



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
PLA GENERAL METROPOLITÀ
AL FRONT DEL RIU SEC

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL

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	3
1.1. Introducció. Conveniència i oportunitat de redacció del planejament. Iniciativa ..	3
1.2. Antecedents	3
1.3. Situació i àmbit. Característiques topogràfiques	5
1.4. Usos i activitats. Característiques de les edificacions existents	6
1.5. Estructura de la propietat del sòl. Informació cadastral.....	7
1.6. Serveis urbanístics existents	7
1.7. Planejament urbanístic vigent.....	8
1.8. Marc legal. Determinacions	10
1.9. Tràmit ambiental.....	11
1.10. Servituds	13
DOCUMENT NÚM 2: MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	15
2.1. Objectius i criteris en què es fonamenta la proposta	15
2.2. Descripció i justificació de la proposta	16
2.3. Quadres comparatius de superfícies i aprofitaments	17
2.4. Programa de participació ciutadana	18
DOCUMENT NÚM. 3: GESTIÓ URBANÍSTICA	21
3.1. Divisió poligonal i sistema d'actuació.....	21
3.2. Cessions de sòl i càrregues d'urbanització.....	21
3.3. Pla d'etapes	21
DOCUMENT NÚM. 4: AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	23
4.1. Agenda.....	23
4.2. Avaluació econòmica i financera	23
4.3. Informe de sostenibilitat econòmica.....	31
DOCUMENT NÚM. 5: NORMES URBANÍSTIQUES	33
DOCUMENT NÚM. 6: INFORMES EMESOS PELS ORGANISMES SECTORIALS	
AFECTATS	
DOCUMENT NÚM. 7: PLÀNOLS	
DOCUMENT NÚM. 8: 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), i modificat per la llei 3/2012, de 22 de febrer.

Així mateix, a petició de l'Ajuntament de Badia del Vallès, els Serveis d'Urbanisme 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 sector 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 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 TRLU, 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 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:

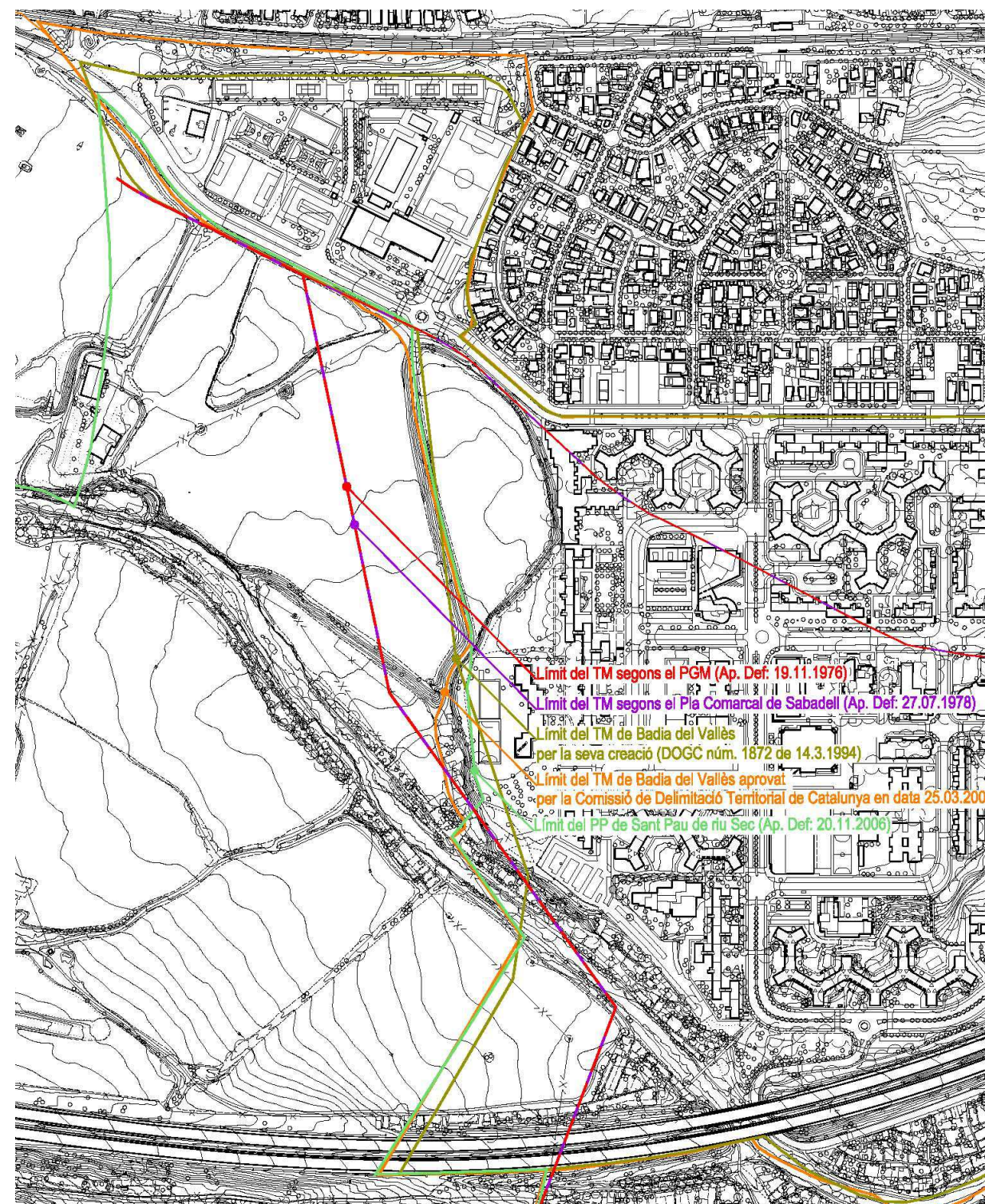
- Modificació puntual del Pla general d'ordenació a l'àmbit de Sant Pau de Riu-sec.

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

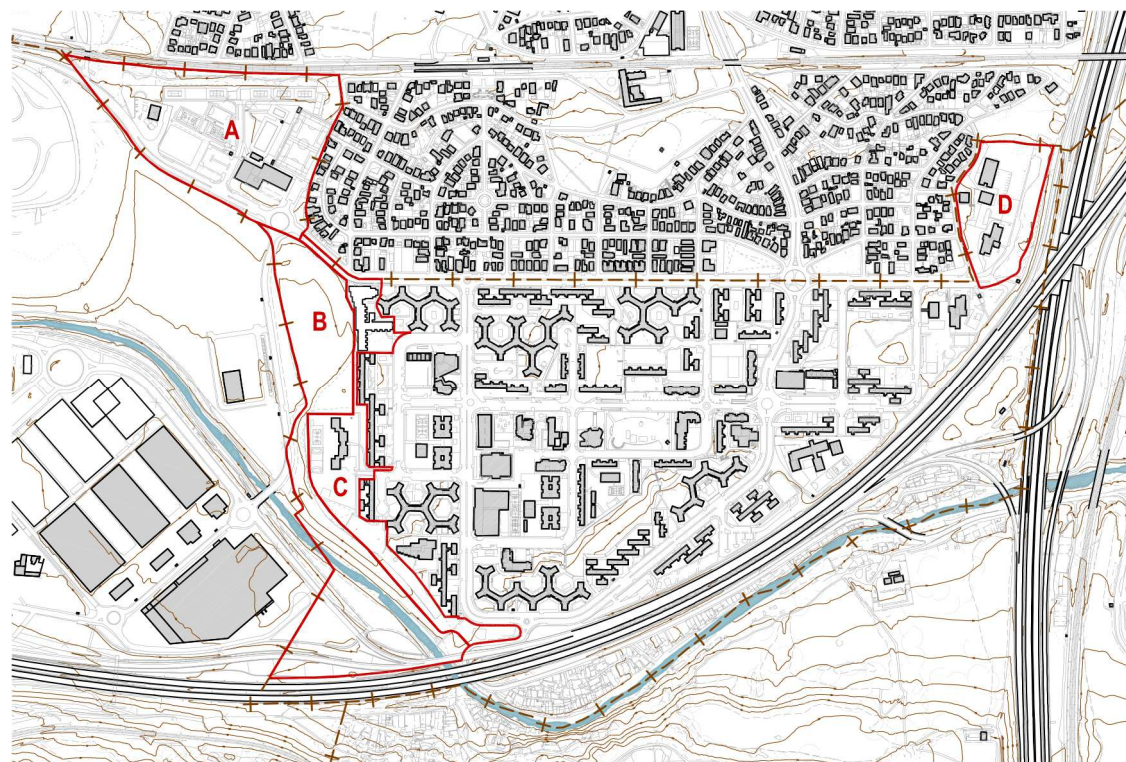
També cal tenir en compte el procés de concreció dels límits del terme municipal de Badia del Vallès, a partir de la data de la seva creació (per Llei 1/1994, de 22 de febrer, de creació del municipi de Badia per segregació de part dels termes municipals de Barberà del Vallès i Cerdanyola del Vallès, 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 242.422,55 m². De fet, podem considerar quatre subàmbits, a efectes descriptius i propositius :

SUBÀMBIT	superfície
A Zona industrial	85.303,05 m ²
B La Rodona - Porta Badia	87.101,35 m ²
C Front urbà nord-oest	40.010,00 m ²
D Antigues escoles A. Machado i Empordà	30.008,15 m ²
TOTAL	242.422,55 m²



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 talús 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 talús 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 atalussada, 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. Els usos i activitats es poden veure al plànol d'informació “I.09 Usos i activitats actuals del sòl i l'edificació”.

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: Solvia Gestión Inmobiliaria que disposa de 29.396,89 m² dins l'àmbit, equivalent al 19,37%, i la societat Vantoureix 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 benzineria 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, Solvia Gestión Inmobiliaria 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 Vantoureix 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.

L'estructura de la propietat es pot veure al plànol d'informació "I.08 Parcel·lari. Estructura de la propietat".

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.

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	
	superfície	%	superfície	%	superfície	%
Zona industrial	85.303,05 m ²	35,19%	0,00 m ²	0,00%	85.303,05 m ²	35,19%
Front urbà nord-oest	40.010,00 m ²	16,50%	0,00 m ²	0,00%	40.010,00 m ²	16,50%
La Rodona - Porta Badia	0,00 m ²	0,00%	87.101,35 m ²	35,93%	87.101,35 m ²	35,93%
Antigues escoles A. Machado i Empordà	30.008,15 m ²	12,38%	0,00 m ²	0,00%	30.008,15 m ²	12,38%
TOTAL	155.321,20 m²	64,07%	87.101,35 m²	35,93%	242.422,55 m²	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 situï 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 constituïria 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	
		superfície	%
3	Sistema ferroviari	7.040,57 m ²	2,90%
SH	Sistema hidrogràfic	0,00 m ²	0,00%
5	Sistema viari bàsic. Xarxa viària bàsica	60.432,97 m ²	24,93%
6a	Parcs i jardins urbans. Actuals de caràcter local	4.700,73 m ²	1,94%
6b	Parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local	26.677,65 m ²	11,00%
7a	Equipaments. Actuals de caràcter local	18.842,07 m ²	7,77%
7b	Equipaments de nova creació de caràcter local	50.312,78 m ²	20,75%
9	Protecció de sistemes generals	18.800,98 m ²	7,76%
28	Parcs forestals de repoblació	27.971,94 m ²	11,54%
SUBTOTAL SISTEMES		214.779,69 m²	88,60%
18b*	Zona d'ordenació amb volumetria específica	14.629,88 m ²	6,03%
22a*	Zona industrial	13.012,98 m ²	5,37%
SUBTOTAL ZONES		27.642,86 m²	11,40%
TOTAL		242.422,55 m²	100,00%

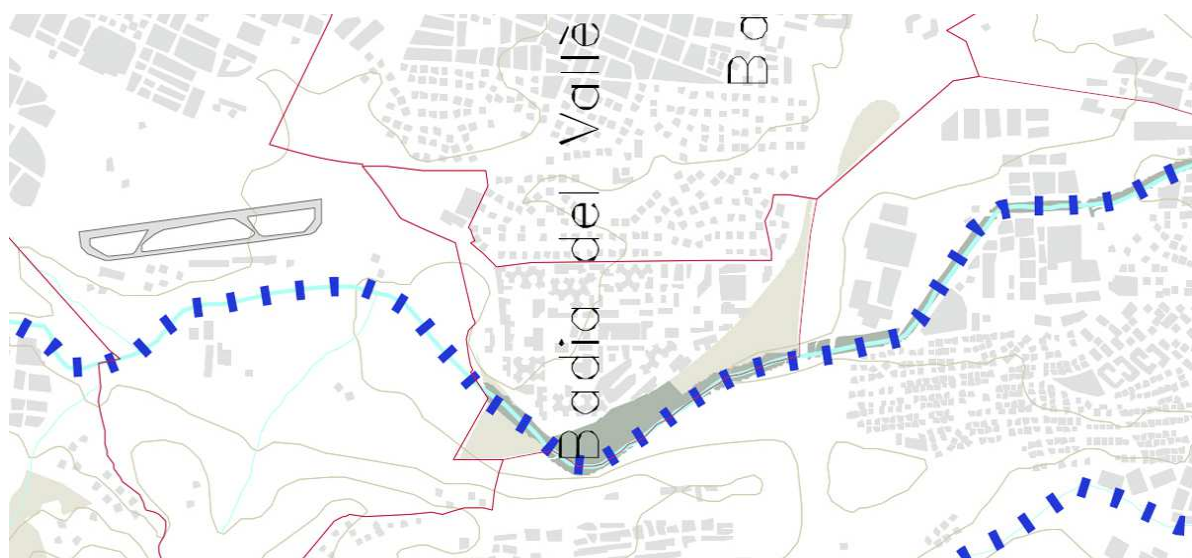
Tal com es pot constatar, el conjunt de “sistemes” inclosos en l'àmbit de la modificació assoleix un pes importantíssim, ja que es situa en un 88,60% i, en canvi les “zones” només cobreixen l'11,40% de la superfície.

Els sòl qualificats de vialitat gairebé arriben a ocupar una quarta part (24,93%) del total, sent el sistema majoritari en l'àmbit, a continuació els equipaments assoleixen un 28,52% del sòl, i les “zones verdes” un 12,94%. També cal destacar el sistema de “parcs forestals de repoblació” (zona 28) que assoleix un 11,54% 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. 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:

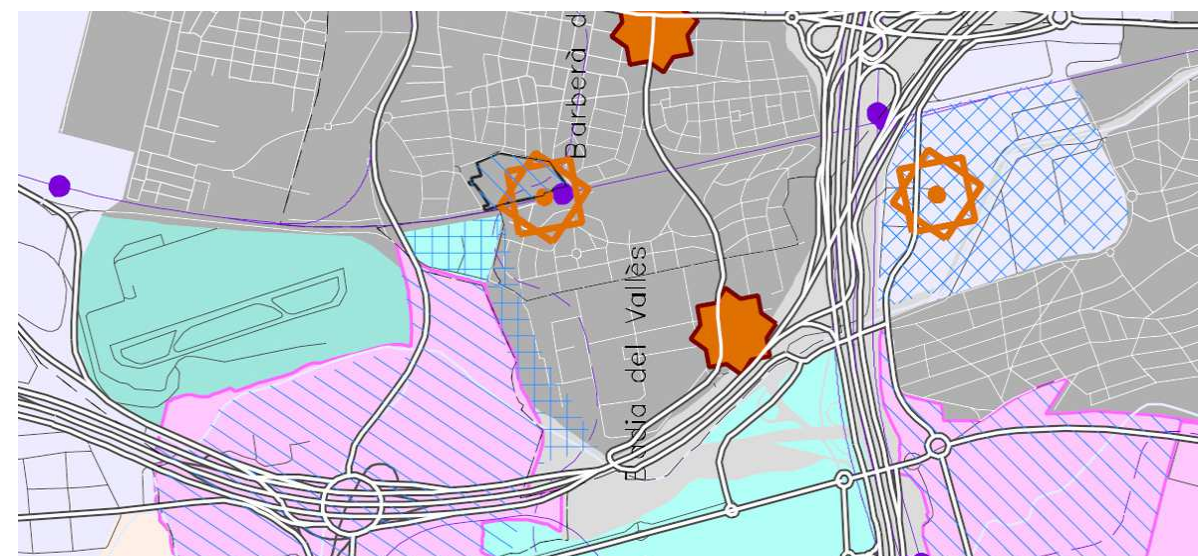
- espai de protecció especial per seu interès natural i agrari
- espai de protecció especial de la vinya
- espai de protecció preventiva

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)

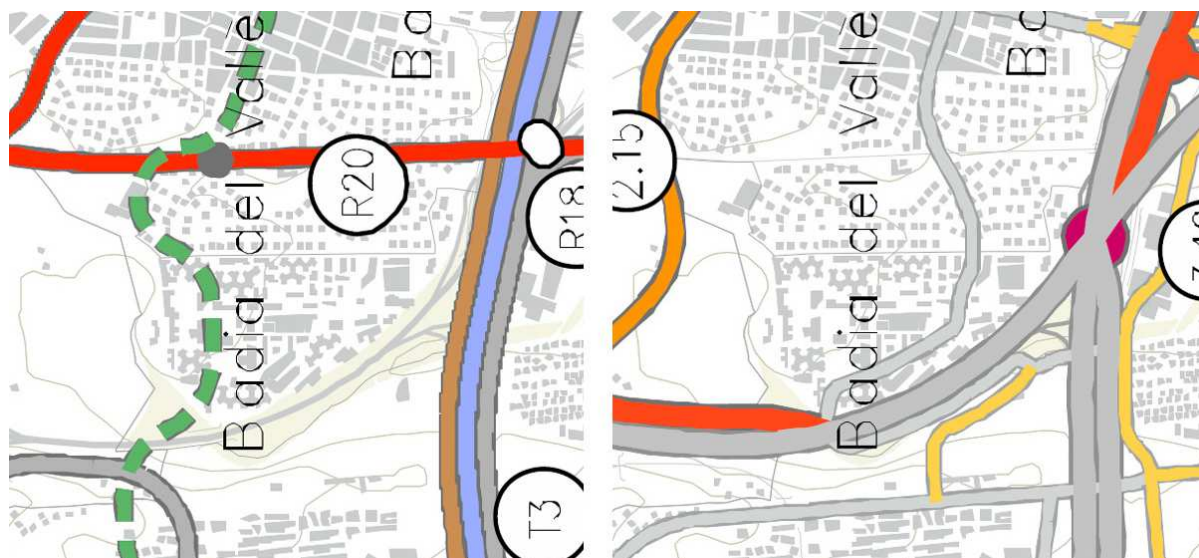
D'acord amb les estratègies de desenvolupament que estableix el PTMB i amb les característiques físiques, socials i econòmiques de cada nucli i àrea urbana, el planejament urbanístic ha de definir el model d'implantació urbana i les determinacions concretes que regularan les iniciatives d'urbanització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

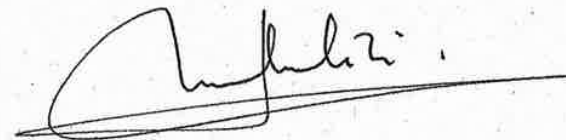
-1 Declarar la no-subjecció a avaluació ambiental de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació al front del riu Sec, al terme municipal de Badia del Vallès.

-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 respecta 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.

Les **servituds ferroviàries** són les que es representen gràficament en els plànols d'ordenació O.02 i O.03 i en l'article 11 de la normativa de la present Modificació.

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 adquireixen un caràcter residual i 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 la base 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 existents 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 38.246,65 m² 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) Reconèixer i redefinir, si és el cas, 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.

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.

h) L'aprofitament urbanístic es concentrarà seguint els criteris de màxima permeabilitat i connectivitat entre la ciutat existent i els sistemes d'espais lliures que es proposen.

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, 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 a través del carrer de l'Ebre de Barberà.
 - 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.
 - 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.
 - 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:
 - Redefinir l'àmbit de l'IES Federica Montseny en relació a la vialitat prevista amb la que confrontarà, però mantenint el màxim possible la seva superfície actual.
 - 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".
- A la "zona industrial" es redueix mínimament l'edificabilitat atorgada pel planejament vigent (de 36.065,20 m²st a 34.311,85 m²st) però disposada d'una manera més eficient i reconeixent la realitat existent en quant a vialitat i equipaments existents, destinant 23.937,00 m²st per a usos industrials i 10.374,85 m²st per a usos terciaris.
 - A l'àrea de "La Rodona" es preveu ubicar una zona terciària, per a ús fonamentalment comercial i amb una edificabilitat total de 40.000 m² de sostre, distribuïda en diferents volums edificatoris per obrir espais cap al nord-oest, perllongant l'espai lliure provinent de la trama urbana donar-li connectivitat, i evitar així crear un efecte barrera a la ciutat.
 - Amb l'increment d'activitat econòmica es possibilita, per un costat, dotar al municipi d'una base de finançament imprescindible per a les necessitats dels serveis de la població. Per l'altre costat, amb la Modificació puntual s'incrementen les zones verdes en 4.184,32 m² i es reconeixen i mantenen, amb petits ajustos, les àrees actualment destinades a equipaments.

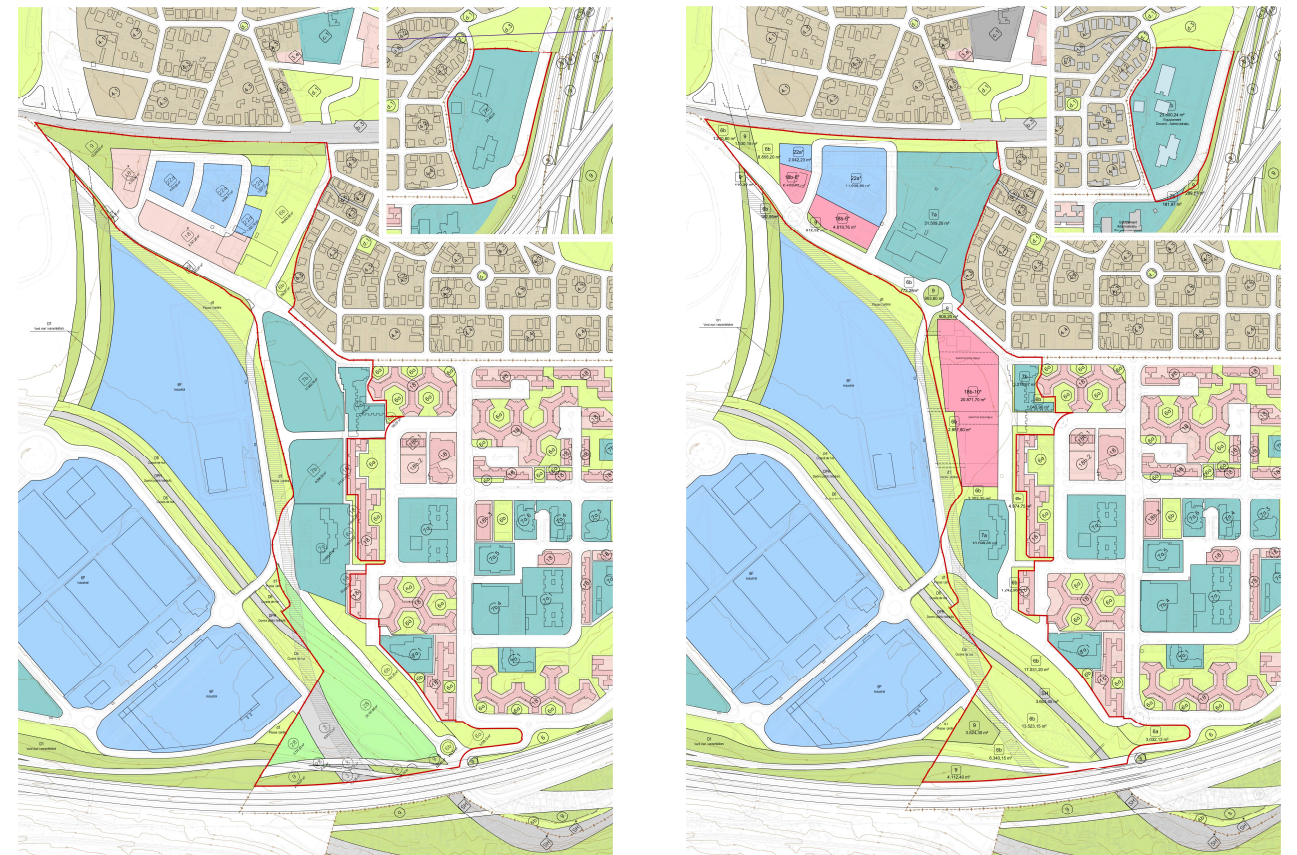
- També, amb la nova vialitat i una ordenació de l'edificació permeable, es millora la funcionalitat tant viària com de relació de la població amb els nous espais lliures.

