

**Modificació puntual del Pla Parcial de can Llong a les  
illes 15, 16, 18 i part de les illes 5 i 17 (CLL-MPP 7)**

---

## **MEMÒRIA INFORMATIVA**

### **Situació i àmbit**

El barri de can Llong està situat a l'oest de la ciutat consolidada. Es tracta d'un barri de nova creació emplaçat entre els de ca n'Oriac, can Rull i Castellarnau; i està creuat per la via de rodalies de RENFE en direcció Terrassa i Manresa i per la prolongació de la Gran Via de Sabadell.

La present modificació afecta vàries de les illes del sector situades al nord de la via del ferrocarril i una al sud, a l'avinguda d'Estrasburg.

La superfície de les cinc illes incloses, mesurada sobre cartografia digital subministrada pels serveis tècnics municipals, és de 61.850 m<sup>2</sup> de sòl, dels que 4.453 corresponen a l'illa 5, 27.243 m<sup>2</sup> a l'illa 15, 8.985 m<sup>2</sup> a l'illa 16, 2.815 m<sup>2</sup> a l'illa 17 i 18.354 m<sup>2</sup> a l'illa 18.

### **Característiques de l'àmbit**

L'àmbit d'actuació es troba totalment urbanitzat i únicament manca posar en marxa la xarxa de recollida pneumàtica de residus sòlids urbans. Pel que fa al grau de consolidació de les edificacions, a l'illa 5 s'han construït totes les edificacions d'habitatge previstes excepte la inclosa en el present document, a l'illa 15 hi ha construïts dos edificis residencials i a data present s'estan finalitzant les obres per a construir el CEIP de can Llong, a l'illa 16 no s'hi ha intervingut, a l'illa 17 manca construir l'edificació inclosa en l'àmbit d'aquest projecte i s'han executat les obres corresponents al projecte d'urbanització del parc de la Romeua i a l'illa 18 també s'han executat les obres d'urbanització del mateix parc.

### **Planejament vigent**

El planejament vigent és el que desenvolupa el Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell (PGMOS) aprovat definitivament el 22 de desembre de 1993 (DOGC 07.01.1994) i el Text Refós del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell (MPG-8-TR), aprovat definitivament en data 31 de juliol del 2000 (DOCG 02.10.00). Ambdós classifiquen tot el sòl com a urbanitzable programat (avui delimitat) i l'inclouen en el sector "B can Llong".

A data 8 de febrer de 1995 s'aprovà definitivament el text refós del Pla Parcial de can Llong (PP-1) que ordenava el sector. En posterioritat s'han tramitat diverses figures de planejament en l'àmbit del sector de can Llong, de les que n'hi ha tres que afecten l'àmbit d'actuació del present projecte: la Modificació del Pla Parcial de can Llong (CLL-MPP-1) aprovada definitivament en data 26 de maig de 1.999, la Modificació del Pla Parcial de can Llong en diferents àmbits (CLL-MPP-5) aprovada definitivament en data 7 de maig de 2.003 i la Modificació puntual del Pla Parcial can Llong a les parcel·les 4.02/9.01/16.01/29.00 (CLL-MPP-6) aprovada definitivament en data 5 de juliol de 2006.

Els paràmetres del planejament vigent mesurats digitalment a la base cartogràfica municipal són els següents.

ILLA	clau	sistema	zona	total	sostre	resid.	comer.	hab.	
<b>5</b>	05,02	2.b.2'	0	4.453	4.453	6.330	5.686	644	54
<b>15</b>	vial	a1	1.292	0	1.292				
	equip.	c1	22.014	0	22.014				
	15,01	2.b.2'	0	2.732	2.732	10.136	8.239	1.897	80
	15,04	2.b.2'	0	1.205	1.205	2.420	2.420	0	24
<b>16</b>	vial	a1	915	0	915				
	16,01	2.b.2'	0	8.070	8.070	19.288	18.268	1.020	187
<b>17</b>	Z.V.	2.b.2'	166	0	166				
	17,01	2.b.2'	0	2.649	2.649	5.216	5.216	0	49
<b>18</b>	Z.V.	d2	16.865	0	16.865				
	18,01	2.b.2'	0	1.489	1.489	1.308	1.308	0	13
<b>TOTAL</b>			<b>41.252</b>	<b>20.598</b>	<b>61.850</b>	<b>44.698</b>	<b>41.137</b>	<b>3.561</b>	<b>407</b>

En data 29 de juny de 2005 la Junta de Govern Local aprovà definitivament l'Estudi de Detall d'ordenació de volums del CEIP can Llong (Ed-117) per tal de regular l'ordenació de l'escola en sòls qualificats d'equipament educatiu. El seu àmbit està inclòs en la present modificació del pla parcial però no en modifica cap dels paràmetres regulats.

