

**TEXT REFÓS DE L'AVANÇ DEL PLA DE DIVISIÓ EN  
SUBSECTORS DE L'ÀREA DE TRANSFORMACIÓ D'ÚS  
A2-TP A L'ILLA DELIMITADA PER LA GRAN VIA I ELS  
CARRERS DEL COMTE DE REUS I DE COVADONGA  
DE SABADELL.**

**DESEMBRE 2006**

**1.- MODIFICACIÓ DE L'AVANÇ DE PLA DE DIVISIÓ EN SUBSECTORS DE L'ÀREA DE TRANSFORMACIÓ D'ÚS A2-T A L'ILLA DELIMITADA PER LA GRAN VIA I ELS CARRERS DEL COMPTE DE REUS I DE COVADONGA DE SABADELL.**

## **1.1. Antecedents. Justificació de la Modificació.**

En data 18 de maig de 2005 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament "l'Avanç del pla de divisió en subsectors de l'àrea de transformació d'ús A2-TP a l'illa delimitada per la Gran Via i els carrers del Comte de Reus i de Covadonga, al terme municipal de Sabadell".

Les modificacions que es proposen afecten a l'edificabilitat de cada un dels subsectors ja que en el moment de materialitzar-se la llicència d'obres, es va detectar que del subsector 1 no s'havien esgotat 100,04 m<sup>2</sup> de sostre i que aquests podien passar al subsector 2 per al seu futur desenvolupament.

En concret les modificacions afecten als següents aspectes:

- a) En el Subsector 1 el sostre màxim passa de 1.991,89 m<sup>2</sup> a 1.891,85 m<sup>2</sup>, i l'edificabilitat màxima neta de 3,18 a 3,02 i l'edificabilitat màxima bruta de 1,68 a 1,60.
- b) En el Subsector 2 el sostre màxim passa de 8.443,46 m<sup>2</sup> a 8.543,50 m<sup>2</sup>, i l'edificabilitat màxima neta de 3,58 a 3,63 i l'edificabilitat màxima bruta de 1,76 a 1,79.

Tanmateix donada la nova normativa aprovada després de l'aprovació definitiva de l'Avanç de pla per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, mitjançant la modificació d'aquest s'adequarà al nou Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

En conseqüència, s'ha decidit modificar i fer-ne un text refós del projecte d'Avanç del pla de divisió en subsectors de l'àrea de transformació d'ús A2-TP, de manera que els 100,04 m<sup>2</sup> de sostre que no s'han pogut consolidar en el subsector 1 s'han traspassat al subsector 2.

Per tot això queda modificat i derogat el projecte de l'Avanç del pla de divisió en subsectors de l'àrea de transformació d'ús A2-TP a l'illa delimitada per la Gran Via i els carrers del Comte de Reus i de Covadonga, al terme municipal de Sabadell aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 18 de maig de 2005.

D'acord amb l'exposat els textos que es modifiquen restaran amb el següent redactat:

## Avanç del pla de divisió en subsectors de l'àrea de transformació d'ús A2-TP:

### **5.- Marc legal per el desenvolupament en Subsectors:**

L'article 91 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme permet que "els àmbits objecte d'un Pla de Millora Urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors sempre que es compleixin les condicions següents:

- a) Es justifiquin la conveniència i l'oportunitat de la promoció.
- b) S'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit.

El desenvolupament d'aquest article es concreta en l'article 17 del Reglament de la Llei (Decret 287/2003 de 4-XI).

En diu en l'apartat 17.1.: "Per desenvolupar un sector en Subsectors s'ha de presentar a tràmit un avanç del Pla que abasti la totalitat del sector, justament amb el planejament derivat referit a un subsector.

L'avanç del Pla i el planejament derivat s'han de configurar en documents i expedients separats ..."

La citació dels esmentats articulats serveix de presentació dels dos documents que s'aporten a tràmit:

- Un Avanç de Pla de millora urbana del citat sector A2-TP amb la divisió en dos subsectors.
- Un Pla de millora urbana del subsector 1.

### **6.- Justificació de la proposta de subdivisió en subsectors:**

L'objectiu núm. 1 definit amb anterioritat justifica l'acompliment de l'article 91, en quant a conveniència i oportunitat de la subdivisió.

