

ÍNDEX

1. MEMÒRIA	3
1.1 OPORTUNITAT I OBJECTIU.....	3
1.1.1 ANTECEDENTS	3
1.1.2 OBJECTIU	3
1.1.3 INICIATIVA I PROCEDÈNCIA LEGAL.....	3
1.1.4 CONTINGUT DEL PLA ESPECIAL.....	3
1.2 INFORMACIÓ	4
1.2.1 SITUACIÓ I ÀMBIT	4
1.2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	4
1.2.3 ESTAT ACTUAL I USOS EXISTENTS	4
1.2.4 PLANEJAMENT VIGENT.....	5
1.2.5 NECESSITATS	6
1.3 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....	7
1.3.1 CRITERIS GENERALS.....	7
1.3.2 CRITERIS D'ÚS.....	7
1.3.3 APARCAMENTS I ESPAIS LLIURES.....	7
1.3.4 SERVEIS TÈCNICS.....	8
1.3.5 PROPOSTA DE PARÀMETRES URBANÍSTICS.....	8
1.3.6 GESTIÓ	9
1.4 AVALUACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	10
1.4.1 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES DESPESES DE DESENVOLUPAMENT.....	10
1.4.2 FASES D'EXECUCIÓ I AVALUACIÓ ECONÒMICA.....	10
1.4.3 AGENDA.....	12
1.4.4 INNECESSARIETAT D'AVALUACIÓ AMBIENTAL.....	13
1.4.5 INNECESSARIETAT D'ESTUDI DE MOBILITAT	13
2. NORMATIVA	15
Article 1 Àmbit territorial d'aplicació	15
Article 2 Marc legal de referència.....	15
Article 3 Definicions i paràmetres comuns	15
Article 4 Definició dels usos	15
Article 5 Classificació del sòl.....	15
Article 6 Qualificació del sòl	15
Article 7 Serveis Tècnics Metropolitans (4)	15
Article 8 Ús d'aparcament	16
Article 9 Ús de serveis tècnics	16
Article 10 Ús d'espais lliures	17
3. PLÀNOLS	19
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	
I-1 SITUACIÓ	
I-2 ORTOFOTO	
I-3 CARTOGRAFIA	
I-4 TOPOGRAFIA I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS	
I-5 PLANEJAMENT VIGENT	
I-6 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ	
O-1 ENCAIX EN EL SISTEMA D'ESPAIS PÚBLICS (no normatiu)	
O-2 DELIMITACIÓ D'USOS	
O-3 PROPOSTA VOLUMÈTRICA I D'ORDENACIÓ (no normativa)	
O-4 FASES D'EXECUCIÓ (no normatiu)	

ANNEX1: FITXES REGISTRALS

1. MEMÒRIA

1.1 OPORTUNITAT I OBJECTIU

1.1.1 ANTECEDENTS

El Pla General Metropolità de Barcelona, després la última Modificació del Pla general metropolità a l'àmbit dels túnels de Vallvidrera al sector de Collserola (expedient: 1997 / 002700 / M) Aprovat definitivament el 13/07/1999, qualificà com a Sistema de Serveis Tècnics (clau 4) uns terrenys situats entorn la plaça Can Cadena de propietat de l'EMD de Valldoreix.

La Modificació del PGM per a la Reestructuració de zones verdes a Valldoreix, Mirasol i la Floresta a Sant Cugat del Vallès, preveu, segons es diu en el seu estudi de Mobilitat unes 500 places d'aparcament en la zona. Aquesta previsió es bastant superior a les actualment existents.

En aquests terrenys actualment es situen 2 torres d'Alta Tensió amb soterrament de línies elèctriques, dos repetidors mòbils de telecomunicacions, una central elèctrica de ENDESA i algunes edificacions vinculades a aquests serveis. La resta de sòl qualificat com a sistema de serveis tècnics es manté com a terreny sense edificar ni transformar.

La necessitat de generar un espai d'aparcament proper a l'estació, justifica l'oportunitat per a la reorganització d'aquests sòls i l'assignació d'usos que permetin desenvolupar-hi un aparcament.

1.1.2 OBJECTIU

L'objectiu d'aquest Pla Especial d'Assignació d'usos, dins del marc establert pel PGM, serà establir l'assignació d'usos de serveis tècnics en l'àmbit referit amb els següents criteris:

- Reconèixer els usos actuals i permetre la seva evolució i/o ampliació.
- Preveure altres usos compatibles amb els existents per al desenvolupament de la resta de terrenys inclosos en l'àmbit.
- Ordenar i reservar com a espais lliures de convivència i esbarjo els espais no edificables, afavorint la connectivitat de vianants i bicicletes de l'entorn, i respectant els criteris anteriors.

