

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL
MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SABADELL A
L'ÀMBIT DEL CASTELL DE CAN FEU**

MÀS DURÀN S.A.

N O G U É
O N Z A I N
R O I G 
a r q u i t e c t e s

ÍNDEX DE DOCUMENTS

1.MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1 Antecedents
- 1.2 Iniciativa i oportunitat de la modificació.
- 1.3 Àmbit de la modificació
- 1.4 Estat actual de l'àmbit
- 1.5 Planejament Vigent

2.MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1.Objectius, criteris de la modificació
- 2.2.Proposta d'ordenació
- 2.3 Quadres de característiques

3. INFORME MEDIAMBIENTAL

4.MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

5.NORMATIVA

- Disposicions generals
- Disposicions particulars

6. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

7. PLA D'ETAPES

PLÀNOLS

• INFORMATIUS

I1	SITUACIÓ	E 1:5000
I2	TOPOGRÀFIC	E 1:2000
I3	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	E 1:2000
I4	PLANEJAMENT VIGENT	E 1:2000

• D'ORDENACIÓ

O1	ZONIFICACIÓ PROPOSADA	E 1:2.000
O2	ORDENACIÓ UA 32-M PLANTA	E 1:1000
O3	ORDENACIÓ UA 32-M SECCIONS	E 1:600
O4	ORDENACIÓ UA 32-M ALÇATS	E 1:600
O5	ORDENANCES EDIFICATÒRIES PLANTA	E 1:1000
O6.1	POSSIBILITATS VOLUMÈTRIQVES PB+2	
O6.2	POSSIBILITATS VOLUMÈTRIQVES Ó PB+3	
O6.3	POSSIBILITATS VOLUMÈTRIQVES PB+4	
O7	SECTORS D'URBANITZACIÓ	E 1:2000
O8	CESSIONS FORA D'ÀMBIT	E 1:2000

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 Antecedents

En data 22 de juny de 1990 l'Ajuntament de Sabadell va signar un conveni (exp. C-9) amb el Sr. Jorge de Pallejà, ratificat pel Ple de 27/06/1990, en virtut del qual es preveia el desenvolupament urbanístic de part dels terrenys inclosos a la modificació de Pla amb l'establiment de les condicions d'ordenació, proposant la delimitació d'una Unitat d'actuació a executar pel sistema d'actuació de compensació, determinant unes cessions de vials fora d'aquest àmbit i la concreció de les despeses d'urbanització, així com el seu repartiment.

El Text refós del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, aprovat definitivament el 31-07-2000 (DOGC 02-10-2000) - al que designarem PGMOS en aquest document- recull el referit conveni. Delimita al Sud de l'avinguda Arraona la Unitat d'Actuació núm. 32, i realitza una primera ordenació del sector amb una illa d'industrial i tres illes d'espais lliures de caràcter local –parc veïnal clau d.2- i un traçat viari que dona continuïtat a totes les vies que arriben al sector (Carrers de Colòmbia i d'Uruguai, Ronda Europa i Avinguda d'Arraona). El Castell de Can Feu resta dintre d'una de les illes qualificades com parc veïnal (clau d-2).

Altres antecedents de planejament són el Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic de Sabadell (PEPPAS), aprovat definitivament en data 19 d'octubre de 1988, i el Pla especial de protecció del patrimoni de Sabadell (PEPPS). Aquest últim revisa l'anterior i està en fase de tramitació (aprovat inicialment en data 23 de desembre de 2005). El Castell de Can Feu resta inclòs en el catàleg com a element objecte de protecció pel seu valor patrimonial en el PEPPAS (element 21) i com edifici a conservar en el PEPPS (element 066). S'adjunta fitxa en annex.

Segons el PEPPS, l'àrea que comprèn l'àmbit de la modificació és una de les 62 àrees amb expectatives arqueològiques existents al municipi: l'àrea de Protecció Arqueològica de Can Feu EPA nº 11.

També podem citar com antecedent que influeix en l'àmbit de modificació la cessió obligatòria i gratuïta de part dels terrenys qualificats de parc veïnal (clau d.2), que corresponen a la finca 4 del plànol d'estructura de la propietat, que va obtenir l'Ajuntament de Sabadell per cessió del projecte de parcel·lació del Pla parcial "Mas Duran – Can Feu (SE-26)".

Finalment l'Ajuntament de Sabadell, Jorge de Pallejà Ricart i MAS DURAN,SA signen el 15 de desembre de 2006 el "CONVENI PER AL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC DE LA ZONA DEL CASTELL DE CAN FEU I EL SEU ENTORN", on s'acorda la redacció del present document.

1.2 Iniciativa i oportunitat de la modificació.

El promotor de la modificació de Pla és l'Ajuntament de Sabadell, si bé aquesta ha estat formulada per Jorge de Pallejà Ricart i MAS DURAN SA, propietaris, juntament amb l'Ajuntament de Sabadell, dels terrenys inclosos a l'àmbit de la modificació, que encarreguen a aquest equip redactor la seva realització.

L'oportunitat de la modificació esdevé de l'interès de l'Ajuntament per obtenir l'edifici de castell, i els sòls que formen la finca en que es troba, per a ús públic. A més de l'interès general que significa la propietat pública del Castell, es oportú desenvolupar les directrius del conveni recentment signat, que entre d'altres qüestions cerca de:

- Donar impuls a un sector que resta aturat i amagat darrera de les vies del tren i del mur que fa façana al passeig de Can Feu.

- Realitzar una nova ordenació de l'àmbit que aculli i resolgui les noves necessitats derivades de les transformacions produïdes a l'entorn, com la Urbanització dels carrers d'Amèrica, d'Uruguai, de Colòmbia i de Malta; la urbanització del Pla Parcial Can Gambús amb la continuïtat de la Ronda Europa lateralment a l'àmbit de la modificació i la urbanització del Passeig de Can Feu.

1.3 Àmbit de la modificació

L'àmbit de la modificació és de 86.232m² de superfície i comprèn els terrenys del polígon d'actuació UA 32, amb una superfície de 25.098 m², la finca del castell de Can Feu, que compta amb 19.545m², i la finca municipal situada al sud d'ambdues, de 38.767m². A més resten incloses dintre de l'àmbit total dues franges de viari que sumen 2.911m². Una d'elles està situada a l'oest ,entre la UA 32 i el límit del terme municipal; l'altra franja es situa a l'est, entre la UA 32 i la Finca de Can Feu.

