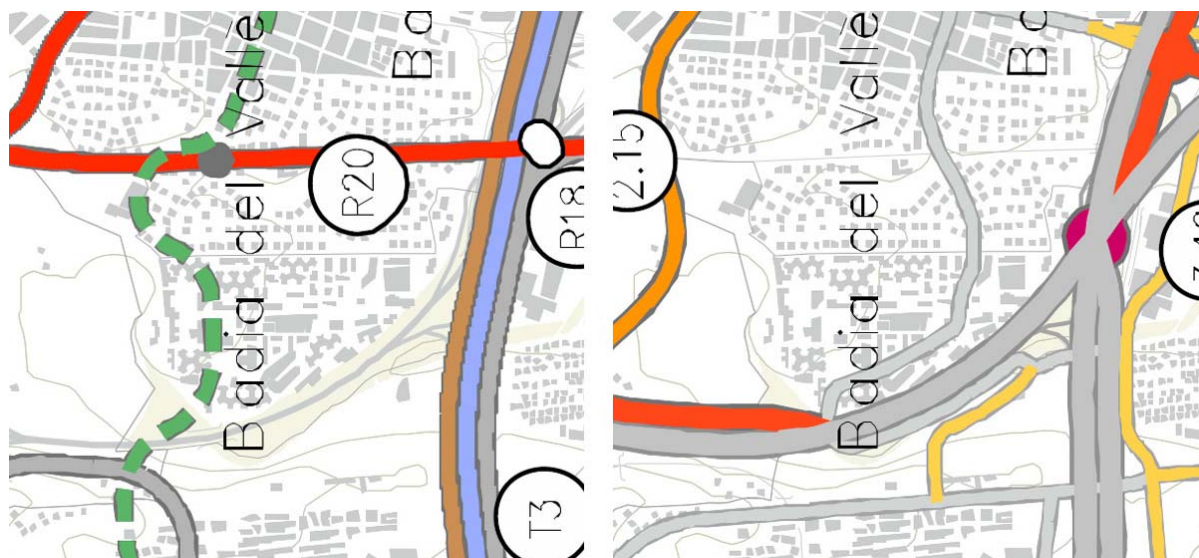
D'acord amb les estratègies de desenvolupament que estableix el PTMB i amb les característiques físiques, socials i econòmiques de cada nucli i àrea urbana, el planejament urbanístic ha de definir el model d'implantació urbana i les determinacions concretes que regularan les iniciatives d'urbanització i edificació.

Pel que fa a les estratègies urbanes que el PTMB proposa, es pot veure com la present modificació incideix en una de les àrees designades com a transformació urbana d'interès metropolità, com a continu urbà d'un centre ja existent i molt pròxim a una nova centralitat urbana (ARE de Barberà del Vallès), i també com a continu d'una àrea d'extensió urbana d'interès metropolità de caràcter terciari (sector de Sant Pau de riu Sec). Dins l'àmbit de modificació també hi ha una zona designada com a àrea especialitzada d'equipaments, parcs i altres sistemes en transformació urbana d'interès metropolità, on

actualment hi ha les instal·lacions esportives de Badia, tot i que el planejament vigent hi preveu una petita zona de desenvolupament industrial i terciari.

El **sistema d'infraestructures** de mobilitat comprèn la xarxa viària, la ferroviària i altres infraestructures fixes i també el sistema logístic i els intercanviadors nodals associats als anteriors.

El PTMB estableix la xarxa de connectivitat física, de persones i mercaderies, que permet un funcionament integrat de l'espai metropolità, tant pel que fa a l'àmbit del PTMB com als diversos àmbits territorials d'escala superior en què s'insereix.



PTMB. 3.2. Actuacions. Infraestructures ferroviàries i de transport públic (abril 2010)
PTMB. 3.4. Actuacions. Infraestructures viàries (abril 2010)

Pel que fa a l'entorn de l'àmbit d'actuació en el camp de les infraestructures ferroviàries i de transport públic el PTMB preveu connexions de tramvia o autobús en plataforma (U16) reservada que travessen l'àmbit de la present modificació i connecten amb els municipis veïns i amb les infraestructures ferroviàries. També es preveu l'ampliació del número de vies del tram de rodalies que passa tangent a l'àmbit (R20).

Les infraestructures viàries que preveu el PTMB i que afecten a l'àmbit de treball són la nova construcció del lateral de la C-58 (1.9), que ja està executat, i la construcció de la via interpolar (2.15) que afecta a l'extrem nord-oest de l'àmbit.

1.8. Marc legal. Determinacions.

La present proposta de modificació puntual del Pla General Metropolità (d'ara endavant MPPGM) es regula per allò que disposen els articles 96 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (d'ara endavant TRLU), així com el Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU), en tot allò que no s'hi oposi, atesa la recent aprovació del TRLU 2010.

La proposta conté les determinacions i documents adequats a la seva finalitat, contingut i abast, tal com preveuen els articles 117 i 118.4 del RLU.

També li són d'aplicació específica la Llei 1/2009 d'equipaments comercials, la Llei 39/2003 del Sector Ferroviari, el seu Reglament i Orden FOM/2230/2005, així com les disposicions relatives a les servituds aeronàutiques vinculades a les instal·lacions i funcionalitat de l'aeroport de Sabadell.

1.9. Tràmit ambiental.

L'estudi previ per a la MPPGM va ser entrada al Registre de la Direcció General de Polítiques Ambientals del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya el passat 16 de febrer de 2011, per tal de sol·licitar la no subjecció a avaluació ambiental del pla amb motiu de les característiques i de la realitat física dels sòls classificats com a no urbanitzables. En cas contrari, es sol·licità l'emissió del document de referència, d'acord amb els articles 7.2 i 15 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Analitzada la documentació aportada, en data 11 de març de 2011, la Directora general de Polítiques Ambientals ha resolt que la modificació puntual de referència no està inclosa en cap dels supòsits previstos en l'article 5 de l'esmentada Llei, per la qual cosa **no està sotmesa a avaluació ambiental**, tal com es reflecteix en el document de dita resolució que s'adjunta a continuació.

Així doncs, es redacta el document urbanístic per tramitar la seva aprovació inicial.

RESOLUCIÓ

TES/ /2011, d'11 de març, sobre la subjecció a avaluació ambiental de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació al front del riu Sec, al terme municipal de Badia del Vallès.

Núm. d'expedient: OTAABA20110050 (URB 050/11)

Fets

En data 16 de febrer de 2011 va tenir entrada al Registre dels Serveis Territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat a Barcelona la sol·licitud de resolució sobre la possible subjecció a avaluació ambiental de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació al front del riu Sec, al terme municipal de Badia del Vallès, presentada per l'Ajuntament.

L'informe emès per l'Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental a Barcelona de 9 de març de 2011, proposa no sotmetre a avaluació ambiental la Modificació puntual del Pla general d'ordenació al front del riu Sec, al terme municipal de Badia del Vallès, per la manca d'efectes significatius en el medi ambient atès el seu abast i les seves característiques.

Fonaments de dret

L'article 7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, estableix que són objecte d'avaluació ambiental les modificacions de planejament urbanístic general que alterin la classificació del sòl no urbanitzable, tot i que se'n pot declarar la no-subjecció si, per les característiques i per la poca entitat que tenen, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient.

Vist l'article 12 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, segons el qual l'òrgan ambiental en relació amb tots els plans i els programes objecte d'aquesta Llei és el departament de l'Administració de la Generalitat competent en matèria de medi ambient.

De conformitat amb l'article 26.1.b) del Decret 289/2006, de 4 de juliol, de reestructuració parcial del Departament de Medi Ambient i Habitatge, correspon a la Direcció General de Polítiques Ambientals i Sostenibilitat exercir les competències que corresponen al Departament en relació amb el procediment d'avaluació ambiental de plans i programes.

