

III. FITXA DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT **SUD-10. INDUSTRIAL LLEVANT**

1. SUPERFÍCIES

	(m ² sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT	243.417,00	24,34
Àmbit A	226.660,00	
Àmbit B. Sistemes Generals d'Espais Lliures Públics inclosos en el PDU de l'ACTUR de Santa Maria de Gallecs	16.757,00	
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT QUE COMPUTA A EFECTES D'APROFITAMENT	226.660,00	22,67

2. QUALIFICACIONS DEL SÒL

	(m ² sòl)	(%)
X - Xarxa viària	24.341,70	10,00%
S _{DX} - Sistema Viari (PDU)	2.921,00	1,20%
V - Espais lliures i zones verdes	43.815,06	18,00%
S _{DV4} - Sistema de Parcs Urbans (PDU)	10.807,71	4,44%
E - Equipaments	12.170,85	5,00%
S _{DEB} - Sistema d'Equipaments (PDU)	1.874,31	0,77%
TOTAL SÒL MÍNIM DESTINAT A SISTEMES	95.930,64	39,41%

Els sistemes vinculants, encara que a reajustar en el Pla parcial, quedaran determinats en la fitxa gràfica
El Pla parcial haurà de respectar el % global de sòl mínim destinat a cada sistema urbanístic.

- 7_s. Indústria en ordenació volumètrica flexible
- 8_s. Serveis i activitats en ordenació volumètrica flexible

	(m ² sòl)	(%)
TOTAL SÒL MÀXIM DESTINAT A ZONES	147.486,36	60,59%

Les zones d'aprofitament quedaran definides en el Pla parcial, en funció de les claus urbanístiques assenyalades en la fitxa.

3. EDIFICABILITAT / SOSTRE

COEFICIENT D'EDIFICABILITAT BRUT	(m ² st/m ² sòl)
	0,50
SOSTRE EDIFICABLE	(m ² st)
	113.330,00

El sostre podrà ser industrial, comercial, serveis,... segons el que s'estableixi en el Pla parcial i en les consideracions d'aquestes normes.

4. CESSIÓ

CESSIÓ D'APROFITAMENT MIG	(%)
	10%

El càlcul definitiu de la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, es realitzarà en el Projecte de reparcel·lació, en funció del valor de les diferents tipologies edificatòries

5. GESTIÓ URBANÍSTICA

SISTEMA DE GESTIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

TERMINIS D'EXECUCIÓ

Primer sexenni.

ALTRES CONSIDERACIONS

La delimitació d'aquest sector comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària i de les zones verdes. La cessió a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització serà el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, en compliment de la D.T.Tercera.2 de la Llei 3/2012, ja que s'ha tingut en compte que el sector SUD-12 Industrial Llevant es va delimitar com a urbanitzable amb anterioritat al POUM, concretament en el PDU de l'ACTUR de Santa Maria de Gallecs. Aquesta cessió es determinarà en el Projecte de parcel·lació.

Les reserves mínimes de sòl públic (cessions de zones verdes, equipaments, vials,...) quedaran determinades en la fitxa; i aquestes no podran ser menors a la referència indicada pel que fa als percentatges, que podran variar només en funció de la utilització d'una base topogràfica molt més precisa.

El sostre edificable anirà en funció només de la superfície total del sector que computa a efectes d'obtenir l'aprofitament, superfície obtinguda de la superfície total del sector menys els sistemes generals d'espais lliures públics inclosos en el PDU de l'ACTUR de Santa Maria de Gallecs, que només s'inclouran en el sector a efectes de la seva cessió i urbanització, per tal d'integrar-se en el sòl urbà i configurar-se com a porta d'entrada a Gallecs.

El Pla parcial definirà l'ordenació i la zonificació definitives, tot i que tenen caràcter vinculant els sistemes previstos en la fitxa. Aquests sistemes podran ser objecte de mers reajustaments, en funció de l'ordenació definitiva.

Tot i que en general, l'ordenació i la zonificació que es determina en les fitxes gràfiques és indicativa, i per tant, no vinculant, tret dels sistemes que es concreten a la fitxa, es determinen per aquest sector dues claus urbanístiques singulars, que quedaran definides en aquestes normes: Zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran amb volumetria flexible (Clau 7s) i Zona de serveis i activitats en edificació aïllada i parcel·la gran, amb volumetria flexible (Clau 8s).