- Límit nord. El límit de la U.A.32 amb l'avinguda d'Arraona.
- Límit est: carrers d'Uruguai, de Colòmbia i Passeig de Can Feu.
- Límit sud: la propietat dels Ferrocarrils de la Generalitat.
- Límit oest: el límit del terme municipal de Sabadell i St. Quirze del Vallès



1.4 Estat actual de l'àmbit

El sector està conformat per dues àrees diferenciades:

- El Castell de Can Feu amb les seves construccions annexes i l'hort i jardí intra-murs. Aquests estan tancats i tenen un ús de cria d'animals de granja i hort familiar.

- Els camps situats entre el castell de Can Feu i el límit del terme municipal entre Sabadell i St. Quirze del Vallès. Els camps estan en dos nivells topogràfics separats per la traça de l'antic torrent de Can Feu. La part alta dels camps, que és la franja oest de l'àmbit, està normalment conreada. La part baixa és un erm obert que s'utilitza com a aparcament esporàdic de cotxes i camions en la part més propera a l'avinguda d'Arraona i per pasturatge de bestiar.

La seva situació, a la perifèria de Sabadell, darrera un eixample industrial (a l'oest i al nord del sector) i tangencial a dues entrades a la ciutat (Ferrocarrils de la Generalitat i nus viari de la plaça del Mil·lenari) ha significat la degradació d'aquest entorn.

Com entorn natural també s'ha degradat per la canalització en la part nord de la ciutat de la riera de Can Feu i la pèrdua de la humitat que arribava per la mateixa. De l'antiga riera només resta la franja d'arbres que recorren l'àmbit del sector de nord a sud que per la seva varietat i considerable dimensió caracteritzen el lloc.

1.5 Estructura de la propietat

La estructura de la propietat es compon de tres únics propietaris Ajuntament de Sabadell, Sr. Jorge Pallejà i Mas Duran S.A. La distribució de la propietat, com s'indica al plànol **13**, és la següent:

1- Sr. JORGE PALLEJÀ	24.720 m ²
2- AJUNTAMENT DE SABADELL	3.200 m ²
3- MAS DURÀN S.A.	19.545 m ²
4- AJUNTAMENT DE SABADELL	38.767 m ²
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ	86.232 m ²

1.6 Planejament vigent

Quan parlem de planejament vigent fem referència al Text refós del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, aprovat definitivament el 31-07-2000 (DOGC 02-10-2000), que anomenarem PGMOS en aquest document.

El PGMOS classifica els terrenys objecte de modificació com a sòl urbà i grafia una ordenació (vegeu plànol **i4**) amb una peça qualificada de zona industrial d'eixample (clau 5-2a) a la cantonada nord, recolzada en la continuació de la Ronda Europa i l'avinguda d'Arraona. La resta dels terrenys es destinen a vialitat i espais lliures. Aquests últims es divideixen en tres al crear la continuació dels carrers Colòmbia i Uruguai que connecten amb la Ronda Europa. Aquesta connexió amb la ronda que discorre de nord a sud pel límit oest de l'àmbit de la modificació hipoteca totalment la possibilitat de crear un parc amb les mínimes condicions.

Les qualificacions del PGMOS són:

- 59.768 m² de parc periurbà clau d-2.
- 9.064 m² de sòl industrial que configura carrer, clau 5-2^a.
- 10.465 m² de sistema viari local clau a-1.
- 6.935 m² de sistema viari general clau A-1.

Zona industrial d'eixample – subzona 5-2a (clau 5-2a)

Comprèn els sòls inclosos dins les illes d'eixample de la ciutat, destinats predominantment a usos i instal·lacions industrials.

- Sistema d'ordenació: volumetria específica amb la condició preceptiva d'alinear l'edificació a carrer.

- Edificabilitat:

1. L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la en aquesta zona és de 2 m² de sostre per m² de sòl.
2. El volum màxim edificable per parcel·la urbanística es de 9m³ per m² de sòl.

- Condicions de la parcel·la

- La façana mínima és de 10m
- No es permet la subdivisió de parcel·les que hagin esgotat l'edificabilitat si la subdivisió genera expectatives de més sostre per a una d'elles.

- Condicions de l'edificació

- L'ocupació màxima de la parcel·la és del cent per cent (100%).
- L'alçada reguladora màxima estarà en funció de l'amplada de vial al qual l'edificació doni front d'acord amb el quadre següent:

Amplada de vial	Alçada màxima
menys de 12m	10,30m
de 12m a menys de 14m	13,30m
de 14m o més	17,70

- Condicions d'ús

- Usos dominants:

- Indústria agrupada
- Indústria urbana

- Usos compatibles:

- Comerç
- Oficines i serveis
- Restauració
- Recreatiu
- Recreatiu nocturn
- Indústria artesanal
- Magatzem
- Serveis tècnics i mediambientals
- Tallers de reparació de vehicles
- Aparcament
- Estació de servei
- Educatiu
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Religios
- Serveis urbans

Sistema general viari (clau A-1)

Formen part del sistema general viari:

- a) La xarxa bàsica territorial, que és aquella formada per les vies que tenen com a funció principal la de relacionar i comunicar la ciutat de Sabadell amb la resta del territori. La conformen el conjunt d'autopistes i vies segregades que creuen el terme municipal i les carreteres fora del sòl urbà i urbanitzable.
- b) La xarxa bàsica urbana, que és aquella formada per les vies que tenen com a funció principal la de relacionar i comunicar les diferents àrees urbanes.

La conformen les carreteres que transcorren dins el sòl urbà i urbanitzable i la resta de carrers principals que actuen com a vies d'accés, connexió i estructuració de la ciutat.

- El sòl qualificat com sistema viari serà de titularitat pública.
- L'ús dominant és el de viari.

Sistema local viari (clau a-1)

1 Formen part del sistema viari local:

- a) La xarxa complementària urbana, que és aquella formada pels carrers no inclosos dins la xarxa bàsica urbana i que tenen com a funció principal la de completar aquella xarxa i facilitar l'accés a les edificacions.
- b) La xarxa de camins rurals, que és aquella formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat i la seva comunicació amb la ciutat.