Atès que l'article 14 del Decret 44/2011, de 4 de gener, d'estructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat, disposa que la Direcció General de

Polítiques Ambientals té les funcions i l'estructura previstes per a la Direcció General de Polítiques Ambientals i Sostenibilitat al Decret 289/2006, de 4 de juliol,

Resolc:


-1 Declarar la no-subjecció a avaluació ambiental de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació al front del riu Sec, al terme municipal de Badia del Vallès.

-2 Indicar a l'Ajuntament de Badia del Vallès que caldrà sol·licitar informe als Serveis Territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat a Barcelona com a organisme ambiental afectat per raó de les seves competències sectorials, un cop aprovada inicialment la Modificació puntual i simultàniament al tràmit d'informació pública, de conformitat amb l'article 85.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

-3 Notificar aquesta Resolució a l'Ajuntament de Badia del Vallès i a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

Contra aquesta Resolució, que no esgota la via administrativa, les persones interessades poden interposar recurs d'alçada davant el conseller de Territori i Sostenibilitat en el termini d'un mes a comptar de l'endemà de la recepció de la notificació d'aquesta Resolució, d'acord amb el que disposen els articles 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Barcelona, 11 de març de 2011



Marta Subirà i Roca
Directora general de Polítiques Ambientals

(11.076.075)

1.10. Servituds.

L'àmbit de la modificació puntual del planejament general es troba, en part, sota la influència de l'aeroport de Sabadell ja que li afecten tant les servituds aeronàutiques com les afeccions acústiques.

Les **servituds aeronàutiques** de l'aeroport de Sabadell van ser establertes pel Real Decreto 906/1970, de 21 de març, i publicades al BOE núm. 83, de 7 d'abril. El Pla Director de l'Aeroport de Sabadell va ser aprovat per Ordre del Ministeri de Foment de 16 de juliol de 2001 (BOE núm. 189, de 8 d'agost), i va definir unes servituds aeronàutiques concordants amb les anteriors. Posteriorment es va aprovar el Real Decreto 1843/2009, de 27 de novembre, pel que s'actualitzen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Sabadell, publicat al BOE núm. 25, de 29 de gener de 2010; i que deroga el Real Decreto 906/1970, de 21 de març, i modifica el Pla director de l'aeroport de Sabadell pel que fa a les determinacions relatives a les servituds aeronàutiques per a la configuració corresponent a l'escenari actual.

En la documentació gràfica s'ha reflectit l'àmbit corresponent a la corba isosònica Leq dia = 60 dB(A), ja que l'aeroport no opera en període nocturn. A l'interior d'aquesta petjada acústica les limitacions d'usos afecten els dotacionals sanitaris i educatius; les construccions hauran d'estar convenientment insonoritzades per complir amb els nivells d'immissió establerts en el document bàsic DB-HR "Protecció front al soroll", del Codi tècnic de l'edificació (CTE).

Pel que respecte a les servituds radioelèctriques cal remarcar que el sector objecte de la modificació puntual es troba situat fora de la zona de seguretat i de limitació d'alçades del radiofar no direccional (NDB) i de la zona de seguretat i de limitació d'alçades del centre de comunicacions VHF de la torre de control.

Pel que fa a les servituds de l'aeròdrom, generades per la presència de la pista, sí que una part del sector és afectat per la superfície de limitació d'alçades, tal com es reflecteix en la documentació gràfica.

En la normativa urbanística s'inclouen les regulacions, pel que fa als usos, edificacions, construccions i instal·lacions, que es deriven de les esmentades servituds i afeccions aeronàutiques.

Pel que fa referència a les **servituds ferroviàries**, la part nord del sector limita amb el traçat ferroviari de la línia Barcelona-Saragossa. Essent la seva classificació de "sòl

urbà", les zones de domini públic, servitud i línia d'edificació, així com la resta de disposicions que li afecten, són les establertes per la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari (BOE núm. 276, de 18.11.2003), el Reglament del Sector Ferroviari (RD 2387/2004, de 30 de desembre. BOE núm. 315, de 31.12.2004) i l'Ordre FOM/2230/2005, de 6 de juliol (BOE núm. 165, de 12/07/2005) per la que es redueix la línia límit d'edificació en els trams de les línies de la xarxa ferroviària d'interès general que transcorren per zones urbanes. En la documentació gràfica s'han reflectit els esmentats àmbits i línia d'edificació.

DOCUMENT NÚM 2: MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. Objectius i criteris en què es fonamenta la proposta.

Els objectius de la present modificació puntual del Pla General Metropolità al front del riu Sec de Badia del Vallès es poden sintetitzar en els següents aspectes :

a) Establir una ordenació urbanística coherent entre el conjunt edificat de Badia del Vallès i el sector d'activitats econòmiques que s'està desenvolupant en terrenys del municipi de Sabadell, a l'altre cantó del riu Sec. Cal remarcar que, actualment, les edificacions de Badia en aquest indret donen l'esquena a aquests sòls que, fins fa poc, restaven vinculats a explotacions agrícoles.

b) Possibilitar la creació de noves zones d'activitat econòmica amb l'objectiu de poder generar inversions i crear un teixit terciari que permeti constituir una font de recursos econòmics propis pel finançament de l'Administració municipal.

c) Reordenar l'àrea urbana compresa entre la línia de ferrocarril Barcelona-Saragossa i l'avinguda del Tibidabo, destinada bàsicament a usos industrials, terciaris i "zona verda", a fi i efecte de reconèixer com a equipaments comunitaris les instal·lacions vinculades al camp de futbol, recentment remodelades, i establir un nou model d'ordenació que permeti racionalitzar l'estructura viària i el model d'implantació de l'edificació, mantenint però l'aprofitament urbanístic i la connectivitat de la vialitat per sota de la línia ferroviària.

d) Augmentar l'edificabilitat global de l'àrea subjecta a modificació del planejament en 40.000 metres quadrats de sostre per a usos comercials i terciaris, preveient les majors reserves de sistemes urbanístics que la legislació determina per a aquests casos d'increment de sostre.

e) Redefinir el conjunt de sistemes urbanístics ("zones verdes", equipaments comunitaris i vialitat) en l'àmbit de la modificació a fi i efecte d'assolir un major grau de coherència amb les qualificacions de l'entorn immediat (sector "Sant Pau del riu Sec") i les que es deriven de la zonificació proposada en el propi àmbit d'actuació. Cal tenir en compte l'alt grau de discordances que reflecteix el plànol refós del planejament vigent per deduir la necessitat de racionalitzar les qualificacions dels "sistemes" i estructurar-los convenientment.

f) Classificar com a sòl urbà, atès el context urbanístic actual en l'entorn immediat, la part de sòl no urbanitzable situada entre el nucli edificat de Badia del Vallès i el sector "Sant Pau del riu Sec", a Sabadell, per possibilitar la implantació de l'aprofitament urbanístic que es genera mitjançant la seva inclusió dins el règim de sòl urbà no consolidat.

g) Redefinir l'àmbit de la zona qualificada de "7b" (equipaments comunitaris de nova creació, de caràcter local), situada a l'avinguda d'Antonio Machado, a fi i efecte d'ajustar els límits de la mateixa en relació a les alineacions previstes per a la prolongació d'aquest vial en el terme municipal de Barberà del Vallès.