La disposició d'aquestes dues zones d'aprofitament privat totalment diferents, una ubicada en front de l'Avda. de Catalunya (zona d'activitats econòmiques de serveis), i una altre a tocar a la C-59 (zona d'activitats econòmiques de caràcter industrial) són indicatives i no vinculants, però els usos que aquestes zones suposen si que en resulten, en certa manera, predeterminats a l'hora de realitzar la proposta definitiva de zonificació i d'implantació de les activitats, si menys no, condicionades per la idoneïtat de les instal·lacions en front de l'Av. Catalunya, en funció de la seva imatge estètica.

Aquesta disposició dels usos que es planteja pretén prioritzar la imatge del conjunt i principalment el tractament singular de les edificacions del front de l'Avda. de Catalunya, aconseguint una imatge adequada a l'entrada del municipi, evitant un impacte visual desfavorable, i per aquest fet es planteja no realitzar activitats industrials en el front de l'Av. de Catalunya, i potenciar les activitats de serveis i terciàries, per tal de reubicar les activitats

La proposta d'ordenació que es planteja ha prioritzar la imatge del conjunt i principalment el tractament singular de les edificacions del front de l'Avda. Catalunya, l'ordenació d'aquestes i el tractament dels sistemes d'espais lliures i zones verdes, així com dels espais privats previsiblement de caràcter públic, que han de donar una imatge singular de l'entrada del municipi.

Aquest fet determina que, en el front de l'Avda. de Catalunya, es pretengui en principi col·locar només usos de serveis, activitats, terciaris, comercials,..., i així aconseguir la imatge desitjada per aquesta avinguda. No obstant, determinades empreses i indústries es podrien arribar també a implantar en aquest front de vial si complissin les premisses i condicions estètiques desitjades.

Atenent la disposició, dels sistemes generals d'espais lliures públics inclosos en el PDU de l'ACTUR de Santa Maria de Gallecs, al costat d'aquest sector, i per tal de minorar l'impacte visual, acústic, paisatgístic,... que pugui generar aquesta implantació industrial/ terciària a aquests espais de màxima protecció, es determina un sistema de Parc agrícola-forestal (clau V5) de 25,00 m d'amplada, i a la vegada una franja amb l'obligatorietat de realitzar un tractament adequat de vegetació arbustiva i de plantació d'arbres que permeti aconseguir una franja de vegetació que faci de transició i protecció, i esmorteixi també els impactes derivats de l'efecte vora i també faci de barrera acústica.

La proposta que es determina en aquest document, a banda de garantir una distància de 50,00 m de les noves edificacions en funció de la protecció de carreteres, en el llinard del sector amb Gallecs, garanteix també:

- La cessió de 25,00 m com a espai públic, amb un tractament adequat de vegetació arbustiva i de plantació d'arbres, per tal d'aconseguir una franja de vegetació que faci de transició i protecció per esmorteir els impactes derivats de l'efecte vora, atenent la seva adjacència a l'espai d'interès natural de Gallecs. Aquesta franja de terreny podrà configurar-se en forma de barrera (dunes, p.e.) per tal de reduir l'impacte que pot ocasionar la zona industrial- comercial- terciària a la zona de Gallecs, així com aïllar el nou àmbit Industrial de Llevant de la variant.

- L'espai fins arribar als 50,00 m de protecció de carreteres pel que fa a l'edificació, formarà part de la zona privada però amb el mateix tractament que l'anterior franja i lliure d'edificacions, evitant en qualsevol cas l'ús que es fa amb caràcter general dels darreres de les naus dels polígons industrials.

Aquest sector també presenta un espai de protecció arqueològica com és l'Àrea de Protecció Arqueològica (APA), inclosa en el Catàleg de Patrimoni en la fitxa 8.19.

Aquest SUD també pretén obtenir la cessió urbanitzada dels sistemes generals d'espais lliures inclosos en el PDU de l'ACTUR de Santa Maria de Gallecs, que s'inclouran només en el sector a efectes de la seva cessió i urbanització, per tal d'integrar-se en el sòl urbà i configurar-se com a porta d'entrada del sòl no urbanitzable de Gallecs.