En data 27 de setembre de 2006 la Junta de Govern Local ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall d'ordenació de volums de l'escola bressol situada a l'encreuament del carrer de Praga i la Ronda d'Europa al barri de can Llong (Ed-123) per ordenar l'edificació de l'escola bressol en sòls qualificats d'equipament educatiu. El seu àmbit també està inclòs en la present modificació del pla parcial i tampoc en modifica cap dels paràmetres regulats.

### **Estructura de la Propietat**

L'estructura de la propietat és bàsicament la que prové del projecte de reparcel·lació del polígon I del Pla Parcial de Can Llong, mesurada damunt al base subministrada per l'Ajuntament de Sabadell.

Aquest projecte adjudicà les parcel·les edificables objecte de la present modificació puntual a l'Ajuntament de Sabadell i a VIMUSA S.A (Habitatges Municipals de Sabadell).

Tanmateix, la reparcel·lació conté una errada material en una de les finques qualificades com a sistema inclosa en la present modificació: la finca resultant 28.00 qualificada pel pla parcial com a viari (clau a.1) es descriu com a places i jardins urbans (clau d.1). Aquesta errada no afecta a les qualificacions urbanístiques, però caldrà esmenar-la en el procés de les operacions jurídiques complementàries a executar com a conseqüència de l'aprovació del present projecte.

D'acord amb l'anterior, la propietat de les finques edificables incloses a l'àmbit és:

Finca	Qualificació urbanística	Propietari	Superfície	Sostre edificable
05.02	2.b.2'	Ajuntament	4.453	6.330
15.01	2.b.2'	Ajuntament	2.732	10.136
15.04	2.b.2'	Ajuntament	1.205	2.420
16.01	2.b.2'	Vimusa	8.070	19.288
17.01	2.b.2'	Ajuntament	2.649	5.216
18.01	2.b.2'	Ajuntament	1.489	1.308
<b>TOTAL</b>			<b>20.598</b>	<b>44.698</b>

### Promoció

El promotor de la present modificació de Pla Parcial és l'empresa municipal d'habitatge VIMUSA.

## MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### Objecte

L'objecte del present projecte és modificar diversos aspectes vinculats als sistemes d'equipaments i zones verdes per millorar-ne la seva relació amb la resta del barri.

### Objectius

Els objectius de la present modificació de pla són els següents:

- Afavorir l'accessibilitat del futur IES i la seva connexió amb el carrer de Praga.
- Millorar la relació dels sòls d'equipament educatiu amb els habitatges veïns.
- Completar la zona verda del torrent de la Romeua, eliminant el bloc de la cantonada de la ronda d'Europa amb el carrer de Praga.
- Redistribuir el nombre d'habitatges entre les diferents illes per ajustar les superfícies dels habitatges de protecció a les dimensions previstes en la legislació corresponent.

### Procedència de la modificació puntual del Pla Parcial

El document presentat a tramitació comporta la modificació de paràmetres regulats pel vigent Pla Parcial. La seva modificació respecta les determinacions establertes al Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell i el propi Pla Parcial així com la legislació urbanística vigent (Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme).

Conforme el que determinen els articles 6 i 10 de les Normes Urbanístiques del Pla Parcial vigent, així com la legislació urbanística vigent, procedeix la tramitació del pertinent projecte de modificació del Pla Parcial, d'acord amb el que estableix l'article 94.

### Descripció i justificació de la proposta

Atesos els objectius esmentats amb anterioritat, el present projecte actua en tres línies: millora del sistema d'equipaments, millora del sistema d'espais lliures i ajustos en les zones residencials. Cadascuna d'elles contempla vàries actuacions puntuals i habitualment les dues primeres impliquen canvis a la tercera.