2.2. Descripció i justificació de la proposta.

En base als objectius descrits en l'apartat anterior, la present modificació del planejament general proposa:

- a) Classificar, dins el règim de sòl urbà no consolidat, la part de "sòl no urbanitzable" situada entre el nucli urbà de Badia i el sector "Sant Pau de riu Sec", que es troba en fase de finalització de l'obra urbanitzadora i, per tant, es pot considerar sòl urbà. Entenem que en l'actual context, no és coherent, des del punt de vista territorial ni en base a les qualificacions urbanístiques assignades, que aquests sòls es mantinguin adscrits al règim de "sòl no urbanitzable".
- b) Redefinir l'estructura de la vialitat en els següents aspectes:
 - Preveure un nou vial que possibiliti l'accés i doni front a l'IES Federica Montseny i els edificis d'ús terciari que es plantegen en el subàmbit "La Rodona", augmentant la connectivitat amb la xarxa viària existent.
 - Ajustar el traçat i potenciar el vial, previst pel planejament vigent, però no executat, que ha de connectar l'avinguda del Mediterrani –en el punt d'accés a Badia des de la carretera de Cerdanyola- amb el vial recentment construït al sector "Sant Pau de riu Sec", que ja enllaça amb l'avinguda del Tibidabo; assegurant el desviament del trànsit de pas evitant que transcorri per l'interior del nucli urbà.
 - Redissenyar la vialitat de la "zona industrial", eliminant el vial previst per a la connexió directa de l'avinguda del Tibidabo amb l'àrea urbana de Barberà del Vallès, per sota de la línia ferroviària, ja que la remodelació recent de les instal·lacions esportives aconsella garantir aquest futur enllaç mitjançant els dos vials previstos per assegurar la funcionalitat de l'àrea industrial.
 - Incorporar el brançal lateral de l'autopista C-58, recentment construït, que constitueix l'accés sud al sector "Sant Pau de riu Sec" i ajustar el seu traçat en la configuració realment executada.
 - Ajustar el traçat del vial previst front l'actual magatzem de la brigada municipal (carrer de Cerdanyola), a fi i efecte d'assolir una major superfície destinada a equipaments.

- c) Redefinir els sistemes d'espais lliures públics i d'equipaments, acomodant-los al nou model d'ordenació:
 - Reconèixer les instal·lacions esportives situades per sobre de l'avinguda Tibidabo.
 - Redefinir l'àmbit de l'IES Federica Montseny en relació a la vialitat prevista amb la que confrontarà.
 - Ajust de l'àmbit del sistema vinculat a les antigues escoles "Antonio Machado" i "Empordà", augmentant llur superfície, mitjançant l'ajust de la vialitat i el seu sistema de protecció respecte de l'autopista B-30.
 - Reordenació de l'àmbit de l'antic Casal de Joves amb l'objectiu de preveure una més adient connexió viària i de les zones verdes, preveient la futura implantació d'un equipament municipal apte per a diferents usos dotacionals.
 - Articulació del sistema de zones verdes al llarg de la vialitat estructurant i a l'entorn de riu Sec (aquest darrer ja urbanitzat), possibilitant una continuïtat amb els espais lliures provinents del sector "Sant Pau de riu Sec".
- d) Redefinir el model d'implantació de les illes destinades fonamentalment a ús industrial i preveure dues unitats de zona per ubicar-hi usos comercials i terciaris:
 - A la "zona industrial" es preveu mantenir la mateixa edificabilitat atorgada pel planejament vigent (36.065,20 m²st) però disposada d'una manera més eficient, destinant 23.784,80 m²st per a usos industrials i 12.280,40 m²st per a usos terciaris.
 - A l'àrea de "La Rodona" es preveu ubicar una zona terciària, destinada a la implantació d'un edifici, per a ús fonamentalment comercial, amb una edificabilitat de 33.000 m² de sostre.
 - Al sector de "Porta Badia" es preveu situar-hi una edificació per a usos terciaris, amb una edificabilitat de 7.000 m² de sostre, dels quals 2.500 m²st com a mínim es destinaran a usos comercials, i una alçada màxima de planta baixa i tres plantes pis.

AMBIT mPGM: 241.807,89 m²
 AMBIT parcial: 211.834,79 m²
 AMBIT parcial: 29.973,10 m²

Planejament vigent

SISTEMES	214.119,61 m ²	88,55%
3 Sistema ferroviari	9.133,12 m ²	3,78%
5 Sistema viari bàsic. Xarxa viària bàsica	59.323,59 m ²	24,53%
6a Parcs i jardins urbans. Actuals de caràcter local	4.706,28 m ²	1,95%
6b Parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local	26.347,09 m ²	10,90%
7a Equipaments. Actuals de caràcter local	18.842,07 m ²	7,79%
7b Equipaments de nova creació de caràcter local	50.319,41 m ²	20,81%
9 Protecció de sistemes generals	17.476,11 m ²	7,23%
28 Parcs forestals de repoblació	27.971,94 m ²	11,57%
ZONES	27.688,28 m²	11,45%
18* Zona d'ordenació amb volumetria específica	14.675,30 m ²	6,07%
22a Zona industrial	13.012,98 m ²	5,38%

Edificabilitat segons el planejament vigent

Sostre edificable	
TOTAL	36.065,20 m²

Planejament proposat

SISTEMES	195.281,68 m ²	80,76%
5 Sistema viari bàsic. Xarxa viària bàsica	54.653,36 m ²	22,60%
6a Parcs i jardins urbans actuals	3.031,07 m ²	1,25%
6b Parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local	59.434,71 m ²	24,58%
7a Equipaments actuals de caràcter local	30.341,45 m ²	12,55%
7b Equipaments de nova creació de caràcter local	38.872,75 m ²	16,08%
9 Protecció de sistemes generals	5.311,11 m ²	2,20%
SH Sistema hidrogràfic	3.637,23 m ²	1,50%
ZONES	46.526,21 m²	19,24%
18b* Zona d'ordenació amb volumetria específica	30.819,08 m ²	12,75%
22a* Zona industrial	15.707,13 m ²	6,50%

Sostre proposat

Parcel·la	sostre	sostre parcel·la	
1	1.440,00 m ²	1.440,00 m²	zona 18b-8*
2	2.215,20 m ²	2.215,20 m²	zona 22a*
3	8.625,20 m ²	8.625,20 m²	zona 18b-9*
4	23.784,80 m ²	23.784,80 m²	zona 22a*
5	33.000,00 m ²	33.000,00 m²	zona 18b-10*
6	7.000,00 m ²	7.000,00 m²	zona 18b-11*
TOTAL		76.065,20m²	

Comparatiu de zones verdes i equipaments

	actual	proposat	diferència
6a + 6b + 28	59.025,31 m ²	62.465,78 m ²	3.440,47 m²
7a + 7b	69.161,48 m ²	69.214,20 m ²	52,72 m²
TOTAL			3.493,19 m²

Reserves de sistemes 6b i 7b per augment de sostre (art. 100.1 TRLU)

	actual	proposat	diferència
	36.065,20 m ²	76.065,20 m ²	40.000,00 m ²
sostre comercial			32.000,00 m ²
sostre oficines			
sostre residencial (hoteler)			8.000,00 m ²
TOTAL			40.000,00 m²

SOSTRE NO RESIDENCIAL: Reserva espai lliure = Augment de sostre (m²st) x 0,05 (m²sl/2²st)32.000,00 m²st 0,050 m²sl/m²st **1.600,00 m²**SOSTRE RESIDENCIAL: Reserva espai lliure = Augment de sostre (m²st) x 0,20 (m²sl/2²st)8.000,00 m²st 0,200 m²sl/m²st **1.600,00 m²**