És per tot l'exposat que es considera suficientment justificat l'interès públic de la present Modificació puntual del PGM, ja que representa una millora urbana i alhora repercuteix en una més bona qualitat de vida dels ciutadans.

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, 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 5,93%, 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 82,67% del total de l'àmbit.



Quadre resum. Comparatiu planejament vigent - modificació

ÀMBIT mPGM	242.422,55 m²
ÀMBIT parcial	212.414,40 m²
ÀMBIT parcial	30.008,15 m²

Sistemes	Planejament vigent		Planejament proposat		Diferència
3 Sistema ferroviari	7.040,57 m²	2,90%	0,00 m²	0,00%	-7.040,57 m²
5 Sistema viari bàsic. Xarxa viària bàsica	60.432,97 m²	24,93%	52.506,93 m²	21,66%	-7.926,04 m²
6a Parcs i jardins urbans. Actuals de caràcter local	4.700,73 m²	1,94%	3.032,13 m²	1,25%	-1.668,60 m²
6b Parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local	26.677,65 m²	11,00%	60.502,51 m²	24,96%	33.824,86 m²
7a Equipaments. Actuals de caràcter local	18.842,07 m²	7,77%	41.608,85 m²	17,16%	22.766,78 m²
7b Equipaments de nova creació de caràcter local	50.312,78 m²	20,75%	27.258,88 m²	11,24%	-23.053,90 m²
9 Protecció de sistemes generals	18.800,98 m²	7,76%	11.897,44 m²	4,91%	-6.903,54 m²
28 Parcs forestals de repoblació	27.971,94 m²	11,54%	0,00 m²	0,00%	-27.971,94 m²
SH Sistema hidrogràfic	0,00 m²	0,00%	3.603,45 m²	1,49%	3.603,45 m²
TOTAL SISTEMES	214.779,69 m²	88,60%	200.410,19 m²	82,67%	-14.369,50 m²
Zones					
18* Zona d'ordenació amb volumetria específica	14.629,88 m²	6,03%	28.131,23 m²	11,60%	13.501,35 m²
22a Zona industrial	13.012,98 m²	5,37%	13.881,13 m²	5,73%	868,15 m²
TOTAL ZONES	27.642,86 m²	11,40%	42.012,36 m²	17,33%	14.369,50 m²
TOTAL ÀMBIT	242.422,55 m²		242.422,55 m²		0,00 m²

Edificabilitat

TOTAL	Segons planejament vigent		Sostre proposat		zona
	sostre		sostre	parcel·la	
36.065,20 m²			1.440,00 m²	1	zona 18b-8*
			2.215,20 m²	2	zona 22a*
			8.934,85 m²	3	zona 18b-9*
			21.721,80 m²	4	zona 22a*
			7.600,00 m²	5	zona 18b-10*
			20.000,00 m²	6	zona 18b-11*
			12.400,00 m²	7	zona 18b-12*
			74.311,85m²	TOTAL	

Comparatiu de zones verdes i equipaments

	planejament vigent	proposta	diferència
6a + 6b + 28	59.350,32 m²	63.534,64 m²	4.184,32 m²
7a + 7b	69.154,85 m²	68.867,73 m²	-287,12 m²
TOTAL			3.897,20 m²

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

	planejament vigent	proposta	diferència
sostre comercial / oficines			30.246,65 m²
sostre residencial (hoteler)			8.000,00 m²
TOTAL	36.065,20 m²	74.311,85 m²	38.246,65 m²
SOSTRE NO RESIDENCIAL: Reserva espai lliure = Augment de sostre (m²st) x 0,05 (m²sl/2²st)		30.246,65 m²st	0,05 m²sl/m²st
			1.512,33 m²
SOSTRE RESIDENCIAL: Reserva espai lliure = Augment de sostre (m²st) x 0,20 (m²sl/2²st)		8.000,00 m²st	0,20 m²sl/m²st
			1.600,00 m²
			3.112,33 m²

Balanz de sistemes

sòl per equipaments			-287,12 m²
sòl per espai lliure		4.184,32 m²	-3.112,33
TOTAL			784,87 m²

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.

Les superfícies del polígon d'actuació es recullen en el següent quadre:

Àmbit de la Modificació del PGM	242.422,55 m ²	
Àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística	70.977,65 m ²	
	Superfície	%
Sòl cessió, riu (SH)	2.294,90 m ²	3,23%
Sòl cessió, xarxa viària (5)	6.893,60 m ²	9,71%
Sòl cessió, zones verdes (6b)	37.343,55 m ²	52,61%
Sòl cessió, equipaments (7b)	49,60 m ²	0,07%
Sòl cessió, protecció de sistemes (9)	3.524,30 m ²	4,97%
Sòl on es concentra l'aprofitament	20.871,70 m ²	29,41%
TOTAL	70.977,65 m ²	100,00%

El sòl de cessió a l'administració dins el PAU és a banda del 15% de l'aprofitament mitjà

Càrregues externes: xarxa viària	16.386,10 m ²
Càrregues externes: zones verdes	20.533,50 m ²

Cal fer esment al conveni urbanístic a signar entre l'Ajuntament de Badia del Vallès i les societats SOLVIA Gestión Inmobiliaria i VANTOUREIX, 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. En el cas de que després d'un any des de l'aprovació definitiva de la present Modificació, els propietaris no presentin davant l'Ajuntament el projecte de reparcel·lació, l'administració actuant podrà establir la modalitat de cooperació.

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.

Un cop aprovada la Modificació puntual del PGM, es cediran anticipadament els sistemes, total o parcialment, a requeriment de l'Ajuntament amb la finalitat de facilitar la gestió i el seu desenvolupament.

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.

3.3. Pla d'etapes

Es preveu que el desenvolupament urbanístic de la Modificació puntual es dugui a terme en una sola etapa de 3 anys com a màxim a partir de l'aprovació definitiva de la Modificació i executivitat dels instruments de gestió que s'han de formular complementàriament, és a dir, els projectes d'urbanització i reparcel·lació.

El projecte d'urbanització serà únic per a la totalitat del sòl del polígon i dels sòls adscrits. Les obres d'urbanització es podran executar alhora, sense solució de continuïtat, o bé es podran desenvolupar en dues fases, una primera per al sistema viari, i una segona per a les zones verdes.

Els projectes d'urbanització es podran executar tant per fases, en quant a les obres de millora i implantació dels serveis i altres elements d'urbanització complementària, com per àmbits per tal d'acomodar-se més eficientment als desenvolupament de les àrees edificables vinculades a aquest.

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 2015
- Presentació dels projectes d'urbanització i reparcel·lació a l'Ajuntament, per a la seva tramitació: juny 2016
- Finalització de les obres d'urbanització: desembre 2018

4.2. Avaluació econòmica i financera

4.2.1 Despeses d'urbanització

La finalitat de l'estudi econòmic-financer és determinar la viabilitat de la Modificació puntual en funció dels recursos econòmics que calguin disposar per a la seva realització, avaluant les despeses d'urbanització corresponents i la capacitat d'assumir la repercussió que té l'edificació.

Serà imprescindible procedir a executar unes obres d'urbanització que seran descrites en posteriors documents de gestió i projectes d'obres, però que per a la definició, justificació i tramitació del planejament general, cal valorar amb precisió suficient.

Per tal d'obtenir un valor prou aproximat al valor de mercat actual, i que serveixi adequadament com a import de referència per a la distribució posterior de càrregues i beneficis durant el procés de gestió urbanística a executar pel desenvolupament del nou àmbit de planejament, es seguirà una metodologia basada d'una banda en l'aplicació de valors estàndard de construcció d'elements similars als que son objecte d'estudi, i, de l'altra, en un escandall expedit de les magnituds més representatives de les obres a executar.

De la comparació i discussió dels valors obtinguts pels dos mètodes, s'establirà el millor valor a priori de l'import de al urbanització estudiada.

Principals magnituds

L'àmbit de la Modificació puntual té una superfície total de 242.422,55 m². Dins d'aquest àmbit, es defineix un Polígon d'Actuació Urbanística privat, que és on es situarà el futur aprofitament, amb una superfície de 70.977,65 m².

La distribució entre els diferents sistemes i zones de l'àmbit de la Modificació puntual es resumeix en la taula següent:

		PLANEJAMENT PROPOSAT	
		superfície	%
3	Sistema ferroviari	0,00 m ²	0,00%
SH	Sistema hidrogràfic	3.603,45 m ²	1,49%
5	Sistema viari bàsic. Xarxa viària bàsica	52.506,93 m ²	21,66%
6a	Parcs i jardins urbans. Actuals de caràcter local	3.032,13 m ²	1,25%
6b	Parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local	60.502,51 m ²	24,96%
7a	Equipaments. Actuals de caràcter local	41.608,85 m ²	17,16%
7b	Equipaments de nova creació de caràcter local	27.258,88 m ²	11,24%
9	Protecció de sistemes generals	11.897,44 m ²	4,91%
28	Parcs forestals de repoblació	0,00 m ²	0,00%
SUBTOTAL SISTEMES		200.410,19 m²	82,67%
18b*	Zona d'ordenació amb volumetria específica	28.131,23 m ²	11,60%
22a*	Zona industrial	13.881,13 m ²	5,73%
SUBTOTAL ZONES		42.012,36 m²	17,33%
TOTAL		242.422,55 m²	100,00%

L'edificabilitat màxima serà de 40.000 m², amb ús comercial, terciari, hotelier (limitat a 8.000 m²) i els complementaris admesos segons la normativa del PGM.

La superfície total a urbanitzar en el polígon d'actuació urbanística (PAU) segons la seva qualificació urbanística és la següent:

	dins el PAU	exterior al PAU	TOTAL
Vials	6.312,70 m ²	16.545,20 m ²	22.857,90 m²
Espais lliures	43.155,30 m ²	21.721,95 m ²	64.877,25 m²

Això fa un total de sòl a urbanitzar, dins i fora el PAU de 87.735,15 m², als que afegint els 49,60 m² d'equipaments, fan una superfície total de sòls destinats a sistemes en el polígon i sistemes externs de 87.784,75 m².

Mètode de superfícies i ràtios

Preus base:

Per a l'aplicació d'aquest mètode, s'empraran valors de cost per unitat de superfície d'espais urbanitzats recentment de característiques similars.

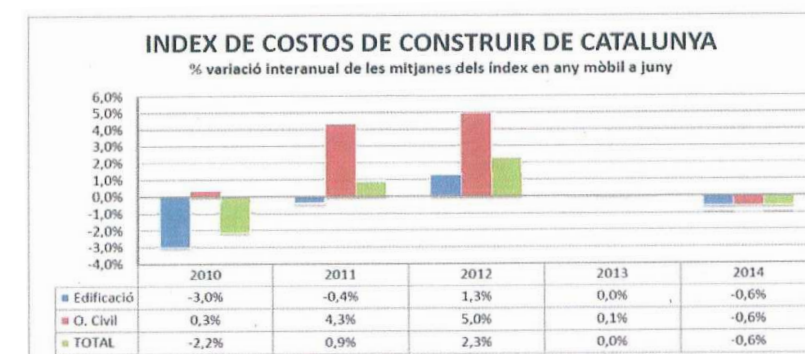
En aquest cas, es disposa dels estàndards de construcció del sector veí de Sant Pau de Riu Sec al terme municipal de Sabadell, que s'ajustaran per un factor d'actualització i un factor de mercat.

Els valors de partida, obtinguts dels tancaments d'obra del sector Sant Pau de Riu Sec, any 2011, són els següents:

UNITAT URBANITZADA	RATIO (€/m ²)
Vial de xarxa principal	167,64
Vial de xarxa de distribució interna	142,49
Espai lliure urbà, plaça	134,11
Espai lliure periurbà	17,71
Espai lliure de protecció de sistema	7,89
Espai lliure Riu Sec	68,32

Aplicarem actualitzacions per increment de l'IPC entre el gener de l'any 2011 i el setembre de l'any 2014, últim valor publicat a l'hora de redactar aquesta valoració. Segons l'INE, aquest factor d'actualització és de 1,054 (correspon a un 5,40 % d'increment).

L'altra actualització correspon a l'evolució del mercat en el mateix període. L'indicador que s'aplica és l'índex de costos de construir publicat per la Cambra de Contractistes d'Obra de Catalunya. Les dades disponibles des de l'any 2011 arriben al tancament de l'any 2014:



L'increment entre l'any 2011 i l'any 2014 és del 4,50 %. La mitjana dels dos indicadors és del 4,95 %, increment total a considerar, el que fa un coeficient corrector de 1,050, i els valors resultants són els de la taula següent:

UNITAT URBANITZADA	RATIO (€/m ²)
Vial de xarxa principal	176,02
Vial de xarxa de distribució interna	149,61
Espai lliure urbà, plaça	140,82
Espai lliure periurbà	18,6
Espai lliure de protecció de sistema	8,28
Espai lliure Riu Sec	71,74

Superfícies de referència:

Per aplicar els valors de les ràtios obtingudes en l'apartat anterior, cal categoritzar les superfícies a urbanitzar en l'àmbit de la MPPGM en les categories establertes. Per tant cal separar les àrees de la taula de l'apartat 2 en les diverses categories.

La pràctica totalitat dels vials a urbanitzar corresponen a vials de categoria principal. Es tracta del vial que sortint de l'avinguda del Cantàbric, va fins al nou accés a Badia des del sector de Sant pau del Riu Sec i, per tant, n'és l'entrada directa des de l'autopista C-58. El que cal considerar com a vials secundaris és una mínima part de connexió amb la xarxa viària interna de Badia, que s'estima en un 10% del total.

Pel que fa a les zones verdes, tenim tres dels quatre tipus: el que correspon al tractament del riu Sec (zona SH del quadre de superfícies), les proteccions de sistemes (zona 9) i al resta de zones verdes (clau 6b). D'aquestes darreres, un 20% corresponen als entorns immediats dels edificis d'equipaments, i a la façana de sòl privat que recull les reserves d'edificació d'ús públic, i que rebran un tractament de major nivell d'urbanització de la categoria "espai lliure urbà - plaça", mentre que a la resta serà "espai lliure periurbà".

Tot l'exposat es recull en la taula següent:

UNITAT URBANITZADA	in PAU	out PAU	total URB
Vial de xarxa principal	5.050,16 m ²	13.236,16 m ²	18.286,32 m ²
Vial de xarxa de distribució interna	1.262,54 m ²	3.309,04 m ²	4.571,58 m ²
Espai lliure urbà, plaça	7.478,05 m ²	3.764,03 m ²	11.242,08 m ²
Espai lliure periurbà	29.912,20 m ²	15.056,12 m ²	44.968,32 m ²
Espai lliure de protecció de sistema	3.470,15 m ²	1.746,68 m ²	5.216,83 m ²
Espai lliure Riu Sec	2.294,90 m ²	1.155,12 m ²	3.450,02 m ²
	49.468,00 m²	38.267,15 m²	87.735,15 m²

Valor estimat de la urbanització, mètode de les ràtios

Amb les dades anteriors, només resta aplicar els preus unitaris a les superfícies anteriors per obtenir l'import de la urbanització:

UNITAT URBANITZADA	RATIO (€/m ²)	Total URB	Import
Vial de xarxa principal	176,02	18.286,32 m ²	3.218.758,05 €
Vial de xarxa de distribució interna	149,61	4.571,58 m ²	683.954,08 €
Espai lliure urbà, plaça	140,82	11.242,08 m ²	1.583.109,65 €
Espai lliure periurbà	18,6	44.968,32 m ²	836.410,72 €
Espai lliure de protecció de sistema	8,28	5.216,83 m ²	43.195,34 €
Espai lliure Riu Sec	71,74	3.450,02 m ²	247.504,69 €
		87.735,15 m²	6.612.932,54 €

L'import estimat de la urbanització és, per tant, de **SIS MILIONS SIS-CENTS DOTZE MIL NOU-CENTS TRENTA DOS EUROS AMB CINQUANTA-QUATRE CÈNTIMS (6.612.932,54 €)**. Aquest import representa el valor per contracte de les obres, sense IVA.

4.2.2 Mètode de valoració per amidaments expedits

Metodologia i mitjans disponibles

Per mirar d'afinar, o contrastar el resultat obtingut per la metodologia anterior, es mesuraran i aplicaran preus unitaris en un càlcul expedit del projecte d'urbanització dels elements de major import del total. Com es dedueix de la taula anterior, aproximadament el 50% del cost corresponent als vials, que en el cas de la MPPG són relativament senzills de valorar.

Per fer-ho, es mecanitzen analíticament els dos eixos corresponents als dos vials principals, i mitjançant el seu tractament en un model digital del terreny a escala 1:5.000 obtinguda de l'Institut Cartogràfic de Catalunya, s'obtenen els amidaments dels moviments de terres i superfícies de fermes i paviments.

També es valora el sistema de drenatge i clavegueram, l'enllumenat públic, les xarxes de serveis urbanístics, el reg i la jardineria de vials, la senyalització i les partides proporcionals (seguretat i salut, control de qualitat,...) emprant mètodes simplificats, adients a l'escala de treball del model disponible.

Els càlculs parcials es troben en l'apèndix 1 d'aquest informe.

Resultats

En l'apèndix 1 es troben els pressupostos parcials de tots els capítols en funció dels amidaments obtinguts i dels preus unitaris de la base de dades de l'ITEC. Per aquesta valoració s'ha utilitzat el banc BEDEC 2014.

Amb aquest criteri, l'import d'execució per contracte obtingut és de **TRES MILIONS DOS-CENTS VUITANTA-UN MIL NORANTA-DOS EUROS AMB VUITANTA-TRES CÈNTIMS (3.281.092,83 €)**

El resum del pressupost és el següent:

RESUM DEL PRESSUPOST	
TREBALLS PREVIS	4.700,00
ENDERROCS I DEMOLICIONS	100.208,62
MOVIMENTS DE TERRES	277.154,47
XARXA DE DRENATGE PLUVIAL	191.715,35
XARXA DE RESIDUALS	244.871,14
FERMS	233.306,17
PAVIMENTS	451.627,89
XARXA D'AIGUA POTABLE	185.743,94
XARXA ELÈCTRICA	406.138,98
XARXA DE GAS	106.146,82
XARXA DE TELECOMUNICACIONS	67.578,72
XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	146.524,18
XARXA DE REG	41.524,23
ARBRAT	48.940,49
SENYALITZACIÓ	11.766,94
MOBILIARI URBÀ	66.694,39
PARTIDES ALÇADES	172.578,54
TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL	2.757.220,87
Despeses Generals (13%)	358.438,71
Benefici Industrial	165.433,25
SUBTOTAL	3.281.092,83
IVA (21%)	689.029,49
TOTAL EXECUCIÓ PER CONTRACTE	3.970.122,33

Per calcular novament el pressupost íntegre de la urbanització, substituïm aquest valor en la taula resum de l'apartat 4.3, i obtenim l'import total d'execució per contracte sense IVA pel mètode dels amidaments expedit:

UNITAT URBANITZADA	Import
Vial de xarxa principal	3.281.092,83 €
Vial de xarxa de distribució interna	
Espai lliure urbà, plaça	1.583.109,65 €
Espai lliure periurbà	836.410,72 €
Espai lliure de protecció de sistema	43.195,34 €
Espai lliure Riu Sec	247.504,69 €
	5.991.313,24 €

Així doncs l'import total és de **CINC MILIONS NOU-CENTS NORANTA-UN MIL TRES-CENTS TRETZE EUROS AMB VINT-I-QUATRE CÈNTIMS (5.991.313,24 €)**

4.2.3 Comparació dels dos mètodes

Els dos mètodes aboquen a resultats del mateix ordre de magnitud, amb una diferència de 621.619,30 € valor que està molt proper al 10%.

	Vialitat	Espais lliures	TOTAL	Diferència
Mètode dels ràtios	3.902.712,13 €		6.612.932,54 €	10,38%
Mètode dels amidaments	3.281.092,83 €	2.710.220,41 €	5.991.313,24 €	-9,40%

Com a conclusió, vist que els valors són congruents, i que la diferència és un ordre de magnitud inferior a l'import del pressupost, optarem pel mètode dels amidaments, que per l'anàlisi més detallat i de major nivell d'informació, garanteix una millor aproximació a la realitat. D'altra banda, aquest valor es veu validat, com ja hem dit, per la semblança amb l'obtingut per l'aplicació de ràtios.

4.2.4 Altres conceptes a tenir en compte

Les determinacions anteriors tenen en compte totes les obres habituals a executar per transformar físicament l'àmbit de planejament estudiat, però la pràctica del desenvolupament urbanístic porta a la necessitat de tenir en compte altres costos que el sector ha d'interioritzar:

- El sanejament de les aigües residuals.
- La dotació de potència elèctrica.

El sanejament de les aigües residuals

Pel que fa al primer concepte, val a dir que les obres valorades contempnen la connexió de la xarxa de clavegueram de nova construcció que servirà al sostre de nova creació fins a l'estació de bombament d'aigües residuals construïda al sector veí de Sant Pau de Riu Sec, tot just al costat del pont del carrer la Rodona, que eleva les aigües del polígon fins a la depuradora del Riu Sec, que es troba a escassos 800 metres de l'EBAR. Essent aquesta EBAR de nova construcció, es suposa que serà suficient per elevar el nou cabal fins a la depuradora.

En qualsevol cas, el cabal de residuals generat serà aproximadament de 3,20 l/s, equivalents a les quatre hectàrees de sostre (40.000 m²) per una dotació de 0,80 l/s-ha, valor habitual per els usos comercials i terciaris.

Aquest cabal mig es pot transformar en un cabal punta multiplicant-lo per factor punta de 3,0 (equivalent a concentrar tot l'efluent diari en un període de 8 hores), resultant un cabal punta de 9,6 l/s. Aquest és un valor petit, comparat amb la capacitat de l'EBAR de Sant Pau de Riu Sec, que és de l'ordre de 120 l/s en cabal punta.

D'altra banda, la depuradora del Riu Sec té una capacitat de disseny de 35.000 m³/dia, i els darrers 12 mesos (entre juliol 2013 i maig 2014) està rebent, segons les dades d'explotació de l'Agència Catalana de l'Aigua (veure apèndix número 2), de l'ordre dels 25.000 m³/dia, és a dir té encara marge sobrat per rebre els 276,5 m³/dia generats pel nou desenvolupament.