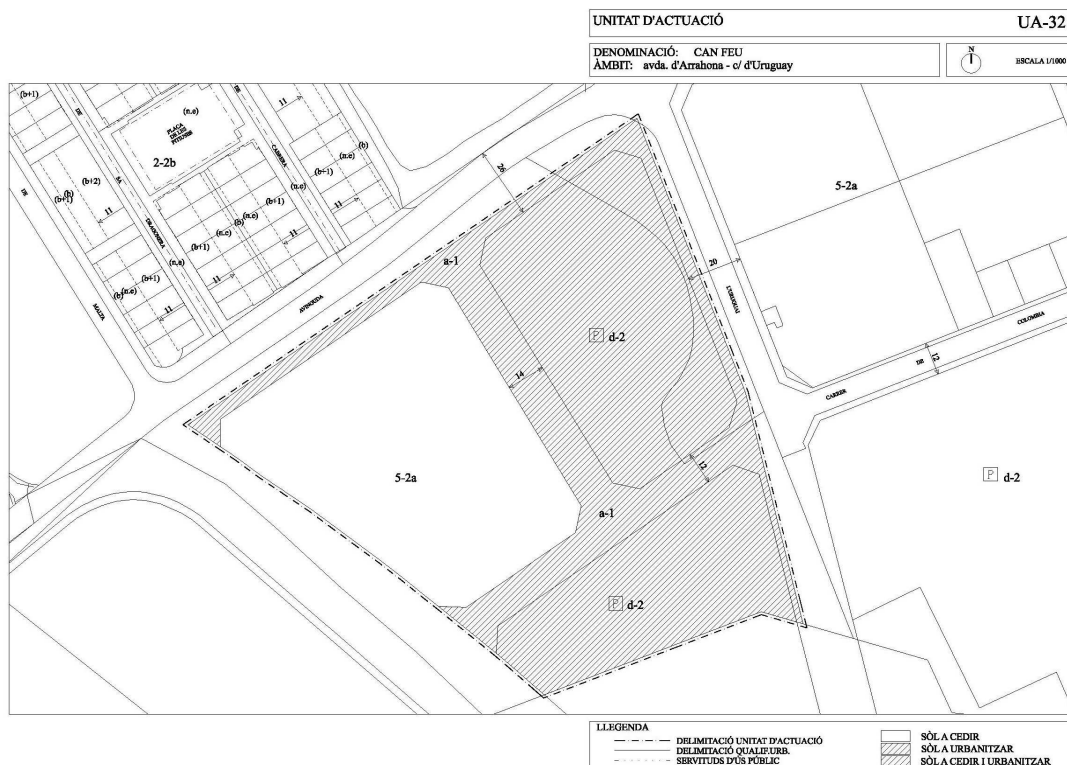
- El sòl qualificat com sistema viari serà de titularitat pública.
- L'ús dominant és el de viari.

Parc Veïnal (clau d-2)

Comprèn els sòls de titularitat pública destinats a espais verds de superfície superior a una hectàrea i mitja (1,5 Ha) i inferior a vint hectàrees (20 Ha) que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i el lleure dels ciutadans.

1. Us dominant : Lleure.
2. Usos compatibles: Aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns.
3. Es podran admetre en el subsòl d'aquests espais, activitats i serveis públics que podran gestionar-se directament o indirectament mitjançant concessió administrativa.

Unitat d'Actuació UA-32 Fitxa gràfica



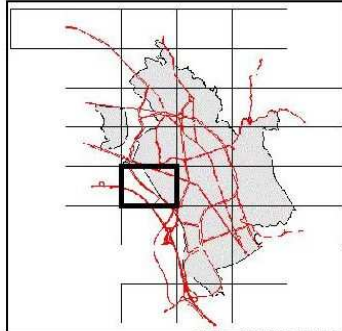
Fitxa numèrica PGMOS

UNITAT D'ACTUACIÓ UA-32

DENOMINACIÓ: CAN FEU
 ÀMBIT: avda. d'Arrahona - c/d'Uruguay

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: SÒL URBÀ
 PLANEJAMENT QUE LA DELIMITA: PLA GENERAL

OBJECTIUS:



s/N-2 e:1/2000 Full 21

FITXA NORMATIVA

Qualificació urbanística	Superfícies					
			Sòl mínim de cessió		Sòl mínim d'urbanització	
Clau	m ²	%	m ²	%	m ²	%
5-2a	9.064	36,11%				
d-2	11.398	45,41%	11.398	45,41%	11.398	45,41%
a-1	4.636	18,47%	4.636	18,47%	4.636	18,47%
Total àmbit		25.098	100,00%			
			Sòl mínim a cedir		16.034	63,89%
			Sòl mínim a urbanitzar			
					16.034	63,89%
EDIFICABILITAT MÀXIMA PRIVADA						
Sostre màxim				18.128 (m ²)		
Índex d'edificabilitat neta		5-2a			2,00 (m ² sostre privat / m ² sòl ús privat)	
Índex d'edificabilitat bruta				0,72 (m ² sostre privat / m ² sòl total àmbit)		
COEFICIENTS DE CÀRREGUES DE CESSIÓ I D'URBANITZACIÓ						
Coeficient de càrregues de cessió				0,88	(m ² sòl de cessió / m ² sostre privat)	
Coeficient de càrregues d'urbanització				0,88	(m ² sòl a urbanitzar / m ² sostre privat)	
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-top: 10px;"> Claus, índexos i percentatges amb caràcter normatiu bàsic </div>						
DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES						
SISTEMA D'ACTUACIÓ: COMPENSACIÓ						
PLA D'ETAPES: ETAPA ÚNICA DE 4 ANYS			CONVENI URBANÍSTIC RELACIONAT: C-9			
ALTRES DETERMINACIONS:						

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.0 Procedència de la modificació de Pla General

El document elaborat comporta la modificació paràmetres urbanístics a l'àmbit delimitat a la documentació gràfica, així com canvis puntuals en normes configurades com a bàsiques al PGMOS i, per aquest motiu, conforme el previst als articles 6 i 10 de les seves Normes Urbanístiques en relació amb la legislació urbanística vigent, en concret l'article 94 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 117 del Reglament de la Llei d'urbanisme, procedeix la tramitació del pertinent Projecte de modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell.

2.1. Objectius, criteris de la modificació

Objectius:

1) Reordenació general de l'àmbit, amb una nova disposició dels espais lliures, la vialitat i les zones d'aprofitament privat amb els següents objectius:

- Assegurar la unitat dels terrenys qualificats com a parc veïnal evitant la seva divisió per vialitat interposada.
- Donar continuïtat cap al nord al futur parc veïnal, amb les actuacions realitzades als carrers d'Amèrica, d'Uruguai, i de Malta.
- Situar les zones d'aprofitament privat de tal forma que recolzin el parc, amb una gran façana d'activitat, que a la vegada redueixi la visió de la zona industrial del municipi veí.

2) Obtenció de l'edifici del Castell de Can Feu i la finca que l'envolta per a un futur destí a l'ús públic.

Criteris:

A) Reducció del viari general eliminant la previsió del PGMOS de donar continuïtat als carrers d'Uruguai i de Colòmbia, que amb la solució adoptada són innecessaris. D'aquesta forma, i amb la incorporació de la finca del Castell de 19.545m² s'arriba a una superfície de Parc de casi 6 hectàrees.