3200,00

BALANÇ DE SISTEMES

52,72 m² de sòl per equipaments
 240,47 m² de sòl per espai lliure

293,19 m² TOTAL

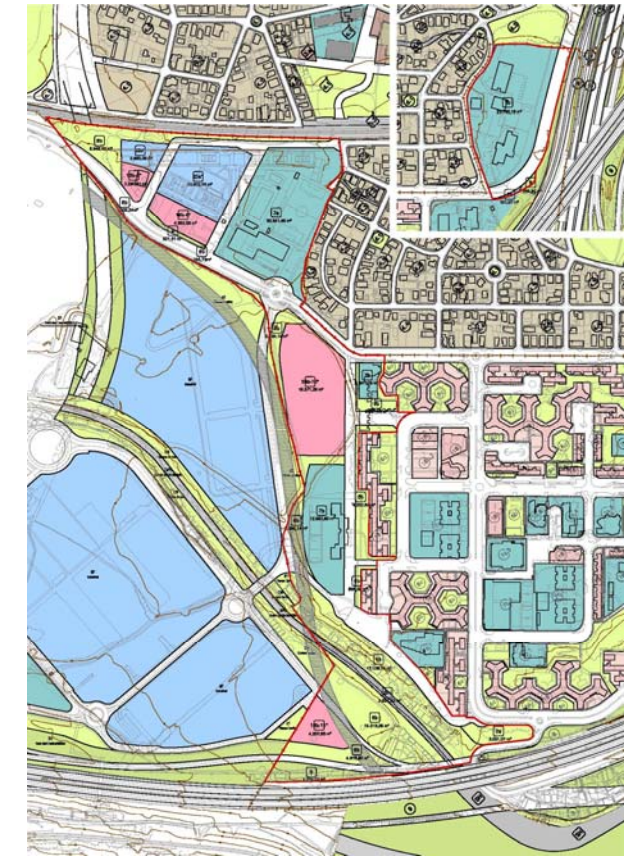
2.3. Quadres comparatius de superfícies i aprofitaments.

Pel que fa al règim del sòl la proposta manté la classificació del sòl urbà i el sòl no urbanitzable el transforma, també, en sòl urbà no consolidat, d'acord amb les seves característiques i les transformacions que s'han produït en els darrers anys.

Les qualificacions dins l'àmbit han variat substancialment. La proporció de sistemes s'ha reduït en un 7,79%, però cal remarcar que els sistemes proposats s'ajusten a la realitat existent, cosa que el planejament vigent no feia. Les incongruències del planejament vigent amb la realitat i amb el planejament recentment aprovat a Sabadell eren, en determinats casos, força evidents. Més enllà de que el planejament vigent encara no recollia les recents obres d'urbanització que han dut a terme dins l'àmbit de treball (construcció del lateral de la C-58 i de la sortida de la mateixa, que donarà accés a Badia), hi havia discordances amb el límit municipal, amb el riu Sec, que és un element connector a nivell territorial, alguns dels vials proposats eren irrealitzables (excessiu pendent o manca de connexió), etc. de manera que la proposta situa els sistemes en el 80,76% del total de l'àmbit.

Quadre comparatiu de zones i sistemes

		PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT	
		superfície	%	superfície	%
3	Sistema ferroviari	9.133,12 m ²	3,78%	0,00 m ²	0,00%
SH	Sistema hidrològic	0,00 m ²	0,00%	3.637,23 m ²	1,50%
5	Sistema viari bàsic. Xarxa viària bàsica	59.323,59 m ²	24,53%	54.653,36 m ²	22,60%
6a	Parcs i jardins urbans. Actuals de caràcter local	4.706,28 m ²	1,95%	3.031,07 m ²	1,25%
6b	Parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local	26.347,09 m ²	10,90%	59.434,71 m ²	24,58%
7a	Equipaments. Actuals de caràcter local	18.842,07 m ²	7,79%	30.341,45 m ²	12,55%
7b	Equipaments de nova creació de caràcter local	50.319,41 m ²	20,81%	38.872,75 m ²	16,08%
9	Protecció de sistemes generals	17.476,11 m ²	7,23%	5.311,11 m ²	2,20%
28	Parcs forestals de repoblació	27.971,94 m ²	11,57%	0,00 m ²	0,00%
SUBTOTAL SISTEMES		214.119,61 m²	88,55%	195.281,68 m²	80,76%
18b*	Zona d'ordenació amb volumetria específica	14.675,30 m ²	6,07%	30.819,08 m ²	12,75%
22a*	Zona industrial	13.012,98 m ²	5,38%	15.707,13 m ²	6,50%
SUBTOTAL ZONES		27.688,28 m²	11,45%	46.526,21 m²	19,24%
TOTAL		241.807,89 m²	100,00%	241.807,89 m²	100,00%



2.4. Programa de participació ciutadana.

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix en l'apartat 1.a) de l'article 59 que en els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal s'haurà d'incloure: "La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin", i en l'apartat 3.a) diu de la memòria que fa referència l'apartat 1.a) que ha d'integrar: "El programa de participació ciutadana que l'ajuntament hagi aplicat al llarg del procés de formulació i tramitació del pla per a garantir l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8".

Per tant, als efectes d'allò que es determina en els articles 8, "Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics", i l'article 59.3 a) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, s'estableix el Programa de Participació Ciutadana.

L'Ajuntament de Badia del Vallès ha d'estudiar la solució urbanística i la formulació d'instruments urbanístics de planejament i gestió, establint un programa de participació ciutadana adequat al llarg de tot el procediment de formulació i tramitació del present instrument de planejament, per tal de garantir l'efectivitat dels drets reconeguts en l'article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, articles 15 i del 21 a 24 del seu reglament, i l'article 9.2 de la Constitució Espanyola.

1. Comunicació als ciutadans:

En compliment dels preceptes esmentats, l'Ajuntament de Badia del Vallès:

- Disposarà d'un joc complet de la present Modificació de pla general (memòria, normativa i plànols) per a la seva consulta, en observança del Dret general d'accedir a la documentació que l'article 6 del Reglament de Participació Ciutadana reconeix als ciutadans.
- Proporcionaran, per mitjà dels seus Serveis Tècnics, en l'horari d'atenció al públic corresponent, informació pormenoritzada i personalitzada sobre la present Modificació.
 - L'Ajuntament de Badia del Vallès incorporarà una còpia en format "PDF" o similar de la versió de la present Modificació per a la seva aprovació provisional a la pàgina web de la Corporació i, quan esdevingui, publicarà en aquell mateix mitjà la versió resultant de la seva aprovació definitiva.

2. Actuacions administratives d'informació:

2.1 Fase d'informació i comunicació de la tramitació del planejament.

• L'edicte de l'aprovació inicial serà publicat al Butlletí Oficial de la Província, al lloc web de l'Ajuntament de Badia del Vallès, en el tauler d'edicte del propi Ajuntament i en un diari de màxima difusió municipal. Obertura d'un període d'informació pública del document d'aprovació inicial pel termini d'un mes.

• Exposició pública i consulta del document de modificació del Pla General en els Serveis Tècnics, en suport físic.

2.2 Fase d'aportacions.

• Dins el termini d'informació pública del document d'aprovació inicial, els interessats podran formular al·legacions o preguntes a la proposta de modificació de planejament general aprovada inicialment, mitjançant la presentació dels corresponents escrits davant els registres i oficina d'atenció ciutadana de l'Ajuntament de Badia del Vallès.

• Recull, valoració i proposta de resolució en informe tècnico-jurídic de les al·legacions presentades en el termini d'informació pública del document aprovat inicialment.

• L'acord que aprovi provisionalment la modificació de planejament general resoldrà l'estimació, desestimació o estimació parcial de les al·legacions presentades en el termini establert a l'efecte. L'esmentat acord i l'informe de valoració de les al·legacions presentades davant els registres i oficines que a l'efecte es preveu, seran notificats als interessats que hagin presentat els corresponents escrits d'al·legacions.

3. Tractament dels resultats de la comunicació i participació ciutadana.

Tota la documentació, al·legacions, reclamacions, suggeriments i informes seran objecte d'anàlisi amb caràcter previ a l'aprovació que, en el seu cas, correspongui, amb emissió d'informe i resposta suficientment individualitzada. El conjunt de documentació esmentada i l'informe ressenyat, formaran part de l'expedient administratiu.