Quant a la coherència de l'emplaçament de la xarxa viària, dels jardins i places en el conjunt del sector així com l'enllaç amb les xarxes generals de serveis, en la A2-TP es segueix la pauta marcada en la A1-TP, la qual cosa garanteix la coherència de l'acció urbanística en aquesta zona.

Per justificar l'acompliment del punt b) del citat article 91, és a dir, "acreditar l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit", així com amb l'article 17 del Reglament (desplegament del 91 de la Llei 2/2002) i amb l'article 2 del Reglament (desplegament dels articles 36 i 37 de la Llei 2/2002), en relació als conceptes d'aprofitament urbanístic i al seu equilibri en els dos subsectors que es proposen, cal notar el següent:

- a) A partir de la necessitat de segregar el Subsector 1 de la A2-TP, per completar l'edificació que s'està construint en el sector A1-TP, el límit entre el subsector 1 i el 2, es va establir, prèvia consulta amb els serveis tècnics municipals, en l'eix del carrer de nova urbanització, perllongació del carrer Metge Mir, amb la condició de que en l'execució d'aquest subsector el cost d'urbanització s'ampliarà a la totalitat de l'amplada del carrer Metge Mir.
- b) L'establiment d'aquest límit s'acostava a l'ideal quant a un repartiment equilibrat del sòl privat i del sostre màxim de cada subsector.

- c) Per altra banda, de cara a la ponderació de l'aprofitament urbanístic, es donava la circumstància de només tenir que desenvolupar dos sectors, ambdós de la mateixa propietat i ambdós de gran homogeneïtat zonal i d'ús global comú, el d'habitatge.

Un dels paràmetres que determinaria l'equilibri seria teòricament la densitat, però en aquest sector no s'aplica aquest concepte. Per altra banda els usos són molt homogenis (habitatge en planta pisos i comerç en planta baixa).

Per tant es pot arribar a la conclusió que l'únic factor que explica l'equilibri de l'aprofitament urbanístic és el de l'edificabilitat. En aquest cas en el subsector 1 s'aplica un 1,68 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i en el subsector 2 un 1,76 la qual cosa dóna una garantia suficient de cara l'aprovació del primer sector.

Quant a càrregues, si es considera que el valor econòmic de la urbanització de vials i zones verdes és el mateix per m<sup>2</sup>, la càrrega derivada d'aquesta urbanització està lleugerament desequilibrada a favor del subsector 1, però queda compensada amb l'obligació concreta, per part del promotor del subsector 1 de pagar el cost d'urbanització de la meitat del carrer Metge Mir que cau dintre del subsector 2.

Per tant, d'acord amb el que estableix l'article 40 del Decret 303/1997, de 25 de novembre pel qual s'aprova el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística, s'haurà de realitzar una cessió anticipada de la totalitat del vial.

En base a aquestes raons es considera justificada la proposta de desenvolupament en dos subsectors de la a2-TP, d'acord amb les prescripcions de l'article 91 de la Llei 2/2002.

### *Text refós de l'avanç del pla de divisió en subsectors de l'àrea de transformació d'ús A2-TP:*

#### **5.- Marc legal per el desenvolupament en Subsectors:**

L'article 91 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, permet que "els àmbits objecte d'un Pla de Millora Urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors sempre que es compleixin les condicions següents:

- a) Es justifiquin la conveniència i l'oportunitat de la promoció.
- b) S'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit.

El desenvolupament d'aquest article es concreta en l'article 114 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

En diu en l'apartat 114.1: "Per desenvolupar un sector en Subsectors s'ha de presentar a tràmit un avanç del Pla que abasti la totalitat del sector, juntament amb el planejament derivat referit a un subsector. L'avanç de Pla del conjunt del sector i el pla urbanístic derivat s'han de presentar en document separats i es tramiten en expedients separats."

La citació dels esmentats articulats va servir de presentació dels dos documents que es van aportar a tràmit:

- Un Avanç de Pla de millora urbana del citat sector A2-TP amb la divisió en dos subsectors.

- Un Pla de millora urbana del subsector 1.