Una manera habitual de valorar el cost de depuració és aplicar un ratio de depuració, expressat en €/hab-eq (euros per habitant equivalent). El cabal diari anterior, a raó de 250 l/hab-dia, equival a 276,50/0,250=1.106 hab-eq.

El rang habitual del ratio està entre 200 i 750 €/hab-eq. És una forquilla molt gran, però essent la quantitat d'hab-eq petita, tendeix a la franja alta de l'indicador. Una expressió utilitzada en els convenis de sanejament amb l'ACA és $6.192 \cdot (\text{hab-eq})^{0,643}$ que pels 1.106 hab-eq d'aquest àmbit dóna 561.003,40 €. Aquest import és un màxim que es reduirà sensiblement d'acord amb els criteris de la Direcció de Serveis Ambientals de l'AMB ja que es pot connectar amb l'EDAR de Montcada i Reixac, i per tant, la despesa serà d'un màxim de 414.663,80 €.

Es considera doncs aquest cost addicional al de la pròpia inversió en infraestructura per aquest concepte.

La dotació de potència elèctrica

La necessitat de la potència serà, aplicant directament el ratio de 125 W/m² als 40.000 m² de sostre de nova creació, de 5.000 KW.

Aquesta potència estarà disponible en l'àmbit immediat que la companyia distribuïdora instal·li la subestació prevista al costat oest de l'autopista C-58, dins els límits del sector de Sant Pau de Riu Sec. Ara mateix no es pot assegurar aquesta disponibilitat de potència al sector, sense fer les consultes pertinents a la companyia.

En qualsevol cas, donat que la distribució és a càrrec del client, cal preveure un cost per la dotació de potència del sector, que servirà per finançar la part proporcional de subestació i instal·lacions exteriors, per abastar-lo. Es fa una previsió de 475.000,00 €, a raó de 95 €/KW. Cal recordar, que aquesta xifra és una estimació fruit d'aplicar uns estàndards de gran variabilitat en diversos desenvolupaments similars.

4.2.5 Obres executades anteriorment

En l'àmbit de la MPPGM s'inclouen terrenys que en algun cas ja han estat urbanitzats en ocasió de la urbanització del sector Sant Pau de Riu Sec, que va assumir el carrer de la Rodona i al rotonda amb l'avinguda del Cantàbric, amb el pont sobre el riu, i la urbanització corresponent al projecte d'endegament i recuperació paisatgística del riu Sec.

Aquest projecte incloïa els dos marges del riu en tot el front que ara està inclòs en l'àmbit de la MPPGM fins i tot estant en terme municipal de Badia del Vallès.

En conseqüència, tot i tractar-se d'obres que representen la càrrega d'urbanització del nou àmbit de planejament definit (el polígon d'actuació), cal valorar la part ja executada per saber quin és l'import de l'obra pendent que és la que finalment caldrà definir en un projecte d'obres i gestionar-ne l'execució.

En la col·lecció de plànols de l'apèndix 3 s'inclou un plànol de superfícies on s'especifiquen les parts ja executades, i que es resumeixen en la taula següent:

Tipologia	Espai lliure periurbà	Espai lliure Riu Sec
Qualificació	6b	SH
Superfície ja urbanitzada	33.488,30 m ²	3.603,45 m ²
Ràtio	18,60 €/m ²	71,74 €/m ²
Valor urbanització	622.882,38 €	258.511,50 €
TOTAL		881.393,88 €

En definitiva, el valor de les obres d'urbanització ja executades és de:

VUIT-CENTS VUITANTA-UN MIL TRES-CENTS NORANTA-TRES EUROS AMB VUITANTA-VUIT CÈNTIMS (881.393,88 €).

4.2.6 Resum del càlcul de les despeses d'urbanització

Després de les estimacions i càlculs realitzats, es conclou que el cost estimat de la urbanització de l'àmbit de la "Modificació puntual del Pla General Metropolità al front del Riu Sec" serà el següent:

INVERSIÓ EN URBANITZACIÓ	5.991.313,24
Sanejament aigües residuals	414.663,80
Adducció de potència elèctrica	475.000,00
VALOR TOTAL DE LA URBANITZACIÓ	6.880.977,04
Import de l'obra executada	883.393,88
PENDENT D'EXECUTAR	5.999.583,16

El projecte d'urbanització contemplarà totes les obres realitzades o pendents d'execució que no siguin expressament modificades per la nova ordenació urbanística. Així mateix, el projecte de reparcel·lació tindrà en compte les obres realitzades.

4.2.7 Avaluació econòmica i financera

a) Les despeses privades estimades de les obres d'urbanització del polígon indicat són de **6.880.977,04 €**.

b) Les despeses de producció de les edificacions:

El sostre privatiu de nova implantació de tipus terciari és de 34.000,00 m²st.

L'import unitari de construcció dels edificis per als usos terciari/comercial s'ha previst de 500,00 €/ m².

Per tant, la despesa total es de **17.000.000,00 €**

Total despeses estimades: 22.880.977,04 €

4.2.8 Valor de venda del producte immobiliari

Per a determinar el valor en venda del sostre terciari/hoteler s'han analitzat els preus de referència segons estudis de mercat i contrastat amb valors d'operacions de nova planta a l'entorn, per obtenir un valor de mercat promig de l'ordre de 1.250,00 €/m²st. Pel sostre d'ús comercial aquest valor es situa en 1.500,00 €/m²st; per tant:

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
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 €

4.2.9 Càlcul del valor del sòl i la viabilitat econòmica

L'objectiu de l'estudi de viabilitat econòmica és determinar la rendibilitat de l'operació de transformació urbanística. Es tracta de comprovar si els ingressos derivats de la promoció (venda del producte immobiliari) podran compensar les càrregues de transformació urbanística així com si permetran obtenir el marge de benefici necessari per fer viable l'actuació.

Els ingressos de la promoció previstos per l'actuació urbanística s'han estimat calculant el valor dels futurs solars, en funció dels usos a que es destinen. Això s'ha portat a terme mitjançant el mètode residual estàtic, és a dir, deduint del valor en venda del producte final (comercial i terciari), totes les despeses necessàries de construcció, així com el benefici del promotor.

Aquest mètode de valoració consisteix en obtenir el valor del sòl deduint del valor de mercat d'un immoble de nova planta, els costos de promoció, despeses i beneficis necessaris per a dur a terme la seva promoció:

Vs Repercussió del sòl = Valor Venda – Despeses d'urbanització – Construcció, Beneficis promoció.

A efectes de càlcul s'ha utilitzat la fórmula definida a l'article 21 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre).

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:

$$Vs = (49.894.272,00 / 1,40) - 17.000.000,00 € - 5.456.497,05 €$$

$$Vs = 12.757.788,66 €$$

Càlcul del valor de repercussió del sòl urbanitzat

A partir del valors de mercat obtinguts, es calcula el valor de repercussió del sòl urbanitzat mitjançant la formulació del Reglament de Valoració, per tant, si dividim aquest valor per la superfície de sòl que genera aprofitament urbanístic, tindrem que el valor unitari de sòl serà:

Sòl que genera aprofitament: 57.070,73 m²

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

VALOR UNITARI DEL SÒL 223,54 €/m²

I la repercussió sobre el metre quadrat edificable privatiu és:

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

REPERCUSSIÓ PER SOSTRE PRIVATIU 375,23 €/m²st

Conclusió

Per tant, es pot estimar que degut als indicadors obtinguts de despeses d'urbanització i del valor residual del sòl, els quals es situen dins dels paràmetres normals per aquest tipus d'actuacions, aquesta Modificació puntual del PGM és viable.

4.3. Informe de sostenibilitat econòmica

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 32.156,26 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 32.156,26 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:

$$32.156,26 \text{ m}^2 \text{ a } 2,50 \text{ €/m}^2 = 80.390,65 \text{ €}$$

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 1,70 €/m² st

$$38.246,65 \text{ m}^2\text{st} \text{ a } 1,70 \text{ €/m}^2\text{st} = 65.019,30 \text{ €}$$

Per tant, en concepte d'IBI, l'Ajuntament recaptarà en una anualitat al voltant de 65.019,30 €. 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 38.246,65 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 comercials i de serveis seria de 16.000,00 €.

Per tant, el total d'ingressos per aquests dos conceptes seria de 81.019,30 € que cobreixen ells sols, de manera suficient, l'import de la despesa de 80.390,65 €. 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

Article 1. Àmbit d'aplicació

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

Article 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.

Article 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
- 3.3. Pla d'etapes

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: INFORMES EMESOS PELS ORGANISMES SECTORIALS AFECTATS

DOCUMENT NÚM. 7: PLÀNOLS

DOCUMENT NÚM. 8: 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

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

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	ESCALA
I.01 LOCALITZACIÓ TERRITORIAL	1/50000
I.02 ORTOFOTOMAPA. VOL ANY 2012	1/5000
I.03 TOPOGRÀFIC I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	1/5000
I.04.a REPORTATGE FOTOGRÀFIC. LÀMINA 1	--
I.04.b REPORTATGE FOTOGRÀFIC. LÀMINA 2	--
I.04.c REPORTATGE FOTOGRÀFIC. LÀMINA 3. FOTOGRAFIA AÈRIA--	
I.05 PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.....	1/5000
I.06.a PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT. QUALIFICACIÓ DEL SÒL.....	1/5000
I.06.b PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT. QUALIFICACIÓ	

	DEL SÒL.....	1/2500
I.07	DETERMINACIONS DEL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ....--	
I.08	PARCEL·LARI. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	1/5000
I.09	USOS I ACTIVITATS DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ.....	1/5000
I.10	SISTEMA D'EQUIPAMENTS AL MUNICIPI.....	1/5000
I.11	EDIFICACIÓ EXISTENT. ALTURES.....	1/5000
I.12.a	PERFILS I SECCIONS.....	1/5000
I.12.b	PERFILS I SECCIONS.....	1/5000
I.13	SERVITUDS AERONÀUTIQUES.....	1/5000
I.14.a	SERVEIS URBANÍSTICS EXISTENTS. CLAVEGUERAM.....	1/5000
I.14.b	SERVEIS URBANÍSTICS EXISTENTS. XARXA D'AIGUA POTABLE	1/5000
I.14.c	SERVEIS URBANÍSTICS EXISTENTS. XARXA DE GAS.....	1/5000
I.14.d	SERVEIS URBANÍSTICS EXISTENTS. XARXA DE TELE- COMUNICACIONS	1/5000
I.14.e	SERVEIS URBANÍSTICS EXISTENTS. ENLUMENAT PÚBLIC...	1/5000

	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ	ESCALA
O.01	PROPOSTA DE CLASSIFICACIÓ DEL SÒL (Plànol vinculant).....	1/5000
O.02	PROPOSTA DE QUALIFICACIÓ DEL SÒL (Plànol vinculant).....	1/2500
O.03	PROPOSTA D'ORDENACIÓ. ALINEACIONS I RASANTS (Plànol vinculant).....	1/2500
O.04	PROPOSTA DE NOVA DELIMITACIÓ DE LA TRAMA URBANA CONSOLIDADA (Plànol vinculant).....	1/5000
O.05	IMATGE INDICATIVA DE LA PROPOSTA.....	1/2500
O.06.a	PERFILS I SECCIONS.....	1/1000
O.06.b	PERFILS I SECCIONS.....	1/1000
O.07.a	PERFILS I SECCIONS.....	1/500
O.07.b	PERFILS I SECCIONS.....	1/500
O.08.a	PERFILS I SECCIONS.....	1/200
O.08.b	PERFILS I SECCIONS.....	1/200
O.08.c	PERFILS I SECCIONS.....	1/200
O.09	SÒL A URBANITZAR.....	1/5000
O.10	GESTIÓ. DELIMITACIÓ POLIGONAL (Plànol vinculant).....	1/5000
AC.1	PLÀNOL AERONÀUTIC.....	1/2500

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 i projectes d'edificació

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.

3. El projecte d'urbanització i els projectes d'edificació tindran en consideració les prescripcions dels informes sectorials que figuren en el "Document núm. 6. Informes emesos pels organismes sectorials afectats" i les recomanacions dels estudis inclosos al "Document núm. 8. Annexos".

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

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, 18b i 22a respectivament, amb les següents especificacions:

a) Zona 18b*

Els sòls adscrits a la zona d'ordenació volumètrica de nova creació (18b) 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 subíndex 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: 5 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: 92,70%
- Distància a lindes mínima: 3 metres
- Alçada màxima edificació: PB + 1 (8,50 m)
- Edificabilitat màxima sobre rasant: 8.934,85 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: 75%
- Distància a vial mínima (av. Tibidabo): 5 metres
- Alçada màxima edificació: PB + 6 (25 m)
- Edificabilitat màxima sobre rasant: 7.600,00 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 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.

- UNITAT DE ZONA 18b-11*

- Tipus d'ordenació: edificació alineada a vial
- Ocupació màxima: 90%
- Alçada màxima edificació: PB + 2 (12,50 m)
- Edificabilitat màxima sobre rasant: 20.000,00 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.
- Parcel·lació: parcel·la única
- Ordenació de l'edificació: caldrà formular un estudi de detall o un estudi d'ordenació volumètrica.

- UNITAT DE ZONA 18b-12*

- Tipus d'ordenació: edificació alineada a vial
- Ocupació màxima: 70%
- Distància a lindes mínima: 5 metres
- Alçada màxima edificació: PB + 3 (16,50 m)
- Edificabilitat màxima sobre rasant: 12.400,00 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.

- El sostre es podrà definir en diversos volums edificatoris. En aquest cas, hauran de mantenir una distància entre ells de com a mínim 15 metres.
- L'espai de la parcel·la no ocupat per l'edificació tindrà una servitud d'ús públic.

S'hauran de garantir les servituds d'ús públic de 20 metres d'amplada indicades en els plànols d'ordenació, i obligatòriament s'hauran d'urbanitzar amb un nivell d'acabat i característiques similars als de la urbanització realitzada a l'entorn immediat.

Les unitats de zona 18b-10*, 18b-11* i 18b-12* que configuren el polígon d'actuació, admeten entre elles el reposicionament dels usos permesos, que en cap cas sobrepassaran el màxims admesos de cada tipus.

Els aparcaments de planta soterrani dels edificis de les unitats de zona 18b-10*, 18b-11* i 18b-12* podran connectar-se entre ells.

b) Zona 22a*

b.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.

b.2 Els usos permesos seran: industrial de 1a, 2a i 3a categoria i el comercial a l'engròs.

b.3 S'admeten les oficines com a ús complementari de l'activitat principal, situades en el mateix local.

b.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 alineada a vial
- Ocupació màxima: 55%
- 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: 91,75%
- Distància a llindes mínima: 3 metres
- Alçada màxima edificació: PB + 1 (8,5 m)
- Edificabilitat màxima sobre rasant: 21.721,80 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 4.700 m²

b.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 Aeronáuticas, qualsevol llicència d'edificació i activitats que es sol·liciti haurà de tenir el preceptiu informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

Article 10. Condicions d'ordenació en els sistemes de la Modificació puntual del PGM

a) Zona 7a i 7b

Les condicions d'ordenació de les zones d'equipaments 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 llindes 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: 76%
- Alçada màxima edificació: PB + 6 (25,00 m)

- Sostre màxim 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 docent, cultural, sanitari, assistencial i administratiu
- Parcel·lació: parcel·la única

- UNITAT DE ZONA 4

- 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: 1,00 m²st/m²
- Usos admesos: equipament esportiu - recreatiu (50%) i equipament administratiu, docent, cultural, assistencial (50%)
- Parcel·lació: parcel·la mínima de 10.000 m²

b) Zona 9

Les condicions d'ordenació de la zona de protecció de sistemes, clau 9 (plànol d'ordenació O.03) són, en general, les establertes per la normativa urbanística del PGM per a les zones de referència, amb l'especificació que en la zona 9 situada en l'àmbit "Front urbà nord-oest", amb 3.524 m² de sòl, s'admet l'ús d'estacionament.

Article 11. Servituds aeronàutiques

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

b) Les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell no podran se sobrepassades per cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib dels vehicles.

En el cas de que la 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) A l'àmbit de la "Modificació puntual del Pla General Metropolità al front del riu Sec" inclòs a les Zones de Servituds Aeronàutiques, serà necessària la prèvia resolució favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, conforme als articles 29 y 30 del Decret sobre Servituds Aeronàutiques, per ala 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).

e) 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.

f) 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)."

g) 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."

h) Qualsevol emissor radioelèctric o un altre tipus de dispositiu que pogués donar origen a radiacions electromagnètiques perturbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara no vulnerant les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà de la corresponent autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, conforme el previst a l'Article 16 del Decret 584/72 de Servituds Aeronàutiques. Donat que les Servituds Aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat a raó de la funció social d'aquesta, la resolució que a tals efectes

s'evacués només podrà generar algun dret a indemnització quan afecte a drets ja patrimonitzats.

i) A les Zones de Seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la Navegació Aèria es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució del terreny, de la seva superfície o dels elements que sobre ella es trobin, sense previ consentiment de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) d'acord amb l'Article 15, apartat b), del Decret 584/1972 de Servituds Aeronàutiques modificat per Decret 2490/1974.

j) En cas de contradicció dins les pròpia normes urbanístiques de la "Modificació puntual del Pla General Metropolità al front del riu Sec", o entre la normes urbanístiques i els plànols recollits a la Modificació puntual, prevaldran les limitacions o condicions imposades per les Servituds Aeronàutiques sobre qualsevol altra disposició recollida al planejament urbanístic.

k) No se podrán aumentar las cotas de rasante del terreno propuestas en el plano AC_1 "Cotas-Alturas y plano Aeronáutico", en el supuesto de que éstas se incrementasen, se requerirá de nuevo informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.

Article 12. Servituds ferroviàries

Zona de Domini públic

Article 13 de la Lei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviario (LSF)

1. Comprenen la zona de domini públic els terrenys ocupats per les línies ferroviàries que formen part de la Xarxa Ferroviària d'Interès General i una franja de terreny de vuit metres a cada costat de la plataforma, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la mateixa, des de l'aresta exterior de l'explanació.

2. L'aresta exterior de l'explanació és la intersecció del talús del desmunt, del terraplè o en el seu cas, dels murs de sosteniment llindants amb el terreny natural.

Article 15 de la LSF

1. Per a executar, en les zones de domini públic i de protecció de la infraestructura ferroviària, qualsevol tipus d'obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar el destí de les mateixes o el tipus d'activitat que es pot realitzar en elles i plantar o talar arbres es requerirà la prèvia autorització de l'administrador d'infraestructures ferroviàries. El disposat en aquest apartat s'entén sense perjudici de les competències d'altres Administracions públiques.

Qualsevol de les obres que es portin a terme a la zona de domini públic i a la zona de protecció i que tinguin per finalitat de salvaguardar paisatges o construccions o limitar el soroll que provoca el trànsit per les línies ferroviàries, seran costejades pels promotors de les mateixes.

No obstant l'anterior, tan sols es podran realitzar obres o instal·lacions a la zona de domini públic, prèvia autorització de l'administrador d'infraestructures ferroviàries, quan siguin necessàries per a la prestació del servei ferroviari o bé quan la prestació d'un servei d'interès general així ho requereixi.

Excepcionalment i per causes degudament justificades, podrà autoritzar-se el creuament de la zona de domini públic, tant aeri com subterrani, per obres i instal·lacions d'interès privat.

Zona de Protecció

Article 14 de la LSF

La zona de protecció de les línies ferroviàries consisteix en una franja de terreny a cada costat de les mateixes delimitada, interiorment, per la zona de domini públic i, exteriorment, per dos línies paral·leles situades a 70 metres de les arestes exteriors de l'explanació.

"A la zona de protecció no es podran realitzar obres ni es permetran més usos que aquells que siguin compatibles amb la seguretat del trànsit ferroviari prèvia autorització, en qualsevol cas, de l'administrador d'infraestructures ferroviàries.

Aquest podrà utilitzar o autoritzar la utilització de la zona de protecció per raons d'interès general o quan ho requereixi el millor servei de la línia ferroviària".

Article 27.2 del Reglamento del Sector Ferroviario (RSF)

En el sòl contigu a l'ocupat per les línies o infraestructures ferroviàries i classificat com a urbà consolidat pel corresponent planejament urbanístic, les distàncies per a la

protecció de la infraestructura ferroviària seran de cinc metres per a la zona de domini públic i de vuit metres per a la de protecció, comptats en tots els casos des de les arestes exteriors de l'explanació.

Línia límit d'Edificació

Article 16 de la LSF

Consta que "A ambdós costats de les línies ferroviàries que formen part de la Xarxa Ferroviària d'Interès General s'estableix la línia límit d'edificació, des de la qual i fins la línia ferroviària queda prohibit qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, a excepció de les que resultin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les edificacions existents en el moment d'entrada en vigor d'aquesta Llei".

La línia límit d'edificació es situa, amb caràcter general, a 50 metres de l'aresta exterior més propera de la plataforma, mesurats horitzontalment a partir de la mencionada aresta.

En zona urbana la línia límit d'edificació s'ha de situar a 20 metres de l'aresta exterior més propera de la plataforma, mesurats horitzontalment a partir de la mencionada aresta. (Ordre FOM 2230/2005, de 6 de juliol).

Plataforma Ferroviària

Article 34 del RD 2387/2004

Es considera plataforma ferroviària l'explanació que sustenta la via i els elements destinats al funcionament dels trens; l'aresta exterior de la plataforma és la vora exterior, en cadascun dels costats, de l'estructura construïda.

Sorolls i Vibracions

S'haurà d'incloure a les Normes urbanístiques que en les sol·licituds de llicència d'obres d'edificació destinades a ús residencial i oficines als Sectors de Planejament que inclouen el Sistema General Ferroviari o són contigus a aquest, hauran d'aportar a la seva documentació un Estudi de Sorolls i Vibracions redactat per un tècnic competent, que defineixin les mesures de protecció necessàries, en relació amb la infraestructura ferroviària, per tal d'assegurar els nivells d'immissió de sorolls i de transmissió de vibracions, originades per la circulació dels trens, que es mantinguin dins dels nivells legalment establerts, així com definir les mesures a adoptar per a assegurar que l'índex de percepció de sorolls i vibracions en l'àmbit interior de les edificacions no supera els límits

permesos per les legislacions vigents. (REIAL DECRET 1367/2007, de 19 d'octubre sobre el soroll i zonificació acústica).

Article 13. 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.