1.1.3 INICIATIVA I PROCEDÈNCIA LEGAL

Aquest Pla Especial es redacta i s'impulsa la seva tramitació per iniciativa de l'EMD de Valldoreix.

Es redacta a l'empara de:

- L'article 67.1.d) del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, segons redacció donada per l'article 24 de la Llei 3/2012 del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, que preveu la redacció de plans especials urbanístics.

1.1.4 CONTINGUT DEL PLA ESPECIAL

El present pla especial està integrat pels següents documents:

1. MEMÒRIA
2. NORMATIVA
3. PLÀNOLS

ANNEX1: NOTES REGISTRALS

1.2 INFORMACIÓ

1.2.1 SITUACIÓ I ÀMBIT

L'àmbit inclou una única parcel·la qualificada com a Sistema de Serveis Tècnics (clau 4) pel PGM vigent, situada a l'entorn de la Plaça Can Cadenes de Valldoreix.

En concret l'àmbit inclou totalment el terrenys amb parcel·la de titularitat pública amb referència cadastral 2101601DF2920A0001AX, no edificades, situada entre la Rambla Mossèn Jacint Verdaguer, la Ctra. De la Floresta i l'autopista C-16.

En el seu conjunt, l'àmbit inclou una superfície de **5.859,36 m²** qualificats com a sistema de serveis tècnics.

1.2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Tot l'àmbit del Pla Especial qualificat de serveis tècnics és propietat de l'entitat EMD de Valldoreix.

En el quadre següent es resumeix les superfícies de la parcel·la inclosa pel present Pla especial:

IDENTIFICACIÓ		SUPERFÍCIES			CADASTRE	
Núm:	Propietari	Inclosa	Exclosa	Total	Núm.	Superfície
1	EMD Valldoreix	5.658.71	4661.74	10.320.45	2101601	9.840

1.2.3 ESTAT ACTUAL I USOS EXISTENTS

El terreny es pot dividir en dos parts, una que es troba amb contacte amb la carretera de la Floresta es pot considerar gairebé plana sense vegetació on es troben les dues torres elèctriques d'alta tensió, l'altre part seria la vessant cap a l'autopista C-16 amb un pendent més considerable i amb més vegetació.

La major part del terreny es troba sense ús, tocant a la Rambla Mossèn Jacint Verdaguer trobem una edificació de la central elèctrica de ENDESA de la 1970 la qual es troba en bastant mal estat.

En el següent quadre es descriuen els usos del sòl actuals amb les superfícies corresponents:

QUADRE DE USOS DEL SÒL ACTUAL

Descripció	Sostre construït	%	ús actual
Central Elèctrica ENDESA	317,53		
Repetidor Mòbil	83,96		
Torre Alta Tensió 1	104,54		
Línia Alta Tensió Soterrada	253,97		
Torre Alta Tensió 2	51,86		
Serveis Tècnics	811,86	13,86%	Serveis Tècnics
Sense ús	5.047,50	86,14%	sense ús
TOTAL ÀMBIT	5.859,36	100,00%	

1.2.4 PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent que condiona les característiques urbanístiques de l'àmbit del Pla Especial és el següent:

- **Pla General Metropolità** d'Ordenació Urbana, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 14 de juliol de 1976.
- **Modificació Puntual de les NNUU del PGM en l'àmbit de Sant Cugat del Vallès** aprovat definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 20 de setembre de 2013.

La totalitat de la superfície de l'àmbit del Pla Especial està qualificat en (clau 4) Serveis Tècnics, 5.859,35 m².

Pel que fa al sistema de serveis tècnics, el Pla General Metropolità estableix al Títol Tercer: "Sistemes", Capítol Quart: "Equipaments comunitaris i serveis tècnics metropolitans".

A continuació es transcriuen els articles de la Normativa que condicionen específicament el present Pla Especial

Secció 4a Serveis tècnics metropolitans (4)

Article 220. Finalitat de l'ordenació

1. *El Pla General conté l'ordenació de les infraestructures dels serveis tècnics (d'electricitat, de proveïment d'aigües, de gas i d'altres), i amb aquesta finalitat i la dels serveis complementaris (com són les estacions depuradores d'aigües, terminals de clavegueram i d'altres), estableix les reserves de sòl necessàries i les de protecció. En aquestes reserves de sòl s'han d'incloure també les referents a abocadors i instal·lacions de tractament i d'eliminació d'escombraries.*
2. *Els espais lliures d'edificació que constitueixin l'entorn d'aquests serveis, s'han de considerar com a espais lliures verds..*

Article 221. Reserves de sòl.