## **6.- Justificació de la proposta de subdivisió en subsectors:**

L'objectiu núm. 1 definit amb anterioritat justifica l'acompliment de l'article 91, en quant a conveniència i oportunitat de la subdivisió.

Quant a la coherència de l'emplaçament de la xarxa viària, dels jardins i places en el conjunt del sector així com l'enllaç amb les xarxes generals de serveis, en la A2-TP es segueix la pauta marcada en la A1-TP, la qual cosa garanteix la coherència de l'acció urbanística en aquesta zona.

Per justificar l'acompliment del punt b) del citat article 91, és a dir, "acreditar l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit", així com amb l'article 114 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (desplegament del 91 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme) i amb l'article 36 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (desplegament dels articles 36 i 37 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme), en relació als conceptes d'aprofitament urbanístic i al seu equilibri en els dos subsectors que es proposen, cal notar el següent:

- a) A partir de la necessitat de segregar el Subsector 1 de la A2-TP, per completar l'edificació que s'està construint en el sector A1-TP, el límit entre el subsector 1 i el 2, es va establir, prèvia consulta amb els serveis tècnics municipals, en l'eix del carrer de nova urbanització, perllongació del carrer Metge Mir, amb la condició de que en l'execució d'aquest subsector el cost d'urbanització s'ampliarà a la totalitat de l'amplada del carrer Metge Mir.
- b) L'establiment d'aquest límit s'acostava a l'ideal quant a un repartiment equilibrat del sòl privat i del sostre màxim de cada subsector.
- c) Per altra banda, de cara a la ponderació de l'aprofitament urbanístic, es donava la circumstància de només tenir que desenvolupar dos sectors, ambdós de la mateixa propietat i ambdós de gran homogeneïtat zonal i d'ús global comú, el d'habitatge.

Un dels paràmetres que determinaria l'equilibri seria teòricament la densitat, però en aquest sector no s'aplica aquest concepte. Per altra banda els usos són molt homogenis (habitatge en planta pisos i comerç en planta baixa).

Per tant es pot arribar a la conclusió que l'únic factor que explica l'equilibri de l'aprofitament urbanístic és el de l'edificabilitat. En aquest cas en el subsector 1 s'aplica un 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i en el subsector 2 un 1,79 la qual cosa dóna una garantia suficient de cara l'aprovació del primer sector.

Quant a càrregues, si es considera que el valor econòmic de la urbanització de vials i zones verdes és el mateix per m<sup>2</sup>, la càrrega derivada d'aquesta urbanització està lleugerament desequilibrada a favor del subsector 1, però queda compensada amb l'obligació concreta, per part del promotor del subsector 1 de pagar el cost d'urbanització de la meitat del carrer Metge Mir que cau dintre del subsector 2.

Per tant, d'acord amb el que estableix l'article 124 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, s'haurà de realitzar una cessió anticipada de la totalitat del vial.

En base a aquestes raons es considera justificada la proposta de desenvolupament en dos subsectors de la a2-TP, d'acord amb les prescripcions de l'article 91 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Modificació de quadres:

Avanç del pla de divisió en subsectors de l'àrea de transformació d'ús A2-TP:

**SUBSECTOR 1:**

CARACTERÍSTIQUES GENERALS	Superfícies	
	m2	%
Superfície total de l'àrea (m2 de sòl)	1.183,73	100,0%
Ús global: <b>Residencial</b>		
<b>APROFITAMENT PRIVAT</b>		
Superfície màxima de sòl: (1-9)	626,67	52,94%
Sostre màxim (m2) 1.891,85		
Edificabilitat màxima neta (m2 sost. privat/m2 sòl privat) 3,18		
Edificabilitat màxima bruta (m2 sost. privat/m2 sòl àrea) 1,68		
<b>DISTRIBUCIÓ DEL SÒL PÚBLIC</b>		
Superfície mínima de sòl de cessió:	557,06	47,06%
Sistema viari a-1	347,23	29,33%
Sistema d'espais lliures (d-1)	209,83	17,73%