Març de 2015

ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA
Direcció de Serveis d'Urbanisme
Servei de Planejament Urbanístic

Josep Maria Carreras _Director del Servei

Loles Herrero _Cap del Servei

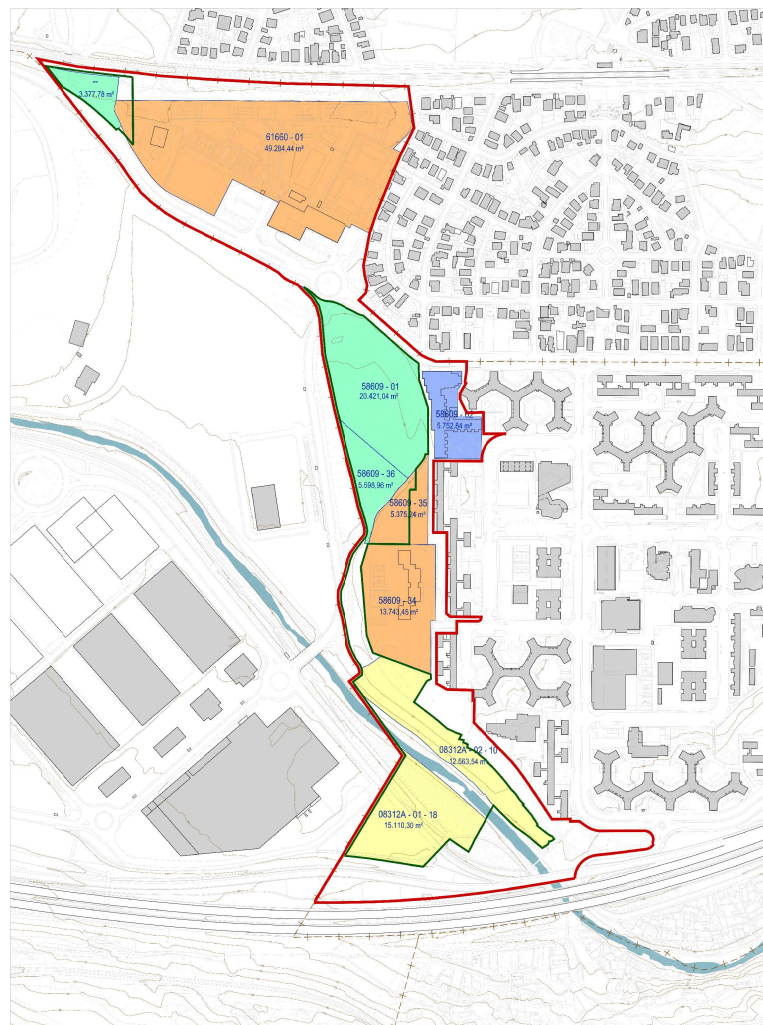
EQUIP REDACTOR

Francesc Tobella _arquitecte

Cristian Gómez _arquitecte

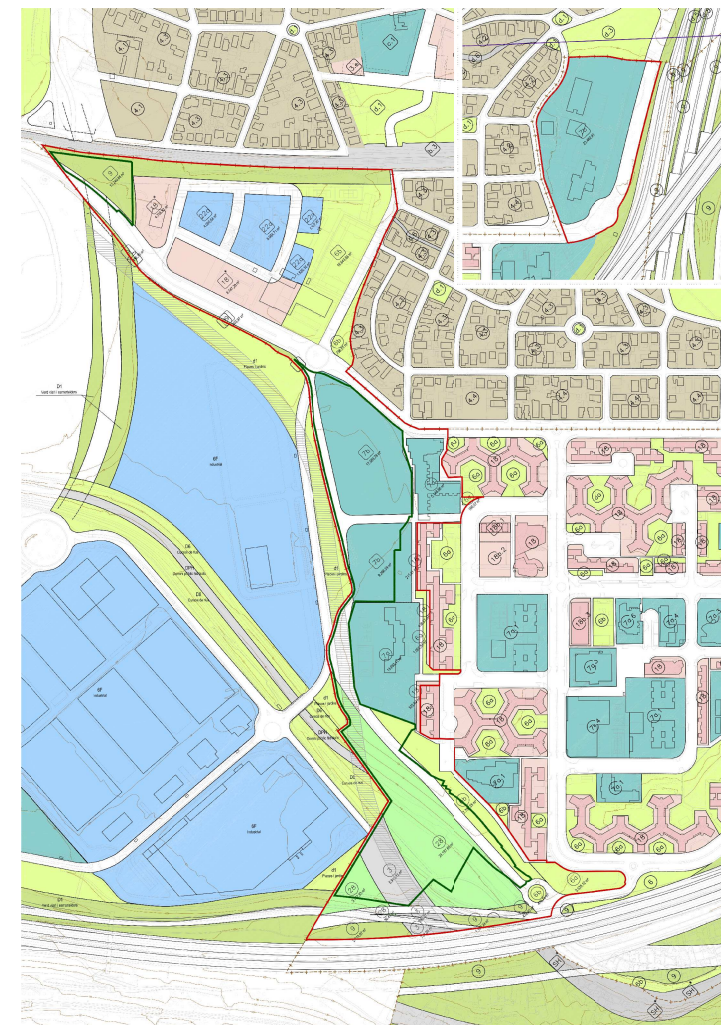
Núria Jiménez _estudiant d'arquitectura

Esperança Rotger _estudiant d'arquitectura

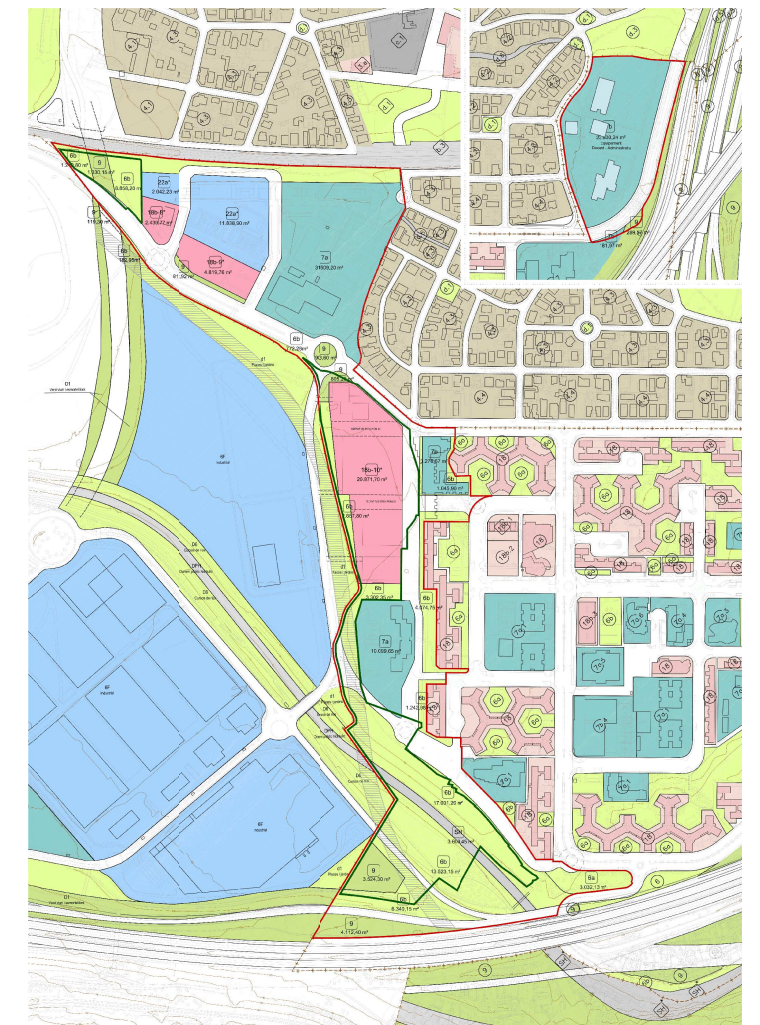


ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

■	Ajuntament de Badia del Vallès	
■	Generalitat de Catalunya	
■	Solvía Gestión Inmobiliaria	29.396,89 m²
■	Vantoureix SL	27.673,84 m²



PLANEJAMENT VIGENT



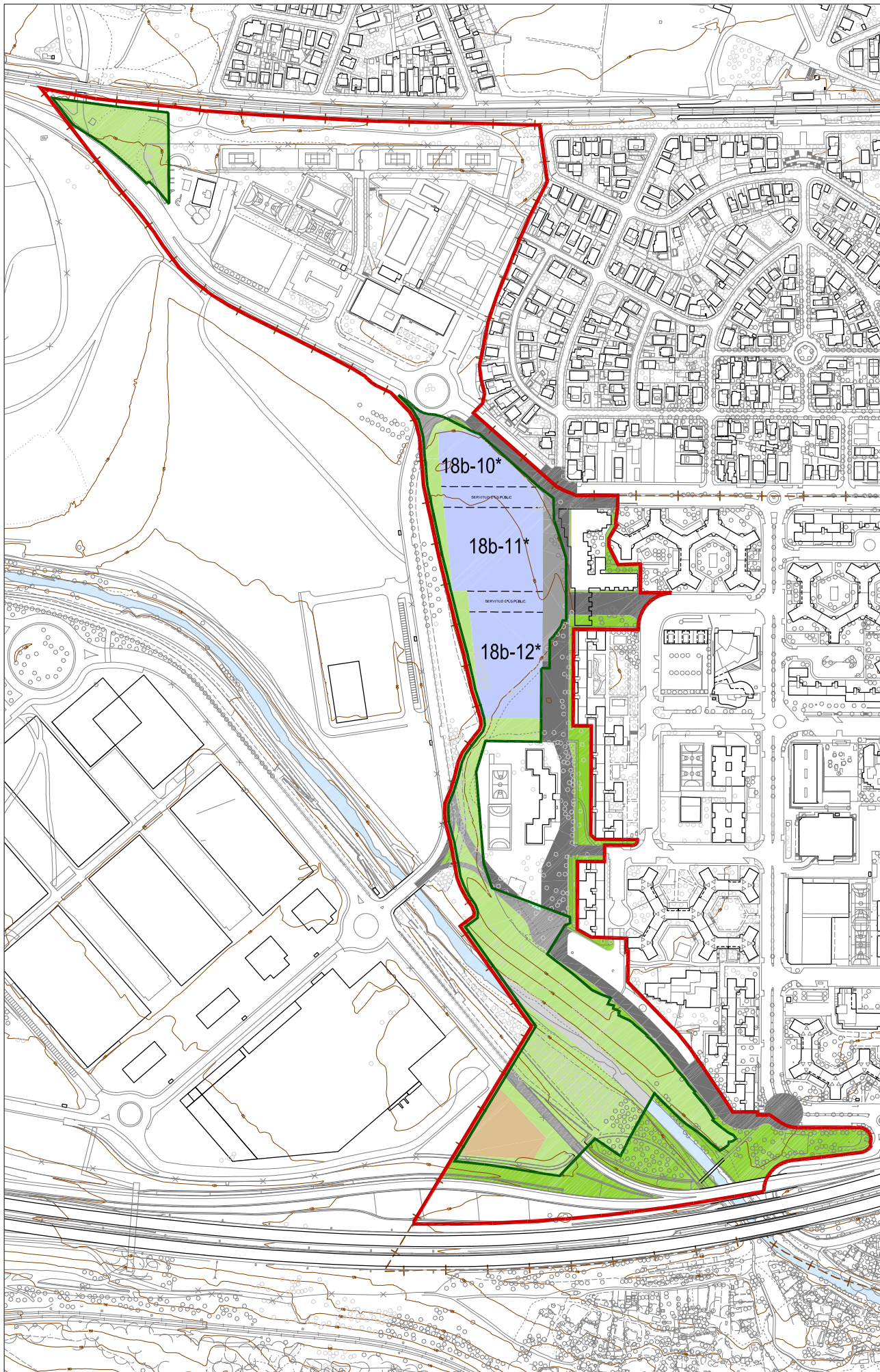
PROPOSTA

OBJECTIUS I CRITERIS

- 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 adquireixen un caràcter residual i 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 la base d'una font de recursos econòmics propis pel finançament de l'Administració municipal.
- c) Augmentar l'edificabilitat global de l'àrea subjecta a modificació del planejament en 38.246,65 m² 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.
- d) Reconèixer i redefinir, si és el cas, 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 discordàncies que reflecteix el plànol refós del planejament vigent per deduir la necessitat de racionalitzar les qualificacions dels "sistemes" i estructurar-los convenientment.
- e) 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.
- f) L'aprofitament urbanístic es concentrarà seguint els criteris de màxima permeabilitat i connectivitat entre la ciutat existent i els sistemes d'espais lliures que es proposen.

QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

	PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSTAT		diferència
	superfície	%	superfície	%	
3 Sistema ferroviari	5.210,35 m²	7,34%	0,00 m²	0,00%	-5.210,35
SH Sistema hidrogràfic	0,00 m²	0,00%	2.160,45 m²	3,04%	2.160,45
5 Sistema viari bàsic. Xarxa viària bàsica	14.961,10 m²	21,08%	9.747,45 m²	13,73%	-5.213,65
6b Parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local	2.797,90 m²	3,94%	33.073,75 m²	46,60%	30.275,85
7a Equipaments. Actuals de caràcter local	40,70 m²	0,06%	49,60 m²	0,07%	8,90
7b Equipaments. Actuals de caràcter local	24.098,45 m²	33,95%	0,00 m²	0,00%	-24.098,45
9 Protecció de sistemes generals	4.469,35 m²	6,30%	5.074,70 m²	7,15%	605,35
28 Parcs forestals de repoblació	19.399,80 m²	27,33%	0,00 m²	0,00%	-19.399,80
SUBTOTAL SISTEMES	56.016,55 m²	100,00%	40.358,50 m²	70,59%	
18b* Zona d'ordenació amb volumetria específica	0,00 m²	0,00%	20.871,70 m²	29,41%	20.871,70
SUBTOTAL ZONES	0,00 m²	0,00%	20.871,70 m²	29,41%	
TOTAL	70.977,65 m²	100,00%	70.977,65 m²	100,00%	



GESTIÓ. DELIMITACIÓ POLIGONAL

—	Àmbit de la Modificació del PGM	242.422,55 m ²	
—	Àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística	70.977,65 m ²	
		Superfície	%
■	Sòl cessió, riu (SH)	2.294,90 m ²	3,23%
■	Sòl cessió, xarxa viària (5)	6.893,60 m ²	9,71%
■	Sòl cessió, zones verdes (6b)	37.343,55 m ²	52,61%
■	Sòl cessió, equipaments (7b)	49,60 m ²	0,07%
■	Sòl cessió, protecció de sistemes (9)	3.524,30 m ²	4,97%
■	Sòl on es concentra l'aprofitament	20.871,70 m ²	29,41%
	TOTAL	70.977,65 m²	100,00%

El sòl de cessió a l'administració dins el PAU és a banda del 15% de l'aprofitament mitjà

■	Càrregues externes: xarxa viària	16.386,10 m ²
■	Càrregues externes: zones verdes	20.533,50 m ²

SISTEMA D'ACTUACIÓ: REPARCEL·LACIÓ, modalitat COMPENSACIÓ BÀSICA

El polígon d'actuació 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 SOLVIA Gestió Inmobiliaria i VANTOUREIX, 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.

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.

CONDICIONS ESPECÍFIQUES

El projecte d'edificació definirà amb exactitud les volumetries de l'àmbit.

CONDICIONS PER A L'EXECUCIÓ DEL POLÍGON

El desenvolupament de la nova ordenació de l'edificació queda sotmès a les següents condicions:

- 1_ Completar la urbanització del Polígon sota el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues urbanístiques.
- 2_ El sòl de propietat privada qualificat com a sistemes dins de l'àmbit del Polígon és objecte de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.
- 3_ Les superfícies de sòl destinades a sistemes han d'urbanitzar-se d'acord amb els nivells d'urbanització que defineixi el Projecte d'urbanització.

INCREMENT DE RESERVES ARTICLE 94.2 TRLU

sostre no residencial	30.246,65 m ² st x 0,05 m ² sòl/m ² st	1.512,33 m ²
sostre residencial	8.000 m ² st x 0,20 m ² sòl/m ² st	1.600,00 m ²
		3.112,33 m²

SISTEMA D'ACTUACIÓ

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. En el cas de que després d'un any des de l'aprovació definitiva de la present Modificació, els propietaris no presentin davant l'Ajuntament el projecte de reparcel·lació, l'administració actuant podrà establir la modalitat de cooperació.

QUADRE - RESUM

	18b-10*	18b-11*	18b-12*
tipus d'ordenació	edificació aïllada	edificació alineada a vial	edificació alineada a vial
ocupació màxima	75%	90%	70%
distància a vial	5 m	-	-
alçada màxima de l'edificació	PB + 6 (25 m)	PB + 2 (12,50 m)	PB + 3 (16,50 m)
edificabilitat màxima sobre rasant	7.600 m ² st	20.000 m ² st	12.400 m ² st
usos admesos	comercial, oficines, cultural, recreatiu, hotelier		
ús hotelier	4.500 m ² st	-	3.500 m ² st
parcel·lació	parcel·la única		
ordenació de l'edificació	caldrà formular un estudi de detall o un estudi d'ordenació volumètrica		

C/AR
PASSIA: Urbanisme

17U-0785

Ajuntament de Badia del Vallès
Sra. Eva Maria Menor Cantador
Alcaldesa
Av. Burgos, s/n
08214 Badia del Vallès

Ajuntament Badia del Vallès
Registre General
d'Entrades

Núm. Reg. 2012/5505

Data Revisió: 05/10/2012
Data Publicació: 01/10/2012

Senyora,

Us trameto, adjunt, l'informe emès per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental sobre la Modificació puntual del Pla general metropolità al front del riu Sec, al terme municipal de Badia del Vallès.

Resto a la vostra disposició per qualsevol aclariment o comentari.

El director dels Serveis Territorials a Barcelona


Francesc Xavier Berga Vayreda

Barcelona, 26 de setembre de 2012

URB. 050-11 LFT / lrs

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i
Sostenibilitat (BCN-C.Aragó)

Número: 0386S/81794/2012
Data: 01/10/2012 10:21:52

Registre de sortida



INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ AL FRONT DEL RIU SEC, AL TERME MUNICIPAL DE BADIA DEL VALLÈS

1. Identificació de l'expedient

Assumpte: Modificació puntual del Pla general metropolità

Municipi: Badia del Vallès (Vallès Occidental)

Peticionari: Ajuntament

Referència: OTAABA20110050(URB 050/11)

2. Antecedents

En data 16 de febrer de 2011, va tenir entrada al Registre de Barcelona, Travessera de Gràcia, del Departament de Territori i Sostenibilitat, la sol·licitud de resolució per declarar la no subjecció a avaluació ambiental de la Modificació puntual del Pla general metropolità al front del riu Sec, al terme municipal de Badia del Vallès, presentada per l'Ajuntament. S'adjuntava a la sol·licitud la documentació relativa a l'estudi previ de la Modificació puntual esmentada.

En data 8 d'abril de 2011, es va notificar a l'Ajuntament de Badia del Vallès la resolució i l'informe- proposta sobre la declaració de no subjecció a avaluació ambiental de la Modificació puntual de referència.

En data d'11 d'octubre de 2011, va tenir entrada al registre de Barcelona, carrer d'Aragó, del Departament de Territori i Sostenibilitat, la sol·licitud d'informe sobre la Modificació puntual de referència, aprovada inicialment pel Ple municipal en sessió de 28 de setembre de 2011, presentada per l'Ajuntament. S'adjuntava a la sol·licitud la documentació en format digital.

3. Fonaments de dret

Aquest informe s'emet en compliment d'allò que determina 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, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i en virtut d'allò previst en l'article 49 del Decret 342/2011, de 17 de maig, de reestructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat, segons el qual correspon a les oficines territorials d'acció i avaluació ambiental l'emissió dels informes sobre els plans, programes i projectes que li siguin requerits.

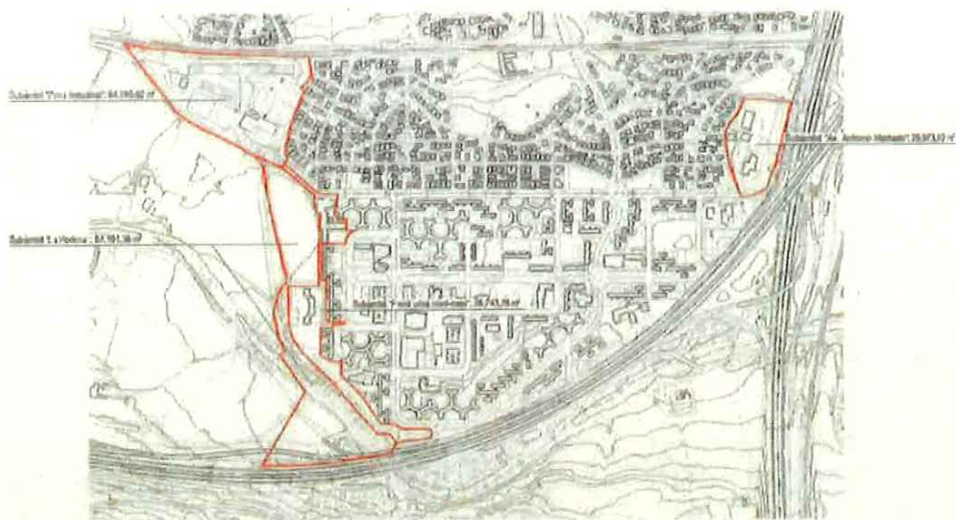
4. Descripció de la proposta

L'àmbit de la Modificació puntual, de caràcter discontinu, comprèn sectors de sòl urbà i sòl no urbanitzable, en el terme municipal de Badia del Vallès, amb una superfície total de 241.598,84 m². Es distingeixen 4 subàmbits:

Subàmbit "Zona industrial" (Sòl urbà): 84.780,62 m²



Subàmbit "Front urbà nord-oest" (Sòl urbà): 39.952,81 m²
Subàmbit "La Rodona- Porta Badia" (Sòl no urbanitzable): 87.101,36 m²
Subàmbit "Antigues escoles Machado" (Sòl urbà): 29.973,10 m²



Imatge 1: Subàmbits de la modificació

La Modificació puntual de referència presenta els objectius següents:

- Establir una ordenació urbanística coherent entre el conjunt edificat de Badia del Vallès i el sector d'activitats econòmiques que s'està desenvolupant al terme municipal de Sabadell, a l'altre cantó del riu Sec.
- Possibilitar la creació de noves activitats amb l'objectiu de poder generar inversions i crear un teixit terciari que permeti generar recursos per a l'Ajuntament.
- 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, i establir un nou model d'ordenació que permeti racionalitzar l'estructura viària i el model d'implantació de l'edificació.
- Augmentar l'edificabilitat global de l'àrea subjecte de la modificació en 40.000 m² de sostre per a usos comercials i terciaris.
- Redefinir el conjunt de sistemes urbanístics per tal d'assolir un major grau de coherència amb les qualificacions de l'entorn immediat.
- Classificar com a sòl urbà 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.
- Redefinir l'àmbit de la zona qualificada de 7b. Equipaments comunitaris de nova creació, de caràcter local.

En base a aquests objectius, la present modificació proposa:

1. Classificar de sòl urbà, la part de sòl no urbanitzable situada entre el nucli urbà de Badia i el sector Sant Pau-riu Sec.



2. Redefinir l'estructura de la vialitat de l'àmbit. Es preveu un nou vial que possibilita l'accés i que dona front a l'IES Federica Montseny i als edificis d'ús terciari. A més, s'ajusta el traçat i es potencia el vial, que ha de connectar l'avinguda del Mediterrani amb el vial recentment construït al sector Sant Pau-riu Sec, per tal d'evitar que el trànsit passi per l'interior del nucli urbà. Per altra banda, s'incorpora el brançal lateral de l'autopista C-58, que constitueix l'accés sud al sector Sant Pau-riu Sec i s'ajusta el seu traçat a la realitat executada.
3. Redefinir els sistemes d'espais lliures públics. Es reconeixen les instal·lacions esportives situades per sobre de l'avinguda Tibidabo i es redefeix l'àmbit de l'IES Federica Montseny en relació a la vialitat prevista. A més, s'articula el sistema de les zones verdes al llarg de la vialitat estructurant i a l'entorn del riu Sec, per tal de donar una continuïtat als espais lliures procedents del sector Sant Pau-riu Sec.
4. Redefinir el model d'implantació de les illes destinades fonamentalment a ús industrial i preveure 3 unitats de zona per a ubicar-hi usos terciaris no residencials. A la zona industrial es preveu mantenir la mateixa edificabilitat atorgada pel planejament vigent (36.065,20 m²st) però es modifica la seva disposició per fer-la més eficient; a l'àrea de la Rodona es preveu ubicar una àrea terciària de 33.000 m²st, destinada a la implantació d'un edifici comercial; i al sector denominat Porta Badia es preveu situar-hi una edificació per a usos terciaris amb una edificabilitat de 7.000 m²st.