B) Plantejar l'àrea d'aprofitament privat amb una clara voluntat d'aconseguir un conjunt unitari.

C) Delimitació d'un nou àmbit del polígon d'actuació urbanística UA 32, ampliat amb part dels terrenys de titularitat municipal qualificats de parc veïnal (clau d-2) i amb part dels terrenys de propietat privada fins a la finca del Castell de Can Feu, tot conformant un nou polígon d'actuació a efectes de gestió, que s'anomenarà U.A.-32M.

D) La reordenació general de l'àmbit incrementarà el sostre existent destinat a usos no residencials. L'increment de sostre que es produirà prové de l'aprofitament necessari per reordenar la zona d'acord amb les noves necessitats i comportarà la cessió gratuïta de la finca en la que s'ubica el Castell de Can Feu, finca 3 del plànol d'estructura de la propietat **i3**, així com la urbanització dels espais lliures i vials del sector C d'urbanització.

E) A fi de garantir la qualitat arquitectònica i paisatgística, i d'acord amb el conveni signat en data 15 de desembre de 2006, aquest planejament configura la volumetria del sostre d'aprofitament privat reconeixent l'existència del parc i dels espais públics que l'envolten.

F) Així mateix, conforme el que preveu l'article 94.4 del Decret Legislatiu 1/2.005, de 26 de juliol, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant DL 1/2005), considerant que computen les reserves que s'han previst per la destinació de l'àmbit, no és necessari incorporar la reserva suplementària de 7,50 m² de sòl per cada 100 m² de sostre d'increment destinat a altres usos, ja que la unitat d'actuació vigent contempla una superfície per espai lliure de 11.398 m², que són un 45,41% de l'àmbit, molt superior a les reserves que estableix l'article 65.4 del mateix text legal per a la implantació d'usos no residencials.

G) Atenent a la classificació com a sòl urbà no consolidat dels sòls inclosos en el nou Polígon d'Actuació, i en aplicació de l'article 43.1 del DL 1/2005, s'haurà de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística resultant de l'operació, ja que l'objecte d'aquesta es correspon amb les finalitats a que fa referència l'article 68.2.a) de l'esmentat DL 1/2005.

H) Definir la clau 5.1* Zona Industrial d'Eixample amb Terciari en comptes de la clau del planejament vigent, clau 5.2a - Zona Industrial d'Eixample, perquè s'ajusta més a les necessitats del sector. La clau 5.1* té el comercial entre els usos dominants, així com i les oficines i serveis i l'hoteler entre els compatibles. Els usos dominants no exclusivament industrials són més adequats que els de la clau 5.2a per situar-se al costat d'un edifici catalogat i en un entorn de parc públic. L'ordenació proposada s'ha realitzat pensant en afavorir aquests usos.

I) En la redacció de la modificació en virtut de comprovacions topogràfiques s'han realitzat petits ajustos de les superfícies del conveni. Són ajustos irrellevants com una diferència de 17 m² en la superfície de cessions fora d'àmbit (plànol O8) o de 25m² en el Sector d'Urbanització A (plànol O7).

J) Cal dir, igualment, que a la redacció de la modificació de Pla s'han inclòs també uns sòls d'urbanització situats fora de l'àmbit de la nova UA-32M, delimitats gràficament al plànol O.7 de la documentació gràfica, necessaris per a garantir l'accés rodat a les illes d'aprofitament privat.

2.2 Proposta d'ordenació

La reordenació de l'àmbit atén a l'interès general al aconseguir un gran àrea de parc i l'edifici del Castell de Can Feu per a ús públic, a la vegada que es reorienten els usos privats cap a activitats més adequades a la nova situació i els nous usos.

En l'ordenació proposada es creen dues grans àrees: la del parc i la d'aprofitament privat.

L'àrea de Parc, en una única peça de quasi 6 hectàrees assegura, en evitar la vialitat interposada, el seu bon funcionament com espai de lleure amb l'atractiu del Castell convertit en edifici públic.

El tractament futur del parc haurà de repensar la situació actual dividida en dues zones: el jardí interior, més elevat, que resta definit pel Castell de Can Feu i per el mur que l'envolta, i la zona exterior formada per la resta de l'espai verd. La primera sembla que pot tenir un tractament de jardí intramurs, amb la possibilitat de quedar tancada de nit, mentre que la segona podrà tenir un tractament de parc.

La zona d'aprofitament privat, qualificada de 5.1* Zona Industrial d'Eixample amb Terciari, vol ser un centre d'activitat on es desenvolupin principalment activitats comercials, hoteleres i d'oficines. Es desenvoluparan també altres tipus d'activitats –com l'industrial- que s'acomodin i no interfereixin el bon funcionament de les primeres.

S'ha dissenyat un conjunt unitari d'edificis, de planta triangular amb una plaça central que organitza i centralitza els accessos per a vianants del conjunt. El traçat triangular de la planta ve donat per obrir i ampliar la visió del parc des de l'Avinguda d'Arraona separant-se a la vegada del Castell. Es deixa una franja de parc d'entre 90 i 130 m entre la nova façana i les edificacions del conjunt del Castell. Aquesta distància permet mantenir un relació respectuosa entre la nova façana d'activitat i el conjunt patrimonial.

Vialitat

L'accés als edificis es farà pels carrers del perímetre del conjunt format per les cinc unitats d'edificació, alliberant així la plaça central i els carrers situats entre unitats d'edificació del trànsit de vehicles.

Els tres vials públics que envolten el triangle edificat tindran diferent definició. El vial del parc serà d'ús preferent de vianants per a que sigui un bon punt de trobada entre els usos del parc i les activitats que es desenvoluparan en el conjunt edificat. L'avinguda d'Arraona tindrà les condicions d'un vial amb un trànsit intens interessant com aparador comercial, poc agradable pel passeig. La continuació de la Ronda Europa fins a la seva connexió amb la Rotonda del Mil·lenari, tindrà una situació especial de carrer sense sortida en el que s'haurà de construir un cul de sac que permeti l'accés rodat als edificis. Es grafia una proposta de la secció de la part d'aquest carrer a urbanitzar en aquesta fase (planol O2 d'ordenació) amb dos carrils de circulació i aparcament en superfície.

Edificació

S'articulen els edificis en relació a la plaça central. La rasant de la plaça marca el nivell de les plantes baixes de tots els edificis i per tant des d'aquí es mesura el seu desenvolupament en alçada. Per tant, tots els edificis relacionen la seva cota de coronament amb la rasant de la plaça. Com aquesta rasant en el punt de mesura de l'alçada reguladora només té una diferència de cota de 70 cm entre els edificis més separats, la variabilitat d'alçades de les plantes dels diferents edificis serà petita, reforçant així la unitat del conjunt.