El Pla parcial que desenvolupi aquest sector haurà de realitzar un estudi d'impacte i d'integració paisatgística de les edificacions principalment aquelles que es disposen en l'Av. de Catalunya. Aquest estudi determinarà les premisses i condicions estètiques de les activitats a instal·lar-se al sector, les que determinin la idoneïtat o no de la seva instal·lació, i seran el propi estudi d'impacte i d'integració paisatgística i el planejament derivat els que acabin de definir les implantacions.

En relació a la previsió de la constitució d'una junta de conservació de les obres d'urbanització, aquesta ha de complir les específiques previsions de l'art. 44.1.g) TRLU, 40.1.i) i 68.7 RLU.

Els Serveis tècnics i ambiental seran els necessaris a definir en el Pla parcial.

Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

Aquest sector haurà de complir amb la normativa sectorial d'incendis vigent; disposant d'una xarxa d'hidrants d'acord amb el Decret 241/1994; garantint una xarxa d'abastament d'aigua exclusiva per a la xarxa d'hidrants, segons la norma UNE 23500 Sistemes d'abastament d'aigua contra incendis; i complint que aquesta xarxa tingui les condicions tècniques determinades en la Instrucció Tècnica Complementària SP-120.

Els hidrants estaran a una distància màxima de 100,00 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200,00 m, i es disposaran de manera que donin compliment a aquestes distàncies als sols urbans de l'entorn i supleixin les mancances actuals de la xarxa.

La vialitat determinada en el Pla parcial i en el Projecte d'Urbanització ha de complir amb les condicions específiques de la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendis del Reial Decret 314/2006.

En el cas de tractar-se de zones d'ús industrial, les condicions seran les especificades al Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrial, aprovat pel Reial Decret 2267/2004.

En el perímetre del sector limítrof al sòl no urbanitzable es disposarà d'una franja de 25,00 m d'amplada separant la zona edificada del sòl no urbanitzable, lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi.

Determinacions de les mesures de la xarxa de clavequers

Es recomana que la xarxa de clavegueram sigui separativa i, en el cas d'utilitzar una xarxa unitària s'haurà de justificar.

El Projecte d'urbanització determinarà la xarxa necessària en aquest SUD, en funció de la connexió i de les preexistències.

S'hauran de prendre mesures en el Projecte d'urbanització de limitació en l'aportació d'aigües de pluja als col·lectors; i amb caràcter general, la xarxa d'aigües pluvials haurà d'incorporar les obres i les instal·lacions necessàries que permeti retenir i evacuar adequadament cap a la depuradora d'aigües residuals les primeres aigües d'escurrentia de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes.

Tanmateix, aquest sector haurà de garantir el bon funcionament de la xarxa de clavegueram, tant en l'interior del sector, com en l'exterior; i per tant, haurà de realitzar les connexions externes necessàries per la seva implantació, garantint la connexió a la xarxa, que anirà a càrrec de la propietat del nou àmbit.

El Pla parcial i principalment el Projecte d'urbanització concretaran la xarxa de clavegueram mitjançant els estudis corresponents, aportant els càlculs de la xarxa necessària i determinant els punts de connexió.

La connexió a l'EDAR es farà mitjançant la realització d'un conveni. L'Ajuntament comunicarà a l'ACA la realització del projecte d'urbanització, assumint la promoció dels costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament.

En el cas que no sigui viable la connexió al sistema públic de sanejament actual, i per tant s'hagi de realitzar una altra depuradora, el promotor haurà d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament a realitzar.

Determinacions de la xarxa viària de caràcter territorial

El SUD-10. Industrial LLevant queda afectat per la xarxa bàsica C-59, la xarxa comarcal C-155 i la xarxa local B-143.

El planejament derivat (Pla parcial) i els projectes d'urbanització s'adequaran a la legislació de carreteres vigent, Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de Carreteres; sense perjudici que en els trams en sòl urbà la via es transformi en una cruïlla urbana.

La viabilitat i les connexions amb les carreteres s'han d'ajustar als requeriments de la normativa sectorial vigent; i per tant, el planejament derivat, els projectes d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a les carreteres es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres 3.1-IC i amb la instrucció de 25 d'agost i el projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya; sense perjudici que la viabilitat de l'Av. Catalunya pugui perdre el seu caràcter de via interurbana i es determinin de forma expressa altres criteris de tractament, traçat, geometria, etc., de la via com a urbana.

Els usos, en les zones adjacents a les carreteres, es determinaran segons el TRLC i el Reglament General de Carreteres.

