

balcells i pont arquitectes slp.

carne 29. 08202 sabadell. tel. 937267794 fax 937259080

www.biparquitectes.com bip@biparquitectes.com

**ESTUDI DE DETALL PER A L'ORDENACIÓ
DE VOLUMS DE LA
ZONA QUALIFICADA COM A 2-2d DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ 38**

**Promociones Brica S.A.
Racrepare S.L.**

Carrer de Cebrià Cabané
Sabadell

Sabadell, novembre del 2010

1. MEMÒRIA INFORMATIVA.

- 1.1 ANTECEDENTS.
- 1.2 SITUACIÓ I DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT.
- 1.3 PROMOCIÓ.
- 1.4 PLANEJAMENT VIGENT.
- 1.5 EL TERRITORI.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1 MARC LEGAL. PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ DE L'E.D.
- 2.2 OBJECTIUS GENERALS.
- 2.3 EDIFICABILITAT DE LA UA38.
- 2.4 JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ I LA SEVA ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT APLICABLE.
- 2.5 QUADRE COMPARATIU ENTRE LES DETERMINACIONS PREVISTES AL PLANEJAMENT VIGENT I LES DE LA PROPOSTA.
- 2.6 UNITATS D'EDIFICACIÓ.
- 2.7 PERFILS REGULADORS, ALINEACIONS I RASANTS.
- 2.8 COMISSIÓ DEL PAISATGE URBÀ

3. NORMATIVA.

4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.

INFORMACIÓ.	11.	SITUACIÓ.
	12.	PLANEJAMENT VIGENT I ÀMBIT UA-38.
	13.	TOPOGRÀFIC.
	14.	TOPOGRÀFIC 2-2d.
NORMATIUS	N1.	ÀMBIT ESTUDI DE DETALL
	N2.	ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. 1:1000
	N3.	ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. COTES
	N4.	RELACIÓ AMB L'ENTORN.
	N5.	PERFIL REGULADOR
ANNEXES	A1.	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT UA 38.
	A2.	PREVISIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS.
	A3.	IMATGE VIRTUAL.

1. MEMÒRIA INFORMATIVA.

1.1 ANTECEDENTS.

L'àmbit del present Estudi de Detall coincideix amb la zona qualificada 2-2d, situada dins el Polígon d'actuació Urbanística UA38, que limita al Nord Est amb el c. Dublín, al Sud Est amb el c. St. Isidor, al Sud Oest amb edificacions existents i al Nord Oest amb el c. Cebrià Cabané.

Els titulars del sòl de la UA 38, que consoliden el seus drets edificatoris en la zona qualificada de 2.2d, objecte del present Estudi de Detall, son:

La societat **Promociones Brica S.A.** que és propietària de la finca emplaçada al carrer Cebrià Cabané núm. 6 inclosa en la UA 38. Inscrita al Registre de la Propietat núm. 1 de Sabadell: finca núm. 61180; tom 3434; llibre 1204; foli 108.

La societat **Racrepare S.L.** que és propietària de la finca emplaçada al carrer Dublín núms. 1 a 17, inclosa en la UA 38. Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 1 de Sabadell: finca núm. 4740; tom 4022; llibre 1746; foli 157.

L'Ajuntament de Sabadell que és propietari d'una superfície de terreny de 178,81m²., inclosa en la UA38. Pendent d'immatriculació registral.

En data 14 de desembre de 2009, tots els propietaris del sector, varen signar un Conveni Urbanístic pel Desenvolupament de la UA 38, que va ser ratificat per la Junta de Govern Local en sessió de data 29 de gener del 2010, en el que la clàusula sisena del mateix, recull la prescripció legal establerta al Text Refós del Pla General d'Ordenació Municipal de Sabadell P.G.M.O.S., que determina l'obligatorietat de realitzar un Estudi de Detall per a la zona 2-2d. del Polígon d'Actuació Urbanística 38

Al gener del 2010, l'Ajuntament de Sabadell, promou la modificació de la delimitació de la UA38, exp. Núm. SR-038, per tal d'incloure la totalitat de sòls que es cedeixen per part de la Comunitat de propietaris St. Isidor 70-72, degut a la complexitat que suposa la mult titularitat del sol de la citada Comunitat.

