



Ajuntament de Caldes de Montbui

**MODIFICACIO PUNTUAL DEL POUM PEL QUE FA AL
AMBIT DE LA ZONA BALNEÀRIA CLAU E9**

AVANÇ DE MODIFICACIÓ

NOVEMBRE 2015

INDEX

0. INTRODUCCIÓ I DADES GENERALS
 - 0.1 INTRODUCCIÓ
 - 0.2 DADES GENERALS
1. PLANEJAMENT VIGENT
 - 1.1 EL PLANEJAMENT TERRITORIAL
 - 1.2 EL PLANEJAMENT MUNICIPAL
2. MARC LEGAL I NORMATIU
3. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DE POUM
4. AVANÇ DEL CONTINGUT I ALTERNATIVES DE PLANEJAMENT
 - 4.1 SITUACIÓ
 - 4.2 REFLEXIONS PREVIES
 - 4.2.1 SÒL URBÀ / SÒL NO URBANITABLE
 - 4.2.2 APROFITAMENT I GESTIÓ DE L'ÀMBIT
 - 4.2.3 LA MOBILITAT
 - 4.2.4 PLA ESPECIAL RIERA DE CALDES
 - 4.2.5 HABITATGE EXISTENT
 - 4.2.6 REVISIÓ / MODIFICACIÓ DE POUM
 - 4.3 ALTERNATIVES DE PLANEJAMENT
5. CONTINGUT DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓ DE POUM
6. FASES DE L'ELABORACIÓ I TRAMITACIÓ DEL PLANEJAMENT
7. PRINCIPIS QUE HA DE SEGUIR LA MODIFICACIÓ

0. INTRODUCCIÓ I DADES GENERALS

0.1 INTRODUCCIO

L'Ajuntament assumeix com a Projecte estratègic pel desenvolupament econòmic de Caldes de Montbui, un Projecte de gran abast encaminat a transformar la Vila en una Ciutat Termal que sigui un referent al sud d'Europa.

Caldes de Montbui es una Vila Termal amb una llarga tradició, provinent del temps dels romans, els quals, com de tothom és conegut, apreciaven molt les possibilitats dels indrets amb surgència d'aigua calenta, perquè el termalisme formava part principal de la seva cultura.

La surgència d'aigua calenta té la seva part més representativa a la Font del Lleó i les Termes Romanes a la plaça de la Font del Lleó, la font de la Plaça de l'Església, els safareigs, el museu Termàlia i, naturalment, els Balnearis, consolidats a mitjans o finals del segle XIX, recuperant la tradició, que havia anat molt a la baixa durant la crisi dels segles XVI al XVIII.

Hores d'ara, la idea es anar molt més enllà, de tal manera que l'eix econòmic principal de Caldes sigui el turisme basat en el termalisme, la cultura del cos, la salut i l'aprofitament racional dels recursos naturals, sempre des del punt de vista imprescindible de la sostenibilitat.

Aquest gran projecte estratègic requereix un acord ampli i, encara que no és un tema central, s'ha de tenir en compte de manera prèvia, el tractament urbanístic vigent i les modificacions necessàries per dur a terme el projecte.

Aquest és el principal objectiu d'aquest document.

El punt on es proposa implantar l'equipament balneari està situat sota l'indret anomenat Les Cremades.

La normativa urbanística preveu una zona pel desenvolupament balneari, davant mateix del casc antic i al costat del parc públic de Can Rius, que es corresponien amb els antics jardins privats del Balneari de Can Rius. Presenta la qualificació d'equipament balneari, clau E9.

La singularitat, com més endavant veurem, és que en base al POUM vigent, la zona esmentada, zona balneària o Equipament Balneari Clau E9, està qualificada com a zona d'equipaments en un sòl no urbanitzable, com veurem més endavant en els apartats d'objectius i contingut.

0.2 DADES GENERALS

L'Ajuntament de Caldes de Montbui és el promotor de la modificació de POUM.

Adreça Plaça de la Font del Lleó 11
e-mail caldesm@caldesdemontbui.cat
web www.caldesdemontbui.cat
CIF P-0803300C

Les modificacions del POUM són totes de promoció municipal, encara que siguin a instància de part.

1. PLANEJAMENT VIGENT

1.1 El planejament territorial

El planejament territorial en vigència és el següent:

- Pla territorial parcial metropolità de Barcelona

Els Plans Territorials Parcials són una figura de planificació territorial derivada del Pla territorial general de Catalunya (PTGC) que estableixen el model territorial dels set àmbits funcionals en un horitzó de 15-20 anys.

El cas concret del PTP metropolità de Barcelona, es refereix a l'àmbit de les comarques del Baix Llobregat, Barcelonès, Vallès Oriental, Vallès Occidental i Maresme.

Aquest Planejament estableix determinacions per als tres sistemes territorials bàsics en què s'estructura el Pla:

- El sistema territorial d'espais oberts, que són la referència prioritària per al planejament urbanístic.
- El sistema territorial d'assentaments, en què s'estableixen les directrius que els plans urbanístics han de desenvolupar els diversos nuclis de sòl urbà o urbanitzable.
- El sistema territorial d'infraestructures de mobilitat, en interacció amb la planificació sectorial, per tal de definir i potenciar una xarxa que estructurí el territori.

En el cas de l'àmbit que ens ocupa, el PTP metropolità classifica el sòl objecte de la modificació de sòl no urbanitzable, és a dir, el sistema d'espais oberts, pel qual s'estableix un gradient de proteccions, que és el següent:

Nivell de protecció europeu

Xarxa natura 2000 (teritorial)

Xarxa natura 2000 (marítima)

Nivell de protecció català

Resta d'àrees incloses dins el PEIN

Àrees incloses dins el PDUSC C1, C2 i C3

Àrees incloses dins el PDUSC CE

Nivell de protecció metropolità

Resta d'àrees incloses dins els parcs de la Diputació de Barcelona i altres consorcis

Nivell de protecció municipal

Resta de sòl en règim jurídic de sòl no urbanitzable

Aquesta qualificació representa el grau de protecció més baix dels quatre existents i remet les seves determinacions al planejament municipal i als aspectes legals i reglamentaris vigents.

