



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
PLA GENERAL METROPOLITÀ
AL FRONT DEL RIU SEC

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

ÀMBIT	FRONT DEL RIU SEC
MUNICIPI	BADIA DEL VALLÈS
COMARCA	VALLÈS OCCIDENTAL

**COMPLIMENT DE L'APARTAT 5a) DE
L'ARTICLE 8 DEL TEXT REFÓS
DE LA LLEI D'URBANISME**

**MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA
MODIFICACIÓ DE ZONES VERDES I
EQUIPAMENTS ESPORTIUS, SEGONS
L'ARTICLE 98 DEL TEXT REFÓS
DE LA LLEI D'URBANISME**

ÍNDEX

1. Fonaments de la modificació.

2. Estudi qualitatiu de la proposta

2.1. Zones verdes. Estat actual i mancances detectades

2.2. Zones verdes. Objectius de la proposta

2.3. Equipaments esportius. Estat actual i mancances detectades

2.4. Equipaments esportius. Objectius de la proposta

3. Estudi quantitatiu de la proposta de modificació puntual del PGM en relació a les “zones verdes” i els “equipaments esportius”.

1. Fonaments de la modificació

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

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

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

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

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

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

- a) Establir una ordenació urbanística coherent entre el conjunt edificat de Badia del Vallès i el sector d'activitats econòmiques que s'està desenvolupant en terrenys del municipi de Sabadell, a l'altre cantó del riu Sec. Cal remarcar que, actualment, les edificacions de Badia en aquest indret donen l'esquena a aquests sòls que, fins fa poc, restaven vinculats a explotacions agrícoles.
- b) Possibilitar la creació de noves zones d'activitat econòmica amb l'objectiu de poder generar inversions i crear un teixit terciari que permeti constituir una font de recursos econòmics propis pel finançament de l'Administració municipal.
- c) Reordenar l'àrea urbana compresa entre la línia de ferrocarril Barcelona-Saragossa i l'avinguda del Tibidabo, destinada bàsicament a usos industrials, terciaris i "zona verda", a fi i efecte de reconèixer com a equipaments comunitaris les instal·lacions vinculades al camp de futbol, recentment remodelades, i establir un nou model d'ordenació que permeti racionalitzar l'estructura viària i el model d'implantació de l'edificació, mantenint però l'aprofitament urbanístic i la connectivitat de la vialitat per sota de la línia ferroviària.
- d) Augmentar l'edificabilitat global de l'àrea subjecta a modificació del planejament en 38.000 metres quadrats de sostre per a usos comercials i terciaris, preveient les majors reserves de sistemes urbanístics que la legislació determina per a aquests casos d'increment de sostre.
- e) Redefinir el conjunt de sistemes urbanístics ("zones verdes", equipaments comunitaris i vialitat) en l'àmbit de la modificació a fi i efecte d'assolir un major grau de

coherència amb les qualificacions de l'entorn immediat (sector "Sant Pau del riu Sec") i les que es deriven de la zonificació proposada en el propi àmbit d'actuació. Cal tenir en compte l'alt grau de discordances que reflecteix el plànol refós del planejament vigent per deduir-ne 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 de Vallès i el sector "Sant Pau del riu Sec", a Sabadell, per possibilitar la implantació de l'aprofitament urbanístic que es genera mitjançant la seva inclusió dins el règim de sòl urbà no consolidat.

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

2. Estudi qualitatiu de la proposta

2.1. Zones verdes. Estat actual i mancances detectades

El planejament urbanístic vigent, dins l'àmbit de la modificació puntual del PGM, qualifica quatre zones de "6b" i tres zones de "6a". Quatre d'aquestes zones són espais retallats, limítrofs o d'una entitat mínima, com són l'espai central d'una rotonda (476,71 m²), una franja enjardinada al llarg d'un vial (1.001,08 m²), una petita porció de forma triangular que fa de xamfrà en un creuament de dos carrers (160,07 m²) i, finalment, una zona entre un vial proposat dins l'àmbit i el límit del terme municipal amb Barberà del Vallès (1.543,69m²); totes sumen una superfície de 3.181,55 m².