1.2 SITUACIÓ I DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT.

L'àmbit de l'Estudi de Detall, la zona qualificada 2-2d, es troba a la banda Oest de la Unitat d'Actuació, tot ell amb front al carrer de Cebrià Cabané. Té forma assimilada a un trapezi irregular, els seus llinars son per la banda Oest, com ja s'ha comentat, el carrer de Cebrià Cabané, per la banda Nord la zona de la UA 38 qualificada com a d-1 Places i jardins urbans, per la banda Est amb terreny propietat de la Comunitat de Propietaris St. Isidor 70-72, i per la banda Sud, amb construccions existents dins la pròpia illa.

La zona en qüestió es troba envoltada d'edificacions de caire residencial plurifamiliar, fonamentalment edificades segons volumetria específica.

L'àmbit de l'Estudi de detall coincideix amb la superfície qualificada com a 2-2d, que és de **2.633,62 m².**

1.3 PROMOCIÓ.

Els promotors del present Estudi de Detall son les societats:

Promociones Brica S.A., NIF A59164715, i domicili al c. St. Josep 29, 08202 Sabadell, representada pel Sr. Vicenç Majada Esteve.

Racrepare S.L. NIF B64834237, i domicili al c. Terra Alta 8 2n.1a. 08192 St. Quirze del Vallès, representada per la Sra. Remedios Paredes Rejano.

1.4 PLANEJAMENT VIGENT.

És el Text refós del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell (MPG-8-TR), aprovat definitivament el 31.07.2000 (DOGC 2.10.00).

Segons aquest Pla, i la posterior modificació d'àmbit referida anteriorment, la Unitat d'Actuació 38, té les qualificacions de Zona Residencial en Conjunts amb espais Oberts (clau 2-2d), Zona residencial en conjunts amb espais oberts d'ús públic (clau 2-1e n.e.), Places i jardins urbans (clau d-1) i Sistema Viari (clau a-1).

El resultat de l'aplicació del planejament vigent dona el quadre següent:

Quadre 1

Qualificacions urbanístiques (Planejament vigent)	Clau	Superfície	
Zona residencial en conjunts amb espais oberts, subzona "d"	2-2d	2.633,62	26,24%
Zona residencial en conjunts amb espais oberts, subzona "e" - espai lliure	2-1e (n.e.)	1.119,54	11,15%
Places i jardins urbans	d-1	2.567,66	25,58%
Vialitat local	a-1	3.717,31	37,03%
		10.038,13	100,00%

1.5 EL TERRITORI.

Ens trobem en una zona de la ciutat, definida per una successió d'illes de forma desigual, amb edificacions residencials segons volumetria específica, que limitava fins fa poc el casc urbà de la ciutat, i que en un futur comunicarà directament amb el barri de Cifuentes.

Les construccions es situen a cada banda dels carrers, les més antigues en alineació de vial i les més recents en volumetria específica.

L'ús de les edificacions és fonamentalment habitatge residencial plurifamiliar, també en planta baixa, excepte en els eixos principals.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

2.1 MARC LEGAL. PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ DE L'E.D.

Normativa aplicable general.

Text Refós de la Llei d'Urbanisme. Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost i el Reglament de la Llei d'Urbanisme Decret 305/2006, de 18 de juliol.

En concret la Disposició Transitòria Onzena del Text Refós Llei Urbanisme DL1/2010, que disposa que els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i també els que siguin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.

Normativa aplicable municipal.

La redacció del present Estudi de Detall dins la U.A.38 es justifica en base a l'article 380 de les Normes Urbanístiques del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell:

En concret l'article 380 del PGMOS diu que "L'ordenació de l'edificació en aquesta zona (zona residencial en conjunts amb espais oberts clau 2.2) es regula preceptivament mitjançant un Estudi de Detall que compleixi les condicions fixades en aquesta Secció".

La realització d'aquest Estudi de Detall, es troba també recollit a la clàusula sisena del Conveni Urbanístic signat el 14 de desembre del 2009 i posteriorment ratificat per la Junta de Govern Local, en sessió de data 29 de gener del 2010.

2.2 OBJECTIUS GENERALS.

Els objectius generals del present Estudi de Detall, son els següents:

- La configuració volumètrica dels trets edificatoris, els quals completaran les edificacions de tota l'illa.
- La definició d'un gàlib màxim d'edificabilitat en funció de les alçades i ocupació en planta.
- Aquesta configuració volumètrica té en compte també les característiques de les edificacions existents a la resta de l'illa, i a l'altra banda del carrer de Cebrià Cabané, amb l'objectiu de conformar en lo possible una zona amb edificacions de tipologies similars. També té en compte especialment la potència de l'edifici St. Isidor 70-72, el qual, juntament amb les edificacions proposades en aquest Estudi de Detall conformen un front d'edificacions davant el parc urbà qualificat com a d-1.