A continuació s'estableixen els paràmetres urbanístics del planejament vigent i els de la proposta de Modificació puntual:

Clau	Denominació	Planejament vigent		Planejament proposat	
		m ²	%	m ²	%
3	Sistema ferroviari	9.133,12	3,80%	0,00	0,00%
SH	Sistema hidrològic	0,00	0,00%	3.673,23	1,52%
5	Sistema viari bàsic. Xarxa viària bàsica	59.323,59	24,66%	54.653,36	22,60%
6a	Parcs i jardins urbans. Actuals de caràcter local	4.706,28	1,96%	3.031,07	1,25%
6b	Parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local	26.347,09	10,95%	59.434,71	24,58%
7a	Equipaments. Actuals de caràcter local	18.842,07	7,83%	30.341,45	12,55%
7b	Equipaments de nova creació de caràcter local	50.319,41	20,91%	38.872,75	16,07%
9	Protecció de sistemes generals	17.476,11	7,26%	5.311,11	2,20%
28	Parcs forestals de repoblació	27.971,94	11,63%	0,00	0,00%
TOTAL SISTEMES		214.119,61	88,99%	195.317,68	80,76%
18	Zona d'ordenació de volumetria específica	14.675,30	6,10%	30.819,08	12,74%
22a	Zona industrial	13.012,98	5,41%	15.707,13	6,49%
TOTAL ZONES		27.688,28	11,51%	46.526,21	19,24%
TOTAL		241.807,89	100,50%	241.843,89	100,00%

Taula 1: Planejament vigent i proposta de modificació

5. Anàlisi ambiental

En primer lloc, cal assenyalar que la present Modificació puntual del Pla general metropolità comporta el canvi de classificació a sòl urbà no consolidat de la part de sòl no urbanitzable ubicat entre el nucli urbà de Badia i el sector Sant Pau de riu Sec, al terme municipal de



Sabadell, de manera que és objecte d'avaluació ambiental segons l'establert en l'article 7.1.c de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. No obstant l'anterior, i d'acord amb l'article 7.2 de la Llei esmentada, en data 16 de febrer de 2011, l'Ajuntament de Badia del Vallès va sol·licitar la declaració de no subjecció a aquest procediment.

D'acord amb informe- proposta emès per aquesta Oficina Territorial en data 10 de març de 2011, la directora general de Polítiques Ambientals va emetre resolució, en data 11 de març de 2011, declarant la no subjecció a avaluació ambiental de la Modificació puntual de referència, atenent la manca d'efectes significatius en el medi ambient.

A continuació s'analitzen els aspectes ambientals més rellevants de l'àmbit de la modificació:

5.1. Consum i ocupació del sòl

Es valora positivament l'anàlisi realitzat en l'informe ambiental adjuntat, doncs es descriu de manera detallada l'ocupació i les cobertes de sòl per cadascun dels subàmbits que conformen la Modificació.

D'una banda, el subàmbit Zona industrial, de 8,48 ha de superfície, presenta les característiques d'un sòl urbà ocupat majoritàriament per equipaments esportius amb un estat de conservació diferenciat. En aquest àmbit, es proposa d'una banda, implantar usos industrials i terciaris i, d'altra banda, el manteniment dels equipaments esportius existents. Es valora positivament la reconversió d'aquest àmbit ja que permet el reciclatge de teixits urbans obsolets i s'incrementa la plurifuncionalitat.

Del subàmbit "La Rodona-Porta Badia" es constata el seu caràcter periurbà i degradat, que amb una extensió de 8,71 ha, es situa entre el límit occidental del nucli urbà de Badia i el terme municipal de Sabadell, concretament amb el límit del sector d'activitats econòmiques Sant Pau del riu Sec. Com a conseqüència del desenvolupament d'aquest sector, l'àmbit ha patit una banalització, passant de ser un sòl de caràcter agrícola a un sòl degradat, erm i sense cap funcionalitat. Aquest fet és especialment rellevant en l'àmbit de la Porta Badia on el ramal de la C-58 fragmenta i divideix aquest sòl de caràcter agrícola.

La modificació comporta la transformació d'aquest àmbit en dos sentits. D'una banda, en l'àmbit de La Rodona es manté el sistema d'equipaments previst pel planejament vigent en els terrenys adjacents a l'IES Federica Montseny i es proposa la implantació d'activitats terciàries i comercials en els terrenys limítrofs al subàmbit "zona industrial". D'altra banda, en l'àmbit de Porta-Badia, es qualifica majoritàriament d'espais lliures, tot definint el curs del riu Sec com a sistema hidrogràfic. Val a dir que la proposta no comporta un consum addicional de sòl sinó que modifica els usos que es poden implantar.

No obstant l'anterior, no es pot obviar la pèrdua de sòl i de permeabilitat derivada de la proposta, de manera que per tal de compensar la disminució de la permeabilitat, caldrà prioritzar una pavimentació tova i drenant i evitar l'artificialització dels espais lliures, recuperant el caràcter agrari perdut. En aquesta línia, l'informe ambiental recomana la protecció del sòl per evitar la pèrdua de la fertilitat i la seva impermeabilització.

Si bé l'informe ambiental no aporta cap informació relativa al subàmbit "Antigues escoles Machado", segons la documentació tramesa es constata que es manté la qualificació d'equipament malgrat no s'especifica la destinació final d'aquest. En qualsevol cas, la



modificació comportarà la recuperació d'un sòl urbà en abandó i degradat, la qual cosa es valora positivament.

5.2. Cicle de l'aigua

En data 1 de desembre de 2011, l'Agència Catalana de l'Aigua va emetre informe favorable en relació amb l'abastament i el sanejament d'aigua, la inundabilitat, i les afeccions ambientals, si bé condicionat al compliment de determinades consideracions, entre les quals es destaca la millora de l'espai fluvial del riu Sec i la inclusió de mesures per tal de reduir al màxim la impermeabilització del sòl.

5.3 Ambient atmosfèric

Contaminació atmosfèrica

El terme municipal de Badia del Vallès està comprès dins de les zones de protecció especial per l'ambient atmosfèric, d'acord amb el Decret 226/2006, de 23 de maig, pel qual es declaren zones de protecció especial de l'ambient atmosfèric diversos municipis de les comarques del Barcelonès, el Vallès Oriental, el Vallès Occidental i el Baix Llobregat per al contaminant diòxid de nitrogen i per a les partícules; concretament dins de l'annex II, municipis on es superen els nivells de qualitat de l'aire admissibles per a les partícules en suspensió amb un diàmetre inferior a 10 micres.

Tal i com s'expressa en l'informe ambiental adjuntat, caldrà donar compliment a les mesures establertes al Decret 152/2007, de 10 de juliol, d'aprovació del Pla d'actuació per a la millora de la qualitat de l'aire als municipis declarats zones de protecció especial de l'ambient atmosfèric, en concret les establertes en els articles 12, 13, 14 i 15 del Decret esmentat.

Contaminació acústica

Cal tenir en compte l'impacte acústic procedent de la C-58 i del nou nus viari de l'autovia que travessa el terme municipal de Badia del Vallès per donar accés al nou polígon de Sabadell.

En aquest sentit, s'establiran les mesures d'ordenació i edificació oportunes, per tal de donar compliment als objectius de qualitat acústica de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, desenvolupada pel Decret 176/2009, de 10 de novembre.

5.4. Gestió dels materials i dels residus

Es valora positivament la recomanació de l'informe ambiental de prioritzar la utilització de materials i sistemes de construcció durables, si és possible amb un distintiu de qualitat ambiental, per tal de minimitzar l'impacte derivat del consum de materials.

El desenvolupament de la modificació comportarà un increment dels residus de la construcció. Es recorda que aquests residus s'hauran de gestionar en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya, d'acord amb el Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de residus, el Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocats i altres residus de la construcció, el Decret 11/2001, de 12 de juny, de modificació i el Reial Decret 105/2008, d'1 de febrer de 2008, de regulació de la producció i gestió dels residus de la construcció i la demolició.



Val a dir que segons la informació disponible en aquesta Oficina Territorial, en l'àmbit de la Modificació no es constata la presència de sòls contaminants.

5.5. Canvi climàtic

En relació amb el canvi climàtic, es valora positivament la misticitat d'usos que proposa la Modificació, doncs s'incrementa l'autonomia funcional del terme municipal de Badia del Vallès, apropant usos industrials i terciaris al teixit residencial. Per tal de fer efectiva aquesta millora, caldrà facilitar els desplaçaments a peu i bicicleta a aquest àmbit en detriment de l'ús de vehicles motoritzats.

En l'informe ambiental s'assegura el compliment del Codi Tècnic de l'Edificació i del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, amb la qual cosa es minimitzaran l'emissió de gasos amb efecte hivernacle associats al consum energètic.

5.6. Biodiversitat, patrimoni natural i connectivitat ecològica

Cal tenir en compte que l'àmbit no afecta cap espai inclòs en el PEIN (Pla d'espais d'interès natural) ni tampoc àrees d'especial protecció designades en aplicació de les Directives 79/409/CEE, de 2 d'abril de 1979, relativa a la conservació de les aus silvestres (modificada per la Directiva 97/49/CEE), i 92/43/CE, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestre (modificada per 97/62/CEE) incloses a la xarxa Natura 2000. D'altra banda, l'àmbit de l'actuació no afecta aqüífers designats pel Decret 328/1988, d'11 d'octubre, ni zones humides inventariades, ni àrees d'interès geològic. Tampoc s'hi constata la presència de cap hàbitat d'interès comunitari.

Pel que fa a la vegetació, tal i com s'ha dit anteriorment, l'àmbit presenta les característiques d'un espai periurbà, agreujades arran del desenvolupament del sector Sant Pau del riu Sec. No obstant l'anterior, cal copsar la importància del riu Sec en el seu pas per l'àmbit, i el seu interès com a corredor hidrològic.

Per tant, per tal de realitzar una ordenació adequada d'aquest curs fluvial, en el desenvolupament de la Modificació caldrà donar compliment als Criteris d'intervenció dels espais fluvials redactats per l'Agència Catalana de l'Aigua, tot restaurant en la mesura del possible la vegetació de ribera associada a aquest curs fluvial.

Segons el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), l'àmbit d'actuació, en la seva vessant més meridional, presenta per una banda la classificació d'espais oberts de protecció preventiva, i per altra banda l'entorn adjacent al riu Sec presenta la classificació d'espais de protecció especial.

La proposta qualifica el riu Sec com a sistema hidrològic i el seu entorn adjacent com a sistema d'espais lliures. Per tant, es considera que la present modificació dona compliment a l'establert en l'article 2.6 de les normes d'ordenació territorial, atès que incorpora els espais de protecció especial dins el sistema d'espais lliures per tal d'assegurar la seva preservació.

Pel que fa als espais de protecció preventiva, malgrat part d'ells s'incorporen com a zona d'ordenació volumètrica específica, es constata que aquests espais no estan qualificats com d'elevat interès d'acord amb l'annex 3 de l'ISA del PTMB, i per tant, la seva transformació resulta compatible amb les normes d'ordenació territorial del PTMB.



5.6. Risc natural

En relació amb el risc d'incendi, el municipi de Badia del Vallès no està classificat com un municipi amb alt risc d'incendi forestal. A més, atenent el seu entorn plenament transformat es considera que no li és d'aplicació el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

Per les actuacions plantejades en el sòl urbà, es recorda que caldrà donar compliment a les mesures establertes en l'article 11 del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.

6. Conclusions

Vistes aquestes circumstàncies, i un cop fetes les consideracions exposades en els apartats anteriors, s'emet informe sobre la Modificació puntual del Pla general metropolità al front del riu Sec, al terme municipal de Badia del Vallès, en sentit següent:

- Caldrà donar compliment a les consideracions establertes en l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, d'1 de desembre de 2011, sobre la Modificació puntual de referència.
- Caldrà evitar l'artificialització dels espais lliures, tot recuperant el caràcter agrari que el caracteritzava per tal d'evitar la pèrdua de fertilitat i la impermeabilització.
- Caldrà donar compliment als Criteris d'intervenció dels espais fluvials redactats per l'ACA en relació amb l'ordenació del riu Sec, tot restaurant en la mesura del possible la vegetació de ribera associada a aquest curs fluvial.
- En el desenvolupament del sector, caldrà donar compliment a la normativa ambiental i a les recomanacions i mesures definides en l'informe ambiental adjuntat.

Barcelona, 21 de setembre de 2012

El tècnic de l'Oficina Territorial d'Acció
i Avaluació Ambiental de Barcelona

Sergi Miquel Ruiz

La cap de l'Oficina Territorial d'Acció i
Avaluació Ambiental de Barcelona (e.f)

Laura Fonts Torres



Ajuntament de Badia del Vallès
Sra. Ana Vicenç Núñez
Area d'Urbanisme
Av. Burgos s/n
08214 Badia del Vallès

Senyora,

Us adjunto l'informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua, en relació a la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Front del Riu Sec del municipi de Badia del Vallès.

Atentament,



Maria Lluïsa Florensa Palau
Directora dels Serveis Territorials a Barcelona

Barcelona, 20 de desembre de 2011

PASSI A: *Urbanisme*

Generalitat de Catalunya
Ajuntament de Badia del Vallès
Departament de Territori i Sostenibilitat (BCN-CAT)
Registre General d'Entrades

Número: 03069/101492/2011
Data: 22/12/2011 12:23:25

Registre de sortida

Num. Reg. 20118997

Data Registre 27/12/2011

Hora Registre 09:53:02

Provença, 204-208
08036 Barcelona
Tel. 93 567 28 00
Fax 93 567 27 80
NIF Q 0801031 F
www.gencat.ca/aca

Expedient: UDPH2011004500
Procediment: Informes urbanístics
Assumpte: Model d'informe de planejament general i derivat
Document: 4409972



Identificació

Informe urbanístic sobre la Modificació puntual del PGOU al front del Riu Sec, a Badia del Vallès.

Antecedents

El 21 d'octubre de 2011 els Serveis Territorials de Medi Ambient van demanar informe sobre la Modificació puntual del PGOU al front del Riu Sec, a Badia del Vallès. Adjunt a la sol·licitud es va trametre un exemplar de l'informe, en suport cd.

L'àmbit de la Modificació es localitza en una àrea principal, de major entitat, i una peça discontinua. En total doncs, es tracta de 4 subàmbits, que sumen una superfície de 240.598,84 m².

- 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. Limita amb el terme municipal de Sabadell, amb la zona de Sant Pau de riu Sec més propera a l'aeroport, amb Barberà del Vallès, i amb el barri de Can Gorgs, una zona residencial unifamiliar propera a l'estació.

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.

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. 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, deprimit respecte al seu entorn i de forma semicircular.

El darrer subàmbit és el de les *antigues escoles A. Machado i Empordà*. 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.

Els objectius de la modificació puntual són, bàsicament :

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.

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.

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.

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.

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.

Els quadres de superfícies, segons el planejament vigent i el proposat, són els següents:

Planejament vigent

SISTEMES	Superfície (m²)	Porcentatge
3 Sistema ferroviari	9.133,12 m²	3,78%
5 Sistema viari bàsic. Xarxa viària bàsica	59.323,59 m²	24,53%
6a Parcs i jardins urbans. Actuals de caràcter local	4.708,28 m²	1,95%
6b Parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local	26.347,09 m²	10,90%
7a Equipaments. Actuals de caràcter local	18.842,07 m²	7,79%
7b Equipaments de nova creació de caràcter local	50.319,41 m²	20,81%
9 Protecció de sistemes generals	17.476,11 m²	7,23%
28 Parcs forestals de repoblació	27.971,94 m²	11,57%
ZONES	27.888,28 m²	11,45%
18* Zona d'ordenació amb volumetria específica	14.675,30 m²	6,07%
22a Zona industrial	13.012,98 m²	5,38%

Edificabilitat segons el planejament vigent

Sostre edificable	
TOTAL	36.065,20 m²

Planejament proposat

SISTEMES	Superfície (m²)	Porcentatge
5 Sistema viari bàsic. Xarxa viària bàsica	54.853,36 m²	22,60%
6a Parcs i jardins urbans actuals	3.031,07 m²	1,25%
6b Parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local	59.434,71 m²	24,58%
7a Equipaments actuals de caràcter local	30.341,45 m²	12,55%
7b Equipaments de nova creació de caràcter local	38.872,75 m²	16,08%
9 Protecció de sistemes generals	5.311,11 m²	2,20%
SH Sistema hidrogràfic	3.637,23 m²	1,50%
ZONES	46.526,21 m²	19,24%
18b* Zona d'ordenació amb volumetria específica	30.819,08 m²	12,75%
22a* Zona industrial	15.707,13 m²	6,50%

Sostre proposat

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

En total es proposa un augment de 40.000,00 m² de sostre, 32.000,00 m² per a usos comercials i 8.000,00 m² per a ús hotelier.

El sistema de gestió serà a partir d'un únic polígon d'actuació urbanística (PAU).

Marc legal

Cal tenir en compte el marc legal europeu establert per la Directiva Marc de l'Aigua (2000/60/CE; DOCE, 2000) (en endavant, DMA) transposada a l'ordenament jurídic estatal, en el text refós de la Llei d'aigües (TRLA) 1/2001 de 20 de juliol, mitjançant l'article 129 de la Llei 62/2003 de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre de 2003). Aquesta normativa europea estableix un marc d'actuació comú sobre la gestió de l'aigua a tots els Estats membres de la Unió Europea. L'aigua deixa de ser vista exclusivament com a recurs, i és contemplada com a element bàsic dels ecosistemes hídrics i part fonamental per aconseguir d'una bona qualitat ambiental que, alhora, garanteix el recurs. En aquesta normativa els aspectes biològics, i també els hidromorfològics, prenen rellevància en la diagnosi integrada de la qualitat, juntament amb els ja tradicionalment usats indicadors fisicoquímics i substàncies prioritàries o contaminants tòxics i persistents (alguns, de nova inclusió). La DMA proposa la regulació de l'ús de l'aigua i dels espais associats a partir de la capacitat que tenen per suportar diferents tipus de pressions i impactes. D'aquesta manera, es promou i garanteix l'explotació i ús del medi de manera responsable, racional i sostenible.

Segons el document IMPRESS redactat dins del marc d'aplicació de la Directiva Marc, el nivell d'Estat Ecològic definit a la massa d'aigua Riu Sec (1100260) és dolent, fet pel que s'hauran d'adoptar mesures per millorar aquest nivell i a més a més cal realitzar actuacions



que vagin encaminades a obtenir el bon Estat Ecològic abans del 22 de desembre de 2015.

Domini públic hidràulic, zona de policia i zona de servitud.

Part de l'àmbit de la Modificació puntual es situa en zona de policia del marge esquerre del riu Sec. No hi ha cap llera de domini privat, per les quals s'està al que estableix l'article 5 del Text Refós de la Llei d'aigües.

D'acord amb l'article 6 del RDPH, els marges de les lleres públiques estaran subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:

- a) una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic que es regula en el RDPH
- b) a una zona de policia de 100 m d'amplada a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin

La zona de servitud tindrà les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment. Qualsevol actuació en zona de servitud estarà sotmesa a l'especificat a l'article 7.2 del RDPH. Les autoritzacions per a la plantació d'espècies arbòries en aquesta zona requerirà autorització de l'ACA.

Per poder realitzar obres en zona de policia de lleres, cal disposar de la corresponent autorització prèvia de l'ACA, a menys que el corresponent Pla d'Ordenació Urbana, d'altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, haguessin estat informats per l'ACA i hagueren recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte (article 78.1 RDPH). En tot cas, s'estarà al previst als articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.

En qualsevol cas totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que obtinguin autorització expressa d'aquest Organisme, fora dels casos en què l'informe exclou expressament aquesta necessitat.

En referència a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, caldrà aplicar el document tècnic redactat per l'ACA "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial".

Els càlculs hidrològics i hidràulics es determinaran seguint el document tècnic "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", aprovat per l'ACA.

Abastament d'aigua

Badia del Vallès obté els seus recursos d'aigua potable a partir de la connexió amb la xarxa Aigües Ter-Llobregat.

Caldrà tenir en compte que les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament (o bé l'ampliació de les ja existents) correspondran als propietaris afectats per la nova actuació urbanística.

Els aprofitaments d'aigua procedents de pous o de lleres públiques, hauran de regularitzar la situació davant d'aquesta Agència. En tot cas, s'estarà al que estableix el RDPH, tenint en compte el RD 606/2003 de 23 de maig pel que es modifica el RDPH, i el RDL 1/2001 de 20 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües.

Per tal de fomentar l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua, caldrà que els projectes de



nous edificis i construccions incorporin sistemes d'estalvi d'aigua. En aquest sentit, caldrà que aquests projectes compleixin el que estableix l'Ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona (www.diba.cat/xarxasost/cat/OrdenancaAigua.pdf). L'aplicació d'aquesta ordenança permet assegurar que tots els edificis, tant públics com privats, disposen de mecanismes d'estalvi d'aigua a les dutxes, aixetes i cisternes; i de comptadors i reguladors de pressió per a cadascun dels habitatges, locals i usos diferents. L'Ordenança exigeix també la necessitat d'incorporar un o més sistemes de reutilització d'aigua als edificis (reutilització d'aigües grises, d'aigua de pluja, d'aigua sobrant de piscines...), en funció de la seva tipologia (unifamiliar, plurifamiliar, hotels, oficines...). L'ACA recomana, a més, que els serveis municipals de reg de zones verdes i de neteja viària i de clavegueram utilitzin preferentment aigua procedent de fonts alternatives a la potable (aigua regenerada, subterrània, de pluja), i que així s'especifiqui als plecs de prescripcions tècniques municipals.

Sanejament

L'informe ambiental aconsella la implantació d'una xarxa separativa pluvial i aigües residuals, solució que es considera adequada. Tot i així, no està definida als plànols de la Modificació. Tampoc s'ha avaluat l'increment en la generació d'aigües residuals.

El municipi de Badia tracta les seves aigües residuals a l'EDAR de Montcada i Reixac, l'administració actuant de la qual és l'EMSHTR. Segons les dades disponibles en aquesta Agència, corresponents a l'any 2010, l'EDAR tracta un 69% del seu cabal de disseny i un 56% de la càrrega. Per tant, d'acord amb l'article 3.16 del decret 130/2003 pel qual s'aprova el reglament dels sistemes públics de sanejament, l'EDAR no es troba saturada.

Una segona possibilitat, tenint en compte la ubicació geogràfica del sector, és la connexió a l'EDAR Sabadell-Riu Sec, l'administració actuant de la qual és l'Ajuntament de Sabadell. Segons les dades corresponents a l'any 2010, la planta tracta un 87% del seu cabal de disseny i un 55% de la càrrega. Per tant, d'acord amb l'article 3.16 del decret 130/2003 l'EDAR es troba saturada pel que fa al cabal, encara que cal tenir en compte que s'han executat obres de millora tant de la qualitat com d'ampliació del cabal de disseny de l'EDAR, d'acord amb les previsions del Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes (PSARU)

Si guina sigui la connexió tècnica i econòmicament més viable, atès que el desenvolupament urbanístic que comportarà la Modificació es situa en un horitzó futur indeterminat, no es pot garantir, en el moment de l'emissió d'aquest informe, la connexió al sistema públic de sanejament, independentment del seu estat de saturació. Per tant la Modificació ha de preveure delimitar una reserva de sòl en els àmbits que sigui necessari per tal d'instal·lar una solució autònoma de depuració i incloure la consegüent partida pressupostària. En el tràmit d'aprovació del projecte d'urbanització, formulat a instància de l'Ajuntament de Badia del Vallès, l'Agència Catalana de l'Aigua determinarà, en base a l'estat de saturació del sistema, les previsions del PSARU i la valoració d'altres alternatives, si finalment és possible o no la connexió al sistema públic de sanejament.