1.2 El planejament municipal

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

El planejament vigent a Caldes de Montbui és el POUM, aprovat definitivament en data de 18 de juny de 2009 i vigent des de data de 17 de juliol de 2009.

S'ha de dir però, que aquest POUM es correspon pràcticament al 100% amb el que es va publicar en data de 20 de febrer de 2004, amb l'únic canvi substancial de la introducció d'un procediment ambiental validat per l'OTAA de Barcelona, ja que l'anterior planejament no en disposava, a causa de les seves dates d'aprovació.

Aquest gran equipament termal, objecte del present expedient, està contemplat en el vigent POUM de Caldes de Montbui, amb la classificació de sòl no urbanitzable i una qualificació d'equipament clau E9, situat a ponent del traçat de la riera de Caldes, al costat de la zona anomenada Les Cremades.

Aquesta clau E9 presenta unes característiques molt concretes, que es poden resumir en les determinacions següents:

Classificació del sòl	No urbanitzable
Qualificació del sòl	Equipament clau E9
Paràmetres edificatòris:	
Ocupació en planta	13%
Edificabilitat bruta	0,23 m ² sostre/m ² sòl
Alçada màxima	Planta baixa més 2 plantes, encara que es podrà admetre una tercera planta que ocupi, com a màxim, un 10% de la superfície total construïda que es projecti.

Es preveu un Pla especial per al desenvolupament d'aquesta zona.

Es dona, a més, la circumstància que la clau E9 de referència, presenta, a nivell morfològic i urbanístic, els límits següents:

- Al nord, amb el sòl urbà corresponent a la zona esportiva i educativa de Les Cremades
- A ponent i a migdia, es troba envoltada de clau F3, que es correspon amb la zona d'interès ecològic i paisatgístic (zona d'especial protecció)
- A llevant, amb la riera de Caldes, sistema hidrològic, clau H, que a nivell morfològic representa un tall molt important en el territori.

La part més propera a la Riera de Caldes, de la clau E9, està inclosa en un àmbit que s'ha de desenvolupar mitjançant un Pla especial en sòl no urbanitzable, que s'anomena Riera de Caldes i que està identificada amb la clau A5.

Aquests àmbits de remodelació tenen per objecte reordenar determinats entorns de sòl no urbanitzable que, per les seves especials característiques, requereixen una regulació que garanteixi la preservació del medi físic, fent-lo compatible amb el desenvolupament urbà del municipi.

En concret, l'àmbit d'actuació anomenat Riera de Caldes, presenta els objectius següents:

- Potenciar els valors hidrològics de la Riera.
- Mantenir i potenciar els valors específics de la flora i fauna dels marges de la llera i de la totalitat de l'àmbit.
- Potenciar els valors paisatgístics de l'àmbit.
- Recuperació i integració de l'entorn natural.
- Integració en el conjunt arquitectònic de la façana urbana, inclosos els elements termals.
- Preservar la zona d'usos incompatibles.
- Regular les condicions edificatòries de les construccions.
- Rehabilitar integralment la façana urbana de la Riera de Caldes.
- Traçar un camí que vagi seguint el traç de la Riera i que permeti una connexió nord-sud, d'un extrem a l'altre del municipi.

Com és evident, en aquelles parts on sigui necessari el desenvolupament de la clau E9, i que es trobin al mateix temps dins de l'àmbit A5 Riera de Caldes, caldrà garantir que un futur Pla Especial de la totalitat de l'àmbit, no es veurà afectat per aquestes actuacions.

Si això, al llarg de tota la tramitació urbanística i ambiental, es comprova que no es possible, caldrà excloure-les justificadament de l'àmbit de Pla especial.

2. MARC LEGAL I NORMATIU

El marc normatiu en matèria urbanística i territorial, ha sofert un canvi profund i constant en els darrers anys i concretament des de l'any 2002 (Llei 2/2002 de 14 de desembre d'urbanisme) ja que de manera successiva hi ha hagut tres lleis d'urbanisme, l'entrada en vigor del reglament de la Llei, que representa la derogació dels anteriors reglaments de la Llei del sòl estatal (gestió, planejament i disciplina), el canvi total pel que fa a valoracions del sòl i l'aparició de lleis noves sobre la mobilitat, l'habitatge, el paisatge i les activitats.

Són vigents, en aquests moments, les lleis i reglaments següents:

Decret 1/2010 de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació de la Llei d'urbanisme
Decret 305/2006 de 18 de juliol pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya
Text refós de la "ley de suelo" 2/2008 de 20 de juny (estatal)
Decret 1492/2011 de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la "ley de suelo".
Llei 9/2003 de 13 de juny, de la mobilitat
Decret 18/2007 de 28 de desembre pel que s'aprova la Llei pel dret a l'habitatge
Llei 8/2005 de 8 de juny pel que s'aprova la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge
Llei 9/2006 de 28 d'abril, pel que s'aprova la Llei sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient (estatal)
Decret 343/2006 de 19 de setembre de 2006 pel que s'aprova el reglament de la Llei del paisatge
Decret 344/2006 de 19 de setembre de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes
Llei 20/2009 de 4 de desembre pel que s'aprova la Llei de prevenció i control ambiental de les activitats.
Llei 21/2013 de 9 de desembre d'avaluació ambiental
Llei 16/2015, de 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

Es vigent, a més, tota la legislació sectorial que pugui resultar afectada.

3. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM.

Els objectius de la modificació del POUM són, com s'ha dit en l'apartat de la introducció, els d'assolir l'adequació urbanística del sòl on es vol implantar el gran equipament termal, per tal de fer possibles les voluntats del Pla estratègic.

La proposta del Pla Turístic, que recollirà la modificació de POUM, és que aquesta zona, conjuntament amb tot el que fa referència a la temàtica de l'aigua calenta i el termalisme del casc antic, es transformi a un Centre Termal amb els seus establiments hotelers, centre d'aigües, eix cívic, estacionament de vehicles, connexions viàries amb les carreteres que accedeixen a la població, etc.

Tots aquest criteris fan que el plantejament per aquesta zona canviï radicalment a partir del plantejat pel propi POUM i que sigui necessària aquesta modificació per tal de poder donar resposta als plantejaments d'aquest projecte estratègic per a Caldes de Montbui.

Els objectius concrets de la modificació són els següents:

3.1 Adequar la classificació urbanística de l'àmbit

Aquest avanç analitzarà si el canvi de classificació és la manera de salvar les contradiccions del propi POUM, que ja inclou unes determinacions d'edificabilitat, ocupació, nombre de plantes i alçada màxima, que en absolut es corresponen amb les característiques pròpies d'un sòl no urbanitzable.

3.2 Posar en dubte la determinació de tramitar un Pla especial urbanístic

De la mateixa manera, un Pla especial tampoc soluciona les contradiccions del POUM, ja que aquesta figura de planejament no permet el canvi de classificació ni tampoc l'alteració de les proteccions del propi planejament general.

En conseqüència, la pròpia modificació que ara es planteja sí pot superar aquestes contradiccions i es considera la figura urbanística més indicada.

3.3 Incloure la part del Pla Especial de protecció de la Riera de Caldes que li correspon

En el POUM de Caldes de Montbui, tot el sòl no urbanitzable és protegit, la qual cosa no presenta cap conseqüència immediata, si no que s'estableixen determinades condicions de desenvolupament d'aquestes proteccions.

El Pla especial de protecció de la Riera de Caldes, clau A5, és una de les figures de protecció. Part de l'equipament vigent E9 està inclòs en l'àmbit d'aquest Pla especial.

El desenvolupament de la modificació tindrà, evidentment, en compte aquesta circumstància i tractarà l'espai convenientment, com es veurà en l'apartat d'alternatives.

No es considera que la tramitació del Pla Especial de la Riera de Caldes en la seva totalitat, sigui cap mena de pre-requisit o co-requisit per a la present modificació de POUM, que pot assumir perfectament el fet de compatibilitzar la protecció de l'àmbit del Pla Especial amb la implantació turístic-balneària futura.

Aquesta nova situació, evidentment, haurà de ser tinguda en compte en el seu dia, amb motiu del desenvolupament del propi Pla Especial de la Riera de Caldes.

De totes maneres, el procediment ambiental que s'hagi de dur a terme, que es planteja com ordinari, ja garantirà, en tot cas, el lligam entre les diferents figures de protecció, a més de validar el plantejament de la modificació des del important aspecte de la protecció ambiental del àmbit.

3.4 Adequar els paràmetres edificatòris i la gestió

Els paràmetres vigents d'un important equipament d'aquestes característiques hauran d'augmentar justificadament per donar cabuda a un centre turístic de les dimensions que es pretenen.

No és objecte d'aquest avanç fixar aquests paràmetres, però si donar una orientació d'aquest augment, tot i que, en el cas que ens ocupa, són d'una importància relativa, ja que el sòl d'equipament ha de ser públic i la gestió s'ha de produir pel sistema d'expropiació.

La gestió, en el cas d'adoptar la classificació de sòl urbà, es plantejarà mitjançant les figures urbanístiques pròpies d'aquest tipus de sòl, en concret, des d'un PAU (polígon d'actuació urbanística) o d'un PMU (pla de millora urbana).

3.5 Plantejar la problemàtica de la mobilitat

Una implantació d'aquestes característiques, amb una situació tan específica (al cantó de ponent de la Riera) obliga a plantejar la problemàtica de la mobilitat com un tema de primer ordre.

El pont existent, que relliga el sector de ponent de la Riera (Les Cremades) amb el nucli antic, s'haurà de veure complementat amb altres implantacions, que s'analitzaran en l'apartat d'alternatives.

4. AVANÇ DE CONTINGUT I ALTERNATIVES DE PLANEJAMENT

4.1 SITUACIÓ

La modificació de POUM s'ha d'adreçar a l'adequació del planejament general per tal de permetre el desenvolupament en condicions del projecte de Ciutat Balneària.

L'estructura urbana de Caldes es troba tota ella al costat de llevant de la Riera, excepte una petita zona, anomenada de les Cremades, situada a ponent de la pròpia riera, quina traça se salva mitjançant un pont romànic dels segles XI i XII, que era l'accés exclusiu fins fa pocs anys, ja que l'Ajuntament ha pogut construir un pont de nova planta amb la secció adient i les condicions adients de mobilitat per al pas del trànsit rodat i de vianants.

La zona d'equipaments comunitaris clau E9, objecte de la present modificació, està situada precisament, al sud de les Cremades i cavalca amb un espai protegit pel propi POUM que s'anomena àmbit de la Riera de Caldes, com abans s'ha dit.

La seva singular posició dins l'estructura general i orgànica del planejament general de Caldes de Montbui, fa que els plantejaments urbanístics siguin singulars també.

4.2 REFLEXIONS PRÈVIES

S'haurà de fer un seguit de reflexions prèvies, obligades en el cas que la modificació que ens ocupa, i que més endavant es concretaran en les alternatives de planejament.