En cas de contradiccions a la normativa del POUM, serà d'aplicació la legislació de carreteres (Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost i el Reglament general de carreteres, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre), i per tant, prevaldrà en cas de contradiccions a la normativa del POUM.

El sòl de les reserves per a infraestructures de mobilitat terrestre comprès en aquest sector, serà òbviament de cessió obligatòria, gratuïta i lliure de càrregues i gravàmens, amb la corresponent urbanització.

Els sistemes de drenatge dels àmbits adjacents a les carreteres hauran de ser independents dels d'aquestes, i s'hauran de definir de manera que no generin problemàtica sobre les mateixes.

El Planejament derivat i els Projectes d'urbanització que es realitzin en aquest sector i, per tant, que afectin a les carreteres C-59, C-155 i B-143, hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

Amb caràcter general, la línia d'edificació s'estableix a 50,00 m respecte a la C-59 i a 25,00 m respecte a les carreteres C-155 i B-143. Aquesta distància de la línia d'edificació es determina en funció de l'aresta exterior de la calçada, considerant que l'aresta exterior és el canto exterior de la part de la carretera destinada a circulació de vehicles; sense perjudici que la viabilitat de l'Av. Catalunya pugui perdre el seu caràcter de carretera i passi a ser una via urbana, determinant-se de forma expressa altres criteris de tractament, traçat, geometria, etc.

La rotonda que es situa a la intersecció de la B-143 amb el c. Orfebreria i amb el c. Montseny, que queda inclosa en el SUD Industrial LLevant, té un encaix força complicat, atès el pendent mig dels trams d'aquests carrers; i per tant, s'haurà de concretar en el planejament derivat (Pla parcial) i definir tècnicament (traçat i configuració) en el Projecte d'urbanització, seguint amb la instrucció de traçat de carreteres 3.1-IC i amb la instrucció per al disseny i projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya; sense perjudici que la viabilitat de l'Av. Catalunya pugui perdre el seu caràcter de carretera i es determini com a carrer urbà amb unes altres consideracions. Si en funció d'un anàlisi tècnic més profund resultés un problema realitzar aquesta nova rotonda, es deixaria la intersecció en T, actualment existent.

Pel que fa a la intersecció entre la carretera B-143 i el carrer del Migdia en T, no és factible aquesta connexió pel que fa el trànsit rodat, degut a la gran pendent que hi ha; per tant, aquest document contempla la continuïtat viària però només amb caràcter peatonal, és a dir, la qualificació del vial és de Xr (només d'accés peatonal).