Quadre 2

Sòl públic/Sòl privat					
	Públic		Privat		
2-2d			2.633,62	26,24%	
2-1e (n.e.)	1.119,54	11,15%			
d-1	2.567,66	25,58%			
a-1	3.717,31	37,03%			
Totals	7.404,51	73,76%	2.633,62	26,24%	10.038,13 100,00%

2.3 EDIFICABILITAT DE LA UA-38 CONCRETADA EN LA ZONA 2-2d.

L'edificabilitat total assignada pel planejament a la zona qualificada amb la clau 2-2d, objecte d'aquest Estudi de Detall, és de **6.585 m2 de sostre** i que el Projecte de Reparcel·lació de la UA38, realitzarà l'equidistribució entre els propietaris del sector.

Per tal de poder configurar volumètricament aquesta edificabilitat a la zona 2-2d, i per tant poder concretar l'espai del sòl a ocupar, s'estableix d'acord amb el que disposa en aquest sentit el Conveni Urbanístic, i amb caràcter merament informatiu i sense valor normatiu, el següent quadre 3, d'assignació d'edificabilitat, en funció de les superfícies de sòl incloses a la UA38. La concreció exacta i definitiva del lloc i percentatge d'adjudicació a cada propietari es concretarà com s'ha dit, en l'instrument urbanístic adient que és el Projecte de Reparcel·lació de la UA38.

Quadre 3

Edificabilitat assignada				
	2,5 m2st/m2s	10% aprofitament	Total	
1 Promociones Brica S.A.	3.553,89	-355,39	3.198,50	
2 Racrepare S.L.	2.870,24	-287,02	2.583,21	
3 Ajuntament de Sabadell	160,87	642,41	803,28	
Total	6.585,00	0,00	6.585,00	

2.4 JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ I LA SEVA ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT APLICABLE.

La proposta d'ordenació del present Estudi de Detall, pretén resoldre les diferents problemàtiques plantejades, i a la vegada donar una resposta vàlida als aspectes urbanístics.

2.4.1 Justificació urbanística.

2.4.1.1 En quant a l'alineació de les edificacions.

Un primer aspecte a resoldre és la conformació de les alineacions de les edificacions respecte al front del c. Cebrià Cabané. Aquest tram de carrer entre els carrer dels Fatxendes i el futur carrer Dublín, no és un tram recte, sinó que el seu traçat forma una corba oberta buscant la perpendicular al c. Dublín. Si ens hi fixem, el potent edifici de St. Isidor 70-72, i un dels edificis del conjunt St. Isidor/Fatxendes/Cebrià Cabané, també tenen la mateixa ortogonalitat

Un segon aspecte és la conformació final del front d'edificació davant el nou parc (qualificació d-1) que tanca l'illa. La delimitació d'aquest canvi de qualificació (i per tant del nou front edificatòri) també és ortogonal respecte al traçat del c. Cebrià Cabané.

2.4.1.2 En quant al nombre de plantes.

Les edificacions existents, en un àmbit relativament reduït, tenen alçades semblants. Planta baixa i quatre plantes pis fonamentalment, tant a l'illa en qüestió, com a l'illa de l'altra banda del c. Cebrià Cabané. Excepte l'edifici St. Isidor 70-72, el qual es mou entre planta baixa i tres plantes pis i planta baixa i onze plantes pis.

Per altra banda, la proposta vol consolidar un front d'edificació davant el parc. Aquest front el conformaran l'edifici St. Isidor 70-72 i la nova proposta. Buscar una uniformitat en quant al "skyline" obliga a crear un frontal amb una certa unitat de criteri en quant a alçades.

Aquesta proposta d'edificació, també ha de tenir en compte la resta de preexistències, que ens porten a alçades molt més baixes de planta baixa i

quatre plantes pis, i per tant, si volem un encaix en l'entorn més proper, la proposta haurà de ser respectuosa amb aquestes alçades.

2.4.1.3 En quant a l'esglaonat d'alçades.

La posició de les edificacions en relació a la seva ocupació en planta, crea inicialment un conflicte en relació a la seva orientació. L'esglaonat de les construccions projectades provoca la utilització de la cara sud d'aquestes edificacions, i a la vegada evita l'aparició de possibles parets mitgeres.