Aquestes reflexions es refereixen als temes següents:

- 4.2.1 SÒL URBÀ / SÒL NO URBANITABLE
- 4.2.2 APROFITAMENT I GESTIÓ DE L'ÀMBIT
- 4.2.3 LA MOBILITAT
- 4.2.4 PLA ESPECIAL RIERA DE CALDES
- 4.2.5 HABITATGE EXISTENT
- 4.2.6 REVISIÓ / MODIFICACIÓ DE POUM

4.2.1 SÒL URBÀ / SÒL NO URBANITZABLE

En primer lloc s'ha de dir que les normes urbanístiques vigents referides al sòl d'equipaments clau E9, fan que el POUM s'hagi de modificar en qualsevol cas, ja que la classificació del sòl no encaixa.

No te cap sentit la classificació d'un sòl no urbanitzable per al tipus d' equipaments turístics que es vol implantar a Les Cremades pels motius següents:

- a) Els paràmetres d'edificabilitat i ocupació, obligats quan parlem de les futures edificacions balneàries i turístiques, no són paràmetres propis del sòl no urbanitzable.

- b) Els serveis urbanístics que s'han d'implantar són propis dels solars, definits per l'article 29 de la Llei del sòl, que determina el següent:

Article 29. Concepte de solar

Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta Llei, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents: a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 i afrontin amb una via que disposi d'enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants. b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix. c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament. d) Que, per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

Aquests serveis són els següents:

- Pavimentació dels accessos.
 - Baixa tensió-mitja tensió, amb implantació de les corresponents estacions transformadores.
 - Enllumenat públic.
 - Abastament d'aigua potable, amb implantació de bombes d'impulsió i dipòsits, si escau.
 - Depuració d'aigües residuals.
 - Xarxes de telecomunicacions
- c) Tampoc té sentit la determinació d'un Pla Especial per al seu desenvolupament, ja que aquesta figura de planejament no pot alterar ni la classificació ni tampoc els paràmetres bàsics del seu, si en el seu àmbit, com és el cas, es troben figures de protecció.

4.2.2 APROFITAMENT I GESTIÓ DE L'ÀMBIT

Com ja s'ha dit en l'apartat corresponent al planejament vigent, les característiques de la clau E9 són les següents:

Classificació del sòl	No urbanitzable
Qualificació del sòl	Equipament clau E9
Paràmetres edificatòris:	
Ocupació en planta	13%
Edificabilitat bruta	0,23 m ² sostre/m ² sòl
Alçada màxima	Planta baixa més 2 plantes, encara que es podrà admetre una tercera planta que ocupi, com a màxim, un 10% de la superfície total construïda que es projecti

Aquestes característiques es basaven en un supòsit, que no en una alternativa real, creada a partir de l'estudi i projecte de Pla Especial, redactats l'any 2000 per l'arquitecta Geneviève Christoff.

En els moments actuals, s'ha de tenir en compte que una ocupació d'un 13% i una edificabilitat amb un índex de 0,23 m² sostre/m² sòl són insuficients, encara que en els moments de redactar el present avanç no es disposa encara de paràmetres concrets, **els quals necessàriament hauran d'augmentar.**

Es proposa inicialment l'índex de 0,5m²st/m²sòl com a paràmetre indicatiu

Aquest augment de paràmetres edificatòris, en el cas present, no representa cap cessió d'aprofitament urbanístic, ni tampoc cap cessió addicional d'equipaments i/o de zona verda, ja que el sòl serà públic, sent la seva obtenció pel sistema d'expropiació.

4.2.3 LA MOBILITAT

La mobilitat és una altra de les temàtiques claus d'aquesta intervenció, sobre la que necessàriament s'ha de reflexionar.

En aquest moment existeix un pont sobre la Riera de Caldes, que compleix els requisits mínims per al trànsit rodat i de vianants.

Tanmateix, la important peça que es proposa desenvolupar al sector de ponent de la Riera de Caldes, que s'haurà de complementar amb l'ampliació de la zona esportiva, situada al nord del referit pont, **precisa d'altres alternatives d'accés, ja que el pont existent condueix al Carrer Major, que és un vial amb 5m d'amplada en el seu punt més estret.**

Aquestes alternatives d'accés, després s'analitzaran més concretament pel que fa a les alternatives de planejament, però es basa en dos supòsits:

Accés per Caldes nord

Accés per la carretera de Sentmenat

Aquests accessos complementarien la vialitat de l'àmbit sencer, no només de la peça d'equipaments.

4.2.4 EL PLA ESPECIAL DE LA RIERA DE CALDES

L'àmbit vigent de la clau E9 es troba ocupat parcialment per un àmbit sotmès a un Pla especial de desenvolupament en sòl no urbanitzable, anomenat "Riera de Caldes" i identificat amb la clau A5.

Dues de les alternatives de planejament que a continuació exposarem ajusten el límit establert pel POUM en el marc de la modificació.

Aquest ajustament, no representa minvar les potencialitats del futur Pla Especial, com més endavant justificarem.

4.2.5 HABITATGE EXISTENT

En l'àmbit de la modificació, es troba un habitatge existent, amb la qualificació de clau de protecció especial, clau F3.3, que admet els habitatges preexistents.

Aquest fet obliga a plantejar-nos la seva pervivència o la seva inclusió en el paquet de la clau E9, ja que és evident que la seva existència o no, planteja un seguit de requisits a tenir en compte.

4.2.6 MODIFICACIO O REVISIÓ

El propi plantejament d'aquesta modificació, implica que cal pensar en una important diferència pel que fa a la naturalesa d'un document tan important com aquest: revisió o modificació.

Les causes de la revisió del POUM, són taxades pel propi document del POUM i no ens trobem en cap d'elles.