**Pel que fa a les millores proposades per al sistema d'equipaments** cal partir dels processos ja iniciats per l'Ajuntament de Sabadell amb l'objecte de finalitzar durant el present any la construcció del nou CEIP de can Llong. La localització i la forma dels sòls cedits a la Generalitat provoquen que la resta de sòls amb qualificació d'equipament educatiu adquireixin una forma inviable per a cap intervenció posterior. Aquest fet es produeix tant en la part est en direcció al carrer de Praga i la línia de Ferrocarril com en el límit amb els habitatges que donen front a la plaça de Lisboa. El primer dels casos es contradiu amb la

necessitat de construir a mig plaç el futur IES de can Llong i la seva localització respecte la via pública tampoc en facilita la seva utilització com a equipament, atès que els sòls resten amagats darrera les parcel·les edificables i a una cota molt més alta que el carrer. El segon dels casos genera uns espais molt residuals en el límit amb els habitatges i amb la línia del ferrocarril que no són aprofitables ni per part del CEIP ni per part dels sòls privats.

Per la seva banda, el solar de l'escola bressol de can Llong prevista a la cantonada del carrer de Praga amb la ronda d'Europa té una forma irregular i complicada, sobretot en l'encontre amb els habitatges veïns, que dificulta una utilització racional dels futurs patis.

Al solar destinat a l'IES de can Llong es proposa augmentar la dimensió de la façana de l'equipament respecte el carrer de Praga ocupant part dels sòls qualificats pel planejament vigent com a zona residencial. Amb aquesta operació s'augmenta en més de 40 metres l'amplada de l'accés i al mateix temps es disminueix la diferència de rasant entre el carrer i l'equipament. Conseqüentment la seva connectivitat amb la via pública millora substancialment. Pel que fa a l'aprofitament corresponent a la finca residencial que ara es qualifica com a equipament, es trasllada a l'illa de l'altre costat del carrer de Praga (illa 16) aprofitant un eixamplament que actualment es produeix en el viari. Després d'ajustar els límits de l'equipament educatiu es produeix una disminució de 360 m<sup>2</sup> en la seva superfície que es compensa amb escreix mitjançant l'increment de zona verda. En el conjunt del pla el sostre edificable no es modifica.

Al solar destinat a l'escola bressol es proposa regularitzar la finca en el límit dels habitatges per tal que els patis de l'equipament puguin resoldre amb facilitat el seu programa funcional.

**Pel que fa a les millores plantejades per al sistema d'espais lliures** es proposa 1) ampliar el parc de la Romeua fins a les voreres del carrer de Praga i la Ronda d'Europa, eliminant la parcel·la destinada a habitatge que el Pla Parcial contempla en la cruïlla entre ambdós carrers, i 2) eixamplar el mateix parc en l'encontre amb el darrer edifici del carrer de Praga.

Amb la primera modificació es pretén millorar la percepció i relació del parc des del barri, que la implantació prevista per al bloc dificultava molt. Al mateix temps s'obté una connexió directa que el barri no disposava. Cal recordar que l'únic accés a peu pla des del barri es produïa pel carrer de Budapest a la rasant del fons del torrent de la Romeua. Amb aquesta obertura serà factible fer-ho des de la ronda d'Europa, a menys de 100 metres de la plaça de Lisboa, i a la seva mateixa rasant. Pel que fa a l'aprofitament corresponent a la finca residencial que ara es qualifica com a zona verda, es trasllada en part a l'illa 5 i en part a l'illa 17. Quantitativament, la pèrdua de 1.489 m<sup>2</sup> de sòl residencial en l'illa 18 es transforma en un increment d'igual superfície dels sòls destinats a parcs urbans.

Amb la segona modificació s'allunyen la parcel·la i l'edificació previstes a la UE-17.01 dels marges del torrent de la Romeua. L'alineació actual porta el sòl privat (i per tant la seva tanca) fins a dos metres del marge del torrent, impeding qualsevol connexió entre els "darreres" dels habitatges i la resta del parc. Amb la nova proposta s'ha allunyat el límit de la

qualificació fins a uns 8 metres millorant substancialment la continuïtat del parc i permetent que aquells antics darreres passin a formar part integrant del parc amb facilitat. Pel que fa als paràmetres edificatoris de la ue.17-01, la superfície de sòl privat disminueix en 22 m<sup>2</sup> i el sostre edificable augmenta en 815 m<sup>2</sup>, que provenen dels canvis a la illa 18.