1. *Els espais reservats per a la infraestructura dels serveis d'electricitat, de proveïment d'aigua, d'estacions depuradores d'aigües, i terminals de clavegueram, de serveis de telecomunicació, de parcs de material de neteja i maquinària adscrita als serveis públics; i les terminals de transport de superfície i aparcament d'àmbit general, són els representats als plànols b-2 i b-4 a escala 1:5.000 i 1:25.000 respectivament.*
2. *El desenvolupament dels serveis d'infraestructura a què es refereix aquest article i la destinació de les reserves de sòl necessàries per als serveis tècnics metropolitans es concretaran per la Corporació Metropolitana de Barcelona, d'acord amb els organismes pertinents, mitjançant la redacció de plans especials que fixin la situació, traçat i característiques dels seus elements.*
3. *Els Plans Especials que desenvolupin els serveis tècnics hauran de justificar la determinació del tipus del servei al qual es destinen els sòls qualificats, analitzant la capacitat i suficiència de les reserves efectuades per aquest Pla General i, si és del cas, la necessitat d'ampliar-les. Aquestes operacions d'increment de les reserves de sòl per a serveis tècnics, es troben compreses als serveis d'interès públic definits a l'article 17 d'aquestes Normes i podran realitzar-se mitjançant l'aprovació del pla especial, sense que es requereixi modificar el Pla General prèviament o simultània*
4. *Els Plans Especials es podran referir a la determinació del tipus de servei tècnic al qual és destinada cada unitat de sòl, com també referir-se de manera temàtica a un servei determinat o, si escau, a un àmbit territorial concret.*

1.2.5 NECESSITATS

El present Pla Especial vol donar resposta a les necessitats descrites en el pla de mobilitat de Sant Cugat, segons aquest, l'estació de Valldoreix va tenir, l'any 2009, un total de 1.143.000 usuaris que suposen una mitjana diària de 3.132 viatgers. Tenint en compte que el decret de mobilitat estableix una reserva mínima d'aparcament per a les noves estacions de ferrocarril de 5 places, tant per a turismes com per a motocicletes, per cada 30 places de tren ofertes, s'ha estimat en unes 500 les places de cada tipus necessàries per a donar servei a l'estació i reduir la pressió que en aquest àmbit suposa l'aparcament en superfície.

1.3 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

1.3.1 CRITERIS GENERALS

El present Pla Especial vol reconèixer els usos actuals i permetre la seva evolució i/o ampliació, preveure altres usos compatibles amb els existents per al desenvolupament de la resta de terrenys inclosos en l'àmbit.

Es parteix de les necessitats de desenvolupament de entorn de l'estació de Ferrocarrils Catalans, que implica, segons l'estudi de mobilitat de Sant Cugat, la creació d'una sèrie de places d'aparcament necessàries per garantir la mobilitat en transport públic. En aquest sentit aquest pla especial pretén acostar-s'hi el més possible aquest nombre de places.

Donat que l'àmbit del Pla Especial està compost per espais que actualment tenen ús de serveis tècnics i d'altres espais sense cap ús, es planteja destinar a ús d'aparcament la màxima superfície possible d'aquests espais sense ús.

Amb els criteris següents es vol aconseguir una millor integració en l'entorn:

- Reconèixer els usos actuals de serveis tècnics i permetre la seva recol·locació o la seva ampliació en un futur.
- Preveure altres usos d'aparcament compatibles amb els existents segons el planejament per al desenvolupament de la resta de terrenys inclosos en l'àmbit.
- Ordenar i reservar com a espais lliures de convivència i esbarjo els espais no edificables, afavorint la connectivitat de vianants i bicicletes de l'entorn, i respectant els criteris anteriors.

1.3.2 CRITERIS D'ÚS

L'objectiu bàsic en relació als usos del sòl és desenvolupar en la parcel·la inclosa en el PE principalment usos d'aparcament en consonància amb els serveis tècnics existents i les seves possibles necessitats.

En aquest sentit es preveu la possibilitat de que l'ús principal sigui el d'aparcament, mentre que els altres usos (serveis tècnics) tendeixin a ampliar-se i reubicar-se.

A efectes de la seva regulació, es planteja agrupar els usos permesos en tres blocs: els principals que són l'objecte del pla especial, els secundaris o complementaris als usos principals, i els usos permesos a les àrees no edificades.