No es tracta, creiem nosaltres, d'una revisió, no només perquè no s'ha produït cap circumstància externa que pugui incidir en un canvi de model, si no perquè, senzillament, no es tracta d'un canvi de model: es tracta d'una modificació puntual pel que fa a l'àmbit de la ciutat balneària, ja prevista en forma d'equipament balneari (clau E9) pel propi POUM.

Es tracta de completar les previsions del POUM fonamentalment i per tant la figura de la modificació és correcta al nostre entendre.

4.3 ALTERNATIVES DE PLANEJAMENT

Aquesta futura modificació per a la classificació de sòl urbà ha d'estar sotmesa a alternatives de planejament i al procediment que prescriu l'article 86bis del TRLUC.

Aquestes alternatives de planejament han de constar en un document d'avanç de modificació i un document inicial estratègic.

S'ha de fer esment dels aspectes que s'han esmentat abans en l'àmbit territorial que considerem.

4.3.1 ALTERNATIVA 0

L'alternativa 0, representa que les condicions de classificació del sòl i les característiques edificatòries, no se sotmeten a cap tipus de modificació respecte les actualment vigents, la qual cosa implica de fet, l'absència de modificació i per tant, l'establiment d'un Pla especial en sòl no urbanitzable per al desenvolupament i

precisió de les característiques de la clau E9, seguint les determinacions el POUM vigent.

4.3.2 ALTERNATIVA 1

L'alternativa 1, representa la modificació de la classificació del sòl de la clau E9 a sòl urbà, tenint en compte l'accés existent, mitjançant el nou pont sobre la Riera de Caldes.

Aquesta alternativa tindrà en compte la modificació de part de la delimitació de l'àmbit corresponent a la clau A5 "Riera de Caldes", limitant la seva superfície, però incloent l'espai qualificat de clau F3, on hores d'ara hi ha un habitatge existent.

Les característiques edificatòries s'analitzaran en l'expedient de modificació puntual.

4.3.3 ALTERNATIVA 2

L'alternativa 2, representa la modificació de la classificació del sòl de la clau E9 a sòl urbà, tenint en compte l'accés existent, mitjançant el nou pont sobre la Riera de Caldes.

Aquesta alternativa tindrà en compte la modificació de part de la delimitació de l'àmbit corresponent a la clau A5 "Riera de Caldes", limitant la seva superfície, incloent i canviant la qualificació de l'espai qualificat de clau F3, on hores d'ara hi ha un habitatge existent, que passaria a formar part del paquet a expropiar.

4.3.4 ALTERNATIVA 3

L'alternativa 3 es refereix a mobilitat, concretament a l'accés per Caldes nord.

Com es pot veure en el plànol corresponent, es proposa un nou pont sobre la Riera de Caldes a l'alçada del Remei (lloc patrimonial i emblemàtic de la població) i de l'enllaç amb la carretera de Sant Feliu de Codines.

4.3.5 ALTERNATIVA 4

L'alternativa 4 també es refereix a mobilitat, en concret a l'accés per la carretera BV-1424 de Sentmenat.

Aquest accés es produeix des de un punt de la carretera en angle recte, que es pot observar en el plànol corresponent.

A partir d'aquí se segueix la traça d'un dels camins de l'àmbit per anar a buscar finalment, amb una gran corba, l'equipament clau E9.

4.3.6 ALTERNATIVA 5

L'alternativa 5 és una variant de l'alternativa 4, ja que, des del mateix punt de sortida des de la carretera BV-1424, se segueix una traça molt més curta per enllaçar amb l'equipament.

4.3.7 ALTERNATIVA ESCOLLIDA

L'alternativa escollida per aquest avanç, en realitat són dues, que confegeixen una combinatòria entre les alternatives 2 i 3

Les raons són múltiples.

En primer lloc, al nostre entendre no es pot dur a terme l'alternativa 0, ja que comporta estar jugant a l'equívoc que representa fer un desenvolupament urbanístic (a més, d'una certa importància) en sòl no urbanitzable, la qual cosa representa mantenir els paràmetres edificatòris determinats pel POUM, redactar un Pla especial en sòl no urbanitzable, probablement haver d'acudir de manera reiterada a tramitacions pel que determina l'article 48 del TRLUC, implantació de serveis mitjançant figures que no siguin projectes d'urbanització ni d'obra ordinària....

D'aquesta manera, posem en dubte les determinacions del POUM, que, en principi com a filosofia, pretén que la banda dreta de la Riera de Caldes sigui un àmbit de protecció, però no ho acaba d'assolir. En primer lloc, perquè l'àmbit esportiu i escolar de Les Cremades, és un sòl urbà consolidat des de fa molt temps, però en segon lloc, perquè una implantació turística de bell nou, representa una operació urbana en tots els aspectes, a la què no s'ajuda en absolut amb una classificació genèrica de sòl no urbanitzable, que és protegit en tot el terme municipal de Caldes de Montbui.

En aquest darrer aspecte, que la totalitat de sòl no urbanitzable del POUM de Caldes de Montbui tingui categoria de protegit, no significa que no puguin haver activitats ni habitatges en aquest tipus de sòl, com veurem a continuació, amb l'anàlisi de les alternatives 1 i 2.

En segon lloc, les alternatives 1 i 2 tenen diversos punts en comú, com pot ser l'ajust dels límits de l'àmbit de clau A5, Riera de Caldes, que està expressament contemplat en la normativa del POUM.

L'article 339 determina el següent:

Localització: Riera de Caldes
Classificació del sòl: sòl no urbanitzable

1. Descripció

Aquests terrenys estan situats ambdós costats de la riera amb una superfície aproximada de 431,297ha.