**SUBSECTOR 2:**

CARACTERÍSTIQUES GENERALS	Superfícies	
	m2	%
Superfície total de l'àrea (m2 de sòl)	4.779,33	100,0%
Ús global: <b>Residencial</b>		
<b>APROFITAMENT PRIVAT</b>		
Superfície màxima de sòl: (1-9)	2.354,86	49,27%
Sostre màxim (m2) 8.543,50		
Edificabilitat màxima neta (m2 sost. privat/m2 sòl privat) 3,58		
Edificabilitat màxima bruta (m2 sost. privat/m2 sòl àrea) 1,76		
<b>DISTRIBUCIÓ DEL SÒL PÚBLIC</b>		
Superfície mínima de sòl de cessió:	2.424,47	50,73%
Sistema viari a-1	732,08	15,32%

Text refós de l'avanç del pla de divisió en subsectors de l'àrea de transformació d'ús A2-TP:

**SUBSECTOR 1:**

CARACTERÍSTIQUES GENERALS	Superfícies	
	m2	%
Superfície total de l'àrea (m2 de sòl)	1.183,73	100,0%
Ús global: Residencial		
APROFITAMENT PRIVAT		
Superfície màxima de sòl: (1-9)	626,67	52,94%
Sostre màxim (m2) 1.891,85		
Edificabilitat màxima neta (m2 sost. privat/m2 sòl privat) 3,02		
Edificabilitat màxima bruta (m2 sost. privat/m2 sòl àrea) 1,60		
DISTRIBUCIÓ DEL SÒL PÚBLIC		
Superfície mínima de sòl de cessió:	557,06	47,06%
Sistema viari a-1	347,23	29,33%
Sistema d'espais lliures (d-1)	209,83	17,73%

**SUBSECTOR 2:**

CARACTERÍSTIQUES GENERALS	Superfícies	
	m2	%
Superfície total de l'àrea (m2 de sòl)	4.779,33	100,0%
Ús global: Residencial		
APROFITAMENT PRIVAT		
Superfície màxima de sòl: (1-9)	2.354,86	49,27%
Sostre màxim (m2) 8.543,50		
Edificabilitat màxima neta (m2 sost. privat/m2 sòl privat) 3,63		
Edificabilitat màxima bruta (m2 sost. privat/m2 sòl àrea) 1,79		
DISTRIBUCIÓ DEL SÒL PÚBLIC		
Superfície mínima de sòl de cessió:	2.424,47	50,73%
Sistema viari a-1	732,08	15,32%

**2. TEXT REFÓS DE L'AVANÇ DEL PLA DE DIVISIÓ EN SUBSECTORS DE L'ÀREA DE TRANSFORMACIÓ D'ÚS A2-TP A L'ILLA DELIMITADA PER LA GRAN VIA I ELS CARRERS DEL COMTE DE REUS I DE COVADONGA DE SABADELL**

## **MEMÒRIA:**

### **1. Antecedents.**

El Pla General de Sabadell localitza l'àrea de planejament especial A2-TP (Gran Via – Comte de Reus), en la part central de l'illa delimitada pels carrers d'Alfons Sala, Covadonga, Comte de Reus i Ripoll.

Aquesta Àrea de Millora Urbana és confrontant amb l'àrea de desenvolupament per planejament especial A1-TP, que s'està desenvolupant per part de la societat LLOC NOU SCCL.

Part de l'edificació que s'haurà de realitzar dins l'àmbit de l'àrea A2-TP es troba connectada per paret mitgera amb les construccions del sector A1-TP que s'està construint, mentre que la resta de l'actuació de la A2-TP té unes característiques que motiven que el seu desenvolupament s'hagi de realitzar a més llarg termini.

Per això es considera adient proposar la divisió en subsectors del sector A2-TP conforme a les motivacions que a continuació s'esmentaran.

### **2. Introducció.**

LLAFRANC 2000 SERVEIS S.L. és la propietària de la finca situada entre els carrers Covadonga, Gran Via i Compte de Reus, i que es troba inclosa dins de l'àrea a desenvolupar per planejament especial A2TP del Text Refós del Pla General de Sabadell.

### **3. Planejament vigent.**

El Text refós del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell, aprovat definitivament el 31 de juliol de 2000, defineix l'àrea a desenvolupar A2-TP mitjançant planejament especial i per tant constitueix la base de planejament vigent per desenvolupar el present document.