Els **usos principals** previstos, d'acord amb les definicions establertes en l'article Article 221 "Reserves de sòl" del PGM seran els següents:

- a. *Els espais reservats per a la infraestructura dels serveis d'electricitat.*
- b. *Espais reservats per a la infraestructura dels serveis de telecomunicacions.*
- c. *Terminals de transport de superfície i aparcament d'àmbit general*

Els **usos secundaris** previstos, d'acord amb les definicions establertes en l'article Article 220 "Finalitat de l'ordenació" del PGM:

- a. Els espais lliures d'edificació que constitueixin l'entorn d'aquests serveis, s'han de considerar com a espais lliures verds.

1.3.3 APARCAMENTS I ESPAIS LLIURES

La proposta generarà dos tipus d'espais no edificables:

- Àrea d'aparcament destinada al cobriment de les necessitats de la zona.
- Àrees paisatgístiques.

Segons el pla de mobilitat de Sant Cugat, s'estimen necessàries unes 500 places d'aparcament de cotxes i 500 de motos. En l'entorn de l'estació de ferrocarrils de la Generalitat (que és

l'objecte del PMU-3 definit per la modificació del PGM per a la Reestructuració de zones verdes a Vallldoreix) en la zona d'aparcament actualment existeixen aproximadament 100 places per cotxes i en l'entorn veí del carrer Bruc hi ha unes 180 places més, fent un total de 280 places. Es tracta d'una xifra allunyada de les 500 totals necessàries.

L'objectiu del Pla Especial de Serveis Tècnics és augmentar en lo possible les places d'aparcament actuals en la zona de l'estació de FGC. Es preveu una bossa d'aparcament en el Pla Especial amb accés a l'avinguda de Mossèn Jacint Verdaguer, per cobrir unes 133 places més de cotxes aproximadament.

Es genera una segona bossa d'aparcament dins l'àmbit del Pla especial amb accés des de la carretera de la Floresta, per donar servei a l'àmbit comercial de la zona, amb unes 40 places d'aparcament més aproximadament.

Amb aquestes dues bosses d'aparcament noves es generen unes 175 noves places d'aparcament, sumant les places existents de l'estació i el carrer Bruc tenim un total de 455 places el qual s'acosta a les 500 places necessàries segons els criteris del Pla de Mobilitat de sant Cugat.

Es preveuen dins les zones d'aparcament espais de circulació per a la connexió dels diferents punts de l'entorn per vianants, també es preveu col·locació de vegetació i arbrat en les zones que quedin d'espai lliure dins l'àmbit.

1.3.4 SERVEIS TÈCNICS

Els objectius de la proposta respecte el serveis tècnics existents es basen:

- Els espais de possible recol·locació dels serveis tècnics.
- Els espais de possible ampliació dels serveis tècnics.
- Reconeixement de serveis tècnics existents

Actualment en la part baixa de l'àmbit trobem una caseta repetidor mòbil la qual s'ha de mantenir, en la proposta es reserva un espai el doble del que ocupa la caseta existent per la possible futura ampliació d'aquest i la unificació en un únic espai de les diferents companyes operadores.

En relació a la central de transformació elèctrica de ENDESA existent i en mal estat, es proposa en el Pla Especial traslladar-la i re-col·locar-la dins el mateix àmbit, alineada a la carretera de la Floresta, d'acord amb el conveni amb l'empresa que s'annexa aquesta memòria.

Es reconeixen en el Pla Especial les dos torres elèctriques d'alta tensió i la línia elèctrica d'alta tensió soterrada que passen per dins de l'àmbit.

1.3.5 PROPOSTA DE PARÀMETRES URBANÍSTICS

Les propostes descrites en els apartats anteriors s'han de concretar en uns paràmetres urbanístics que es recolliran en la normativa del present PE de Serveis Tècnics.

En relació als usos del sòl es plantegen els següents criteris:

- Respecte els serveis Tècnics es reconeixen els existents, i es preveu la recol·locació i ampliació d'aquests.
- El sòl amb ús d'aparcament compon la majoria del sòl de l'àmbit ja que haurà de donar servei al màxim de places per assolir les necessitats de la zona.
- El resta de sòl serà destinat a zona d'espai lliure amb vegetació i circulació per vianants.

Les propostes descrites, es poden quantificar i concretar en el quadre següent:

QUADRE DE SUPERFÍCIES I USOS

PROPOSTA D'USOS

Qualificació	Ús principal	%	Superfície edificabilitat
4 Serveis Tècnics	1. Aparcaments	66%	3.872.56
4 Serveis Tècnics	2. Espai lliure	22%	1.298.24
4 Serveis Tècnics	3. Serveis Tècnics	12%	688.55
TOTAL ÀMBIT			5.859.35
			0.00

1.3.6 GESTIÓ

Seguint els criteri establert a l'apartat 8 de l'art.34 del T RLUC segons el qual: *“Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui”*, les previsions del present Pla especial es desenvoluparan com a ACTUACIONS AÏLLADES.