**Pel que fa a als ajustos en les zones residencials**, apart dels canvis esdevinguts com a conseqüència de les millores en els sistemes d'equipaments i espais lliures manifestats anteriorment, es proposa modificar el nombre d'habitatges de cada una de les illes sense augmentar el nombre total. Amb aquesta mesura es pretén donar resposta al darrer dels objectius pretesos per la present modificació de pla parcial, en que es volen ajustar les dimensions dels habitatges resultants a les superfícies estipulades per als habitatges de protecció pública. En primera instància aquest objectiu únicament s'assolirà a les illes 16 i 17, que són les que es desenvoluparan en un primer moment, restant-se a l'illa 15 el diferencial d'habitatges total. Aquest valor de l'illa 15 està justificat per la possibilitat que, d'acord amb una modificació de planejament general en tràmit, es puguin modificar els paràmetres generals de densitat d'habitatge de protecció pública.

Pel que fa a l'ordenació proposada a les diferents illes, es plantegen canvis amb dos objectius: 1) permetre l'absorció de l'increment del sostre que prové de les illes destinades a sistemes, i 2) millorar l'ordenació actual tot mantenint els criteris generals fixats pel pla parcial vigent. Així, a les illes 15 i 16 es proposen dues ordenacions noves que, apart de permetre absorbir el sostre traslladat des de les illes veïnes destinades a sistemes, millorin l'encontre amb l'espai públic i en configurin uns límits molt més definits i inequívocs, eliminant espais residuals de difícil justificació. Pel que fa a l'illa 15, no es defineix l'ordenació detallada i, d'acord amb les eines previstes pel planejament parcial vigent, serà objecte de desenvolupament en posterioritat. A les illes 5 i 17 es proposa únicament regularitzar les edificacions previstes, per absorbir part del sostre a traslladar des de les noves zones verdes, i alhora eliminar algunes formes i volumetries que l'experiència de desenvolupament del pla parcial ha demostrat poc encertades.

En tots els casos es grafia un gàlib més flexible que l'actual per permetre una certa llibertat compositiva en el moment de la projecció arquitectònica concreta, mantenint els aspectes configuratius de la forma urbana proposada i sense superar el sostre màxim admès a cada unitat d'edificació.

Així mateix, la present modificació introdueix un darrer canvi puntual a les UE-15.01 i 16.01 amb l'objecte d'adaptar la superfície comercial prevista pel pla parcial vigent a l'ordenació modificada: en el primer cas es proposa ocupar tota la planta baixa que limita amb la ronda d'Europa amb comercial (1.270 m<sup>2</sup>), alliberant la resta de l'edificació d'aquesta condició ja que no disposa de relació directa amb el vial, i en el segon és un ajust de 60m<sup>2</sup> d'acord amb la nova proposta d'ordenació. Aquest aspecte genera una reducció de superfície comercial entre les dues illes de 627 m<sup>2</sup>. Aquesta reducció està completament justificada des del punt de vista de l'ordenació i no té una importància quantitativament rellevant en el marc de tot el

barri. A més a més, en una operació anterior desenvolupada per Vimusa, en concret en la UE-04.02 amb llicència d'obres concedida i actualment en construcció, s'han destinat 2.975 m<sup>2</sup> de sostre a ús comercial en comptes dels 1.967 m<sup>2</sup> previstos, superant-se en 1.008 m<sup>2</sup> els mínims del planejament vigent (superfície que es pot comprovar que és molt superior a la disminució que es produirà entre les U.E. 15.01 i 16.01).