La unitat del conjunt es reforça amb una segona decisió: els edificis no poden esglaonar les seves plantes pis per raó d'ajustar-se a la pendent del carrer (vegeu plànols O3 i o O4 de seccions i alçats). Aquesta decisió té la lògica de les grans superfícies, siguin industrials o comercials, les quals funcionen amb una planta baixa contínua que no necessita adaptar-se als pendents dels carrers.

La normativa edificatòria permet una variabilitat en alçada, regulant alçades màximes i mínimes. Es parteix d'una edificabilitat neta de $3m^2/m^2$, el que significa que hem de construir un mínim de tres plantes amb una ocupació del 100% per assolir el sostre. Per a usos com l'hoteler, oficines, etc. hauríem d'aixecar majories alçàries.

Els criteris emprats en la definició de les alçàries son els següents:

Totes les alçàries obligatòries seran pel 70% de l'alineació de la façana que es grafia al plànol d'ordenances. Això vol dir que es podrà enretirar o no construir les alçades mínimes regulades, en una dimensió màxima equivalent al 30% de la dimensió de la façana que es grafia al plànol O5 d'Ordenances. Això permet una gran diversitat d'opcions al projecte arquitectònic.

Es defineixen alçades màximes de planta baixa i quatre plantes pis i mínimes de planta baixa i dos plantes pis als dos carrers principals: l'Avinguda d'Arraona i la Ronda Europa. En aquests dos carrer tindrem, per tant, dues plantes de variabilitat en la composició volumètrica dels diferents edificis.

En la façana al parc es busca una major uniformitat d'alçades per aconseguir una façana més assossegada. Tindrem alçades màximes de planta baixa i tres plantes pis i mínimes de planta baixa i dos plantes pis. Entenem que, malgrat gaudir d'una gran amplada fins al Castell 4 vegades superior a l'amplada de l'Avinguda d'Arraona, la posició més elevada del nou conjunt en relació a la cota del Castell obliga a reduir en una planta l'alçada permesa als altres dos carrers principals.

Les alçades a la plaça central s'adeqüen a les característiques que es volen aconseguir d'aquest espai. Cerquem un espai força unitari on la variabilitat de les alçades sigui mínima. Per tant, en un espai on segurament tindrem en tots els casos una planta baixa comercial, només podem obligar a una alçada mínima de dues plantes, el que redueix les opcions de l'alçada màxima tres plantes (planta baixa i dos plantes pis).

2.3 Quadres de Característiques

Quadre de la modificació i comparatiu

Planejament vigent		Modificació		Diferència
U.A. - 32		Nova delimitació U.A.-32M		
5-2a	9.064 m ²	5-1*	11.228 m ²	+ 2.164 m ²
d-2	11.398 m ²	d-2 (C)	13.245 m ²	+ 1.847 m ²
a-1	4.636 m ²	a-1 (C)	8.579 m ²	+ 3.943 m ²
A-1	0 m ²	A-1	853 m ²	+853 m ²
Total U.A.	25.098 m²	Total U.A.	33.905 m²	+ 8.807 m²
Resta de l'àmbit				
d-2	29.862 m ²	d-2 (A)	28.015 m ²	- 1.847 m ²
a-1	4.792 m ²	a-1 (A)	0 m ²	- 4.792 m ²
A-1	6.935 m ²	A-1 (A)	4.767 m ²	- 2.168 m ²
d-2	18.508 m ²	d-2 (B)	18.508 m ²	0 m ²
Castell Can Feu		Castell Can Feu		
a-1	1.037 m ²	a-1 (B)	1.037 m ²	0 m ²
Castell Can Feu		Castell Can Feu		
Total resta	61.134 m²	Total fora U.A.	52.327 m²	- 8.807 m²
TOTAL ÀMBIT	86.232 m²	TOTAL ÀMBIT	86.232 m²	0 m²
Índex Ed. Màx.	2,00 m² st/m²	Índex Ed. màx.	3,00 m ² st/m ²	
Sostre 5-2a	18.128 m ² st	Sostre 5-1*	33.684 m² st	+ 15.556 m ² st

Usos: Zona Industrial (clau 5.2a)

Zona Industrial - Terciari (clau 5.1*)

Sistema d'actuació: reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Quadre Resum Comparatiu

	PLANEJAMENT VIGENT	PROPOSTA MODIFICACIÓ	DIFERÈNCIA
	m ²	m ²	m ²
d2	59.768	59.768	0
a1	10.465	9.616	-849
A1	6.935	5.620	-1.315
5.2a /5.1*	9.064	11.228	2.164
TOTAL ÀMBIT	86.232	86.232	

Quadre de característiques del sòl privat

	SUPERFÍCIE m2	SOSTRE m2
UE 1	2.388	7.164
UE 2	2.498	7.494
UE 3	1.638	4.914
UE 4	1.816	5.448
UE 5	2.888	8.664
TOTAL UE	11.228	33.684

2.4 Sectors d'urbanització.

Es 4 sectors d'urbanització definits i assenyalats específicament al plànol núm. O7 Sectors d'urbanització, es detallen i expliquen al punt 4.3 de la Memòria de l'Execució.

3. INFORME MEDIAMBIENTAL

3.1. Part descriptiva

A.1) Àmbit territorial

L'àmbit de la Modificació de Pla comprèn els terrenys de la UA 32, la finca del Castell de Can Feu i la finca municipal situada al sud d'ambdues. A més resten incloses dintre de l'àmbit total dues franges de viari que sumen 2.911m². Una d'elles està situada a l'oest, entre la UA 32 i el límit del terme municipal; l'altra franja es situa a l'est, entre la UA 32 i la Finca de Can Feu.

A.2) Objectius i principis de sostenibilitat tinguts en compte.

- a) Reducció de la vialitat rodada prevista pel PGMOS fent incidència en l'ampliació de les àrees per a vianants.
- b) Situar l'edificació industrial de forma concentrada per alliberar el màxim de sòl lliure per a parc veïnal.
- c) Assegurar la unitat dels terrenys qualificats com a parc veïnal evitant la seva divisió per vialitat interposada
- d) Donar continuïtat cap al nord al futur parc veïnal, amb les actuacions realitzades als carrers d'Amèrica, d'Uruguai, i de Malta.

A.3) Classificació i qualificació del sòl, segons el planejament vigent

Segons el Pla general municipal d'ordenació de Sabadell els terrenys inclosos en la modificació del Pla estan classificats com a sòl urbà i part d'ells s'inclouen dins del polígon d'actuació UA-32, que té com objectiu l'ordenació d'un sostre industrial i unes àrees de parc veïnal. Al punt 1.6 d'aquest document es defineixen les qualificacions detallades del PGMOS.