Tota la superfície de l'àmbit es de propietat pública per tant no s'haurà d'expropiar. Tots els costos seran destinats a la urbanització i manteniment de l'àmbit.

Es proposa l'execució del Pla especial en dues fases:

FASE 1: Aparcament complementari estació FGC.

Parcel·la de titularitat pública a nord de la Rambla Mossèn Jacint Verdaguer amb nº cadastral 2101061. Es construirà un nou aparcament amb accés des de l'Avinguda Mossèn Jacint Verdaguer que complementarà l'aparcament actual situat a la zona de l'estació de FGC.

FASE 2: Aparcament per a servei comercial.

Parcel·la de titularitat pública a nord de la Rambla Mossèn Jacint Verdaguer amb nº cadastral 2101061. Es construirà un nou aparcament amb accés des de la carretera de la Floresta que donarà servei a la zona de comerços de la zona.

1.4 AVALUACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1.4.1 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES DESPESES DE DESENVOLUPAMENT

Les despeses de cada àmbit es calculen de la següent forma:

Despeses extraordinàries (d'inversió) que inclouen:

a) Costos d'urbanització

Despeses ordinàries, és a dir:

b) Despeses de manteniment

A continuació s'exposen els criteris i metodologia de càlcul per a cada tipologia de despesa:

a) Costos d'urbanització

Els costos considerats són els necessaris per urbanitzar els espais lliures del Pla Especial. Aquest valor s'obté també a partir del document "Valors bàsics - immobles urbans - sòl, construcció, índex correctors" edició del 2017, elaborat per l'Agència Tributària de Catalunya. En aquest cas el factor multiplicador per a l'ús d'àrees enjardinades és de 0,1 en relació al Mòdul de construcció establert en l'esmentat document (800€/m²). En quant les àrees d'aparcament hem considerat el 50% del cost d'urbanització mitjà establert en dit document (187€/m²). Així s'estableixen els següents preus per m² per a qualitats mitjanes:

- **Àrees enjardinades = 72 €/m²**
- **Àrees d'aparcament = 94 €/m²**

b) Despeses de manteniment

La previsió de les despeses ordinàries s'ha obtingut a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallés en relació al manteniment de l'espai públic.

Les previsions de despeses de manteniment serien les següents:

ESPAIS LLIURES

Espais lliures: Aparcament	2.02 €/m ² ·any
<u>Espais lliures: parc paisatgístic</u>	<u>1.24 €/m²·any</u>

Per tant, per tal de desenvolupar aquest Pla Especial, l'EMD de Valldoreix haurà de garantir les següents despeses, amb càrrec als seus pressupostos generals, per al manteniment de les noves edificacions, ampliacions i espais lliures o d'aparcament:

- **2,02 € per cada m² d'Aparcament a urbanitzar**
- **1,24 € per cada m² d'Espai lliure a urbanitzar**

1.4.2 FASES D'EXECUCIÓ I AVALUACIÓ ECONÒMICA

Es proposa subdividir el desenvolupament del Pla Especial en dos fases per tal d'adaptar-se de forma progressiva a mesura que els pressupostos extraordinaris (d'inversió) i els ordinaris (de manteniment) siguin suficients per a poder-los realitzar. La divisió de les diferents fases respon als següents criteris:

- Estat de desenvolupament dels diversos àmbits
- Interès estratègic per al desenvolupament del Pla Especial

Tenint en compte aquests criteris s'han delimitat dos àmbits de gestió (plànol O3-Fases d'execució):

- a) Fase 1: Aparcament per la substitució de l'actual
- b) Fase 2: Aparcament per a servei comercial

Als següents apartats se'n fa la descripció i avaluació econòmica de cada fase:

a) Fase 1: Aparcament complementari a l'estació FGC.

Parcel·la de titularitat pública a nord de la Rambla Mossèn Jacint Verdaguer amb nº cadastral 2101061. Es construirà un nou aparcament amb accés des de l'Avinguda Mossèn Jacint Verdaguer que substituirà l'aparcament actual situat a la zona de l'estació de FGC.

Aquest àmbit serà el primer en desenvolupar-se ja que és la bossa d'aparcament amb necessitat més immediata.

Avaluació econòmica

Donades les dades de l'apartat 1.4.1, es calcula la inversió inicial (despeses extraordinàries) necessària per al desenvolupament de l'àmbit en qüestió i les despeses de manteniment vinculades (despeses ordinàries).