2.4.1.4 En quant a la "fondària edificable" de la proposta.

Encara que definim un gàlib, i per tant no es fixa de forma taxativa l'ocupació en planta de la edificació, hem de tenir present la tipologia i característiques de l'ús a que es destinaran les construccions, amb tota seguretat. El seu ús final serà habitatge plurifamiliar, amb unitats de superfícies variables, i que es corresponen amb el tipus existent a les noves construccions de l'entorn.

Per aquest tipus d'habitatges, i el lloc on es projectaran, convé que el planejament condueixi a solucions exteriors, renunciant en lo possible a patis de llums. També convé que permeti ventilacions creuades i quan sigui possible, la doble orientació.

Considerem que la mida (o gàlib) de 13,00 mts. no només permet, sinó que deriva cap a aquest tipus de solucions tipològiques.

Tanmateix, aquesta mida pot absorbir altres usos no dominants que permet el planejament vigent.

2.4.2 Justificació parcel·laria segons Conveni Urbanístic de 29.01.2010.

2.4.1.1 Criteri de definició de les futures parcel·les.

El present Estudi de Detall, d'acord amb el que estableix en aquest sentit el Conveni Urbanístic de data 29 de gener del 2010, en la seva clàusula sisena, procedeix a fixar els criteris per a la definició de les futures parcel·les on situar l'edificació establerta pel planejament, i en les que el Projecte de Reparcel·lació de la UA38, procedirà a la seva delimitació exacta i adjudicació en virtut del procés de justa distribució de càrregues i beneficis.

2.4.1.2 Parcel·la A.

És la més propera a la zona d-1. Conté dos lots d'edificació (encara que formalment pot ser i es proposa que ho sigui, un sol edifici). Un primer lot és una peça de mides en planta 22,60 x 13,00 i 9 alçades (PB+8). La mida 22,60 és el front al d-1. El segon lot és una peça de 7,00 x 13,00 i 7 alçades (PB+6).

2.4.1.3 Parcel·la B.

És la zona central. Sobre aquesta parcel·la es projecta una peça de 10,00 x 13,00 i PB+6 i una segona peça 4,00 x 13,00 en PB+4.

2.4.1.4 Parcel·la C.

És la zona més propera a les edificacions existents i permet una edificació en forma de L, tota en PB+4. Un lot és una peça de 19,50 x 13,00 i PB+4 i una segona peça 30,00 x 13,00 en PB+4.

2.5 QUADRE COMPARATIU ENTRE LES DETERMINACIONS PREVISTES AL PLANEJAMENT VIGENT I LES DE LA PROPOSTA.

L'Estudi de Detall ordena l'edificabilitat resultant d'un perímetre regulador màxim, que supera en un 16,45% l'edificabilitat màxima permesa. Per tant, cada adjudicatari, haurà d'ajustar el seu projecte arquitectònic (dins l'envolvent proposada) perquè la totalitat de m2. de sostre projectats s'ajusti al màxim assignat com a drets, que es reflexa al quadre corresponent.

Quadre 4

Perímetre regulador/Gàlib					
	Llarg	Fondària	Plantes	m2 sostre	m2. sostre parcel·la
A	22,60	13,00	9,00	2.644,20	3.281,20
	7,00	13,00	7,00	637,00	
B	10,00	13,00	7,00	910,00	1.170,00
	4,00	13,00	5,00	260,00	
C	19,50	13,00	5,00	1.267,50	3.217,50
	30,00	13,00	5,00	1.950,00	
Total					7.668,70

16,45%

2.6 UNITATS D'EDIFICACIÓ.

Les unitats d'edificació projectades es consideren "flexibles" en aplicació de l'article 96.3 del PGMOS. Les unitats d'edificació han de ser objecte d'un projecte arquitectònic únic, per cadascuna d'elles.

2.7 PERFILS REGULADORS, ALINEACIONS I RASANTS.

Les alineacions fixades per a la delimitació de la qualificació 2-2d, tenen en el territori, elements molt clars de definició:

- **Per la banda Oest:** El front del carrer Cebrià Cabané.
- **Per la banda Nord:** La prolongació de la línia que conforma la façana de l'edifici St. Isidor 70-72 en el límit amb la qualificació d-1.
- **Per la banda Est:** Una tanca d'obra existent que limita la propietat de la Comunitat de Propietaris St. Isidor 70-72
- **Per la banda Sud:** La prolongació de la línia que conforma la façana Sud de l'edifici St. Isidor 70-72.