DOCUMENT NÚM. 3: GESTIÓ URBANÍSTICA

3.1. Divisió poligonal i sistema d'actuació.

En el plànol d'ordenació O.08 "Gestió. Delimitació poligonal" s'ha delimitat el polígon d'actuació, que és el marc en el que s'ha de dur a terme el repartiment dels beneficis i les càrregues derivades de l'execució del planejament.

Cal fer esment al conveni urbanístic a signar entre l'Ajuntament de Badia del Vallès i les societats VANTOUREIX, S.L. i INMOBILIÀRIA PARC SUD, S.L. en el que s'estableixen, entre d'altres aspectes, determinades obligacions relatives a la gestió del polígon: adscripció dels aprofitaments urbanístics, sufragament de les obres d'urbanització, terminis per a la formulació dels instruments de planejament i gestió, etc.

En el plànol d'ordenació O.08 s'han assenyalat les obres d'urbanització externes al polígon que han de ser costejades per les dues societats abans esmentades. Aquestes obres d'urbanització, tot i ser externes al polígon, es troben situades en el seu entorn immediat. Són obres que completen el teixit entre els sistemes generals existents i els interns al polígon, imprescindibles i vinculades a la nova ordenació i, per tant, necessàries pel funcionament de les activitats previstes.

El sistema de gestió previst, en primera instància, és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, possibilitant que els propietaris formulin una reparcel·lació voluntària, en els terminis establerts en l'esmentat conveni urbanístic.

3.2. Cessions de sòl i càrregues d'urbanització.

Seràn de cessió obligatòria, gratuïta i lliure de càrregues d'urbanització tant els sòls destinats a sistemes com el sòl corresponent al 15 % de l'aprofitament urbanístic que es genera en el polígon d'actuació, tot a favor de l'Administració actuant que, en aquest cas, és l'Ajuntament de Badia del Vallès.

Les càrregues d'urbanització comprendran tant les internes del propi polígon com les externes, així com les necessàries per al subministrament i connexió dels serveis urbanístics que es precisin, a més de les taxes, impostos o contribucions que corresponguin pel sufragament de les infraestructures generals, elèctriques o de sanejament.

DOCUMENT NÚM. 4: AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

4.1. Agenda.

El text refós de la Llei d'urbanisme determina en l'article 58.1 d) que els plans d'ordenació urbanística municipal,

“Determinen els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social dels sistema urbà que hagin d'esser considerats per a decidir l'oportunitat i la conveniència de cada actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori”.

En l'article 58.1 i), que els POUM

“Estableixen, per mitjà de l'agenda, quan no tenen cap programa d'actuació urbanística, les determinacions pròpies d'aquests pel que fa a les prioritats i a les previsions temporals d'execució del pla d'ordenació urbanística municipal”.

En l'article 118.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme,

“Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació...”.

La modificació que ens ocupa té per objecte, entre d'altres, la delimitació d'un nou àmbit de sòl urbà en sòls classificats anteriorment com a no urbanitzables. Escau que, entre la documentació adequada a la finalitat, hi hagi l'agenda que situï en el temps les previsions sobre el seu desenvolupament.

És interès de l'Administració que es dugui a terme el més ràpidament possible la formulació dels instruments de planejament i gestió urbanística, així com l'execució de les obres d'urbanització dels sòls inclosos en el polígon delimitat. En aquest sentit, el calendari definit és:

- Aprovació definitiva de la Modificació puntual del PGM: juny 2012.
- Presentació dels projectes d'urbanització i reparcel·lació a l'Ajuntament, per a la seva tramitació: juny 2013.
- Finalització de les obres d'urbanització: desembre 2015.

4.2. Avaluació econòmica i financera

CÀLCUL DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ

Cost de les obres d'urbanització:

• Zones verdes	2.045.968,05 €
• Xarxa viària	3.410.529,00 €
• TOTAL	5.456.497,05 €

CÀLCUL DEL COST DE PRODUCCIÓ DE LES EDIFICACIONS

Cost unitari de construcció dels edificis per usos terciaris	500,00 €/m ²
Sostre de nova implantació de tipus terciari	34.000,00 m ² st
TOTAL COST PRODUCCIÓ	17.000.000,00 €

VALOR DE VENDA DEL PRODUCTE IMMOBILIARI

Preu unitari de venda del sostre d'ús terciari (oficines i hoteler)	1.250,00 €/m ²
Sostre d'ús terciari (oficines i hoteler)	6.800,00 m ² st
TOTAL VENDA TERCIARI	8.500.000,00 €
Preu unitari de venda del sostre d'ús comercial	1.500,00 €/m ²
Sostre d'ús comercial	27.200,00 m ² st
TOTAL VENDA COMERCIAL	40.800.000,00 €
TOTAL VENDA	49.300.000,00 €

CÀLCUL DEL VALOR DEL SÒL I LA VIABILITAT ECONÒMICA

Vv és el Valor de venda del producte immobiliari

K és el coeficient 1,40

Cc són els costos de construcció

Cu són els costos d'urbanització

Vs és el valor del sòl

$$Vv = K (Cc + Cu + Vs)$$

$$Vv / K = Cc + Cu + Vs$$

$$Vs = (Vv / K) - Cc - Cu$$

Aplicant aquesta fórmula obtenim que:

$$Vs = (49.300.000,00 € / 1,40) - 17.000.000,00 € - 5.456.497,05 €$$

$$Vs = 12.757.788,66 €$$

Si dividim aquest valor per la superfície de sòl que genera aprofitament urbanístic, tindrem que el valor unitari del sòl serà:

$$\text{Sòl que genera aprofitament: } 57.070,73 \text{ m}^2$$

$$12.757.788,66 € / 57.070,73 \text{ m}^2$$

$$\text{VALOR UNITARI DEL SÒL } 223,54 \text{ €/m}^2$$

I la repercussió sobre el metre quadrat edificable privatiu és:

$$12.757.788,66 € / 34.000,00 \text{ m}^2\text{st}$$

$$\text{REPERCUSSIÓ PER SOSTRE PRIVATIU } 375,23 \text{ €/m}^2\text{st}$$

4.3. Informe de sostenibilitat econòmica.

- Introducció.

L'apartat 3 d) de l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme, respecte de la documentació dels POUM, contempla

“L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris”.

L'apartat 6 de l'article 116 del Text refós de la Llei d'urbanisme, preveu que:

“Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el què disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del què preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.”

Atenent doncs al contingut de l'article 59.3.d) del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'informe de sostenibilitat econòmica ha d'incorporar:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- La ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

D'acord amb l'anterior caldrà realitzar l'estudi de sostenibilitat econòmica, centrat en el polígon d'actuació definit, ja que és l'àmbit en el que es concentra la nova edificabilitat proposada.

- Despeses directes municipals de manteniment de vialitat i zones verdes de l'àmbit.

La justificació de la sostenibilitat econòmica, d'acord a l'article 59.3 d) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, preveu que, entre la documentació de les modificacions puntuals dels plans generals s'ha d'incloure un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions

previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació de serveis necessaris, que en aquest cas serà pel conjunt de sòls públics destinats a sistemes d'espais lliures i vialitat:

- Els espais destinats a zona verda s'incrementen en 31.412,41 m² i els destinats a vialitat disminueixen.

- Les despeses de manteniment de l'espai públic s'incrementaran, però vindran compensades per l'ingrés en termes d'IBI i d'altres ingressos que generaran els nous assentaments comercials i terciaris.

Les noves activitats empresarials milloraran el comportament de la hisenda municipal de l'Ajuntament de Badia del Vallès, ja que es tracta d'actuacions urbanístiques de transformació que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl i el reciclatge urbà.

- Impacte econòmic de l'actuació prevista en les finances Municipals.