A.4) Usos actuals

Dels terrenys inclosos a la modificació destaca el Castell de Can Feu amb les seves construccions annexes i l'hort i jardí intra-murs. Aquests estan tancats i tenen un ús de cria d'animals de granja i hort familiar. A la resta de l'àmbit ens trobem els camps situats entre el Castell de Can Feu i el límit del terme municipal entre Sabadell i St. Quirze del Vallès. Els camps estan en dos nivells topogràfics separats per la traça de l'antic torrent de Can Feu. La part alta dels camps, que es la franja oest de l'àmbit, està normalment conreada. La part baixa és un erm obert que s'utilitza com a aparcament esporàdic de cotxes i camions en la part més propera a l'avinguda d'Arraona i per pasturatge de bestiar.

3.2. Anàlisi ambiental

No existeixen àrees de risc per a la seguretat i el benestar de les persones dins de l'àmbit de la modificació de Pla. Tota l'àrea està inclosa en el Pla especial de protecció del patrimoni de Sabadell (PEPPS), aprovat inicialment, dintre d'un Espai d'Interès Medi Ambiental (EIMA). La memòria del PEPPS es refereix a la capçalera del Torrent de Can Feu on veritablement es manté el bosc de ribera. La resta del torrent, malgrat aquesta inclusió dintre de l'EIMA, està desaparegut a partir de la entrada del mateix en el sector Cifuentes. Al creuar la Ronda Europa en aquest punt el torrent s'ha cobert, canalitzat i desviat les seves aigües. Per tant, l'espai d'interès mediambiental ha desaparegut. Aquest fet a tingut conseqüències a Can Feu, on el torrent ja no existeix més. Per tant, la realització d'un nou parc amb la intenció de que estigui caracteritzat per una arbrada important pot restituir en part la qualitat ambiental del lloc.

Justificació de l'ordenació

L'ordenació proposada a la modificació de Pla assegura la unitat dels terrenys qualificats com a parc veïnal evitant la seva divisió per vialitat interposada. A la vegada donarà continuïtat cap al nord al futur parc veïnal, amb les actuacions realitzades als carrers d'Amèrica, d'Uruguai, i de Malta.

Es pretén dur a terme, d'una manera ordenada i respectuosa amb el territori, l'ordenació volumètrica del sostre d'aprofitament privat. Així, es concentra tot el sostre en la part alta de l'àmbit en relació a l'Avinguda d'Arraona i a la perllongació de la Ronda Europa. Aquesta situació reduirà l'impacte visual dels edificis de la zona industrial veïna i l'impacte sonor dels dos vials abans citats.

Es crea una bona relació entre el parc i la nova edificació al disposar un passeig per a vianants com a vial de relació entre ambdós.

4. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

4.1. Unitat d'actuació UA 32M

La modificació defineix un nou polígon d'actuació urbanística UA-32M. El sistema d'actuació per aquest polígon és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, sens perjudici que, de comú acord, es pugui presentar un Projecte de reparcel·lació voluntària conforme al DL 1/2.005 i el seu reglament, el Decret 305/2.006, de 18 de juliol.

Això comporta les cessions obligatòries i gratuïtes de:

- El sòl corresponent als sistemes d'espais lliures i vials inclosos en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística UA-32M, degudament urbanitzats. Els sòls de cessió gratuïta venen reflectits als quadres de la memòria i normativa i resten específicament grafiats al plànol de zonificació.
- El sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística UA-32M.

4.2 Obligacions de cessió fora de la UA-32M

D'acord amb el conveni signat el 15 de desembre de 2.006 es defineixen altres obligacions de cessió fora del polígon UA-32M, que són:

La societat Mas Duran, S.A. es compromet a cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament de Sabadell, lliure de càrregues els terrenys corresponents a la Finca 3 de 19.545m² grafiada al plànol I3 d'estructura de la propietat.

Per altre part, el senyor Jorge de Pallejà Ricart es compromet a cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament de Sabadell, lliure de càrregues els terrenys corresponents a vials actualment consolidats, amb una superfície de 5.017 m² grafiats al plànol O8 de Cessions Fora d'Àmbit. Concretament, són part de l'avinguda Arraona, fins a l'eix d'aquesta, part del carrer Colòmbia en tota la seva amplada i part del carrer d'Uruguai en tota la seva amplada.

4.3 Urbanització

Es realitzarà un projecte d'urbanització unitari per a tots els espais lliures i vials, que es pugui desenvolupar en tres fases diferents amb pressupostos independents. A tal fi es defineixen 4 sectors d'urbanització:

Sector A de 28.015 m², corresponent a la resta d'urbanització del Parc veïnal procedent de les cessions del Pla Parcial "Mas Duran – Can Feu" fora de l'àmbit del nou Polígon d'actuació U.A.-32M;

Sector B de 19.545 m², corresponent a la finca del Castell de Can Feu que inclou una part de viari de l'av. de Can feu;

Sector C de 38.922 m², corresponent a la totalitat dels espais lliures i vialitat inclosos en l'àmbit del nou Polígon d'Actuació U.A.-32M i la reurbanització dels vials adjacents (av. Arraona, c. Uruguai i c. Colòmbia) objecte de cessió fora d'aquest àmbit. També resten inclosos els vials interiors de la zona d'aprofitament privat, qualificats com (Clau 5.1V). Per raó de la qualificació són espais inedificables, destinats a facilitar l'accés a les edificacions.

Sector D de 1.504 m², corresponent a la part que s'urbanitza de la Ronda Europa, ja dintre del terme Municipal de Sant Quirze del Vallés, per possibilitar l'accés als edificis que fan façana a aquest carrer, fins que s'executi la totalitat d'aquesta via.

El sector C i D s'executaran al mateix temps.

Les despeses d'urbanització, inclòs el Projecte d'urbanització es sufragaran, d'acord amb el conveni signat el 15 de desembre de 2.006 de la següent forma:

En quant al Sector A; el cost de la urbanització del parc veïnal correspon a l'Ajuntament de Sabadell. L'empresa Mas Duran, S.A. es subroga en la obligació contreta per l'empresa urbanitzadora del sector industrial del Pla Parcial "Mas Duran – Can Feu" mitjançant compareixença de 20 d'abril de 1995, de contribuir a la execució de les obres en la quantitat de 502.686,52 € (83.639.999 '- ptes.), que són l'actualització fins a octubre de 2006, mitjançant l'aplicació de la variació de l'IPC de 39,4 %, dels 360.607,26 € (60.000.000'- ptes.) indicats a la manifestació V, en el termini màxim de 3 mesos des de l'aprovació definitiva i executivitat de la modificació de Pla general.