L'àmbit agafa des de la capçalera de la riera situada al nord del terme municipal, junt amb el límit de Sant Feliu de Codines i Gallifa, on es troben el torrent de Coscurell i la riera de Caldes a la zona de les Elies.

Continua seguint el curs de la riera per el paratge de Ferles, la finca Fomento i passant al costat del càmping el Pasqualet, l'àmbit segueix davant del nucli urbà per creuar després la Torre Marimon fins al terme de Palau-Solità i Plegamans.

2. Objectius

Potenciar els valors hidrològics de la riera

Mantenir i potenciar els valors específics de la flora i la fauna dels marges de la riera i de la totalitat de l'àmbit

Potenciar els valors paisatgístics de l'àmbit

Recuperació i integració de l'entorn natural

Integració en el conjunt arquitectònic de la façana urbana inclosos en els elements termals

Preservar la zona d'usos incompatibles

Regular les condicions edificatòries de les construccions

Rehabilitar integralment la façana urbana de la riera de Caldes

Traçar un camí que vagi seguint el traç de la riera i que permeti una connexió nord-sud, d'un extrem a l'altre del municipi

3. Tramitació

L'Administració redactarà un Pla especial per l'ordenació del sector. En l'àmbit de la zona Torre Marimon el Pla especial ajustarà topogràficament la franja d'espai lliure que s'assenyala en e4ls plànols del Pla seguint la vora de la riera de Caldes.

S'ha de parlar de l'afectació que es produirà pel que fa a les alternatives 1 i 2 en l'àmbit del Pla especial de protecció de la riera.

Es pot assegurar que, malgrat l'ajust de la delimitació, els objectius del Pla especial romandran intactes, ja que el desenvolupament d'aquest Pla, en part ja està executat, atès que s'ha produït la urbanització del passeig de vores paral·lel a la muralla i la rehabilitació de l'àmbit del Molí de l'Esclop, en la banda esquerra de la riera.

Pel que fa a la banda dreta de la riera, s'haurà d'estructurar l'àmbit a partir d'un camí de vora, amb diverses àrees verdes i paisatgístiques, que en part també ja estan executades (parc de Can Rius).

Tanmateix, s'haurà de plantejar una relació entre aquest camí de vora i la implantació turística i balneària, amb la qual cosa, ambdues implantacions han d'esdevenir no només no contradictòries, si no complementàries.

L'única diferència entre les alternatives 1 i 2, doncs, rau en la inclusió en el paquet de sistemes expropiables de la superfície de clau F3 on ara es troba l'habitatge existent.

Es evident que per a nosaltres, l'alternativa més adient és la inclusió de la parcel·la on es troba l'habitatge, creant un sistema de relació entre l'equipament balneari, clau E9 i la resta del futur Pla especial de la Riera, estructurat a partir del camí de vora per la banda dreta de la riera abans esmentat.

Es a dir, l'alternativa 2.

Cal recordar en aquest punt que el sistema d'actuació de la present modificació, ha de ser el d'expropiació, ja que qualsevol nou equipament ha de ser de titularitat pública, segons el POUM.

Tot això, sense perjudici de la gestió privada pel sistema de concessió administrativa de l'equipament.

En tercer lloc, pel que fa a les alternatives de mobilitat, s'ha d'analitzar els avantatges i desavantatges entre els accessos nord i sud.

Els accessos des de la carretera de Sentmenat (BV-1424) són molt importants territorialment, perquè tanquen una anella viària molt extensa amb el pont nou del carrer Major.

Les alternatives 4 i 5, com es pot veure en els plànols corresponents, representen la mateixa solució amb dues variants, ja que el punt de partida és el mateix: l'angle recte un cop creuat el pont de la carretera BV-1424 de Caldes a Sentmenat.

S'ha de tenir en compte que en aquests moments, hi ha projecte executiu aprovat de la variant de la carretera de Sentmenat, quina missió serà la d'impedir el trànsit de camionatge pel nucli de Caldes de Montbui a més, naturalment, de permetre un traçat més adaptat i sense les corbes de la carretera actual.

Els accessos des de la sortida nord de la carretera C-59 (alternativa 3) també són molt importants territorialment, ja que es plantegen des d'un punt bastant descongestionat a nivell de trànsit, paisatgísticament molt interessant, perquè és l'únic accés a Caldes des del que es pot contemplar Caldes de Montbui.

Es planteja, com es pot veure en el plànol corresponent, una rotonda en l'enllaç de l'antiga carretera C-59 (sortida nord) i la carretera BV-1243 de Caldes a Sant Sebastià de Montmajor i el paratge del Farell. Des d'aquesta rotonda es proposa un nou pont sobre la Riera de Caldes, que ha de relligar amb l'àrea d'equipaments de Les Cremades, executats només en part.

Creiem que aquesta alternativa és clarament millor, pels motius següents:

- a) Ajudarà a desplaçar el centre de gravetat urbà cap al nord, descongestionant el trànsit en el nucli.
- b) Valorarà l'accés nord de la carretera C-59.

- c) Posarà en evidència els valors paisatgístiques i patrimonials de l'àmbit (Passeig del Remei, santuari del Remei, congost de la Riera de Caldes, visuals).

Per tot l'exposat les alternatives escollides són la 2 i la 3.

5. CONTINGUT DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓ

L'article 96 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, determina el següent:

“La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic, se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació...”

Així mateix, l'article 97 del mateix Decret determina el següent:

“1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament, han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.”

Per tant, serà primordial, en aquest avanç i al llarg de tota la modificació, la constatació del interès públic de l'actuació.