També s'aprofita la present modificació per aclarir una contradicció detectada en la normativa del pla parcial pel que fa a les superfícies comercials mínimes de determinades illes. El planificador exigí en el seu moment una superfície comercial mínima calculada directament de la dimensió de tota la superfície de la planta baixa dels edificis. Aquest càlcul no tenia en compte que aquesta planta baixa havia d'incorporar els accessos dels habitatges de les plantes superiors i alguns serveis tècnics que necessàriament s'hi havia d'emplaçar (estacions transformadores, recollida pneumàtica...). La voluntat era evident: es volia destinar la totalitat de la planta baixa a ús comercial (i per tant no podia haver-hi habitatges en planta baixa), però no es contemplà l'emplaçament d'aquells espais, arribant a fer inviable el projecte. A la pràctica, l'aplicació estricta de la normativa "numèrica" ha portat no pocs problemes d'interpretació entre els projectistes i els tècnics municipals, generant tensions innecessàries. Per això, la present modificació aclareix el concepte a partir de la voluntat del planificador originari de prohibir l'habitatge en la planta baixa de determinats edificis, i regula que d'aquestes superfícies mínimes caldrà descomptar-hi els espais destinats als accessos i serveis dels habitatges de les plantes superiors.

Finalment, a les unitats d'edificació 16.01 i 17.01, el desnivell entre els carrers i zones verdes que hi limiten provoca que els forjats que per una façana tenen la consideració de planta baixa per l'altra poden tenir la consideració de planta pis. La majoria d'aquests espais es destinen a usos complementaris que habitualment s'emplacen a plantes soterrani. La proposta regula que quan aquests espais es dediquin a aparcament, trasters o instal·lacions (i de fet respecte l'accés des de la via pública s'emplacin a la planta soterrani) tinguin consideració de planta als efectes de la seva volumetria, però no computin a efectes del càlcul de l'edificabilitat.

De tot l'anterior es dedueixen les superfícies següents:

ILLA	clau	sistema	zona	total	sostre	resid.	comer.	hab.	
<b>5</b>	05,02	2.b.2'	0	4.453	4.453	6.825	6.181	644	54
<b>15</b>	vial	a1	1.066	0	1.066	0	0		
	equip.	c1	21.668	0	21.668	0	0		
	15,01	2.b.2'	0	4.509	4.509	9.327	8.057	1.270	60
	15,04	2.b.2'	0	0	0	0	0	0	0
<b>16</b>	vial	a1	0	0	0	0	0		
	16,01	2.b.2'	0	8.985	8.985	22.515	21.555	960	223
<b>17</b>	Z.V.	2.b.2'	188	0	188	0	0		
	17,01	2.b.2'	0	2.627	2.627	6.031	6.031	0	70
<b>18</b>	Z.V.	d2	18.354	0	18.354	0	0		
	18,01	2.b.2'	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>			<b>41.276</b>	<b>20.574</b>	<b>61.850</b>	<b>44.698</b>	<b>41.824</b>	<b>2.874</b>	<b>407</b>

## Informe mediambiental

Pel que fa a les condicions ambientals, cal entendre que la present modificació actua únicament sobre el límit entre el parc del torrent de la Romeua i el barri.

Com s'ha esmentat anteriorment, la modificació pretén ampliar el parc i millorar-ne tant la relació amb el barri com la connexió per vianants. Per assolir-ho es proposa eliminar un bloc que actuava com a tap i n'impedia qualsevol contacte físic i visual, qualificant-se tot el sòl com a parc urbà.

Pel que fa al tractament del torrent com a connector "natural", la modificació no hi actua directament però l'eliminació de l'edificació evitarà les afectacions que s'haurien provocat com a conseqüència d'un bloc com el previst, emplaçat just en el límit dels marges del torrent i en una cota dominant respecte aquest. No és descabellat pensar que ja des de la construcció del bloc previst fins a la utilització per part dels residents s'hauria provocat un impacte considerable al medi del torrent que amb la desaparició de l'edifici és evident que no es produiran.