DESPESES EXTRAORDINÀRIES FASE 1

Qual	Descripció	quantitat	cost/unit.	cost total
4 Serveis Tècnics	1. Aparcaments	2.785 m ²	94 €/m ²	260.888 €
4 Serveis Tècnics	2. Espai lliure	1.187 m ²	80 €/m ²	94.986 €
URBANITZACIÓ				355.874 €
	Despeses Tècniques	355.874 €	7.50%	26.691 €
GESTIÓ				26.691 €
TOTAL DESPESES FASE 1				382.565 €

Així doncs, per al desenvolupament del present àmbit, l'EMD haurà de preveure en els seus pressupostos extraordinaris (incloses les subvencions o inversions d'altres administracions competents) un mínim de **382.565€**

DESPESES ORDINÀRIES FASE 1

Qual	Descripció	quantitat	cost/unit.	cost anual
4 Serveis Tècnics	1. Aparcaments	2.785 m ²	2,02 €/m ² any	5.625 €/any
4 Serveis Tècnics	2. Espai lliure	1.187 m ²	1,24 €/m ² any	1.472 €/any
ESPais LLIURES				7.098 €/any
TOTAL DESPESES FASE 1				7.098 €/any

Per tant, per al manteniment dels nous espais lliures o d'aparcament l'EMD haurà de preveure amb càrrec als seus pressupostos generals, un total de **7.098 €/any**.

b) Fase 2: Aparcament per a servei comercial

Parcel·la de titularitat pública a nord de la Rambla Mossèn Jacint Verdaguer amb nº cadastral 2101061. Es construirà un nou aparcament amb accés des de la carretera de la Floresta que donarà servei a la zona de comerços de la zona.

El seu desenvolupament consistirà en la construcció d'una altra bossa d'aparcament vinculat a un espai verd de caire paisatgístic.

Avaluació econòmica

Donades les dades de l'apartat 1.4.1, es calcula la inversió inicial (despeses extraordinàries) necessària per al desenvolupament de l'àmbit en qüestió i les despeses de manteniment vinculades (despeses ordinàries).

DESPESES EXTRAORDINÀRIES FASE 2

Qual	Descripció	quantitat	cost/unit.	cost total
4 Serveis Tècnics	1. Aparcaments	829 m ²	94 €/m ²	77.674 €
4 Serveis Tècnics	2. Espai lliure	1.110 m ²	80 €/m ²	88.800 €
URBANITZACIÓ				166.474 €
	Despeses Tècniques	166.474 €	7,50%	12.486 €
GESTIÓ				12.486 €
TOTAL DESPESES FASE 2				178.959 €

Així doncs, per al desenvolupament del present àmbit, l'EMD haurà de preveure en els seus pressupostos extraordinaris (incloses les subvencions o inversions d'altres administracions competents) un mínim de **178.959 €**

DESPESES ORDINÀRIES FASE 2

Qual	Descripció	quantitat	cost/unit.	cost total
4 Serveis Tècnics	1. Aparcaments	829 m ²	2,02 €/m ² any	1.675 €/any
4 Serveis Tècnics	2. Espai lliure	1.110 m ²	1,24 €/m ² any	1.376 €/any
ESPais LLIURES				3.051 €/any
TOTAL DESPESES FASE 2				3.051 €/any

Per tant, per al manteniment dels nous espais lliures o d'aparcament l'EMD haurà de preveure amb càrrec als seus pressupostos generals, un total de **3.051 €/any**.

1.4.3 AGENDA

El calendari de desenvolupament que es proposa a continuació s'ha de plantejar amb la màxima flexibilitat donat els aspectes que condicionen la situació actual: el context econòmic de crisi immobiliària i financera, però tenint en compte les previsions d'execució immediata. Aquest s'haurà de regir també per els criteris exposats a l'apartat 1.4.2.

Sota aquests condicionants s'ha plantejat un calendari dividit en 2 triennis on en cada trienni es desenvoluparan per ordre cadascun dels 2 àmbits exposats en els apartats anteriors:

- **1r trienni:** FASE 1, Aparcament complementari a l'estació de FGC
- **2n trienni:** FASE 2, Aparcament per a servei comercial

JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL I MOBILITAT

1.4.4 INNECESSARIETAT D'AVALUACIÓ AMBIENTAL

Atès que:

- en data 24 de juliol de 2015 es va publicar la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica,
- la referida Llei estableix en la disposició addicional vuitena les regles aplicables mentre no es dugui a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la Llei de l'Estat 21/2013, i concretament estableix en l'apartat 6.c) primer, que el planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra "a", que es refereix només a sòl urbà no ha d'ésser objecte d'avaluació ambiental,
- el present Pla Especial es desenvolupa completament en sòl urbà,

Podem concloure que el present Pla Especial no està sotmès a avaluació ambiental.