Els paràmetres urbanístics fixats en el Text refós del Pla General d'Ordenació de Sabadell per a desenvolupar l'àrea A2TP són els següents:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS	Superfícies	
	m2	%
Superfície total de l'àrea (m2 de sòl)	5.930	100,0%
Ús global: Residencial		
APROFITAMENT PRIVAT		
Superfície màxima de sòl: (1-9)	2.965	50,0%
Sostre màxim (m2) 10.376		
Edificabilitat màxima neta (m2 sostre privat/m2 sòl privat) 3,50		
Edificabilitat màxima bruta (m2 sostre privat/m2 sòl àrea) 1,75		
DISTRIBUCIÓ DEL SÒL PÚBLIC		
Superfície mínima de sòl de cessió:	2.965	50,0%
Sistema viari a-1	1.074	18,1%
Sistema d'espais lliures (d-1)	1.891	31,9%
Ús global, coeficients i percentatges amb caràcter normatiu bàsic		

Correcció topogràfica.

S'ha corregit la superfície de l'àmbit de la fitxa del P.G.M. en base a les dades obtingudes del plànol topogràfic realitzat l'octubre del 2004, quedant el següent repartiment de qualificacions i usos:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS	Superfícies	
	m2	%
Superfície total de l'àrea (m2 de sòl)	5.963,0 6	100,0%
Ús global: <b>Residencial</b>		
APROFITAMENT PRIVAT		
Superfície màxima de sòl: (1-9)	2.981,5 3	<b>50,0%</b>
Sostre màxim (m2) 10.435,3 5		
Edificabilitat màxima neta (m2 sostre privat/m2 sòl privat) 3,50		
Edificabilitat màxima bruta (m2 sostre privat/m2 sòl àrea) <b>1,75</b>		
DISTRIBUCIÓ DEL SÒL PÚBLIC		
Superfície mínima de sòl de cessió:	2.981,5 3	<b>50,0%</b>
Sistema viari a-1	1.079,3 1	18,1%
Sistema d'espais lliures (d-1)	1.902,2 2	31,9%
Ús global, coeficients i percentatges amb caràcter normatiu bàsic		

#### **4. Objectius de l'Avanç de Pla i de la proposta de desenvolupament en dos subsectors:**

La proposta de divisió en subsectors de la A2TP persegueix dues grans finalitats:

1.- La possibilitat de construir de forma immediata el nou edifici que confronta amb el que actualment s'està construint dins l'àmbit de la A1TP, ja que els mateixos han de ser una única unitat edificatòria.

2.- Executar el vial de cessió obligatòria, de connexió entre els carrers Comte de Reus i el carrer d'Alfons Sala, sense necessitat de desenvolupar tot el sector A2TP.

## **5.- Marc legal per el desenvolupament en Subsectors:**

L'article 91 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, permet que "els àmbits objecte d'un Pla de Millora Urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors sempre que es compleixin les condicions següents:

- a) Es justifiquin la conveniència i l'oportunitat de la promoció.
- b) S'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit.

El desenvolupament d'aquest article es concreta en l'article 114 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

En diu en l'apartat 114.1: "Per desenvolupar un sector en Subsectors s'ha de presentar a tràmit un avanç del Pla que abasti la totalitat del sector, juntament amb el planejament derivat referit a un subsector. L'avanç de Pla del conjunt del sector i el pla urbanístic derivat s'han de presentar en document separats i es tramiten en expedients separats."

La citació dels esmentats articulats va servir de presentació dels dos documents que es van aportar a tràmit:

- Un Avanç de Pla de millora urbana del citat sector A2-TP amb la divisió en dos subsectors.
- Un Pla de millora urbana del subsector 1.

## **6.- Justificació de la proposta de subdivisió en subsectors:**

L'objectiu núm. 1 definit amb anterioritat justifica l'acompliment de l'article 91, en quant a conveniència i oportunitat de la subdivisió.

Quant a la coherència de l'emplaçament de la xarxa viària, dels jardins i places en el conjunt del sector així com l'enllaç amb les xarxes generals de serveis, en la A2-TP es segueix la pauta marcada en la A1-TP, la qual cosa garanteix la coherència de l'acció urbanística en aquesta zona.