## Quadres comparatius

### Superfícies de sòl i sostre

ILLA	clau	Planj. Vigent			Planj. Proposta			Diferència		
		sistema	zona	sostre	sistema	zona	sostre	sistema	zona	sostre
5	5,02 2.b.2'	0	4.453	6.330	0	4.453	6.825	0	0	495
15	vial a1	1.292	0	0	1.066	0	0	-226	0	0
	equip. c1	22.014	0	0	21.668	0	0	-346	0	0
	15,01 2.b.2'	0	2.732	10.136	0	4.509	9.327	0	1.777	-809
	15,04 2.b.2'	0	1.205	2.420	0	0	0	0	-1.205	-2.420
16	vial a1	915	0	0	0	0	0	-915	0	0
	16,01 2.b.2'	0	8.070	19.288	0	8.985	22.515	0	915	3.227
17	Z.V. 2.b.2'	166	0	0	188	0	0	22	0	0
	17,01 2.b.2'	0	2.649	5.216	0	2.627	6.031	0	-22	815
18	Z.V. d2	16.865	0	0	18.354	0	0	1.489	0	0
	18,01 2.b.2'	0	1.489	1.308	0	0	0	0	-1.489	-1.308
<b>TOTAL</b>		<b>41.252</b>	<b>20.598</b>	<b>44.698</b>	<b>41.276</b>	<b>20.574</b>	<b>44.698</b>	<b>24</b>	<b>-24</b>	<b>0</b>

### Superfícies de sòl per sistemes

	Planj. Vigent				Proposta				Diferència			
	a.1	c.1	d.2	total	a.1	c.1	d.2	total	a.1	c.1	d.2	total
illa 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
illa 15	1.292	22.014	0	23.306	1.066	21.668	0	22.734	-226	-346	0	-572
illa 16	915	0	0	915	0	0	0	0	-915	0	0	-915
illa 17	0	0	166	166	0	0	188	188	0	0	22	22
illa 18	0	0	16.865	16.865	0	0	18.354	18.354	0	0	1.489	1.489
	<b>2.207</b>	<b>22.014</b>	<b>17.031</b>	<b>41.252</b>	<b>1.066</b>	<b>21.668</b>	<b>18.542</b>	<b>41.276</b>	<b>-1.141</b>	<b>-346</b>	<b>1.511</b>	<b>24</b>

Superfícies de sostre edificable i nombre d'habitatges

ILLA	clau	Planj. Vigent		Planj. Proposta		Diferència	
		sostre	hab.	sostre	hab.	sostre	hab.
<b>7</b>	05,02 2.b.2'	6.330	54	6.825	54	495	0
<b>15</b>	15,01 2.b.2'	10.136	80	9.327	60	-809	-20
	15,04 2.b.2'	2.420	24	0	0	-2.420	-24
<b>16</b>	16,01 2.b.2'	19.288	187	22.515	223	3.227	36
<b>17</b>	Z.V. 2.b.2'	5.216	49	6.031	70	815	21
<b>18</b>	18,01 2.b.2'	1.308	13	0	0	-1.308	-13
<b>TOTAL</b>		<b>44.698</b>	<b>407</b>	<b>44.698</b>	<b>407</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## MEMÒRIA EXECUTIVA

### Gestió

La present modificació puntual de pla parcial no delimita cap polígon d'actuació urbanística o àmbit de gestió específica. Els canvis que introdueix afecten a unes poques finques resultants del projecte de reparcel·lació del polígon 1 de can Llong (propietat totes elles de l'Ajuntament de Sabadell i Vimusa), però no introdueix cap canvi substancial envers la resta de finques i propietaris del sector.

Els aprofitaments de les finques es reequilibren en l'àmbit (Ajuntament i Vimusa) amb una disminució total de 24 m<sup>2</sup> de la superfície de sòl qualificat de residencial que es transforma en el mateix augment de la superfície de cessió de sistemes, d'acord amb el següent quadre:

	Planj. Vigent			Proposta			Diferència		
	cess. i urb. a.1/d.1/d.2	cess. c.1	total sistemes	cess. i urb. a.1/d.1/d.2	cess. c.1	total sistemes	cess. i urb. a.1/d.1/d.2	cess. c1	total sistemes
	<b>illa 5</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>illa 15</b>	1.292	22.014	23.306	1.066	21.668	22.734	-226	-346	-572
<b>illa 16</b>	915	0	915	0	0	0	-915	0	-915
<b>illa 17</b>	166	0	166	188	0	188	22	0	22
<b>illa 18</b>	16.865	0	16.865	18.354	0	18.354	1.489	0	1.489
	<b>19.238</b>	<b>22.014</b>	<b>41.252</b>	<b>19.608</b>	<b>21.668</b>	<b>41.276</b>	<b>370</b>	<b>-346</b>	<b>24</b>

Malgrat la innecessarietat de delimitar cap àmbit específic d'execució, i d'acord a la legislació urbanística vigent, un cop aprovada definitivament la present modificació puntual caldrà tramitar una operació jurídica complementària del projecte de reparcel·lació amb l'objecte d'adaptar l'estructura de la propietat a la nova ordenació urbanística.