Tot i així, a continuació es relacionen els criteris relatius a la sostenibilitat mediambiental adoptats:

- **Integració paisatgística.**
 - El disseny inicial de la proposta s'ha treballat adaptant-se a les cotes topogràfiques originals del terreny, delimitant en la proposta espais lliures de caràcter paisatgístic.
 - Es proposa la col·locació d'arbrat en tot el perímetre dels espais d'aparcament amb espècies autòctones pròpies del clima mediterrani.
 - S'optarà per la minimització de la impermeabilització del sòl amb pavimentació amb material permeable de totes les àrees d'aparcament.
- **Minimització els efectes sobre la qualitat de l'aire,**
 - La proposta, en sí mateixa fomenta i facilita l'ús del ferrocarril.
 - S'utilitzarà tipus d'enllumenat de baix consum, de doble flux i baixa contaminació lumínica.

1.4.5 INNECESSARIETAT D'ESTUDI DE MOBILITAT

D'acord amb el Decret 344/2006 de 19 de setembre, el present Pla Especial no modifica les condicions globals d'edificabilitat i ús del planejament vigent, i en conseqüència, no incrementa la mobilitat de l'àmbit, per tan no serà necessari la redacció d'un estudi de Mobilitat.

En tot cas aquest Pla Especial desenvolupa els criteris establerts en el Estudi de Mobilitat de la "Modificació del PGM per a la Reestructuració de zones verdes a Vallldoreix, Mirasol i la Floresta a Sant Cugat del Vallès" i del "Pla de Mobilitat Urbana de Sant Cugat del Vallès".

A continuació es relacionen els criteris relatius al foment de la mobilitat sostenible adoptats:

- La proposta, en sí mateixa fomenta i facilita l'ús del ferrocarril.
- Els recorreguts per vianants seran adaptats i aniran correctament senyalitzats.

Vallldoreix, octubre de 2017

José González Baschwitz, arquitecte.

2. **NORMATIVA**

Article 1 Àmbit territorial d'aplicació

Aquesta normativa serà d'aplicació exclusivament a l'àmbit del Pla Especial d'ordenació i ús d'equipament a l'entorn de la seu de l'EMD de Valldoreix, segons queda definit a tots els plànols que s'adjunten.

Article 2 Marc legal de referència

Aquesta normativa desenvolupa, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla General Metropolità, modificat a part de l'àmbit referit per la Modificació del Pla general metropolità a l'àmbit dels túnels de Vallvidrera al sector de Collserola (exp.: 1997 / 002700 / M) aprovat definitivament el 13/07/1999

Article 3 Definicions i paràmetres comuns

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes normes, els conceptes que s'hi empen són els definits a la Normativa Urbanística del Pla General Metropolità o als documents que el desenvolupin.

Article 4 Definició dels usos

En l'àmbit d'aquest Pla Especial es diferencien els següents grups d'usos que es regulen de formes diferents

- a) Usos principals: corresponen els usos previstos pel PGM d'acord amb les definicions establertes en els articles 212 a 217 del PGM.
- b) Usos complementaris: són aquells, no inclosos entre els principals, que són convenientes pel seu correcte funcionament per tal de millorar la qualitat i viabilitat de dits usos principals. Els usos complementaris no estaran permesos si no existeix un ús principal en les proporcions que es regulen als articles següents.
- c) Usos dels espais no edificats: són els usos als que es destinaran els espais no edificables segons aquesta normativa i que complementen els usos principals.

Article 5 Classificació del sòl

El sòl inclòs a l'àmbit d'aquest Pla Especial està classificat com a Sòl Urbà, d'acord amb l'article 54 del PGM.

Article 6 Qualificació del sòl

El sòl inclòs a l'àmbit d'aquest Pla Especial es qualifica en diferents Sistemes, tal i com defineix el Pla General Metropolità. Aquests són:

- Serveis Tècnics metropolitans (clau 4)

Article 7 Serveis Tècnics Metropolitans (4)

Sempre i quan la seva regulació no quedi expressament definida en aquestes normes, s'aplicarà la Normativa Urbanística del Pla General Metropolità, articles 220 a 221.