Donat que el sistema d'ordenació previst és per volumetria específica, l'alçada dels edificis es fa des de la cota de referència de la planta baixa. Per tant, cada projecte d'edificació definirà la seva planta baixa, amb els límits que marca l'art. 101.2 de les NN.UU. L'alçada de la planta baixa queda pendent de definició en funció de l'ús a que cada unitat d'edificació assigni.

Les rasants queden referides a la vorada existent de la cara Oest del carrer Cebrià Cabané, les quals serviran de referència per la nova vorada d'aquest carrer a la banda 2.2d. A partir d'aquesta rasant, el projecte d'urbanització definirà les voreres i les seves rasants.

2.8 COMISSIÓ DEL PAISATGE URBÀ.

El present Estudi de Detall va ser presentat davant la Comissió del Paisatge Urbà el 28 d'octubre del 2010.

D'aquesta presentació, i del debat posterior, va quedar palesa l'acceptació per part de tots els assistents, del contingut dels criteris que informen el present Estudi de Detall.

Significar l'interès mostrat tant pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Sabadell, com pels propis Promotors, d'aconseguir una imatge el més unitària possible. Aquesta unitat, podrà venir donada per una uniformitat de materials, per una gamma de colors, o per una composició similar.

Es va considerar així mateix que la peça edificada de planta baixa i vuit pisos, tot i ser una edificació potent, ajudarà a definir i donar relleu a un frontal que dóna al parc i que relliga i harmonitza la resta d'edificacions de la zona. Les altres d'edificacions són assimilades al seu entorn, tant a nivell d'alçades, com de mides de fondària.

La presentació de l'Estudi de Detall va obtenir una opinió favorable d'aquesta comissió, tan en línies generals com els aspectes concrets relacionats.

3. NORMATIVA.

Article 1. Objecte.

Aquest Estudi de Detall ordena l'edificació de la zona qualificada 2-2d que integren la UA-38, que es redacta d'acord amb el que disposa, l'article 380 del PGMOS. i la disposició transitòria onzena del Text Refós Llei Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010.

Article 2. Contingut de l'Estudi de Detall.

L'Estudi de Detall consta de: Memòria informativa i justificativa; normativa i la documentació gràfica configurada per 6 plànols informatius, 3 plànols normatius i 3 annexes.

Article 3. Àmbit territorial.

L'àmbit de l'Estudi de Detall és el configurat en el sòl qualificat de 2-2d de la UA38. La delimitació de l'àmbit s'indica al plànol N1 (Àmbit Estudi de detall).

Article 4. Normativa d'aplicació.

En relació a totes les determinacions urbanístiques de caràcter normatiu, que pel seu caràcter general no es regulin per aquest Estudi de Detall, serà d'aplicació el Text Refós del Pla General d'Ordenació Municipal de Sabadell, aprovat definitivament el 31 de juliol de 2000 i per l'Ordenança Municipal Reguladora de l'Edificació.

Article 5. Condicions d'edificació.

5.1 Edificabilitat. El sostre total edificable és de **6.585,00 m2**. obtinguts d'aplicar el coeficient 2,5 m2st/m2s a la superfície de l'àmbit de l'Estudi de Detall 2.633,62 m2.

5.2 Nombre de plantes. El nombre màxim de plantes a edificar, és el definit en el plànol 9. El nombre de plantes, i les diferents alçades reguladores, segueixen els criteris fixats pel Pla General. Una vegada conegudes amb exactitud les dades topogràfiques de la UA 38, es fixen els punts d'aplicació dels diferents paràmetres.

5.3 Alçada de les plantes. El plànol de perfil regulador N5, defineix la teòrica planta soterrani, i per tant la rasant de la planta baixa, a partir del nivell exterior definitiu. L'alçada lliure de la planta baixa es defineix de 4,00 mts. com a alçada lliure màxima, la qual pot reduir-se en funció de l'ús assignat a aquesta planta.

5.4 Espai lliure interior. Les sortides de les plantes soterrani a l'exterior es podran portar a terme pels espais privats no edificats en planta baixa. Aquestes sortides, en el cas que siguin cobertes, computaran com a superfície construïda i ocuparan com a màxim un 5% de la totalitat de la superfície en planta. Aquestes sortides s'integraran amb les tanques de límit entre el sòl privat i els vials.

5.5 Cossos sortints. Queda permesa la construcció de cossos sortints, en les especificacions que marca el planejament vigent. Aquests cossos podran sobrepassar els límits dels gàlibs. En el cas que sigui tancats, computaran a efectes d'edificabilitat.

Sabadell, 17 de novembre del 2010
ELS ARQUITECTES.