D'acord amb el punt anterior, l'actuació comportarà més espais lliures, en una quantitat de 31.412,41 m² de sòl. Atenent als valors de referència del municipi, les despeses de manteniment anuals en zones de serveis serien de 2,30 €/m² anual per a la zona verda, amés del consum d'aigua de 0,20 €/m². Aquests valors, aplicats a la superfície prevista, donen com a resultat les següents despeses anuals de manteniment globals:

$$31.412,41 \text{ m}^2 \text{ a } 2,50 \text{ €/m}^2 = 78.531,03 \text{ €}$$

El cost del manteniment dels nous espais lliures que es genera en l'àmbit es finançarà, entre d'altres fons d'ingressos, amb la recaptació de l'Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà dels nous solars (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'administració municipal) i les tarifes per la prestació del servei de recollida de residus comercials i terciaris, assimilables als municipals, a petits i mitjans generadors.

En termes generals la mitjana de valors procedents de l'IBI es situa per sostre de serveis en 1,65 €/m² st

$$40.000,00 \text{ m}^2\text{st} \text{ a } 1,65 \text{ €/m}^2\text{st} = 66.000,00 \text{ €}$$

Per tant, en concepte d'IBI, l'Ajuntament recaptarà en una anualitat al voltant de 66.000,00 €. Si fem el mateix anàlisi amb la recaptació provinent de la prestació de serveis

de recollida de residus comercials i de serveis assimilables als municipals, a petits i mitjans generadors, i considerant que en el total dels 40.000,00 m² s'implantaran 40 activitats que segons les tarifes actuals el hi correspondria un import d'aproximadament 400 €, el resultat serà de 16.000,00 €.

Les dimensions mitjanes de les activitats s'han considerat des d'un punt de vista de prudència, ja que la mitjana tant d'oficines com d'activitats comercials estarien, de mitjana, per sobre o per sota respectivament d'aquests ratis.

D'acord amb aquests supòsits la recaptació corresponent a la prestació de serveis de recollida de residus comercial i de serveis seria de 16.000,00 €.

Per tant, el total d'ingressos per aquests dos conceptes seria de 82.000,00 € que cobreixen ells sols, de manera suficient, l'import de la despesa de 78.531,03 €. A part, com ja s'ha comentat, restarien altres tipus de taxes i impostos que, com a conclusió, ens permeten afirmar que el sumatori total de la recaptació municipal absorbeix de forma sostenible les despeses generades.

DOCUMENT NÚM. 5: NORMES URBANÍSTIQUES

Art.1. Àmbit d'aplicació

Aquestes normes urbanístiques són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit de la present Modificació puntual del PGM.

Art.2. Marc legal de referència

Aquestes normes urbanístiques desenvolupen, dins l'àmbit de la Modificació puntual del PGM, les determinacions vigents del Pla general. En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat per les presents normes, s'estarà al que determini la normativa urbanística del planejament general metropolità.

Art. 3. Contingut de la Modificació puntual del PGM

La Modificació puntual de PGM és formada per la següent documentació:

DOCUMENT NÚM. 1: MEMÒRIA DESCRIPTIVA

- 1.1. Introducció. Conveniència i oportunitat de la redacció del planejament. Iniciativa.
- 1.2. Antecedents.
- 1.3. Situació i àmbit. Característiques topogràfiques.
- 1.4. Usos i activitats. Característiques de les edificacions existents.
- 1.5. Estructura de la propietat del sòl. Informació cadastral.
- 1.6. Serveis urbanístics existents.
- 1.7. Planejament urbanístic vigent.
- 1.8. Marc legal. Determinacions.
- 1.9. Tràmit ambiental.
- 1.10. Servituds.

DOCUMENT NÚM 2: MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Objectius i criteris en què es fonamenta la proposta.
- 2.2. Descripció i justificació de la proposta.
- 2.3. Quadres comparatius de superfícies i aprofitaments.
- 2.4. Programa de participació ciutadana.

DOCUMENT NÚM. 3: GESTIÓ URBANÍSTICA

- 3.1. Divisió poligonal i sistema d'actuació.
- 3.2. Cessions de sòl i càrregues d'urbanització.

DOCUMENT NÚM. 4: AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

- 4.1. Agenda.
- 4.2. Avaluació econòmica i financera.
- 4.3. Informe de sostenibilitat econòmica.

DOCUMENT NÚM. 5: NORMES URBANÍSTIQUES

DOCUMENT NÚM. 6: PLÀNOLS

DOCUMENT NÚM. 7: ANNEXOS

- 7.1. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- 7.2. Estudi inundabilitat
- 7.3. Informe ambiental
- 7.4. Informació registral i cadastral
- 7.5. Conveni urbanístic

El **DOCUMENT NÚM. 6: PLÀNOLS**, està format per:

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ		ESCALA
I.01.	LOCALITZACIÓ TERRITORIAL	1/50.000
I.02.	ORTOFOTOGRAMA.VOL ANY 2008	1/5.000
I.03.	TOPOGRÀFIC I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	1/5.000
I.04.a.	REPORTATGE FOTOGRÀFIC. LÀMINA 1	--
I.04.b.	REPORTATGE FOTOGRÀFIC. LÀMINA 2	--
I.04.c.	FOTOGRAFIA AÈRIA	--
I.05.	PLANEJAMENT URBANÍSTICA VIGENT. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.....	1/5.000
I.06.	PLANEJAMENT URBANÍSTICA VIGENT. QUALIFICACIÓ DEL SÒL.....	1/5.000
I.07.	DETERMINACIONS DEL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ.	
I.08.	PARCEL·LARI. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	1/5.000
I.09.	USOS I ACTIVITATS DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ.....	1/5.000
I.10.	SISTEMA D'EQUIPAMENTS AL MUNICIPI.....	1/5.000
I.11.	EDIFICACIÓ EXISTENT. ALÇADES.....	1/5.000
I.12.	PERFILS I SECCIONS.....	1/5.000
I.13.	SERVITUDS AERONÀUTIQUES.....	1/5.000

I.14.a	SERVEIS URBANÍSTICS EXISTENTS. CLAVEGUERAM	1/5.000
I.14.b	SERVEIS URBANÍSTICS EXISTENTS. XARXA D'AIGUA POTABLE	1/5.000
I.14.c	SERVEIS URBANÍSTICS EXISTENTS. XARXA DE GAS	1/5.000
I.14.d	SERVEIS URBANÍSTICS EXISTENTS. XARXA DE TELE-COMUNICACIONS	1/5.000
I.14.e	SERVEIS URBANÍSTICS EXISTENTS. ENLUMENAT PÚBLIC	1/5.000
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ		ESCALA
O.01.	PROPOSTA DE CLASSIFICACIÓ DEL SÒL (Plànol vinculant) .	1/5.000
O.02.	PROPOSTA DE QUALIFICACIÓ DEL SÒL (Plànol vinculant ...	1/2.500
O.03.	PROPOSTA D'ORDENACIÓ. LINEACIONS I RASANTS (Plànol vinculant).....	1/2.500
O.04.	PROPOSTA DE DELIMITACIÓ DE LA TRAMA URBANA CONSOLIDADA (Plànol vinculant).....	1/5.000
O.05.	IMATGE DE LA PROPOSTA.....	1/2.500
O.06.a.	PERFILS I SECCIONS.....	1/1.000
O.06.b.	PERFILS I SECCIONS.....	1/1.000
O.06.c.	PERFILS I SECCIONS.....	1/200
O.06.d.	PERFILS I SECCIONS.....	1/200
O.06.e.	PERFILS I SECCIONS.....	1/200
O.07.	SÒL A URBANITZAR.....	1/5.000
O.08.	GESTIÓ. DELIMITACIÓ POLIGONAL (Plànol vinculant)....	1/5.000

Article 4. Vigència

La Modificació puntual del PGM té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació o revisió. La seva modificació, si s'escau, és subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