La documentació que ha d'incloure aquesta modificació, tot seguint les determinacions de l'article 59.1 del Decret legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2013 de 22 de febrer, és la següent:

MEMÒRIA EXPOSITIVA
MEMORIA JUSTIFICATIVA
NORMATIVA
AVALUACIO AMBIENTAL ORDINÀRIA
ESTUDI PAISATGÍSTIC
AGENDA D'ACTUACIONS
AVALUACIO ECONÓMICA I FINANCERA
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
INFORME PEL QUE FA A LA MOBILITAT GENERADA
MEMORIA SOCIAL
PLÀNOLS INFORMATIUS
PLÀNOLS NORMATIUS

6. FASES DE L'ELABORACIÓ I TRAMITACIÓ DEL PLANEJAMENT

L'elaboració i aprovació del planejament és un tràmit molt complex que cal dividir en fases, per tal de fer-lo operatiu.

Les fases del planejament seran les següents:

FASE 1 ELABORACIO AVANÇ DE MODIFICACIÓ I DIE (document inicial estratègic)

FASE 2 EXPOSICIO PÚBLICA AVANÇ DE MODIFICACIÓ AMB DIE

En la segona fase, a més de l'exposició al públic, la OTAA (Oficina Tècnica d'Avaluació Ambiental) emet el corresponent document d'abast respecte del procediment ambiental ordinari, que ja s'esmenta en l'apartat 7è d'aquest avanç de POUM emeten el corresponent document d'abast.

Paral·lelament, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, emet un informe territorial i urbanístic, que analitza l'avanç i emet un seguit de consideracions a incorporar en el text de la modificació.

S'ha de tenir en compte que els avanços de planejament no són obligatoris si examinem la Llei vigent. No obstant, aquesta figura és recuperada pel procediment ambiental.

Proposem que l'exposició de l'avanç es faci servir també per garantir la participació ciutadana. En efecte, l'exposició al públic serà objecte de suggeriments que seran analitzats per tal d'incorporar-los o no en el text de la modificació.

FASE 3 ELABORACIO DOCUMENTACIO

FASE 4 APROVACIO INICIAL I EAE (Estudi ambiental estratègic)

Per part del Ple de l'Ajuntament.

Un cop confegida la modificació a nivell tècnic, i en el supòsit que la CUB hagi informat favorablement, el Ple de l'Ajuntament l'ha d'aprovar inicialment.

S'ha de tenir en compte que en aquesta fase, la modificació ja està redactada completament, i inclou tots els documents que s'han esmentat en l'apartat corresponent.

FASE 5 EXPOSICIO AL PUBLIC APROVACIÓ INICIAL

La fase d'exposició al públic assoleix un mínim de 45 dies i en aquest temps, l'Ajuntament ha de demanar informe als organismes que preceptivament l'han d'emetre, que en el cas del sòl no urbanitzable, són els següents:

Oficina territorial d'acció i avaluació ambiental (OTAA)
Agència Catalana de l'Aigua (ACA)
Institut geològic de Catalunya (IGC)
Departament de Cultura
Departament d'Agricultura, ramaderia, pesca i medi natural

A més a tots aquells organismes sectorials que hi intervinguin, que en aquest cas són els següents:

Direcció General de Carreteres
Direcció General d'Energia i Mines
Direcció General de Protecció Civil
Direcció General de Turisme

En aquesta fase els particulars afectats, poden emetre al·legacions, que s'han de respondre particularment.

FASE 6 RESPOSTA A LES AL·LEGACIONS

Inclou la resposta a les al·legacions presentades i la incorporació dels aspectes dels informes dels organismes que l'han emès.

En aquest punt, l'OTAA revisa l'EAE i si està tot conforme l'òrgan ambiental emet la Declaració ambiental estratègica (DAE) atenent a com s'han incorporat a la MP els criteris ambientals i les mesures a tenir en compte.

Aquesta DAE ha d'estar aprovada i publicada, abans de l'aprovació provisional de l'Ajuntament.

També la Comissió d'Urbanisme de Barcelona ha d'emetre un segon informe territorial i urbanístic, que ha de ser favorable, abans de l'aprovació provisional.

FASE 7 APROVACIO PROVISIONAL

Per part del Ple de l'Ajuntament i amb els requisits de la DAE i del segon informe territorial i urbanístic favorable.

FASE 8 APROVACIO DEFINITIVA

Per part de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona. L'avantatge d'haver passat dos informes territorials i urbanístics i tenir la DAE favorable, garanteix quasi completament l'aprovació definitiva.

Posteriorment es produeix la publicació en el DOGC, moment en el què la modificació esdevé vigent i passa a formar part del POUM.

7. PRINCIPIS QUE HA DE SEGUIR LA MODIFICACIÓ

Els principis que seguirà la modificació seran els següents:

7.1 PRINCIPI DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE

L'article 3 del Decret 1/2010 de 3 d'agost, modificat per la llei 3/2012, de 22 de febrer, determina el següent:

“1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures”.