Determinacions de la reserva i protecció ferroviària

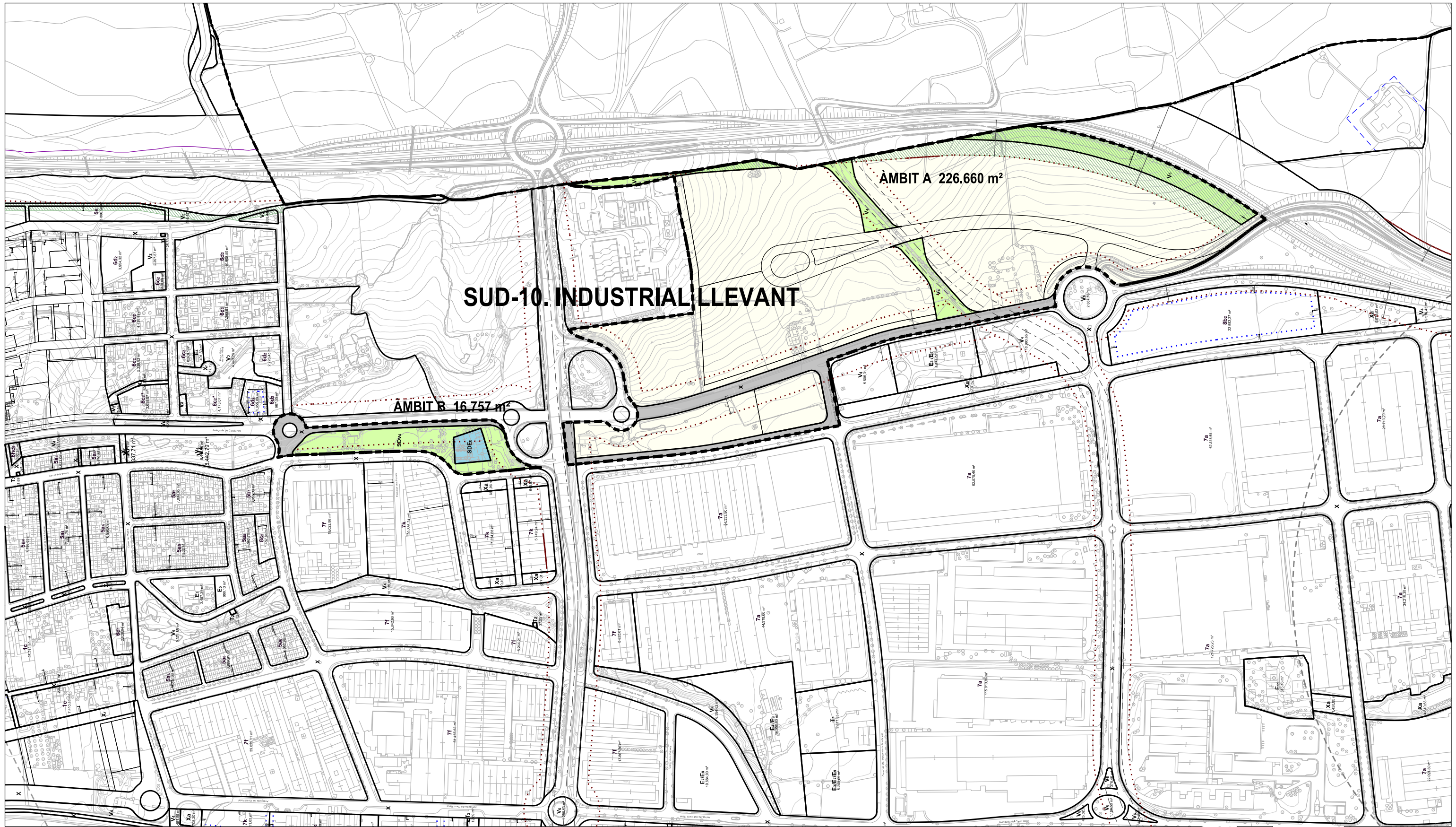
El POUM incorpora, segons es grafia en el plànol de normativa urbanística i en la fitxa la previsió d'unes franges de protecció ferroviària, consensuades per l'organisme de la Generalitat competent.

La reserva que transcorre pel polígon industrial Riera de Caldes per la Via Augusta, i travessa el SUD-10. Industrial LLevant, garanteix la viabilitat de la proposta del PTMB, pel que fa a la protecció o reserva ferroviària, amb un traçat similar però compatible amb l'ordenació plantejada, de manera que la traça es situa fonamentalment en sòls públics no edificables, garantint les mínimes afectacions possibles, travessant aquest sector en paral·lel a la franja de protecció del Jaciment de la Via Augusta.

Per tal d'assegurar la viabilitat d'un recorregut del tren-tramvia de Sabadell a Granollers, molt més integrador i menys agressiu en el polígon i en el municipi; tenint en compte que el traçat que planteja el PTMB parteix el Parc de l'Hostal del Fum i el Polígon Industrial Riera de Caldes per la Via Augusta; s'ha realitzat un corredor alternatiu al previst en el PTMB, ampliant-se la reserva de la Via interpolant de manera que es permeti el pas d'aquesta per la mitjana en el tram comprès entre la riera de Caldes i la C-59, així com també a través del sòl no urbanitzable, vorejant la riera de Caldes fins arribar de nou a la reserva determinada pel PTMB per enllaçar amb el tram de Polinyà.

La reserva és força compatible amb les zones industrials actuals del Polígon Riera de Caldes; no obstant, la concreció definitiva d'aquesta es realitzarà mitjançant els instruments de desenvolupament i execució que puguin aprovar-se posteriorment per part de l'administració competent.

En els dos traçats de caràcter provisional de reserva ferroviària, s'ha delimitat una reserva mínima de 30,00 m d'amplada, centrada en l'eix del traçat i protegida a cada banda per sengles línies d'edificació separades a 10 m dels límits de la reserva, tal com es concreta en els plànols de normativa i en la fitxa corresponent.