Per justificar l'acompliment del punt b) del citat article 91, és a dir, "acreditat l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el

subsector i la resta de l'àmbit", així com amb l'article 114 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (desplegament del 91 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme) i amb l'article 36 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (desplegament dels articles 36 i 37 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme), en relació als conceptes d'aprofitament urbanístic i al seu equilibri en els dos subsectors que es proposen, cal notar el següent:

- a) A partir de la necessitat de segregar el Subsector 1 de la A2-TP, per completar l'edificació que s'està construint en el sector A1-TP, el límit entre el subsector 1 i el 2, es va establir, prèvia consulta amb els serveis tècnics municipals, en l'eix del carrer de nova urbanització, perllongació del carrer Metge Mir, amb la condició de que en l'execució d'aquest subsector el cost d'urbanització s'ampliarà a la totalitat de l'amplada del carrer Metge Mir.
- b) L'establiment d'aquest límit s'acostava a l'ideal quant a un repartiment equilibrat del sòl privat i del sostre màxim de cada subsector.
- c) Per altra banda, de cara a la ponderació de l'aprofitament urbanístic, es donava la circumstància de només tenir que desenvolupar dos sectors, ambdós de la mateixa propietat i ambdós de gran homogeneïtat zonal i d'ús global comú, el d'habitatge.

Un dels paràmetres que determinaria l'equilibri seria teòricament la densitat, però en aquest sector no s'aplica aquest concepte. Per altra banda els usos són molt homogenis (habitatge en planta pisos i comerç en planta baixa).

Per tant es pot arribar a la conclusió que l'únic factor que explica l'equilibri de l'aprofitament urbanístic és el de l'edificabilitat. En aquest cas en el subsector 1 s'aplica un 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i en el subsector 2 un 1,79 la qual cosa dona una garantia suficient de cara l'aprovació del primer sector.

Quant a càrregues, si es considera que el valor econòmic de la urbanització de vials i zones verdes és el mateix per m<sup>2</sup>, la càrrega derivada d'aquesta urbanització està lleugerament desequilibrada a favor del subsector 1, però queda compensada amb l'obligació concreta, per part del promotor del subsector 1 de pagar el cost d'urbanització de la meitat del carrer Metge Mir que cau dintre del subsector 2.

Per tant, d'acord amb el que estableix l'article 124 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, s'haurà de realitzar una cessió anticipada de la totalitat del vial.

En base a aquestes raons es considera justificada la proposta de desenvolupament en dos subsectors de la a2-TP, d'acord amb les

prescripcions de l'article 91 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

## 7. Proposta de desenvolupament en Subsectors:

### SUBSECTOR 1:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS	Superfícies	
	m2	%
Superfície total de l'àrea (m2 de sòl)	1.183,73	100,0%
Ús global: <b>Residencial</b>		
<b>APROFITAMENT PRIVAT</b>		
Superfície màxima de sòl: (1-9)	626,67	52,94%
Sostre màxim (m2) 1.891,85		
Edificabilitat màxima neta (m2 sost. privat/m2 sòl privat) 3,02		
Edificabilitat màxima bruta (m2 sost. privat/m2 sòl àrea) <b>1,60</b>		
<b>DISTRIBUCIÓ DEL SÒL PÚBLIC</b>		
Superfície mínima de sòl de cessió:	557,06	47,06%
Sistema viari a-1	347,23	29,33%
Sistema d'espais lliures (d-1)	209,83	17,73%

**SUBSECTOR 2:**

CARACTERÍSTIQUES GENERALS	Superfícies	
	m2	%
Superfície total de l'àrea (m2 de sòl)	4.779,33	100,0%
Ús global: Residencial		
APROFITAMENT PRIVAT		
Superfície màxima de sòl: (1-9)	2.354,86	49,27%
Sostre màxim (m2)	8.543,50	
Edificabilitat màxima neta (m2 sost. privat/m2 sòl privat)	3,63	
Edificabilitat màxima bruta (m2 sost. privat/m2 sòl àrea)	1,79	
DISTRIBUCIÓ DEL SÒL PÚBLIC		
Superfície mínima de sòl de cessió:	2.424,47	50,73%
Sistema viari a-1	732,08	15,32%

Sabadell, octubre del 2006

Francesc Sánchez Advocats SL

B01 Arquitectes