En el cas que sigui factible la connexió, la nova promoció haurà d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament: col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre i/o submarí. L'apartat 6.4 de la Memòria del PSARU 2005, dintre del subapartat "Sanejament del creixement urbà", preveu la subscripció d'acords voluntaris entre l'Administració amb competències urbanístiques, l'Agència Catalana de l'Aigua i els propietaris per tal de formalitzar el compromís de col·laboració en matèria de sanejament de creixements urbanístics, amb la finalitat d'executar el sanejament amb les adequades condicions per a que pugui ser recepcionat per l'Ajuntament. Aquest compromís s'adquirirà amb les següents alternatives:

- o Possibilitat de pagament de la repercussió de costos.

- Possibilitat de presentació d'un aval bancari.
- Possibilitat de compromís ferm de l'Ajuntament de negar llicències de 1ª ocupació en cas de finalització d'obres sense haver abonat els costos proporcionals, assumint subrogar-se en la posició del promotor el propi Ajuntament, si aquest incompleix.

A aquest informe s'adjunta el model de conveni.

En el cas que no sigui viable la connexió al sistema públic de sanejament de Sabadell-Riu Sec, el promotor haurà d'executar la reserva de sòl i partida pressupostària per garantir la depuració de les aigües residuals del sector. L'autorització d'abocament del nou sistema de sanejament s'haurà de sol·licitar al Departament d'Autoritzacions d'Abocaments de l'ACA.

La xarxa d'aigües pluvials haurà de disposar prèviament als seus punts d'abocament al medi d'un sobreexidor que contempli els elements adients per a la retenció de flotants, sòlids arrossegats i lixiviats urbans, així com el corresponent brocal de sortida amb les estructures necessàries de transició, dissipació d'energia i protecció de marges i llera per a no ocasionar afeccions sobre els terrenys de DPH ni a tercers.

Hidrologia-Hidràulica. Inundabilitat

La documentació presentada inclou en el seu annex 2 un estudi d'inundabilitat, el qual va ser informat favorablement per aquesta Agència en el tràmit d'aprovació del projecte d'urbanització del sector Sant Pau-Riu Sec de Sabadell. D'acord amb aquests resultats l'àmbit de la Modificació no es situa en terrenys amb risc d'inundació.

Afeccions mediambientals

Les actuacions del planejament hauran de ser amb els "Criteris d'intervenció del espais fluvials publicats", redactats per l'ACA en març de 2002 i publicats a la seva pàgina web. El PAU haurà de tenir en compte la millora de l'espai fluvial del riu Sec en l'àmbit afectat i incloure les mesures per tal de reduir al màxim la impermeabilització del sòl.

Conclusions

De conformitat amb tot allò exposat, aquest informe conclou el següent:

Pel que fa a l'abastament, s'informa favorablement.

Respecte el sanejament, s'informa favorablement condicionat a:

- El PAU haurà de preveure, d'entrada, la reserva de terrenys i pressupost necessaris per la construcció d'una edar pròpia, ja que no es pot assegurar la connexió de les aigües residuals, d'acord amb allò informat en aquest apartat.
- Tot i aquesta previsió, el promotor del PAU haurà de posar-se en contacte amb l'Agència Catalana de l'Aigua per tal que aquesta determini, abans de l'aprovació inicial del projecte d'urbanització, si definitivament es podrà admetre o no la connexió de la xarxa d'aigües residuals del sector a l'EDAR de Montcada i Reixac o Sabadell-Riu Sec, decisió que es prendrà en funció del grau de saturació de les plantes i de quines siguin les previsions del PSARU 2005, i amb l'informe favorable de l'administració actuant que haurà de ser presentat pel promotor.
- La xarxa d'aigües pluvials haurà de disposar prèviament als seus punts d'abocament al medi d'un sobreexidor que contempli els elements adients per a la retenció de flotants, sòlids arrossegats i lixiviats urbans, així com el corresponent brocal de sortida amb les estructures necessàries de transició, dissipació d'energia i protecció de marges i llera per a no ocasionar afeccions sobre els terrenys de DPH ni a tercers.

Pel que fa a la inundabilitat, s'informa favorablement.

En relació amb les afeccions mediambientals, s'informa favorablement. El PAU haurà de tenir en compte la millora de l'espai fluvial del riu Sec i incloure les mesures per tal de reduir al màxim la impermeabilització del sòl.

Pel que fa a l'acompliment de la Directiva Marc de l'Aigua, el planejament derivat i projectes constructius que es desenvolupin a partir d'aquest POUM, hauran d'adaptar-se a les disposicions que es deriven de l'aplicació de la Directiva, i, en particular, al Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, aprovat el 23 de novembre de 2010 (Decret 188/2010, DOGC 26.11.2010).

El domini públic hidràulic no computa a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

Per delegació (Resolució
MAH/3699/2010, de 15 de novembre,
DOGC 5761 de 23.11.10)

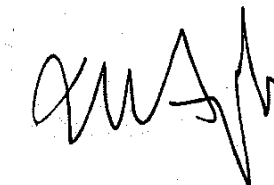
Vist i plau

La Tècnica Unitat Gestió del
DPH Demarcació Territorial
Tordera-Besòs

El Cap de la Demarcació
Territorial de Llobregat-Foix i
Tordera-Besòs



Elisabet Pratdesaba Prat



Josep Ma. Aguiló i Saün

Barcelona, 1 de desembre de 2011

Aquest document incorpora la firma digital avançada i la seva ubicació està al servidor amb nom Mabraca12 de la Seu Central de l'Agència Catalana de l'Aigua.



Generalitat de Catalunya
 Departament d'Interior
Direcció General de Protecció Civil
 Subdirecció General de Programes en Protecció Civil
 Servei de Gestió del Risc i Planificació

ASSISTÈNCIA: Urbanisme NV-0143

Generalitat de Catalunya
 Departament d'Interior

Il·lma. Sra. Eva Maria Menor Cantador
 Alcaldessa Presidenta Ajuntament de Badia del Vallès
 Av. Burgos, s/n
 08214 Badia del Vallès (Vallès Occidental)

Número: 0260 S/4221/2012
 Data: 15/02/2012 13:17:52
 Registre General d'Entrades
 Registre de sortida

Benvolguda alcaldessa,

Ens adrecem a vostè per informar-li que, atès que la normativa d'urbanisme (article 9 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost) i la de protecció civil (article 13 i 14 de la Llei 4/1997, de 20 de maig) estableixen la necessitat de fer compatible el desenvolupament urbà i la gestió de les emergències, l'actual representant del Departament d'Interior a les comissions d'urbanisme és personal de la Direcció General de Protecció Civil.

Art. 9 del DL 1/2010
 Data: 20/02/2012
 Hora Registre: 13:28:18

Aquest fet implica que qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposi un increment del risc ha de ser informat per la Direcció General de Protecció Civil, i especialment els POUM. A fi d'emetre informe amb anterioritat i facilitar el desenvolupament de les comissions d'urbanisme, us demanem que ens feu arribar la documentació associada als diferents plans urbanístics a desenvolupar, dins el tràmit urbanístic.

De forma preliminar, podeu considerar que l'actuació urbanística projectada és susceptible d'augmentar el risc, i que per tant, escau sol·licitar el corresponent informe a la Direcció General de Protecció Civil, en cas que aquesta afecti les zones de risc establertes als plans de protecció civil o al mapa de protecció civil de Catalunya (<http://taure.icc.cat/pcivil/page.jsp>).

Finalment, volem remarcar que el fet que protecció civil participi en el tràmit urbanístic, és una oportunitat cabdal per tal de garantir que el planejament del territori es fa de forma compatible amb els riscos de protecció civil existents i que per tant, s'optimitza la gestió de les possibles emergències, fet que com a autoritat local superior de protecció civil, estem segurs que considereu necessària i fonamental.

És per tant, important que com a autoritat de protecció civil que sou, aprofiteu els POUM com a instrument per minimitzar els riscos i fer més viable la gestió de les emergències al vostre terme municipal.

Cordialment,

Manel Pardo i Sabartés
 Director general de Protecció Civil

Barcelona, 14 de febrer de 2012

MU/1550

PASSI A: Urbacisme

+ Alcaldia

Generalitat de Catalunya
Ajuntament Badia del Vallès
Departament d'Empresa i Ocupació
Direcció General de Comerç
Núm. 0242S - 6109
Data 02/12/2011
Registre de sortida
Núm. Reg. 2011 8552
Data Registre 07/12/2011
Hora Registre 10:08:13

Il·lma. Sra. Alcaldessa
Ajuntament de Badia del Vallès
Av. Burgos, s/n
08214 Badia del Vallès

Ref. Expedient U-151/11 (B/U-73). Badia del Vallès

En relació amb la sol·licitud d'informe preceptiu de referència, us faig arribar, adjunta, i als efectes oportuns, una còpia autenticada de l'informe sobre l'aprovació inicial de la Modificació puntual del Pla General Metropolità (PGM) al front del Riu Sec, del municipi de Badia del Vallès.

Silvia Cirera Suarez
Responsable de Règim Jurídic

Barcelona, 2 de desembre de 2011

Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Ocupació
Direcció General de Comerç
Faig constar que aquesta fotocòpia
reprodueix fidelment l'original.
Data: 02/12/2011
Signatura:
Nom i Cognoms: C. RODAS
Registre General 0242

Identificació de l'expedient

Informe relatiu a l'aprovació inicial de la Modificació puntual del Pla General Metropolità (PGM) al front del Riu Sec, del municipi de Badia del Vallès. Expedient núm. U-151/11(B/U-73).

Fets

- L'11 d'octubre de 2011, l'Ajuntament de Badia del Vallès presenta una sol·licitud d'informe a la Direcció General de Comerç, referent a l'aprovació inicial de la Modificació puntual del Pla General Metropolità (PGM) al front del Riu Sec del seu municipi, que compta amb una població de 13.703 habitants, segons dades de l'any 2010 i està situat a la comarca del Vallès Occidental.
- L'àmbit de la present modificació, formada per peces discontinües, es divideix en els subàmbits següents:

- 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 "Zona industrial", per la banda oest, limita amb Sabadell, amb la zona de Sant Pau de riu Sec més propera a l'aeroport. Les altre dues cares limiten amb una zona residencial unifamiliar de Barberà del Vallès propera a l'estació.

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.

El subàmbit de La Rodona i Porta Badia se situa a tocar del límit del terme municipal amb Sabadell. 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.

El subàmbit de les "antigues escoles A. Machado i Empordà" queda separat de la resta de l'àmbit. Es troba a l'est - sud-est de Badia, per sobre de 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.

- El terme municipal de Badia del Vallès té delimitat el perímetre corresponent a la seva Trama urbana consolidada (DOGC núm. 5.910, de 30 de juny de 2011). En aquest sentit, els subàmbits "Zona industrial" i "antigues escoles A. Machado i Empordà" se situen fora de la TUC actual de Badia del Vallès, mentre que el subàmbit "Front urbà nord-oest" se situa dins del seu perímetre. Respecte al subàmbit "La Rodona - Porta Badia", la part nord se situa dins la TUC mentre que la part sud es troba fora dels seus límits.

CONCORDA AMB L'ORIGINAL
 CONCUERDA CON EL ORIGINAL

4. D'acord amb la documentació aportada, la present modificació del Pla General es fonamenta en els objectius i criteris següents:

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 m² 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".

5. Segons es fa consta en la memòria d'ordenació, la proposta de Modificació preveu, entre d'altres, els aspectes següents:

a) 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".
- 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

CONCORDA AMB L'ORIGINAL
 CONCUERDA CON EL ORIGINAL

a Badia des de la carretera de Cerdanyola- amb el vial recentment construït al sector "Sant Pau de riu Sec".

- 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.

b) Redefinir els sistemes d'espais lliures públics i d'equipaments, acomodant-los al nou model d'ordenació, que afecten a:

- Les instal·lacions esportives situades per sobre de l'avinguda Tibidabo.
- L'IES Federica Montseny en relació a la vialitat prevista amb la que confrontarà.
- Les antigues escoles "Antonio Machado" i "Empordà".
- L'antic Casal de Joves amb l'objectiu de preveure una connexió viària i de les zones verdes.
- Les zones verdes al llarg de la vialitat estructurant i a l'entorn de riu Sec (aquest darrer ja urbanitzat).

c) 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.

Pel que fa a les qualificacions urbanístiques de l'àmbit dins la proposta de Modificació, aquesta proposa l'ordenació següent amb les dades comparatives de l'ordenació vigent:

Qualificacions urbanístiques	Clau	Superfície (m ²)		Sostre (m ²)	
		Pla general vigent	Proposta Modificació	Pla general vigent	Proposta Modificació
Sistemes					
Sistema ferroviari	3	9.133,12	0	-	-
Sistema hidrogràfic	SH	0	3.637,23	-	-
Sistema viari	5	59.323,59	54.653,36	-	-
Espais lliures públics	6a/6b	31.053,37	62.465,78	-	-
Equipaments públics	7a/7b	69.161,48	69.214,20	-	-
Protecció de sistemes	9	17.476,11	5.311,11	-	-
Parcs forestals de repoblació	28	27.971,94	0	-	-
Subtotal	-	214.119,61	195.281,68	-	-
Zones					
Zona d'ordenació amb volumetria específica	18b	14.675,30	30.819,08	*	50.065,20
Zona industrial	22a	13.012,98	15.707,13	*	26.000,00
Subtotal	-	27.688,28	46.526,21	36.065,20	76.065,20

Nota: (*) Aquesta dada no consta desglossada. El planejament vigent estableix com a sostre total vigent els 36.065,20 m².

CONCORDA
CONCUERDA
AMB L'ORIGINAL
CON EL ORIGINAL

El repartiment de l'aprofitament privat per a cadascuna de les claus que componen els subàmbits del sector es reproduïx en el quadre següent:

Clau	Superfícies -m ²	Sostre m ²		Sostre total -m ²
		Terciari - comercial (*)	Altres (*)	
18b-8	2.290,61	0	1.440,00 estació de servei	1.440,00
22a	2.885,09	0	2.215,20 industrial	2.215,20
18b-9	4.654,53	8.625,20	0	8.625,20
22a	12.822,04	0	23.784,80 industrial	23.784,80
18b-10	19.571,29	29.500,00	3.500,00 hotelier	33.000,00
18b-11	4.302,65	2.500,00	4.500,00 hotelier	7.000,00
	46.526,21	40.625,20	35.440,00	76.065,20

Nota: (*) Aquest desglossament és el que consta al plànol d'ordenació "O.03. Proposta d'ordenació (plànol vinculant)". La normativa només indica el sostre total per zona.

D'acord amb la memòria aportada, a la proposta "(...) 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".

6. Pel que fa als usos admesos, l'article 9 de la Modificació contempla l'admissió dels següents per a cadascuna de les zones:

Qualificacions urbanístiques	Clau	Usos
Zona d'ordenació amb volumetria específica	18b-8	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.
Zona d'ordenació amb volumetria específica	18b-9	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.
Zona d'ordenació amb volumetria específica	18b-10	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 3.500 m ² de sostre.
Zona d'ordenació amb volumetria específica	18b-11	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 hotelier, amb un màxim de 4.500 m ² de sostre.
Zona industrial	22a	Els usos permesos seran: industrial de 1 ^a , 2 ^a i 3 ^a categoria i el comercial a l'engròs . S'admeten les oficines com a ús complementari de l'activitat principal, situades en el mateix local.

NOTA: L'article 306 del PGM relatiu a la "zona subjecta a ordenació volumètrica específica" admet l'ús comercial sense afegir cap altre condicionant ni especificant categoria d'establiment comercial.

En tot cas, i respecte l'ús comercial que s'admet a ambdues claus (18b i 22a), la Modificació no defineix l'ús comercial ni classifica els establiments comercials ni per raó de la superfície de venda ni per raó de singularitat de l'establiment.

CONCORDA
CONCUERDA
AMB L'ORIGINAL
CON EL ORIGINAL

Pel que fa a l'aparcament vinculat a l'ús comercial, la Normativa de la Modificació no fa cap tipus de previsió. Tanmateix, l'article 11 estableix que "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". En aquest sentit, l'article 298.2 preveu, per a "edificis amb locals comercials al detall i grans magatzems de venda", que "quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb destinació comercial, depassi de 400 m², hauran de comptar amb una plaça d'aparcament per cada 80 m² de superfície construïda".

Fonaments de dret

1. El Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació del equipaments comercials, (DOGC núm. 5534), va entrar en vigor el 29 de desembre de 2009.
2. L'article 10.4 del Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials, estableix que en la tramitació del planejament urbanístic general i derivat, i en la de les modificacions respectives, una vegada aprovats inicialment, s'ha de demanar informe al departament competent en matèria de comerç sobre les reserves de sòl per a usos.
3. L'article 5 del Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials, defineix el que s'entén per establiment individual o establiment col·lectiu.
4. L'article 6 del Decret Llei 1/2009, estableix que són petits establiments comercials aquells que tenen una superfície de venda inferior a 800m². Són establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, els d'una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300m². Són grans establiments comercials, individuals o col·lectius, els d'una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500m² i, són establiments comercials territorials, individuals o col·lectius, els d'una superfície de venda igual o superior a 2.500m². D'altra banda, són establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs i, els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i viviers.
5. L'article 9 del Decret Llei 1/2009 disposa que els mitjans i grans establiments comercials, individuals o col·lectius, només es poden implantar en les trames urbanes consolidades dels municipis que són capitals de comarca o que tenen una població superior als 5.000 habitants o assimilables a aquests.
6. L'article 19 del Decret Llei 1/2009, esmentat, regula les implantacions d'establiments comercials subjectes a llicència comercial.
7. D'acord amb el que disposa el Decret esmentat, aquest planejament haurà de tenir en compte les consideracions de localització i ordenació següents:

Els petits establiments comercials (PEC) es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui el dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.

Els mitjans (MEC) i grans establiments comercials (GEC) es poden implantar a la trama urbana consolidada (TUC) dels municipis de més de 5.000 habitants. Per tant, es poden implantar a Badia del Vallès atès que aquest municipi té delimitat el perímetre corresponent a la seva TUC.

Els establiments comercials singulars (ECS) es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent ho prevegi, d'acord amb les determinacions de l'article 6 del Decret 1/2009, esmentat.

8. Aparcament

Segons l'article 12 del Decret 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, en el tràmit de planejament urbanístic, quan es prevegin reserves de sòl comercial que possibilitin la implantació de grans establiments, i no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior, la dotació d'aparcament prevista ha de ser, com a mínim, de 2 places per cada 100m² edificats.

Conclusions

1. Valoració de l'expedient urbanístic de la Modificació puntual del Pla General Metropolità (PGM) al front del Riu Sec

Segons la documentació presentada, aquesta Modificació preveu "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", amb l'objecte de crear "noves zones d'activitat econòmica". A tal efecte, s'augmenta l'edificabilitat global de l'àrea subjecta a modificació del planejament en 40.000 m² de sostre per a usos comercials i terciaris. En conjunt, la proposta de Modificació preveu un sostre total de 76.065,20 m², dels quals 40.625,20 m² corresponen a usos terciari i comercial i 35.440,00 m² a altres usos (industrial, hotelier, estació de serveis, etc.). L'ús terciari – comercial, sense que s'especifiqui la categoria d'establiment comercial, es distribueix en les zones següents:

- Zona amb clau 18b-8: fins a un màxim de 1.440 m² de sostre per a usos terciaris - comercials i d'estació de serveis.
- Zona amb clau 18b-9: fins a un màxim de 8.625,20 m² de sostre per a usos terciaris – comercials.
- Zona amb clau 18b-10: fins a un màxim de 3.500 m² de sostre per a usos hotelers i 29.500 m² de sostre per a usos terciaris – comercials.
- Zona amb clau 18b-11: fins a un màxim de 4.500 m² de sostre per a usos hotelers i 2.500 m² de sostre per a usos terciaris – comercials.

Per altra banda, la proposta de Modificació preveu l'ús comercial a l'engròs a la zona industrial (clau 22a) sense especificar-ne el sostre que s'hi podria destinar.

Respecte la localització i l'ordenació de l'ús comercial, d'acord amb l'article 9 del Decret Llei esmentat, dins la Trama urbana consolidada (TUC) es poden implantar petits (PEC), mitjans (MEC) i grans establiments comercials (GEC). Si bé el terme municipal de Badia del Vallès té delimitat el perímetre corresponent a la seva TUC (DOGC núm. 5.910, de 30 de juny de 2011), cal tenir en compte la localització, respecte la TUC, de les parcel·les dels diversos subàmbits amb claus 18b i 22a on s'admet l'ús comercial:

1. Subàmbit "Zona industrial" (claus 22a, 18b-8, 18b-9 i 7a) se situa fora de la TUC.
2. Subàmbit "La Rodona i Porta Badia": si bé la part nord (claus 18b-10 i 7b) se situa dins la TUC actual de Badia, la part sud (clau 18b-11) se situa fora dels seus límits. En aquest sentit, atès els 33.000 m² de sostre total previst a la part nord esmentada, que inclou l'ús terciari – comercial, la implantació de mitjans (MEC) o grans establiments comercials (GEC) s'adequaria als criteris de localització i d'ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 9 esmentat.
3. Subàmbit "Front urbà nord-oest" (clau 7b) se situa dins la TUC.
4. Subàmbit "Antigues escoles A. Machado i Empordà" (clau 7b) se situa fora TUC.

Finalment, atès que la Modificació puntual estableix que li és "d'aplicació específica la Llei 1/2009 d'equipaments comercials", aprofitem per recordar-vos que, respecte l'ordenació d'activitats comercials, li és d'aplicació el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, en especial pel que fa referència a la classificació dels establiments comercials (article 6) i la localització i ordenació de l'ús comercial (article 9). Per tant, caldria corregir la referència esmentada afegint la referència del Decret Llei esmentat, o normativa sectorial que el substitueixi, i les prescripcions que s'indiquen.

2. Valoració de la Modificació de la Trama urbana consolidada (TUC)

L'Ajuntament de Badia del Vallès sol·licita, juntament amb la sol·licitud d'informe relatiu a aquesta Modificació puntual, una nova proposta de delimitació de la seva TUC. En aquest sentit, l'Ajuntament aporta un plànol d'ordenació, el "04.Proposta de nova delimitació de la TUC" on consta la proposta de nova delimitació de la TUC. També, d'acord amb l'annex 5è relatiu al "Conveni urbanístic per al desenvolupament de la Modificació puntual del Pla General Metropolità al front del Riu Sec, al terme municipal de Badia del Vallès", conveni signat entre l'Ajuntament de Badia del Vallès i les societats VANTOUREIX, SL i INMOBILIARIA PARC SUD, SL, la present Modificació puntual "comporta la sol·licitud per alterar la delimitació de la TUC, tal com preveu l'article 8.3 a) del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o bé el reconeixement de la seva implantació excepcional, previst en l'article 9.3".

D'acord amb la qüestió relativa a la modificació d'una TUC, l'article 8.3.a) del Decret Llei esmentat estableix que, per incorporar uns àmbits com els de la present Modificació puntual, "en el cas que una nova figura de planejament urbanístic estableixi l'ordenació detallada dels esmentats àmbits i especifiqui una nova delimitació de la trama urbana consolidada, la direcció general competent en matèria d'urbanisme, d'ofici, ha de dur a terme la modificació de la trama urbana consolidada, sempre que durant la tramitació del planejament la direcció general competent en matèria de comerç hagi emès l'informe que preveu l'article 10.5 i no s'hagin produït modificacions en la regulació de l'ús comercial en relació amb la proposta que va ser objecte de l'esmentat informe. La modificació s'ha de publicar d'acord amb el que estableix la lletra e) de l'apartat 3".