En quant al Sector B; el cost de les obres d'urbanització corresponents són a càrrec de l'Ajuntament de Sabadell. La societat Mas Duran, S.A., amb independència dels pagaments establerts en l'acord anterior, i per contribuir a les obres de consolidació de l'edifici del Castell de Can Feu i annexes que realitzarà l'Ajuntament, ingressarà la quantitat de 2.003.066 €, en el termini d'1 mes des de l'aprovació definitiva i executivitat de la modificació puntual de Pla general.

I en quant al Sector C; el cost de les obres d'urbanització es sufragarà proporcionalment als aprofitaments adjudicats a cada una de les parts, inclòs el 10 % d'aprofitament que correspon a l'Administració actuant.

El conveni no contemplava els costos d'urbanització del sector D, que són necessaris per a garantir l'accés rodat als edificis. Per tant, el cost de les obres d'urbanització del Sector D es sufragarà proporcionalment als aprofitaments adjudicats a cadascuna de les parts de la UA-32 M, inclòs el 10 % d'aprofitament que correspon a l'Administració actuant.

5. NORMATIVA

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1 Àmbit d'aplicació

El Sector objecte de la present modificació puntual del Pla general és el representat en la documentació gràfica d'aquest document.

Article 2 Contingut

Els documents que constitueixen la modificació del Pla general són :

- Memòria
 - Normativa
 - Plànols: Informació, Ordenació
-

Article 3 Acompliment del Pla general

El contingut normatiu de la present modificació del Pla s'ha d'entendre substitutori i complementari de les normes i plànols d'ordenació del Pla general, que seran d'aplicació universal, sense que sigui excusable el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat de referència en el present document.

DISPOSICIONS PARTICULARS

Article 4 Classificació del sòl

Els terrenys inclosos dintre de l'àmbit d'aquesta modificació estan classificats de sòl urbà. Els sòls inclosos en el nou polígon d'actuació estan classificats de sòl urbà no consolidat. En aplicació de l'article 43.1 del DL 1/2005, s'haurà de cedir a l'administració actuant gratuïtament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística UA 32M, ja que l'objecte d'aquesta es correspon amb les finalitats a que fa referència l'article 68.2.a) de l'esmentat DL 1/2005.

Article 5 Regulació específica de la Zona Industrial d'Eixample amb Terciari (5.1 *)

La Zona Industrial d'Eixample amb Terciari clau (5.1 *) es regula segons aquestes normes, i per tot allò que no resti expressament definit als articles següents s'aplicarà supletòriament la normativa corresponent a la Zona d'Eixample amb Terciari clau 5.1

Article 6 Edificabilitat.

- A) L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la parcel·la és de 3m² de sostre per m² de sòl.
 - B) El volum màxim aplicable serà el que resulti de l'aplicació del sostre màxim dintre dels gàlibs permesos al plànol d'ordenances edificatòries.
-

Article 7 Tipus d'ordenació de l'edificació

Volumetria específica amb alineacions obligatòries i gàlibs màxims. Al plànol O5 d'Ordenances Edificatòries es defineixen els paràmetres reguladors: alçades

màximes i mínimes, alineacions obligatòries, alineacions màximes (gàlib edificatori en planta).

Article 8 Condicions de l'edificació

8.1 Ocupació: L'ocupació màxima de l'edificació serà la totalitat de la superfície de la parcel·la. Aquesta resta grafiada i mesurada al plànol O5 d'Ordenances Edificatòries

8.2 Alineacions i Gàlibs màxims edificables: Les alineacions i els gàlibs de les edificacions assenyalats al plànol O.5 d'Ordenances Edificatòries són els màxims, i no podran ser ultrapassats.

8.3 Nombre de plantes: Es regula un nombre de plantes màxim i mínim per a cada edificació que ve reflectit al plànol O.5 d'Ordenances Edificatòries. En cas de que en alguna o varies de les illes es vulguin desenvolupar volumetries amb alçades diferents -majors o menors- que les reflectides al plànol O.5, s'haurà de redactar un Pla de Millora Urbana que contempli l'ordenació de l'illa o illes, tenint en compte les seves illes veïnes. Aquest Pla de Millora podrà redefinir la cota de referència de la planta baixa i la distribució del sostre en el perfil regulador, sempre que es garanteixi la coherència de la volumetria proposada en l'ordenació del conjunt.

Es permetrà que els edificis amb façana obligatòria a la plaça central que, per la seva tipologia edificatòria, no necessitin situar una planta primera donant façana a la plaça, puguin no construir la primera planta que obliga la normativa, assolint l'alçada d'aquesta planta a la plaça amb una façana falsa de suport de rètols i altres elements arquitectònics.

8.4 Alçada reguladora màxima: L'equivalència de plantes amb l'alçada màxima de l'edificació serà:

Edificis on les seves plantes pis superen els 25 m. de fondària ocupant la major part de la superfície de la parcel·la -plantes tipus nau- :

Pb	5.4m
Pb +1	9.9m
Pb + 2	14.4m

Edificis on les seves plantes pis no superen els 25 m. de fondària -plantes de oficines, hotelers etc:

Pb	5.4m
Pb +1	9.2m
Pb + 2	13.0m
Pb + 3	16.8m
Pb + 4	20.6m

8.5 Punt de mesura de l'alçada reguladora: Per a tots els edificis de la UA 32-M s'especifica al plànol O.5 d'Ordenances Edificatòries el punt de mesura de la alçada reguladora.

8.6 Sostre edificable: El sostre edificable màxim per a cada edifici ve reflectit en el Quadre de Característiques del Sòl Privat.

8.7 Planta Soterrani: Es permeten tres plantes de soterrani en totes les illes. L'ocupació màxima serà la corresponent a la totalitat de les zones 5.1*. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la. L'alçada lliure mínima en qualsevol punt de la planta soterrani serà de 2,30 m. En cap cas és permès l'ús d'habitatge, estudi, despatx, oficina ni altre que exigeixi una permanència continuada de personal en aquesta planta.

8.8 Planta Baixa: Per a cadascuna de les unitats d'edificació, es situarà la cota de paviment de la planta baixa a la cota de la rasant del seu accés des de la plaça central. Per tant la planta situada a cota de la plaça serà la planta que tindrà la consideració de planta baixa.
La alçària mínima de la planta baixa serà de 4m.