Article 5. Modificacions de continguts

1. La modificació de qualsevol dels elements d'aquesta Modificació puntual del PGM es podrà dur a terme sempre que es justifiqui expressament la seva necessitat.
2. Qualsevol modificació de la present Modificació puntual del PGM tindrà les determinacions, la documentació i el grau de precisió adequats als objectius perseguits, d'acord amb el que es disposa en l'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 6. Determinacions gràfiques

1. Les determinacions de la present Modificació puntual del PGM venen grafiades en els plànols d'ordenació on es fixen les alineacions dels espais públics i privats, la delimitació de zones i sistemes, amb llur clau identificativa i qualificació corresponent, així com aquelles determinacions relatives al seu desenvolupament i gestió, i totes aquelles altres que li són pròpies.
2. La qualificació del sòl s'identifica en els plànols d'ordenació amb la corresponent clau que la identifica.
3. Les claus identificatives de les zones i sistemes establerts en la present Modificació puntual del PGM són les següents:

Sistemes:

- | | |
|--------------------------|------------|
| - Sistema hidrogràfic | Clau SH |
| - Sistema viari | Clau 5 |
| - Espais lliures públics | Clau 6a/6b |
| - Equipaments públics | Clau 7a/7b |
| - Protecció de sistemes | Clau 9 |

Zones:

- | | |
|----------------------------------------------|----------|
| - Zona d'ordenació amb volumetria específica | Clau 18b |
| - Zona industrial | Clau 22a |

Article 7. Iniciativa i sistema d'actuació.

Aquesta Modificació puntual del PGM és d'iniciativa pública. La seva gestió i execució es farà mitjançant el sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, encara que podrà establir-se la modalitat de cooperació si en el termini de dotze (12) mesos des de l'aprovació definitiva de la present Modificació els propietaris no presenten, davant l'Ajuntament, el projecte de reparcel·lació per a llur tramitació.

Article 8. Projectes d'urbanització.

1. Per al desenvolupament de totes les determinacions previstes en la present Modificació puntual del PGM pel que fa a l'execució de les obres d'urbanització, es formularan els corresponents Projectes d'urbanització, de conformitat amb l'article 70 TRLU i els articles 96 i següents del RLU.
2. L'aprovació definitiva i efectiva execució dels Projectes d'urbanització, juntament amb el compliment de les presents Normes i de la legislació urbanística vigent, serà condició necessària per a poder exercir el dret a l'edificació dels terrenys en la forma i condicions previstes en aquest Pla. No obstant això, es podran executar simultàniament les obres d'urbanització en els termes establerts per la legislació urbanística vigent.

Article 9. Condicions d'ordenació en les zones de la Modificació puntual del PGM.

1. Les condicions d'ordenació de les zones 18b* i 22a* són, en general, les establertes per la normativa urbanística del PGM per a les zones de referència, 18.b i 22a respectivament, amb les següents especificacions:

a) Zona 18b*

Els sòls adscrits a la zona d'ordenació volumètrica de nova creació (18.b), es qualifiquen en diferents subzones, identificades amb diferents subíndexs; en aquest cas, 18b-8, 18b-9, 18b-10, 18b-11.

L'article 22 de la normativa del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Badia del Vallès, aprovat definitivament el 25 d'abril de 2006, diferencia 8 subíndexs diferents.

La present modificació canvia les condicions del subíndex 8, i introdueix el subíndexs 9, 10 i 11.

El tipus d'ordenació i les condicions d'edificació de les diferents unitats de zona qualificades com a zona d'ordenació volumètrica de nova creació dins l'àmbit de la present modificació seran les següents:

• UNITAT DE ZONA 18b-8*

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Ocupació màxima: 40%
- Distància a llindes mínima: 3 metres
- Distància a vial mínima: 5 metres
- Alçada màxima edificació: PB + 1 (8,50 m)
- Edificabilitat màxima sobre rasant: 1.440,00 m²st
- Usos admesos: comercial, oficines, cultural, recreatiu i estació de servei, sempre en concordança amb l'article 306 de les NU del PGM i de la legislació sobre equipaments comercials.
- Parcel·lació: parcel·la única

• UNITAT DE ZONA 18b-9*

- Tipus d'ordenació: edificació alineada a vial
- Ocupació màxima: 92,65 %
- Distància a llindes mínima: 3 metres
- Alçada màxima edificació: PB + 1 (8,50 m)
- Edificabilitat màxima sobre rasant: 8.625,20 m²st
- 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. Es

permetrà dur a terme la divisió horitzontal de la parcel·la, de manera que es puguin crear fins a 6 entitats i una activitat per a cada entitat.

- Parcel·lació: parcel·la única

- UNITAT DE ZONA 18b-10*

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Ocupació màxima: 80 %
- Distància a llindes mínima: 5 metres
- Distància a vial mínima (av. Tibidabo): 5 metres
- Distància a vial mínima (nou vial): 8 metres
- Alçada màxima edificació: PB + 2 (12,50 m).
Es permetrà una alçada superior, que com a màxim serà de PB + 6 (25,00 m) aplicable només al 10 % de l'ocupació màxima i que es regularà en el corresponent estudi de detall de la unitat de zona.
- Edificabilitat màxima sobre rasant: 33.000,00 m²st
- 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 hotel·ler, amb un màxim de 3.500 m² de sostre.
- Parcel·lació: parcel·la única
- Ordenació de l'edificació: caldrà formular un estudi de detall o un estudi d'ordenació volumètrica.
- Servitud d'ús públic en superfície, en una franja de 5 m al front de l'avinguda Tibidabo i de 8 m al front del nou vial que es genera en la present Modificació puntual del PGM.

- UNITAT DE ZONA 18b-11*

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Ocupació màxima: 75%
- Distància a llindes mínima: 5 metres
- Distància a vial mínima: 5 metres
- Alçada màxima edificació: PB + 3 (16,50 m)
- Edificabilitat màxima sobre rasant: 7.000,00 m²st
- Usos admesos: comercial (màxim 2.500 m²st), 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 hotel·ler, amb un màxim de 4.500 m² de sostre.
- Parcel·lació: parcel·la única
- Ordenació de l'edificació: caldrà formular un estudi de detall o un estudi d'ordenació volumètrica.

b) Zona 22a*

1. Es qualifica com a zona industrial el sòl urbà destinat principalment a la ubicació d'indústries i magatzems que, per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que tractin, o dels elements tècnics emprats, no generin situacions de risc per a la salubritat o la seguretat o no siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a la salut i la seguretat, tant personal com ambiental o de degradació del medi ambient.
2. Els usos permesos seran: industrial de 1^a, 2^a i 3^a categoria i el comercial a l'engròs.
3. S'admeten les oficines com a ús complementari de l'activitat principal, situades en el mateix local.

4. El tipus d'ordenació i les condicions d'edificació de les dues unitats de zona qualificades com a zona industrial dins l'àmbit de la present modificació seran les següents:

- UNITAT DE ZONA 1

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Ocupació màxima: 40%
- Distància a llindees mínima: 5 metres
- Distància a vial mínima: 5 metres
- Alçada màxima edificació: PB + 1 (8,50 m)
- Edificabilitat màxima sobre rasant: 2.215,20 m²st
- Usos admesos: industrial en 1a, 2a i 3a categoria, oficines (com a ús complementari de l'activitat principal) i emmagatzematge. Es permetrà fins a 2 activitats a la parcel·la.
- Parcel·lació: parcel·la única

- UNITAT DE ZONA 2

- Tipus d'ordenació: edificació alineada a vial, amb patis interiors de servei.
- Ocupació màxima: 92,20 %
- Distància a llindees mínima: 3 metres
- Alçada màxima edificació: PB + 1 (8,5 m)
- Edificabilitat màxima sobre rasant: 23.784,80 m²st
- Usos admesos: industrial en 1a, 2a i 3a categoria, oficines (com a ús complementari de l'activitat principal) i emmagatzematge. Es permetrà dur a terme la divisió horitzontal de la parcel·la, de manera que podrà establir-se una entitat i una activitat per a cada 1.000 m² de superfície de sòl.
- Parcel·lació: parcel·la mínima de 5.000 m²