Per tant, i en relació a la proposta de modificació de la TUC, l'Ajuntament de Badia sol·licita incorporar els subàmbits següents:

- La part sud en forma triangular del subàmbit "La Rodona i Porta Badia" (clau 18b-11) se situa al sud-oest del municipi i actualment està qualificada com a parcs forestals de repoblació (clau 28) i la present Modificació puntual preveu

una zona verda (clau 6) i una àrea d'ordenació volumètrica específica (clau 18.b-11) amb usos, entre d'altres, comercial i hotelier.

- La part sud del subàmbit "Zona industrial" se situa al nord-oest de Badia del Vallès, al front de l'avinguda del Cantàbric, i actualment està qualificada com a zona d'ordenació volumètrica específica (clau 18b-8). La present Modificació puntual preveu desglossar l'àrea d'ordenació volumètrica específica en dues subclaus (claus 18b-8 i 18b-9) amb ús comercial.

En aquest sentit, la part sud en forma triangular de "La Rodona i Porta Badia", actualment qualificada com a parcs forestals de repoblació (clau 28) i on es preveu una zona verda (clau 6) i una àrea d'ordenació volumètrica específica (clau 18.b-11) no és contínua amb àrees residencials i, per tant, no es pot considerar com a inserida en els usos residencials, d'acord amb la definició del Decret llei 1/2009. Així doncs, aquesta àrea no compleix amb els paràmetres definits a l'article 7.1 del Decret llei.

Pel que fa a la part sud de la "zona industrial" qualificada com a zona d'ordenació volumètrica específica (18b-8 i 18b-9) i amb ús comercial, està inserida amb els usos residencials, i entre dues àrees residencials, tot i que són d'un altre terme municipal.

Per altra banda, s'emet informe sobre aquesta Modificació puntual del Pla General Metropolità (PGM) al front del Riu Sec, del municipi de Badia del Vallès, i de conformitat amb el Decret llei 1/2009 esmentat, es fan les prescripcions següents:

- Que s'afegeixin les referències a la legislació actual, el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi.

- Que s'adeqüi la definició d'ús comercials i la classificació dels establiments comercials als articles 5 i 6 del Decret llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials.

- Que d'acord amb l'article 6 i 9 del Decret llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials, els petits establiments comercials (PEC) inferiors a 800m² de superfície de venda, no singulars, es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable, on l'ús residencial sigui el dominant i, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu (GEC) o un gran establiment comercial territorial (GECT).

- D'acord amb l'article 6 i 9 del Decret llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials, mitjans (MEC) i grans establiments comercials (GEC) es poden implantar dins la TUC de la que ja disposa aquest municipi, determinació que seria vàlida per a la zona d'ordenació volumètrica específica (clau 18b-10) situada dins la TUC de Badia del Vallès i que admet l'ús comercial amb un sostre total de 33.000m². En tot cas, **si a l'àmbit s'arribés a configurar un gran establiment comercial, individual o col·lectiu, aquest no podria superar els 2.499 m² de superfície de venda.**

- Que a les zones industrials i d'ordenació amb volumetria específica (claus 22a i 18b) li són d'aplicació els articles 6 i 9 del Decret llei esmentat, i es poden implantar establiments comercials singulars (ECS), que comprenen els establiments de venda a l'engròs i, els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els

centres de jardineria i vivers, tots els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial.

- Respecte l'admissió de l'ús d'estació de serveis a la zona d'ordenació amb volumetria específica (clau 18b-8), d'acord amb la Disposició addicional vuitena del Decret llei 1/2009 esmentat, a les noves implantacions d'establiments dedicats a la venda de carburants localitzades fora de la trama urbana consolidada, es permet incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda fins a 200m², com a servei complementari a la benzineria.

- Finalment, pel que fa a l'aparcament relacionat amb els grans establiments comercials, si s'escau, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, cal que s'adeqüi al que determina l'article 12 del Decret 378/2006, d'un mínim de dues places per cada 100 m² edificats, que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret llei 1/2009, fins el desenvolupament reglamentari d'aquest.

Aquest informe es considerarà favorable un cop es recullin aquestes prescripcions en l'aprovació definitiva en la normativa d'aquesta figura de planejament. En cas contrari, aquest informe s'entén desfavorable i té caràcter vinculant.

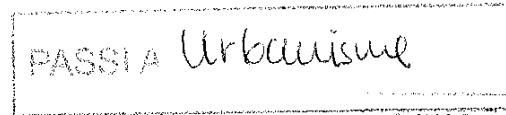
Barcelona, 1 de desembre de 2011


El Director General de Comerç
Josep Maria Recasens

rw/ 1068 C/AIC

Generalitat de Catalunya Departament de Governació i Relacions Institucionals	
Núm	4.927
Data	21/10/11 Hora
Registre de Sortida 0125-S	

Il·lma. Sra. Eva Maria Menor Cantador
Alcaldesa de l'Ajuntament de Badia del Vallès
Av. Burgos, s/n
08214 Badia del Vallès



Ref. RELJS/Inf.urbanisme


Il·lma. Sra.,

En relació amb el vostre escrit, que va tenir entrada en aquest Departament l'11 d'octubre de 2011, mitjançant el qual vareu sol·licitar l'informe d'aquesta Direcció General relatiu a la modificació puntual del Pla General Metropolità al front del riu Sec a Badia del Vallès, a l'empara del que estableix 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, us trameto, adjunt, l'informe del Servei de Règim Local.

Atentament,

El subdirector general d'Assistència Jurídica
i Règim Local


Josep Martínez i Melgares

 Generalitat de Catalunya
Departament de Governació
i Relacions Institucionals
Direcció General d'Administració Local

Barcelona, 26 d'octubre de 2011

INFORME SOBRE L'ADEQUACIÓ ALS LÍMITS MUNICIPALS

Assumpte: Modificació puntual del Pla General Metropolità al front del riu Sec a Badia del Vallès

Interessat: Ajuntament de Badia del Vallès

Terme municipal: Badia del Vallès

Comarca: Vallès Occidental

1. ANTECEDENTS

L'Ajuntament de Badia del Vallès, mitjançant escrit amb registre d'entrada d'11 d'octubre de 2011, ha sol·licitat al Departament de Governació i Relacions Institucionals, per raó de les seves competències sectorials, un informe sobre la modificació puntual del Pla General Metropolità al front del riu Sec a Badia del Vallès, en relació amb la seva adequació als límits municipals, de conformitat amb el que estableix 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.

A l'efecte de donar compliment a l'esmentada sol·licitud, el Servei de Règim Local emet l'informe següent, tot això sens perjudici d'aquells informes que puguin ser sol·licitats a d'altres òrgans per raó de la seva competència.

2. NORMATIVA APLICABLE

- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Decret 244/2007, de 6 de novembre, pel qual es regula la constitució i la demarcació territorial dels municipis, de les entitats municipals descentralitzades i de les mancomunitats de Catalunya.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

3. CONSIDERACIONS GENERALS

En data 28 de setembre de 2011, el Ple de l'Ajuntament de Badia del Vallès va acordar aprovar inicialment la modificació puntual del Pla General Metropolità al front del riu Sec de Badia del Vallès, elaborat, a petició d'aquest Ajuntament, pels Serveis Tècnics d'Ordenació Urbanística de la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, amb l'objectiu de reformular l'ordenació dels sòls situats al límit nord-oest del municipi.

Pel que fa a la delimitació d'un terme municipal, l'article 37 del Decret 244/2007, estableix que la delimitació completa d'un municipi comporta l'elaboració del document oficial del seu mapa municipal, el qual és realitzat per l'Institut Cartogràfic de Catalunya i per la Direcció General d'Administració Local i sotmès a la consideració de la Comissió de Delimitació

Territorial. Aquest document s'ha d'incorporar al Registre d'ens locals de Catalunya, al Registre Cartogràfic de Catalunya i al Registre Central de Cartografia del Consell Superior Geogràfic i se n'ha de donar trasllat als ajuntaments afectats, a la Gerència Territorial del Cadastre i a la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat.

L'expedient de delimitació del Mapa Municipal de Badia del Vallès ha estat sotmès a consideració de la Comissió de Delimitació Territorial, en la seva sessió de 25 de març de 2004, i se n'ha donat trasllat a l'Ajuntament de Badia del Vallès, així com als diferents organismes que estableix l'article 37 del Decret 244/2007.

4. VALORACIÓ TÈCNICA

El Servei de Règim Local, amb la finalitat de verificar si la delimitació de l'àmbit de la modificació puntual del Pla General Metropolità al front del riu Sec a Badia del Vallès s'adequa al límit del terme municipal de Badia del Vallès, ha confrontat el límit de l'àmbit de l'esmentada modificació del planejament amb el límit de terme que consta en el document oficial del mapa municipal de Badia del Vallès.

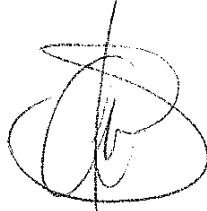
En aquelles zones on el límit de l'àmbit d'aquesta modificació del planejament coincideix amb el límit del terme municipal, aquest no ultrapassa la delimitació oficial del municipi de Badia del Vallès.

5. CONCLUSIONS

Informo que a data d'emissió del present informe, d'acord amb el que s'ha exposat en els apartats anteriors, el límit de l'àmbit que consta en la documentació tècnica de la modificació puntual del Pla General Metropolità al front del riu Sec a Badia del Vallès s'ajusta al Mapa Municipal de Badia del Vallès.

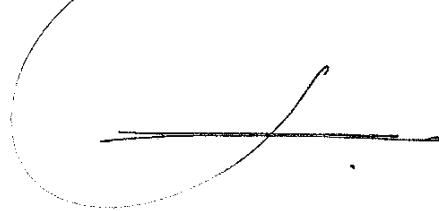
Barcelona, 26 d'octubre de 2011

El tècnic superior



Jaume Surroca i Blasco

Vist i plau
La cap del Servei de Règim Local



Susana Marín Dios



MINISTERIO
DE FOMENTO

PASSIA: Urbanisme

SECRETARIA DE ESTADO
DE TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL
DE AVIACIÓN CIVIL

riu/0010

DESTINATARIO
ALCALDE DE BADIA DEL VALLÉS AYUNTAMIENTO DE BADIA DEL VALLÉS AVDA. DE BURGOS S/N 08214 - BADIA DEL VALLÉS (BARCELONA) TEL.: 93 71 822 16 FAX: 93 79 820 42

Ajuntament Badia del Vallés
Registre General
d'Entrades

Núm. Reg. 2012/89

Des. Reg. 04/01/2012

Núm. Reg. 11111/50

47/1493

**INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL METROPOLITANO
EN EL FRONT DEL RIU SEC EN BADIA DEL VALLÉS (Exp. 110194)**

1.- Antecedentes

Por Orden del Ministerio de Fomento de 16 de julio de 2001 (B.O.E. nº 189, de 8 de agosto) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Sabadell.

El Pleno del Ayuntamiento de Badía del Vallés en sesión celebrada el día 28 de septiembre de 2011, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la "Modificación Puntual del Plan General Metropolitano en el front del Riu Sec en Badía del Vallés".

Con fecha de 19 de octubre de 2011, tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Badía del Vallés (Barcelona), para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el documento de la "Modificación Puntual del Plan General Metropolitano en el front del Riu Sec en Badía del Vallés", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Badía del Vallés respecto a la "Modificación Puntual del Plan General Metropolitano en el front del Riu Sec en Badía del Vallés", y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, modificado por el Real Decreto 1189/2011, en lo que afecciones aeroportuarias se refiere, se informa de lo siguiente:

Pº DE LA CASTELLANA, 67
28071 MADRID
TEL: 91 5975353
91 5975356
FAX: 91 5975357



2.- Remisión de los proyectos urbanísticos y carácter del informe

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, la remisión al Ministerio de Fomento de los instrumentos de ordenación que afecten a la Zona de Servicio de los Aeropuertos de Interés General o a sus Espacios circundantes sujetos a las Servidumbres Aeronáuticas establecidas o a establecer, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial, estableciéndose un plazo de tres meses para la emisión del informe antes de poder continuar con la tramitación de los instrumentos de ordenación.

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en el artículo anteriormente mencionado que no podrán aprobarse definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuaria o a sus espacios circundantes sujetos a Servidumbres Aeronáuticas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria así como su carácter vinculante se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

3.- Afecciones acústicas

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre) por la que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).

MINISTERIO
DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL
DE AVIACIÓN CIVIL



Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Las Huellas de ruido que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de Sabadell aprobado por Orden del Ministerio de la Fomento de 16 de julio de 2001, (B.O.E. nº 189, de 8 de agosto).

3.2.- Afecciones sobre el Territorio

Se observa correctamente recogida en la documentación recibida referencia a que no se consideran compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas Leq día = 60 dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las huellas de ruido que figuran en los planos de Huellas de Ruido incluidas en el Plan Director, para los escenarios Actual y la configuración de Desarrollo Previsible.

En los Planos de Ordenación O.02 "Plano de Calificación del suelo" y O.03 "Plano de Ordenación de Alineaciones y Rasantes" no se recogen correctamente las huellas de ruido incluidas en el Plan Director Desarrollo Previsible del Aeropuerto de Sabadell, por tanto los planos O.02 y O.03 deberán modificarse para recoger las huellas de ruido que se adjuntan como Anexo I al presente informe.

Parte del ámbito en estudio se encuentra dentro de dichas curvas y por tanto sometido a las afecciones acústicas originadas en la operación de las aeronaves en el aeropuerto de Sabadell como puede observarse en el plano que se adjunta como Anexo I a este informe. Teniendo en cuenta dicha afección sónica sobre el ámbito de la Modificación Puntual, los usos industrial, estación de servicio, oficinas, comercial, cultural y deportivo-recreativo contemplados se consideran compatibles con los niveles sonoros presentes.



Por otro lado, se observa recogida en el Artículo 10 "Servidumbres Aeronáuticas" de la Normativa Urbanística de la "Modificación Puntual del Plan General Metropolitano en el front del Riu Sec, Badía del Vallés" la disposición relativa a la Anotación en el Registro de la Propiedad de la afección sonora.

4.- Servidumbres Aeronáuticas

4.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre) y por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto).

Real Decreto 1843/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sabadell (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Sabadell aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 16 de julio de 2001 (B.O.E. nº 189, de 8 de agosto), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y a los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

4.2.- Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito de la "Modificación Puntual del Plan General Metropolitano en el front del Riu Sec, Badía del Vallés" se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Sabadell. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sabadell que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna



construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.

En los Planos de Ordenación O.02 "Plano de Calificación del suelo" y O.03 "Plano de Ordenación de Alineaciones y Rasantes" y en el Plano AC_1 "Cotas-Alturas y plano Aeronáutico" no se recogen correctamente las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sabadell, por tanto dichos planos deberán modificarse para recoger las Servidumbres Aeronáuticas que se adjuntan como Anexo II al presente informe. Además el Plano AC_1 deberá recogerse en la Modificación Puntual como plano con carácter normativo.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie Horizontal Interna, por la Superficie de Subida de Despegue, por la Superficie de Aproximación, por la Superficie de Transición y por la Zona de Seguridad del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME).

Teniendo en cuenta las cotas del terreno propuestas en el plano AC_1 de la Modificación Puntual y las alturas máximas propuestas, no queda acreditado que las Servidumbres Aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Se encuentran afectados, por las determinaciones de la "Modificación Puntual del Plan General Metropolitano en el front del Riu Sec, Badía del Vallés", terrenos dentro de las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea. En estas zonas se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, Real Decreto 1541/2003 y Real Decreto 1189/2011.



Entre otros ámbitos solapados parcialmente con la zona de seguridad del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME), se encuentra una pequeña parte de la parcela 6b cuyo uso es Espacio Libre Público.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las Servidumbres Aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

Se deberá modificar el Artículo 10 "Servidumbres Aeronáuticas" de la Normativa Urbanística de la "Modificación Puntual del Plan General Metropolitano en el front del Riu Sec, Badía del Vallés" conforme a lo que se indica a continuación:

- Eliminar el apartado **d)**:
"Previamente a la instalación de estructuras, palos, antenas, etc. situadas en la cubierta de los edificios, se procederá a solicitar autorización a la Dirección General de Aviación Civil."
- Modificar el apartado **b)** ya que donde se hace referencia a que:
"Los planes aeronáuticos no podrán ser sobrepasados por ninguna construcción, incluidos sus elementos como: antenas, remates, decorativos (carteles, iluminación, etc.), pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, o cualquier añadido sobre las mencionadas construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.)."



Deberá decirse:

“Las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sabadell no podrán ser sobrepasadas por ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.”

- Sustituir el apartado e) del Art. 10 “Servidumbres Aeronáuticas” de la Normativa Urbanística ya que donde se hace referencia a que:

“La ejecución de cualquier construcción o estructura (palos, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme establece el Decreto 1843/2009, de 27 de noviembre, sobre Servidumbres Aeronáuticas”.

Deberá decirse:

“En el ámbito de la “Modificación Puntual del Plan General Metropolitano en el front del Riu Sec, Badía del Vallés” incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas, será precisa la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, para la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares).”

- Sustituir el apartado i) ya que donde se hace referencia a que:
“Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto al decreto 1843/2009, de 27 de noviembre, sobre Servidumbres Aeronáuticas. La resolución que a tales efectos se evacuara no generará ningún tipo de derecho a indemnización”.



Deberá decirse:

“Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados”.

Por otro lado, se observan correctamente recogidas en el Artículo 10 “Servidumbres Aeronáuticas” de la Normativa Urbanística de la Modificación Puntual las disposiciones relativas al artículo 10 sobre humos, reflexiones y aves en libertad y a la Anotación en el Registro de la Propiedad de las servidumbres aeronáuticas.

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo podría informar favorablemente la “Modificación Puntual del Plan General Metropolitano en el front del Riu Sec, Badía del Vallés”, si se adapta el Artículo 10 “Servidumbres Aeronáuticas” conforme a lo indicado, así como se realizan una serie de modificaciones que se indican a continuación:

- Incorporar correctamente en los Planos de Ordenación O.02 “Plano de Calificación del suelo” y O.03 “Plano de Ordenación de Alineaciones y Rasantes” las huellas de ruido incluidas en el Plan Director Desarrollo Previsible y las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sabadell, que se adjuntan como Anexo I y II al presente informe.
- Incluir referencia expresa en la normativa de la Modificación Puntual a que no se podrán aumentar las cotas de rasante del terreno propuestas en el plano AC_1 “Cotas-Alturas y plano Aeronáutico”, en el supuesto de que éstas se incrementasen, se requerirá nuevo informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.
- Incluir referencia expresa en la normativa de la Modificación Puntual a que en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el



Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.

- Incluir referencia expresa en la normativa de la Modificación Puntual a que en caso de contradicción en la propia normativa urbanística de la "Modificación Puntual del Plan General Metropolitano en el front del Riu Sec, Badía del Vallés", o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en la Modificación Puntual, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

5.- Indicación de recursos y emplazamiento

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

Madrid, a 20 de diciembre de 2011

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

Jesús Pérez Blanco

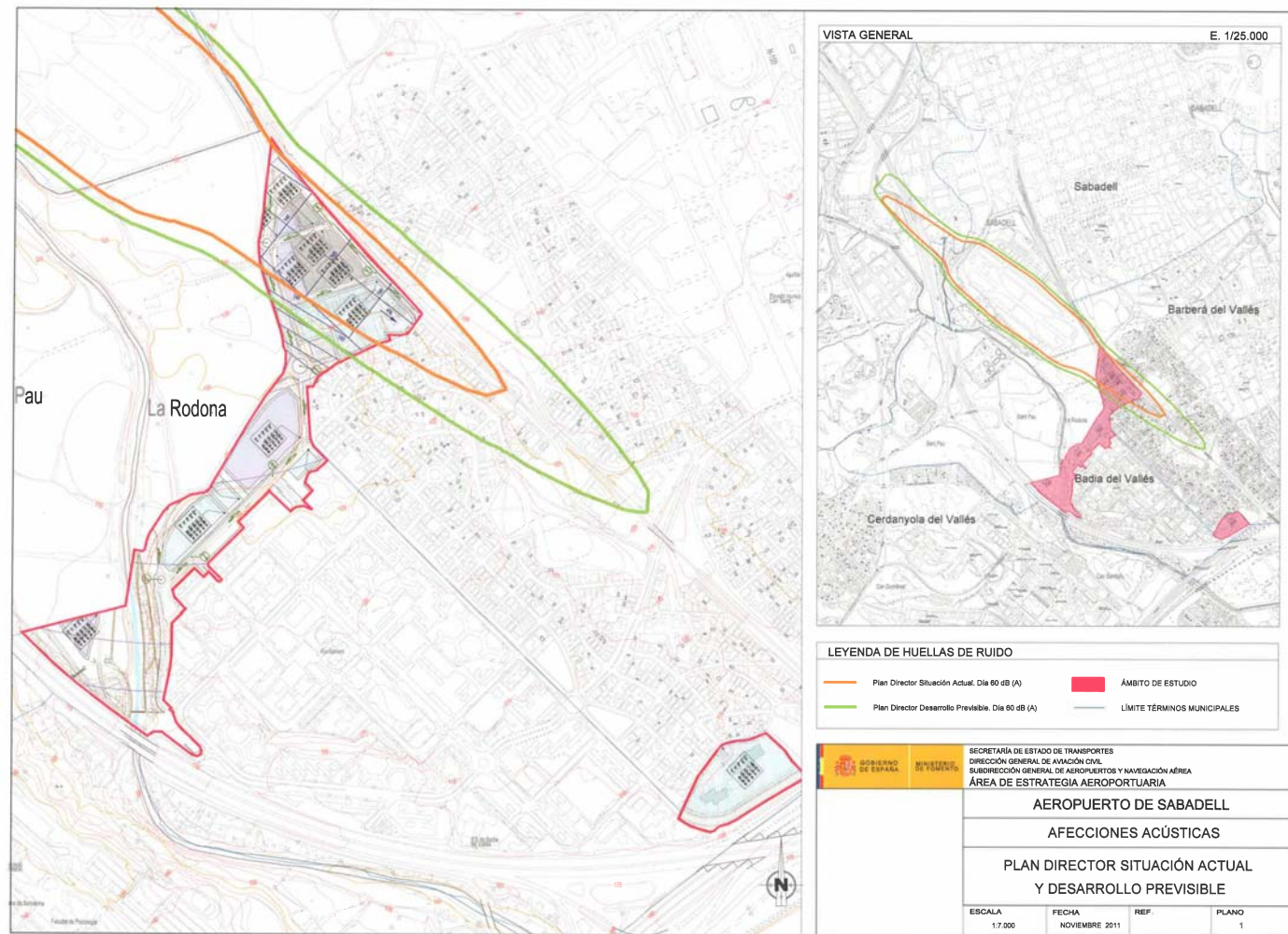
CONFORME

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

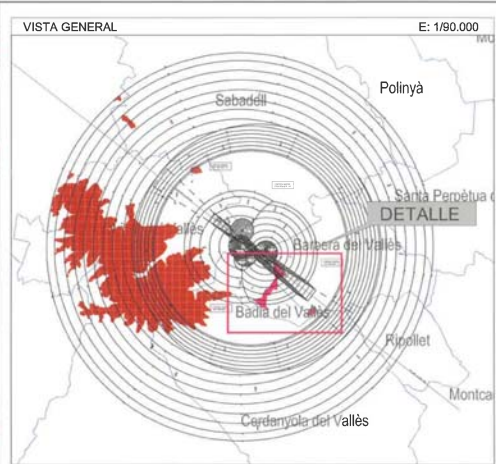
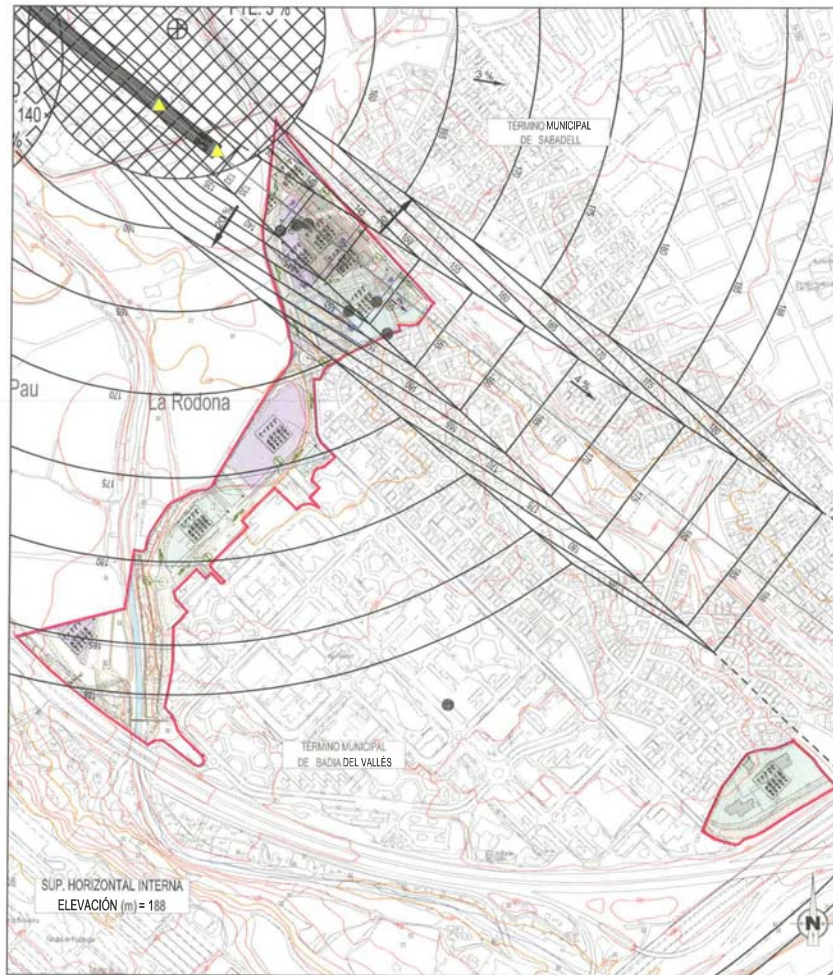
Manuel Ameijeiras Vales