D'altra banda tenim tres zones de major entitat, una de forma sensiblement rectangular, de 16.565,44 m², situada sobre les actuals instal·lacions esportives de Badia del Vallès, donant front a l'avinguda Tibidabo i a un carrer de nova creació, entre la zona industrial i el límit del terme municipal amb Barberà del Vallès; una altra de forma allargada que segueix el vial de vora paral·lel al riu Sec que el PGM preveia per connectar l'accés des de Cerdanyola del Vallès (sota l'autopista) amb el municipi de Sabadell, que fa 7.761,25 m²; i la darrera de 3.545,13m², és el Parc de la Segona República, que es troba entre la citada carretera que ve de Cerdanyola del Vallès i la trobada entre les avingudes de la Via de la Plata i del Mediterrani; de fet aquesta és la única zona que està urbanitzada com a espai lliure de totes les esmentades, alhora és la que mantindrà la seva qualificació després de la modificació, formant part d'un continu que es configurarà com un parc fluvial.

Pel que fa a les zones verdes situades dins l'àmbit de la modificació es creu convenient la seva reorganització pels següents motius:

- La manca de coherència amb l'entorn immediat.
- L'existència de discordances amb els usos actuals del sòl.
- La inexistència d'un "gran espai lliure" al municipi
- L'eliminació dels espais verds "residuals".
- La manca de connexió entre els espais lliures dins l'àmbit.

2.2. Zones verdes. Objectius de la proposta

Els principals objectius que es pretenen assolir amb la proposta de modificació puntual, pel que fa a les zones verdes són:

- Integrar els espais lliures, generant continuïtat al llarg de l'àmbit i connectivitat amb l'entorn immediat.
- Incrementar la zona verda dins l'àmbit, quantitativa i qualitativament.
- Recuperar el malmès entorn del riu Sec al seu pas pel municipi i permetre la connexió amb l'altra riba.
- Generar l'espai per a un nou parc fluvial de més de 3 Ha de superfície.

2.3. Equipaments esportius. Estat actual i mancances detectades

El planejament urbanístic vigent, pel que fa als equipaments esportius situats dins l'àmbit de modificació, és la Modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit de les instal·lacions esportives de Badia del Vallès, aprovada definitivament el 8 d'octubre de 2002.

Dins l'àmbit hi ha dues zones qualificades de "7b-4", equipament de nova creació esportiu-recreatiu. Una de 17.590,43 m², situada a la zona de La Rodona i una altra de 23.427,20 m² a la zona de les antigues escoles d'A. Machado i Empordà.

L'única discordança que ha provocat el canvi de les zones designades per aquest ús és el fet que la modificació que les va generar no va tenir en compte l'existència de les instal·lacions esportives i el fet que, més tard, s'han renovat parcialment. Així mateix cal remarcar que en l'àmbit de les antigues escoles d'A. Machado i Empordà actualment no hi ha cap instal·lació esportiva i les edificacions existents es destinen a altres usos municipals, per exemple com a local de la brigada d'obres.

2.4. Equipaments esportius. Objectius de la proposta

Els objectius de la modificació són, pel que fa als equipaments esportius:

- Reconèixer l'actual zona esportiva i qualificar-la com a tal, alliberant un sòl actualment erm i destinant-lo a altres usos.

- Donar una certa flexibilitat a la zona de les antigues escoles d'A. Machado i Empordà per definir el seu destí final i possibilitar la reutilització dels edificis existents, destinant el 50% del sòl per a implantar-hi usos dotacionals esportius.

3. Estudi quantitatiu de la proposta de modificació puntual del PGM en relació a les "zones verdes" i els "equipaments esportius".

La relació entre les superfícies de zones verdes i d'equipaments esportius qualificades pel planejament vigent, les que es deriven de les exigències legals i les proposades per la modificació és la següent:

	Espais lliures	Equipaments esportius
PLANEJAMENT VIGENT	59.025,31 m ²	41.355,62 m ²
SEGONS LES EXIGÈNCIES LEGALS PER LA TRANSFORMACIÓ PROPOSADA	62.225,31 m ²	41.355,62 m ²
PLANEJAMENT PROPOSAT	62.465,78 m ²	42.224,05 m ²
DIFERÈNCIA ENTRE LA PROPOSTA I LES EXIGÈNCIES LEGALS	240,47 m²	868,43 m²

Setembre de 2011

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

Director de Serveis:
Josep M^a Carreras Quilis

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