SISTEMES

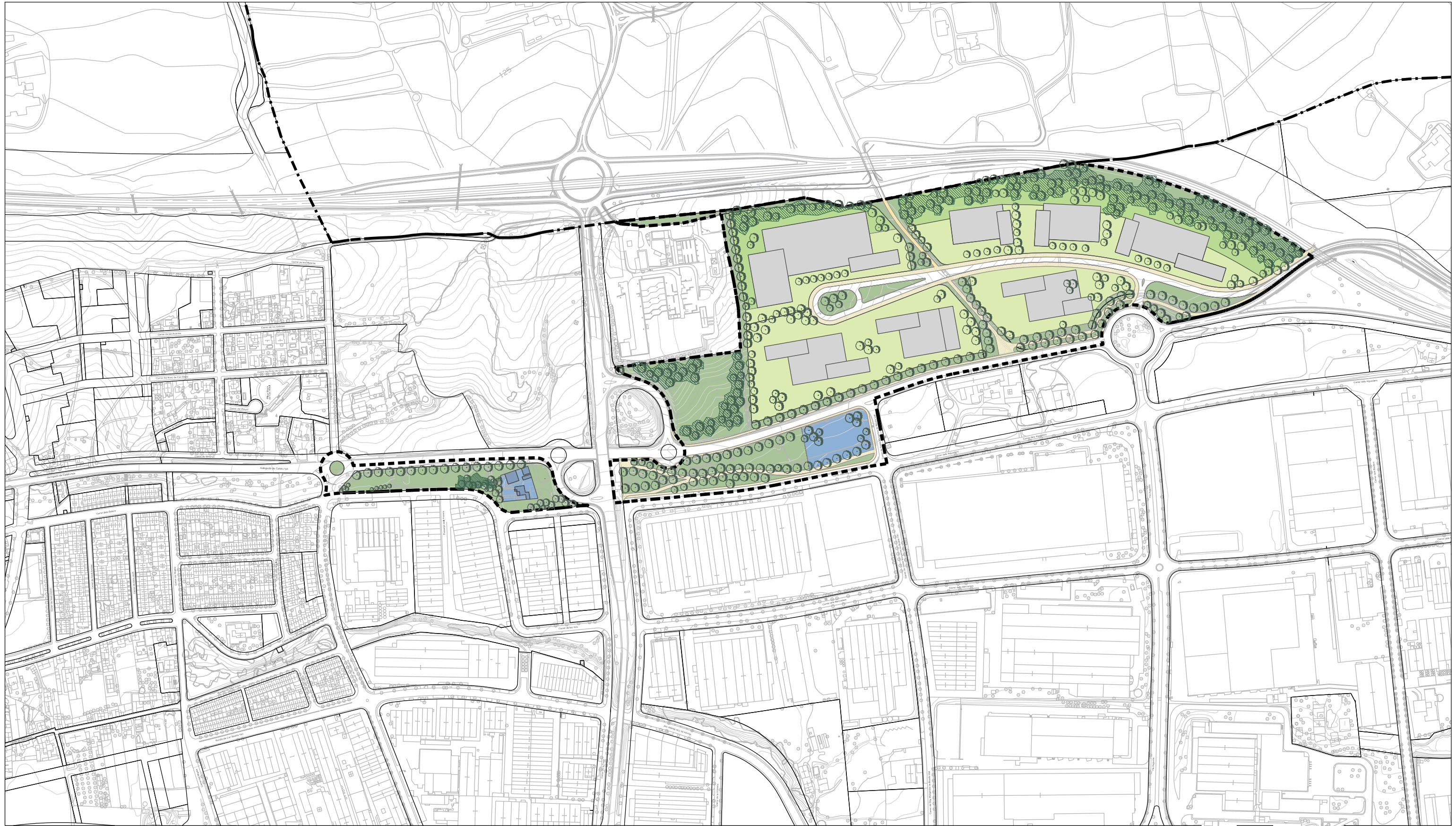
- X Xarxa Viària
- V4 Parc urbà
- V5 Parc agrícola-forestal
- SDE_b Equipament de transport

- Línia d'edificació de carreteres (25 m) i ferroviària (50m)
- Àmbit de tractament i protecció de la vegetació
- Reserva d'infraestructures ferroviària (30m)

E 1/5.000

SUD-10. Industrial Llevant

SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR: (ÀMBIT A + ÀMBIT B) 226.660 + 16.757 = 243.417 m²



***Proposta d'ordenació no vinculant**

0 50 100 200m

E 1/5.000