ANEXO I AFECCIONES ACÚSTICAS



ANEXO II SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

	SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERONÁUTICAS.
	VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
	ZONA DE SEGURIDAD DE LAS SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS.
	LÍMITE TÉRMINOS MUNICIPALES
	CURVAS DE NIVEL
	ÁMBITO DE ESTUDIO

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AEREA ÁREA DE ESTRATEGIA AEROPORTUARIA			
AEROPUERTO DE SABADELL			
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS			
SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS			
ESCALA	FECHA	REF.	PLANO
1:188	NOVIEMBRE 2011		2



MINISTERIO DE FOMENTO

PASSIA Urbanisme

MW/1493

SECRETARIA DE ESTADO DE PLANIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS
SECRETARIA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
DIRECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

O F I C I O

S/REF.
N/REF.
FECHA
ASUNTO

10 de noviembre de 2011
Informe sobre "Modificación Puntual del Plan General Metropolitano frente al río Sec", en el municipio de BADÍA DEL VALLÉS, (Barcelona).

AYUNTAMIENTO DE BADÍA DEL VALLÉS
Avda. de Burgos,s/n.
08214-Badía del Vallés
(Barcelona)

Ayuntamiento Badia del Vallés
Registro General d'Entrades

Núm Reg. 2011/3307

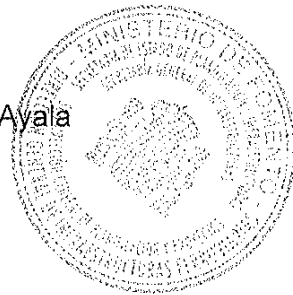
Data Recibida 21/11/2011

Núm Registre BR/42632

En relación con la solicitud de ese Ayuntamiento de 5 de octubre de 2011, recibida en este organismo el 24 de octubre de 2011 (Registro de Entrada: nº 285), requiriendo la emisión de informe preceptivo y vinculante, respecto el Documento: "Modificación Puntual del Plan General Metropolitano frente al río Sec", se remite el informe técnico solicitado.

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y PROYECTOS

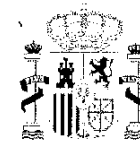
Francisco Javier Sánchez Ayala



Mº FOMENTO - D.G. INFRAEST. FERROV.

Salida 002 Nº. 201100200033062
17/11/2011 12:32:22

PLAZA DE LOS SAGRADOS CORAZONES, 7
28071-MADRID
TEL.: 915977000
FAX.:



MINISTERIO DE FOMENTO

SECRETARIA DE ESTADO DE PLANIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS
SECRETARIA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
DIRECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

INFORME TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOBRE LA "Modificación Puntual del Plan General Metropolitano frente al río Sec", EN EL MUNICIPIO DE BADÍA DEL VALLÉS, BARCELONA.

1.- ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento de Badía del Vallés (Barcelona) ha recabado, informe sobre el Documento Urbanístico: "Modificación Puntual del Plan General Metropolitano frente al río Sec", mediante escrito de fecha 5 de octubre de 2011, que se ha recibido en esta Dirección General el 24 de octubre de 2011 (Registro de entrada: nº 285).

Dicho escrito llegó acompañado de una copia en soporte digital que no está ni diligenciada por el Ayuntamiento ni visada por el Colegio Oficial de Arquitectos. Además, en el mismo se comunica que el Documento adjunto ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento pleno en sesión ordinaria celebrada el 28 de septiembre de 2011, por lo que no se cumple lo dispuesto en el punto 2 del artículo 7 de la Ley del Sector Ferroviario, que dice: "... en los casos en que se acuerde la redacción, revisión, o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a líneas ferroviarias, a tramos de las mismas, a otros elementos de infraestructura ferroviaria o a zonas de servicio previstas en el artículo 9, el órgano con facultades para su aprobación inicial **deberá enviar, con anterioridad a ésta, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento para que emita en el plazo de un mes computado desde la fecha de su recepción y con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia, informe comprensivo de las observaciones que, en su caso, estime conveniente. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Ministerio, se entenderá su conformidad con el proyecto**".

Por otra parte, a los efectos de informar el documento remitido por el Ayuntamiento de Badía del Vallés, debe tenerse en cuenta que, actualmente, el instrumento urbanístico que regula el planeamiento en dicho municipio, es el Texto Refundido del PGOU de Badía del Vallés, aprobado definitivamente el 25 de abril de 2006.

2.- LEGISLACIÓN SECTORIAL DEL ESTADO.

2.1.- Principios generales.

Los nuevos instrumentos de planificación urbanística, cuando incluyan dentro de su ámbito, alguna línea de ferrocarril en servicio, o planificada que cuente con un Estudio Informativo aprobado, deben tener en cuenta la legislación sectorial ferroviaria, cuyas normas básicas son, en el ámbito de competencia del Estado, la **LEY DEL SECTOR FERROVIARIO** (Ley 39/2003 de 17 de Noviembre), en adelante **LSF**, y su **REGLAMENTO** (aprobado por R.D. 2387/2004 de 30 de Diciembre), en adelante **RSF**.

PLAZA DE LOS SAGRADOS CORAZONES, 7
28071-MADRID
TEL.: 915977000
FAX.:



Los principales aspectos de esta legislación con incidencia en el planeamiento urbanístico consisten en:

- Calificar como Sistema General Ferroviario o equivalente, los terrenos ocupados por infraestructuras ferroviarias de Interés General y las zonas de servicio ferroviario, no debiendo incluir el planeamiento urbanístico ninguna determinación que impida o perturbe el ejercicio de las competencias que tiene atribuidas el ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias).
- Establecer en las líneas ferroviarias de competencia estatal una zona de dominio público, otra de protección y una línea límite de edificación.
- Definir las limitaciones a la propiedad de los terrenos incluidos en dichas zonas, con objeto de garantizar la seguridad tanto de la infraestructura como del transporte ferroviario (se regulan en los artículos 12 a 18 de la Ley del Sector Ferroviario, y en los artículos 24 a 40 de su Reglamento).
- Requerir en las zonas de dominio público y de protección, para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad, y plantar o talar árboles, la previa autorización del ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF), sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones.
- Prohibir a ambos lados de la línea ferroviaria, en los terrenos situados hasta la línea límite de edificación, cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten necesarias para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, para lo que también se requerirá la previa autorización del ADIF.

2.2.- Zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación

Salvo que el Ministerio de Fomento, de forma expresa, determine unas distancias inferiores aplicables a una determinada línea ferroviaria, las limitaciones serán:

La **zona de dominio público** que comprende los terrenos ocupados por la explanación de la línea ferroviaria y una franja de terreno de **8 metros** a cada lado de la misma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la línea desde las aristas exteriores de la explanación⁽¹⁾. No obstante, en suelo calificado como urbano consolidado por el planeamiento urbanístico, esta distancia se reduce a **5 metros**.

⁽¹⁾ La explanación es la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del terreno, para construir la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones. La arista exterior de la explanación es la intersección del terreno natural con el talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento. En los casos de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, las aristas exteriores de la explanación serán las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo en todo caso de dominio público el terreno comprendido entre dichas líneas.

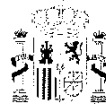


La **zona de protección** constituida por las franjas de terreno situadas a ambos lados de la línea ferroviaria y delimitadas, interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por unas líneas paralelas al eje de la línea que delimita ésta y situadas a **70 metros** de la arista exterior de la explanación⁽¹⁾ más próxima. En suelo calificado como urbano consolidado por el planeamiento urbanístico esta distancia se reduce a **8 metros**.

Las **líneas límites de edificación** se sitúan a **50 metros** de la arista exterior de la plataforma⁽²⁾, medidos horizontalmente a partir de la misma. No obstante, y en virtud de la Orden Ministerial FOM/2230/2005 de 6 de Julio (BOE 12 de Julio), en los tramos de las líneas que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, dicha distancia se reduce con carácter general a **20 metros**.

⁽¹⁾ La explanación es la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del terreno, para construir la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones. La arista exterior de la explanación es la intersección del terreno natural con el talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento. En los casos de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, las aristas exteriores de la explanación serán las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo en todo caso de dominio público el terreno comprendido entre dichas líneas.

⁽²⁾ La plataforma es la coronación de la explanación sobre la que se apoyan las infraestructuras ferroviarias. Por tanto, la arista exterior de la plataforma podrá, en cada caso concreto, coincidir o no con la arista exterior de explanación.



3.- LINEAS DE FERROCARRIL DE COMPETENCIA ESTATAL EN EL ÁMBITO DEL DOCUMENTO URBANÍSTICO.

Actualmente, la línea Zaragoza-Barcelona se sitúa en la zona norte del ámbito objeto de la Modificación Puntual del Plan General Metropolitano de Badia del Vallès, adyacentemente al ámbito de actuación del instrumento urbanístico que se somete a informe e incidiendo sobre el área de actuación objeto de la citada

4.- ANÁLISIS DEL DOCUMENTO URBANÍSTICO.

4.1.- Contenido del documento.

El Documento contiene toda la documentación que al efecto exige el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, puesto en relación con REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo. En concreto, comprende los siguientes documentos:

Documento nº 1: Memoria descriptiva.

Documento nº 2: Memoria justificativa.

Documento nº 3: Gestión urbanística.

Documento nº 4: Agenda y evaluación económica y financiera.

Documento nº 5: Normas urbanísticas.

Documento nº 6: Planos.

Documento nº 7: Anexos.

Su objeto es redactar, por parte de los Servicios Técnicos de Ordenación Urbanística de la Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona, a petición del Ayuntamiento de Badia del Vallès, y al amparo de los artículos 96 y concordantes del Decreto legislativo 1/2010 de 3 de agosto, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña, la presente Modificación Puntual, con el fin de reformular la ordenación de los suelos situados en el límite noroeste del municipio.



4.2.- Análisis detallado del Documento.

Como se expone en la Memoria descriptiva del Documento, el sistema de infraestructuras de movilidad del ámbito de actuación comprende la red viaria, la red ferroviaria y otras infraestructuras fijas, así como el sistema logístico y los intercambiadores nodales. En concreto el sistema ferroviario comprende una superficie de 9.133,12 m² (el 3,80 %) sobre el ámbito total de 213.871,22 m².

En el **epígrafe 1.8** (*marco legal*) se dice que le son de aplicación, entre otras normas legales, la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario (LSF), su reglamento (RSF) y la Orden FOM/2230/2005. Además, en el **epígrafe 1.10** (*Servidumbres*), se especifica: "En cuanto a las *servidumbres ferroviarias*, la parte norte del sector limita con el trazado ferroviario Barcelona-Zaragoza. Al ser la clasificación del suelo de suelo urbano, las zonas de dominio público, *servidumbre* (se refiere sin duda a zona de protección) y *línea de edificación* (se refiere a línea límite de edificación), así como el resto de disposiciones que le afectan son las establecidas por la LSF (BOE núm. 276 de 18/11/2003) y la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio (BOE núm. 165, de 12/07/2005), por la que se reduce la LLE en los tramos de la red ferroviaria de interés general que transcurran por zonas urbanas. En la documentación gráfica se han reflejado dichos ámbitos y la línea de edificación".

En concordancia con esa afirmación, en el **plano 0.03** (*Propuesta de ordenación. Alineaciones y rasantes. Plano vinculante*) se han dibujado la Línea Límite de Edificación a 20 metros de la arista exterior, la *zona de protección* a 8 metros y la *zona de dominio público* a 3 metros. Sin embargo, como se ha expuesto en el apartado 2.2 del presente informe, si bien en zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico la LLE puede reducirse efectivamente a 20 metros tal y como se grafía en el citado plano 0.03, en lo que respecta a la zona de dominio público y la zona de protección la normativa sectorial ferroviaria permite su reducción a 5m y a 8m respectivamente pero, sólo cuando se trate de suelo urbano consolidado, lo que no es el caso, ya que en el **plano 0.01** (*Propuesta de clasificación del suelo. Plano vinculante*) se clasifica precisamente el suelo adyacente al ferrocarril como **suelo urbano no consolidado**, por lo que las reducciones propuestas no proceden. Especialmente es significativo que se proponga como distancia de la *zona de dominio público* la de 3 metros en un *suelo urbano no consolidado*, cuando la legislación sólo permite reducirla a 5 metros cuando el suelo sea, precisamente, *suelo urbano consolidado*.

5.- CONCLUSIONES.

Una vez revisada la documentación recibida, y en el ámbito de las competencias de la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias, y dadas las circunstancias descritas, puestas en relación con las competencias de este organismo, se considera que debe salvarse la incongruencia observada en los planos referidos antes proceder a emitir un informe que permita proseguir con la tramitación del Documento objeto de análisis.



Por otra parte, cabe observar que el Documento deberá atenderse, además, al contenido del **informe que al respecto emita el ADIF**.

Madrid, 10 de noviembre de 2011
EL INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P:

Juan José Bértolo Cadenas

VºBº
LA JEFE DE ÁREA DE LA 2ª
JEFATURA DE PROYECTOS


Esther García García



VICENTE VERVES HERRERA
Delegado

PASSIA: urbanisme

SR. ALCALDE PRESIDENTE
Ayuntamiento de Badia del Vallès
Avda. de Burgos, s/n
08214 BADIA DEL VALLES
Vallès Occidental

Ayuntamiento Badia del Vallès
Registro General
d'Entrades

Ref.: JUI/SF1 01434-11

Barcelona, 9 de Noviembre de 2011

ASUNTO: Aprobación inicial de 28/09/2011 de la "Modificación puntual del Plan General Metropolitano en el front del riu Sec en Badia del Vallès".

A la vista de la documentación gráfica y escrita que nos ha remitido sobre el asunto citado y como contestación a su escrito núm. de salida 3941 del 10/10/11, recibido en esta Delegación el día 11/10/11, Adif manifiesta que:

1º Normativa legal de aplicación sectorial

LEY 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (LSF); REAL DECRETO 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF); Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio por la que se reduce la Línea Límite de Edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas; Orden FOM/2893/2005, de 14 de septiembre por la que se delegan competencias en materia ferroviaria; Orden FOM 898-2005 de 8 de abril, para la fijación de las cuantías de los cánones establecidos en los art. 74 y 75 de la LSF modalidad E para la utilización del Dominio Público Ferroviario; REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre sobre el ruido y zonificación acústica. REAL DECRETO 2395/2004 de 30 de diciembre, por el que aprueba el Estatuto de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias y lo establecido en el DECRETO LEGISLATIVO 1/2010 (LUC) de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de la Generalitat de Catalunya.

2º Cuestiones generales y análisis del planeamiento en estudio.-.

Se trata de una modificación puntual que propone una clasificación de Suelo Urbano, dentro de un entorno de Suelo Urbano No consolidado, de la parte de suelo no urbanizable, situada entre el núcleo urbano de Badia y el Sector "Sant Pau de Riu Sec" y que se encuentra en fase de finalización de la obra urbanizadora, por lo tanto suelo urbano. La situación actual de Suelo No Urbanizable supone un contexto no coherente con la realidad física y por tanto, con la modificación puntual se clasifica en Suelo Urbano. También se redefine la estructura de la vialidad, los sistemas de Espacios públicos libres y los Equipamientos.

El uso del suelo está definido para comercial y terciario

D.G. ECONÓMICO FINANCIERA Y CONTROL
Dirección de Patrimonio y Urbanismo
Delegación Noreste

C/Ocata, s/n, 1ª planta
08003 Barcelona

Tel. (+34) 932 144 760
Fax. (+34) 932 144 753

vyerves@adif.es

www.adif.es



El ámbito de la modificación puntual resulta colindante al trazado ferroviario de la línea de ancho convencional denominada de Lleida-Zaragoza-Barcelona, afectando a la perpendicular de los puntos kilométricos 347/993 al 347/578.

3º Afectación por la normativa sectorial ferroviaria.-

Este planeamiento, está afectado por lo que determina la normativa legal citada y básicamente resaltamos lo siguiente:

Los Planes Generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias. Art. 7.1. LSF

Las determinaciones de los planes urbanísticos tienen que respetar las servidumbres y otras limitaciones derivadas de la legislación sectorial que condicionan la ordenación urbanística del territorio, las cuales se tienen que reflejar en los planos de ordenación de los planes urbanísticos y, en su caso, en los planos de información. Art. 99.1 del Decreto 305/2006 Reglamento de la LUC.

En los planos de ordenación se ha de representar con suficiente claridad el Sistema General Ferroviario, y se ha de graficar no tan solo en suelo urbano sino también en los suelos urbanizables y no urbanizables.

El sistema urbanístico de comunicaciones comprende todas las infraestructuras necesarias para la movilidad de las personas y de las mercancías, por transporte terrestre, marítimo o aéreo, y comprende también las áreas de protección y las áreas de aparcamiento de vehículos respectivas. Art. 34.4 LUC

En la Memoria y en las Normas Urbanísticas se debe recoger las limitaciones a la propiedad de la zona de dominio público ferroviario, la zona de Protección y la línea límite de edificación, de acuerdo con la legislación sectorial ferroviaria vigente (LSF y RSF). Para ello se ha de tener en cuenta:

Zona de Dominio público.

Artículo 13.LSF

1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
2. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

Art. 15 de LSF:

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se



puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas. Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

Zona de Protección Artículo 14. LSF:

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

"En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria"

Art. 27 2 del RSF: En el suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.

Línea Límite de Edificación Artículo.16 LSF.

Consta que "A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley".

La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En zona urbana la línea límite de edificación se debe situar a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. (Orden FOM 2230/2005, de 6 de julio)

Plataforma Ferroviaria Art 34 RD 2387/2004.-

Se considera plataforma ferroviaria la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; la arista exterior de la plataforma es el borde exterior, en cada uno de los lados, de la estructura construida.

Ruidos y Vibraciones:

Deberá incluirse en las Normas urbanísticas que en la solicitudes de licencia de obras de edificación destinadas a uso residencial y oficinas en los Sectores de Planeamiento que incluyen el Sistema General Ferroviario o son contiguo a éste, deberán aportar en su documentación un Estudio de Ruidos y Vibraciones redactado por técnico competente, que definan las medidas de protección necesarias, en relación con las infraestructura ferroviaria, para asegurar los niveles de inmisión de ruidos y de transmisión de vibraciones, originados por la circulación de los trenes, que se mantengan dentro de los niveles legalmente establecidos, así como definir las medidas a adoptar para asegurar que el índice de percepción de ruidos y vibraciones en el ámbito interior de las edificaciones no supera los límites permitidos por las legislaciones vigentes. (REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre sobre el ruido y zonificación acústica).

4º Aplicación específica de la normativa al Planeamiento.-

En cuanto a la aplicación específica de la normativa a la presente modificación puntual, resaltamos lo siguiente:


- ✓ En la *Memoria y normas urbanísticas* no se recogen las limitaciones a la propiedad de la zona de dominio público ferroviario, la zona de Protección y la línea límite de edificación, de acuerdo con la legislación sectorial ferroviaria vigente (LSF y RSF).
- ✓ En los planos de ordenación, si bien aparece una representación correcta del Sistema General Ferroviario, no se aprecia con la precisión suficiente la líneas que delimitan la arista exterior de la explanación ferroviaria ni la arista exterior de la plataforma ferroviaria, lo que dificulta la apreciación de la zona de dominio público ferroviario, de la zona de protección y de la línea límite de edificación y en consecuencia dificulta la aplicación posterior de las limitaciones sectoriales.
- ✓ *Informe del Ministerio de Fomento.* No existen referencias del preceptivo informe y se ha de tener en cuenta lo dispuesto en el Art. 7.2 LSF .- "...en los casos en que se acuerde la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a líneas ferroviarias, a tramos de las mismas, a otros elementos de la infraestructura ferroviaria o a las zonas de servicio previstas en el artículo 9, el órgano con facultades para acordar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a ésta, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento para que emita, en el plazo de un mes computado desde la fecha de su recepción y con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia, informe comprensivo de las observaciones que, en su caso, estime convenientes."



5ª Conclusión.-

Sin perjuicio del informe que deba emitir el Ministerio de Fomento y a la vista de la documentación aportada, Adif emite informe favorable a la aprobación del instrumento de planeamiento que se cita en el asunto, si bien condicionado a la subsanación de las deficiencias indicadas anteriormente y a las posteriores prescripciones que se establezcan por Adif, durante la tramitación de la preceptiva Autorización de obras que afecten a las zonas de influencia del ferrocarril, arts. 15.1 LSF y del 28 al 33 del RSF.

Atentamente,

 adif DIRECCIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO DELEGACIÓN NORESTE	
09 NOV. 2011	
Nº ENTRADA	Nº 000854 SALIDA