## Urbanització

Pel que fa a les superfícies a urbanitzar, l'increment de 24 m<sup>2</sup> de superfície destinada a sistemes es desglossa en un increment de 370 m<sup>2</sup> de viari i zona verda, amb les seves càrregues d'urbanització, i una disminució de 346 m<sup>2</sup> d'equipament.

Per la seva dimensió, aquest canvi no afecta l'equilibri de l'actual polígon d'actuació urbanística. Com s'ha descrit a la memòria informativa el sector de can Llong està bàsicament urbanitzat, i pel que fa a l'àmbit inclòs en la present modificació darrerament s'ha urbanitzat el parc del torre de la Romeua que inclou els sòls de l'illa 18.

Respecte la resta de sòls destinats a viari i zones verdes, únicament caldrà enderrocar parcialment l'actual eixamplament urbanitzat del carrer de Praga que ara es qualifica com a residencial per a l'ampliació de l'illa 16, a càrrec del promotor de l'esmentada illa.

El quadre de sòls a urbanitzar és el següent:

	Planj. Vigent			Proposta			Diferència		
	cess/urb		total	cess/urb		total	cess/urb		total
	a1/d1/d2	c.1		a1/d1/d2	c.1		a1/d1/d2	c.1	
<b>illa 5</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>illa 15</b>	1.292	22.014	23.306	1.066	21.668	22.734	-226	-346	-572
<b>illa 16</b>	915	0	915	0	0	0	-915	0	-915
<b>illa 17</b>	166	0	166	188	0	188	22	0	22
<b>illa 18</b>	16.865	0	16.865	18.354	0	18.354	1.489	0	1.489
	<b>19.238</b>	<b>22.014</b>	<b>41.252</b>	<b>19.608</b>	<b>21.668</b>	<b>41.276</b>	<b>370</b>	<b>-346</b>	<b>24</b>

Sabadell, novembre de 2006

Jordi Vallhonrat Espasa, Arqte.

## **ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

D'acord al manifestat a la memòria executiva, el present projecte no introdueix canvis destacables ni en la gestió urbanística ni en les despeses d'urbanització; mantenint l'equilibri de beneficis i càrregues del polígon 1 del pla parcial de can Llong i no introduint variacions respecte el seu estudi econòmic i financer i els de les figures que el desenvolupen.

Sabadell, novembre de 2006

Jordi Vallhonrat Espasa, Arqte.

## **PLA D'ETAPES**

La innecessarietat de delimitació de cap figura d'execució urbanística i l'estat actual de la urbanització, tant del viari com del parc de la Romeua, fa que no calgui fixar cap etapa per al seu desenvolupament. Així, tan bon punt el present planejament sigui executiu es podrien obtenir les corresponents llicències d'edificació d'acord a la normativa urbanística i ordenances vigents.

Sabadell, novembre de 2006

Jordi Vallhonrat Espasa, Arqte.

## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **Disposicions generals**

- art. 1. El present projecte es redacta en virtut de l'especificat a l'article 7 de les Normes Urbanístiques del Pla Parcial de can Llong i la legislació urbanística vigent (DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme; i D. 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme).
- art. 2. Aquestes normes són d'aplicació a l'àmbit definit al plànol 1 adjunt i seran directament aplicables quan el present document sigui executiu.
- art. 3. Aquest articulat s'ha d'entendre en desenvolupament o compleció de la normativa vigent tant al municipi de Sabadell en general, a la que queda sotmès, com al pla parcial de can Llong en els aspectes no modificats.
- art. 4. La present modificació puntual del pla parcial està composta de la documentació següent:
- Memòria:
    - informativa
    - justificativa
    - executiva
  - Estudi econòmic i financer
  - Pla d'etapes
  - Normativa urbanística
  - Plànols
    - P.1. àmbit
    - P.2. planejament vigent
    - P.3. zonificació
    - P.4. ordenació de l'edificació
    - P.5. assolellament

### **Execució de la modificació del pla parcial**

- art. 5. Els sistemes compresos en la present modificació del pla parcial estan cedits i urbanitzats. Per ajustar les descripcions de les finques existents a la proposta caldrà tramitar la corresponent o corresponents operacions jurídiques complementàries d'acord a la legislació vigent.