5. S'exclouen expressament totes aquelles activitats que produeixin emanacions de gasos, fums, pols, i qualsevol tipus de partícules que puguin pertorbar la visibilitat de l'entorn. En qualsevol cas, segons estableix el Decret 1843/2009, de 27 de novembre, de Servidumbres Aeronàuticas, qualsevol llicència d'edificació i activitats que es sol·liciti haurà de tenir el preceptiu informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

2. Les condicions d'ordenació de les zones 7a i 7b (del plànol d'ordenació O.03) són, en general, les establertes per la normativa urbanística del PGM per a les zones de referència, amb les següents especificacions:

- UNITAT DE ZONA 1

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Ocupació màxima: 5 %
- Distància a llindees mínima: 5 metres
- Distància a vial mínima: 5 metres
- Alçada màxima edificació: PB + 1 (8,50 m)
- Edificabilitat màxima sobre rasant: 0,10 m²st/m²
- Usos admesos: equipament esportiu i recreatiu.
- Parcel·lació: parcel·la única

- UNITAT DE ZONA 2

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Ocupació màxima: 80 %
- Alçada màxima edificació: PB + 6 (25,00 m)
- Edificabilitat màxima sobre rasant: 6.000,00 m²st
- Usos admesos: equipament administratiu, cultural, sanitari i assistencial.
- Parcel·lació: parcel·la única

- UNITAT DE ZONA 3
 - Tipus d'ordenació: edificació aïllada
 - Ocupació màxima: 75%
 - Distància a llindes mínima: 5 metres
 - Distància a vial mínima: 5 metres
 - Alçada màxima edificació: PB + 2 (12,50 m)
 - Edificabilitat màxima sobre rasant: 1,00 m²st/m²
 - Usos admesos: equipament administratiu, docent, cultural, sanitari i assistencial.
 - Parcel·lació: parcel·la única
- UNITAT DE ZONA 4
 - Tipus d'ordenació: edificació aïllada
 - Ocupació màxima: 75%
 - Distància a llindes mínima: 5 metres
 - Distància a vial mínima: 5 metres
 - Alçada màxima edificació: PB + 2 (12,50 m)
 - Edificabilitat màxima sobre rasant: 1,00 m²st/m²
 - Usos admesos: equipament docent, cultural, sanitari, assistencial i administratiu
 - Parcel·lació: parcel·la única
- UNITAT DE ZONA 5
 - Tipus d'ordenació: edificació aïllada
 - Ocupació màxima: 15%
 - Distància a llindes mínima: 5 metres
 - Distància a vial mínima: 5 metres
 - Alçada màxima edificació: PB + 2 (12,50 m)
 - Edificabilitat màxima sobre rasant: 0,40 m²st/m²

- Usos admesos: equipament esportiu – recreatiu (50%) i equipament administratiu, docent, cultural, assistencial (50%)
- Parcel·lació: parcel·la mínima de 10.000 m²

Article 10. Servituds aeronàutiques.

a) No s'admet l'ús complementari residencial ni els equipaments educatius i sanitaris dins les envoltants sònica Leq dia 60 dBA.

b) Els plans aeronàutics no podran ser sobrepassats per cap construcció, inclosos els seus elements com: antenes, remats, decoratius (cartells, il·luminació, etc.), parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, o qualsevol afegit sobre les esmentades construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.).

En el cas de que l'implantació d'alguns elements d'instal·lacions dels edificis, de caràcter obligatori, la seva hipotètica ubicació en la coberta o terrat dels mateixos comportés sobrepassar el pla aeronàutic, aquestes instal·lacions s'hauran de situar en els àmbits corresponents als espais lliures privats comunitaris, de manera que no interfereixin el pla de servituds aeronàutiques.

c) Les instal·lacions que es construeixin en l'àmbit del sector no emetran fum, pols, boira o qualsevol altre fenomen en nivells que constitueixin un risc per a les aeronaus que operen a l'Aeroport de Sabadell, incloses les instal·lacions que puguin constituir-se en refugi d'aus en règim de llibertat. També s'hauran de tenir en compte les possibles reflexions de la llum solar en els terrats i cobertes, així com fonts de llum artificial que poguessin molestar les tripulacions de les aeronaus i posar en perill la seguretat de les operacions aeronàutiques.

d) Prèviament a la instal·lació d'estructures, pals, antenes, etc. situades a la coberta dels edificis, es procedirà a sol·licitar autorització a la Direcció General d'Aviació Civil.

e) L'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, aerogeneradors -incloses les pales- etc.), i la instal·lació dels medis necessaris per a la seva construcció (incloses les grues de construcció i similars), requerirà resolució favorable, conforme estableix el Decret 1843/2009, de 27 de novembre, sobre Servituds Aeronàutiques.

f) Les construccions que s'implantin dins de zones afectades per la petjada de soroll, a més de correspondre a usos compatibles amb l'esmentada afecció hauran de estar convenientment insonoritzades per complir amb els nivells d'immissió establerts en el document bàsic DB-HR Protecció front al soroll del C.T.E. que estableix uns nivells Leq de immissió de soroll aeri, no corrent el titular de l'aeroport amb els costos de la insonorització.

g) En el projecte de reparcel·lació, en la descripció de les finques adjudicades edificables que es troben situades al intern de la petjada de soroll de fins a Leq dia = 60 dB (A) s'haurà d'incloure el següent text:

“Aquesta finca es troba en una zona sotmesa a un nivell d'afecció sonora produïda pel sobre vol d'aeronaus, procedents de les maniobres de les aeronaus que operen en l'Aeroport de Sabadell, de fins a Leq dia = 60 dB (A) (Nivell sonor continu expressat en decibels escala A, corresponent a la mateixa quantitat d'energia que el soroll real variable considerat, en un punt determinat, durant tot el període diürn o nocturn).”

h) En el projecte de reparcel·lació, en la descripció de les finques adjudicades edificables, s'haurà d'incloure el següent text:

“Aquesta finca es troba inclosa en la Zona de Servituds Aeronàutiques legals corresponents a l'Aeroport de Sabadell, trobant-se sotmesa a eventuals sobrevols de aeronaus a baixa alçada, com a conseqüència de la seva proximitat a les instal·lacions aeroportuàries i de la seva ubicació sota les trajectòries de les maniobres de les aeronaus que operen en el referit Aeroport, per lo que la realització d'edificacions, instal·lacions o plantacions en la mateixa no podrà superar en cap cas les alçades resultants de l'aplicació de les esmentades servituds.”

i) Qualsevol emissor radioelèctric o un altre tipus de dispositiu que pogués donar origen a radiacions electromagnètiques pertorbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara no vulnerant les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà de la corresponent autorització conforme el previst al decret 1843/2009, de 27 de novembre, sobre Servituds Aeronàutiques. La resolució que a tals efectes s'evacués no generarà cap tipus de dret a indemnització.”

Article 11. Règim general de l'ús de l'aparcament en la Modificació puntual del PGM.

Pel que fa referència a la provisió de places d'aparcament dintre de l'àmbit de la Modificació puntual del PGM, s'estarà al que es determina, com mínim, en els articles 295 al 301 de les normes urbanístiques del Pla general metropolità amb l'objecte de cobrir el dèficit de places d'aparcament existents dins l'àmbit.

Setembre de 2011

Joaquim Obon i Dosdad, Arquitecte
Cap del Servei de Planejament de l'AMB

Director de Serveis:
Josep M^a Carreras Quilis

Col·laboradors:
Virgínia Boter Garcia, Arquitecta
Amadeu Bernaus Ribes, Aux. Tècnic