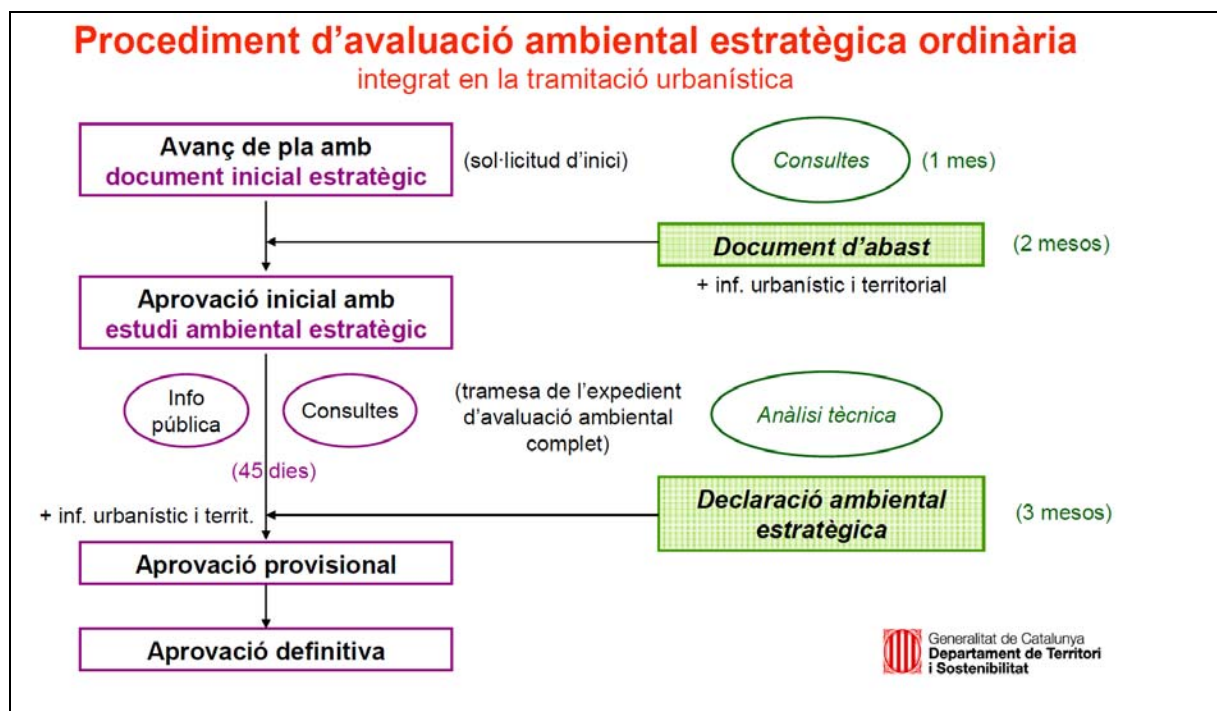
El procediment ambiental garanteix aquest principi.

El procediment ambiental està consagrat a partir de la directiva europea, materialitzada en la Llei 21/2013 d'avaluació ambiental i la disposició transitòria 8ena de la Llei 16/2015 de simplificació administrativa.

Aquesta Llei determina dos tipus de procediments ambientals:

- Procediment ordinari
- Procediment simplificat

En el cas que ens ocupa, el procediment ambiental a seguir serà el procediment ordinari, el qual reflectim en l'esquema següent:



Com es pot veure, en el procediment ordinari s'elaboren els documents següents, que ja hem esmentat al parlar de tramitació:

- DIE** Document ambiental estratègic
Es planteja conjuntament amb l'avanç i tracta d'aquells aspectes més generals de la proposta i de les seves possibles alternatives.
- EAE** Estudi ambiental estratègic
Forma part de la documentació del POUM i recull els requisits del document d'abast, emès per l'OTAA.
- DR** Document resum
En què es descriu la integració en la proposta final del pla o programa dels aspectes ambientals, de l'estudi ambiental estratègic i de la seva adequació al document d'abast, del resultat de les consultes realitzades i com aquestes s'han pres en consideració.
- DAE** Declaració ambiental estratègica
Document emès per l'òrgan ambiental, que marca com s'incorporen els criteris ambientals a la modificació puntual i fixa les mesures preventives, correctores o compensatòries pertinents.

7.2 LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA

L'article 8 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, determina el següent:

["1. Es garanteixen i s'han de fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i gestió."](#)

La participació ciutadana, doncs, esdevé un tema legal i necessari per a l'articulació de tot el procés de formulació i tramitació de la modificació. Ja no és necessari un programa de participació ciutadana, com passava en la primera versió de la Llei d'urbanisme de 2005, però s'han de garantir els drets de participació.

Es proposa que la participació ciutadana es basi en la publicació de l'avanç, a partir del qual es podran emetre suggeriments per part de la població. Aquest procediment, ja era vigent amb anterioritat, en la vigència de l'antiga Llei del sòl de 1976, on l'article 125 del derogat reglament de planejament, garantia els mateixos drets.

També la fase d'al·legacions després de l'aprovació inicial, s'ha de considerar participació ciutadana.

S'exposarà la documentació de la modificació del POUM en les seves diferents fases, a la pàgina web de l'Ajuntament, per donar a conèixer les propostes i posar-les a disposició de qualsevol persona interessada.

Totes les fases i tots els documents, es penjaran de la pàgina de l'Ajuntament www.caldesdemontbui.cat

7.3 INTERÈS PÚBLIC DE LA MODIFICACIÓ

Aquest és un aspecte fonamental de la modificació, com diu l'article 96 al què abans hem fet referència.

S'ha de demostrar quins avantatges tindrà la modificació per al conjunt de la població, apart naturalment, del interès privat, que es fonamenta en l'estudi econòmic de l'operació.

Aquesta modificació afecta molt positivament els interessos públics en els aspectes següents.

7.3.1 LA MOBILITAT

La mobilitat és una de les grans àrees afectades per la modificació.

7.3.2 MILLORES SOCIALS

Caldes de Montbui, ha tingut sempre tradicionalment un dèficit de gestió urbanística. L'aparició de la Ciutat Balneària es convertirà, de ben segur, en el motor per a l'autonomia, fomentant el desenvolupament a tots els nivells, i en particular el creixement i l'arrelament de la població.

En els moments que vivim, la perspectiva d'un motor econòmic, que porti aparellats llocs de treball, representa realment el benefici social més gran que es pugui implementar.

Cal recordar a més, que la titularitat del sòl serà pública, la qual cosa dóna una garantia addicional de millora social, ja que la gestió serà mitjançant el sistema de concessió administrativa, mantenint sempre l'Ajuntament la titularitat del sòl.

Caldes de Montbui, desembre de 2015

Per l'equip redactor

Carles Campistrón Téllez