En aquest procés caldrà tenir en compte l'errada material del projecte de reparcel·lació pel que fa a la finca num. 28.00, en que es descriu com a zona verda en comptes de viari.

- art. 6. Els sòls actualment urbanitzats com a viari que es qualifiquen com a zona residencial de l'illa 16, seran enderrocats a càrrec dels propietaris d'aquesta illa i no afectarà a la resta de propietaris del polígon 1 de can Llong. Els sòls del seu entorn immediat que calgui reurbanitzar seran executats i costejats a càrrec dels mateixos propietaris de l'illa 16.

## Disposicions relatives a l'ordenació i els usos

- art. 7. La zonificació prevista és la grafiada al plànol 3.
- art. 8. L'ordenació de les edificacions és la grafiada al plànol 4. Aquestes condicions podran ser modificades d'acord amb el fixat amb caràcter general pel pla parcial de can Llong.
- L'ordenació detallada de l'illa 15 serà objecte de desenvolupament en posterioritat i també es definirà segons les eines previstes pel planejament parcial vigent.
- S'admeten cossos volats oberts per fora dels perímetres reguladors del plànol 4, amb un vol màxim de 1,50 m garantint en qualsevol cas les distàncies mínimes entre edificacions fixades pel pla general.
- art. 9. La superfície comercial mínima s'entén referida a l'obligació d'ocupar la part de la planta baixa dels edificis, no ocupada pels accessos als habitatges de les plantes superiors i els serveis tècnics que necessàriament s'han d'emplaçar a la planta baixa. La superfície comercial mínima es veurà disminuïda a cada unitat d'edificació per l'emplaçament concret dels esmentats espais d'accés i servei.
- art. 10. A les unitats d'edificació 16.01 i 17.01, la part d'edificació que com a conseqüència dels desnivells entre façanes resti per sota de la cota d'accés des de la via pública i es destini exclusivament a aparcament, trasters o instal·lacions:
- computarà a efectes de nombre de plantes i distància entre edificacions,
  - no computarà a efectes d'edificabilitat.
- art. 11. El nombre definitiu d'habitatges a cada unitat d'edificació de la present modificació és el següent:

ILLA	U.E.	hab.
5	5,02	54
15	15,01	60
	15,04	0
16	16,01	223
17	17,01	70

art. 12. El quadre resum de les diferents superfícies del sòl inclòs a la present modificació és el següent:

ILLA	sup. sòl			
	clau		sistema	zona
5	5,02	2.b.2'	0	4.453
15	vial	a1	1.066	0
	equip.	c1	21.668	0
	15,01	2.b.2'	0	4.509
	15,04	2.b.2'	0	0
16	vial	a1	0	0
	16,01	2.b.2'	0	8.985
17	Z.V.	2.b.2'	188	0
	17,01	2.b.2'	0	2.627
18	Z.V.	d2	18.354	0
	18,01	2.b.2'	0	0
<b>TOTAL</b>			41.276	20.574

art. 13. El quadre resum de les dades de cada illa inclosa a la present modificació és el següent:

	sòl	st.resid.	st. com.	st. total	habitatges
<b>UE. 05.02</b>	4.453 m <sup>2</sup>	6.181 m <sup>2</sup> st	644 m <sup>2</sup> st	6.825 m <sup>2</sup> st	54 hab.
<b>UE. 15.01</b>	4.509 m <sup>2</sup>	8.057 m <sup>2</sup> st	1.270 m <sup>2</sup> st	9.237 m <sup>2</sup> st	60 hab.
<b>UE. 16.01</b>	8.985 m <sup>2</sup>	21.555 m <sup>2</sup> st	960 m <sup>2</sup> st	22.515 m <sup>2</sup> st	223 hab.
<b>UE. 17.01</b>	2.627 m <sup>2</sup>	6.031 m <sup>2</sup> st	0 m <sup>2</sup> st	6.031 m <sup>2</sup> st	70 hab.

Sabadell, novembre de 2006

Jordi Vallhonrat Espasa, Arqte.