8.9 Planta pis: L'alçada lliure de les plantes no serà inferior a 2,60 m:

8.10 Planta coberta: Les cobertes seran planes. Tots els elements tècnics de les instal·lacions de l'edifici i el volum de la sala de màquines de l'ascensor, compliran el que prescriu l'article 99-8 de les Normes Urbanístiques del PGMOS de Sabadell i el que es demana al punt 13 "Regulació de les façanes" d'aquest article.

8.11 Patis i separació entre cossos de les unitats d'edificació: La separació mínima entre cossos o entre façanes longitudinals de patis serà:

1 planta d'alçària 4m

2-3 plantes d'alçària 5m

La superfície mínima dels patis serà de 25m²

Els patis de ventilació de serveis i altres peces no principals es regiran per l'article 102 de les Normes Urbanístiques del PGMOS.

8.12 Esglaonament de l'edificació: Els edificis no podran esglaonar el sostre de planta baixa, mantenint obligatòriament una mateixa alçada a les plantes pis. L'edifici mantindrà forjats a la mateixa cota (continus) adaptant la seva planta o plantes baixes a la rasant del carrer.

8.13 Regulació de les façanes: En la redacció dels projectes, prèviament a l'inici de l'expedient de tramitació de la llicència, es podrà presentar l'estudi de l'entorn així com la proposta arquitectònica de les façanes dels edificis i dels tancaments dels espais lliures d'illa, tot a nivell d'avantprojecte. Aquests estudis previs seran informats pels serveis tècnics municipals. En aquests casos, i quan es disposi de l'informe favorable, la verificació dels aspectes urbanístics vinculats al paisatge urbà en la tramitació de la llicència es limitarà a comprovar l'acompliment del fixat en l'esmentat informe.

8.14 Aparcaments: Els aparcaments es situaran a les plantes soterrani. La previsió mínima de places d'aparcament com a ús complementari obligatori es farà d'acord amb les Normes urbanístiques del PGMOS.

8.15 Usos:

Dominants: Industrial Urbana
Indústria artesanal
Comercial superfícies mitjanes, (conforme a la legislació sectorial, planejament territorial sectorial i normativa municipal, aprovats en la matèria). El sostre màxim per a usos únicament comercials serà del 50%.

Compatibles: Comerç de gran superfície (conforme a la legislació sectorial, planejament territorial sectorial i normativa municipal, aprovats en la matèria).
Oficines i serveis
Hoteler
Educatiu
Sanitari - assistencial
Esportiu

Complementaris: Restauració
Magatzem (vinculat a una activitat productiva)

Aparcament
 Estació de servei
 Taller de reparació de vehicles (vinculat a activitat principal de concessionari de vehicles)

Incompatibles: Recreatiu nocturn.

Article 9 Determinacions UA-32 M

9.1 Cedir i urbanitzar els sistemes locals que s'especifiquen als quadres de característiques i als plànols d'ordenació. Cedir a l'Ajuntament de Sabadell el 10% d'aprofitament mig.

9.2 Establir 5 unitats mínimes d'edificació corresponents a les 5 illes qualificades de 5.1*

Qualificació Urbanística		Superfícies				
Clau	m ²	%	Sòl mínim de cessió		Sòl mínim d'urbanització	
			m ²	%	m ²	%
5-1*	11.228	33,11%				
d-2	13.245	39,06%	13.245	39,06%	13.245	39,06%
a-1	8.579	25,30%	8.579	25,30%	8.579	25,30%
A-1	853	2,52%	853	2,52%	853	2,52%
Total àmbit		33.905	100,00%			
Sòl mínim a cedir			22.677	66,88 %		
			Sòl mínim a urbanitzar		22.677	66,88%
EDIFICABILITAT MÀXIMA PRIVADA						
Sostre màxim			33.684 (m2)			1
Índex edificabilitat neta		5-1*	3,00 (m2 sostre privat / m2 sòl ús privat)			
Índex edificabilitat bruta			0,99 (m2 sostre privat / m2 sòl total àmbit)			
ALTRES DETERMINACIONS						
- A més dels sòls d'urbanització recollits al quadre superior, s'urbanitzarà el sector d'urbanització D, situat fora de la Unitat d'actuació i representat gràficament al plànol O.7 de la documentació gràfica, que correspon a la part de la secció de la prolongació de la Ronda Europa que permetrà l'accés rodat als edificis.						

Article 10 Unitats mínimes d'edificació

S'estableixen 5 unitats mínimes d'edificació corresponents a les 5 illes qualificades de 5.1*.

Per poder edificar serà obligatori sol·licitar llicència d'edificació d'acord amb un projecte d'edificació que faci referència, com a mínim, a la totalitat d'una de les unitats mínimes d'edificació.

	SUPERFÍCIE	SOSTRE
	m ²	m ²
UE 1	2.388	7.164
UE 2	2.498	7.494
UE 3	1.638	4.914
UE 4	1.816	5.448
UE 5	2.888	8.664
TOTAL	11.228	33.684

6. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Es realitza la valoració del cost de la urbanització amb el càlcul de la urbanització convencional de carrers, places i parcs. El càlcul realitzat és a nivell d'estudis previs, i ve donat per preus coneguts d'experiències similars. Per tant es orientatiu i marca on es deuria situar el pressupost del projecte d'urbanització.

	SUPERFÍCIE m ²	PEM €/ m ²	PEM €	16+3% €	PEC €
d2	13.245	65	860.925	1.024.501	1.188.421
TOTAL ESPAIS LLIURES	13.245	65	860.925	1.024.501	1.188.421
a1	8.579	155	1.329.745	1.582.397	1.835.580
A1	853	155	132.215	157.336	182.510
A1 (sector urbanització D)	1.504	155	233.120	277.413	321.799
TOTAL VIARI	10.936	155	1.695.080	2.017.145	2.339.888
TOTAL URBANITAZCIÓ	24.181	106	2.556.005	3.041.646	3.528.309

La repercussió mitja dels costos d'urbanització per metre quadrat de sòl privat i de sostre és la següent:

Cost d'urbanització..... 3.528.309 Euros
m² de sostre..... 33.684 m²
m² de sol privat.....11.228 m²
Repercussió per m² de sostre.....105 euros / m²
Repercussió per m² de sol privat.....314 euros / m²

Per tant els costos d'urbanització son equilibrats i asseguren la viabilitat econòmica de l'ordenació.

7 PLA D'ETAPES

Es preveu el desenvolupament del sector en una única etapa. Això vol dir que el projecte d'urbanització es redactarà per a la totalitat del sector i posteriorment s'executarà en una única etapa.

Txema Onzain, Arquitecte

Barcelona 14 de febrer de 2007

N O G U É
O N Z A I N
R O I G
a r q u i t e c t e s