Usos permesos

Els Usos permesos en la zona de Serveis Tècnics Metropolitans inclosa en l'àmbit d'aquest pla especial són els següents

- a) Usos principals (segons es defineixen en els articles 220 a 221 del PGM.):
- a. **Aparcament d'àmbit general.**
 - b. **Serveis Tècnics d'electricitat.** *Torretes elèctriques, centrals transformadores, centrals elèctriques, etc*
 - c. **Serveis Tècnics de telecomunicacions.** *Repetidors mòbils, centraletes, antenes, etc.*
- b) Usos dels espais no edificats:
- **Espai lliure** d'acord amb les definicions establertes a l'article 200 "Sistema d'espais lliures" del PGM

Gestió dels Serveis tècnics

L'ajuntament podrà gestionar els usos descrits mitjançant concessió administrativa de la totalitat del conjunt o de qualsevol de les parts, sempre que es garanteixi mitjançant un projecte d'explotació l'existència i desenvolupament real d'usos principals en les proporcions mínimes establertes en aquesta normativa.

La concessió administrativa haurà d'especificar les condicions d'ampliació i reforma, les condicions estètiques de les infraestructures, així com les característiques d'enllumenat, rètols i/o anuncis.

Article 8 Ús d'aparcament

Definició:

Comprèn els espais o edificis destinats a la parada i guàrdia de vehicles automòbils, ja siguin privats, col·lectius o públics

La totalitat de la superfície es destinarà a aparcament de vehicles a motor (turismes i motos).

Condicions d'edificació i urbanització

No es permet cap edificació, amb excepció dels elements de instal·lacions o de casetes per al funcionament, manteniment o control de l'àrea d'aparcament.

El projecte d'urbanització contemplarà els següents condicionaments

- Es destinarà a aparcament reservat per a persones de mobilitat reduïda un mínim de 3 places per cada 100, que es situaran en els llocs més propers als punts de sortida de cada aparcament. Aquest estàndard s'aplicarà a cada fase.
- Els recorreguts per vianants seran adaptats i aniran correctament senyalitzats.
- Almenys en el 60% de tot el recorregut i espai d'aparcament seran amb pavimentació permeable a l'aigua, utilitzant paviments permeables o sense utilitzar paviment.
- S'utilitzarà tipus d'enllumenat de baix consum, de doble flux i baixa contaminació lumínica.
- Es col·locarà arbrat en tot el perímetre dels espais d'aparcament amb espècies autòctones pròpies del clima mediterrani.

Article 9 Ús de serveis tècnics

Definició:

Comprèn els centres i instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars com aigua, energia elèctrica, gas, sanejament, tractament de residus sòlids, telecomunicacions i anàlegs.

Condicions d'edificació

Es permet l'edificació en les àrees destinades a aquests ús amb les condicions següents:

- Edificabilitat màxima 1m²st/m²sòl
- Ocupació màxima: 100%
- Alçada màxima: 5m corresponents a planta baixa. No hi haurà limitació d'alçada per als elements tècnics propis del servei corresponent com a torres elèctriques o antenes de comunicació.

Article 10 Ús d'espais lliuresDefinició:

Comprèn aquells espais destinats a l'esbarjo, repòs i convivència dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.

Es permetrà la utilització del subsòl per a canalitzacions dels serveis tècnics de la zona. En aquest cas, a part del compliment de la normativa sectorial corresponent, s'establirà un espai de protecció mínima 2,50 m a partir de l'aresta exterior de la canalització. En aquest espai no es permetrà cap actuació a excepció de la pavimentació de recorreguts i la plantació amb espècies herbàcies o arbustives.

Condicions d'edificació i urbanització

No es permet cap edificació, amb excepció dels elements de instal·lacions.

El projecte d'urbanització contemplarà els següents condicionaments

- Es Replantarà el 90% dels espais lliures amb espècies autòctones pròpies del clima mediterrani.
- Es col·locaran almenys una espècie d'arbre autòcton del clima mediterrani almenys un cada 50 m².
- Els recorreguts per vianants seran adaptats i aniran correctament senyalitzats, aquests aniran pavimentats amb materials permeables.
- S'utilitzarà tipus d'enllumenat de baix consum, de doble flux i baixa contaminació lumínica.

Valldoreix, Octubre de 2017

José González Baschwitz, arquitecte

3. PLÀNOLS

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I-1 SITUACIÓ
- I-2 ORTOFOTO
- I-3 CARTOGRAFIA
- I-4 TOPOGRAFIA I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS
- I-5 PLANEJAMENT VIGENT
- I-6 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- O-1 ENCAIX EN EL SISTEMA D'ESPAYS PÚBLICS (no normatiu)
- O-2 DELIMITACIÓ DELS USOS
- O-3 PROPOSTA VOLUMÈTRICA I D'ORDENACIÓ (no normatiu)
- O-4 FASES D'EXECUCIÓ (no normatiu)