

**Modificació puntual del Pla general municipal
d'ordenació de Sabadell de l'àmbit discontinu format
per "l'Illa d'Artèxtil S.A. i una parcel·la de dotacions
comunitàries situada a l'avinguda d'Egara"**

Juny de 2008

Redacció: *Interlands*® ciutat i territori SLP

Manel Farrés, 33 baixos (Parc Central) 08173 Sant Cugat del Vallès
Tel. 93 5891234 Fax 935894209 e-mail:interlands@interlands.cat

Albert de Pablo Ponte i Joan Josep Murgui Luna, arquitectes

Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell de l'àmbit discontinu format per "l'Illa d'Artèxtil S.A. i una parcel·la de dotacions comunitàries situada a l'avinguda d'Egara"

Juny de 2008

Índex de documents

• MEMÒRIA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1. Antecedents
- 1.2. Àmbit de la modificació
- 1.3. Estructura de la propietat
- 1.4. Promoció
- 1.5. El Pla general municipal d'ordenació de Sabadell
- 1.6. Condicions d'ordenació del planejament vigent
- 1.7. Conveniència i oportunitat de la modificació del Pla
- 1.8. Objectiu de la modificació del Pla

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Marc legal. Procedència de la modificació del Pla
- 2.2. Justificació de l'ordenació
- 2.3. Paràmetres comparatius entre el planejament vigent i la proposta

3. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

4. ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

5. MEMÒRIA SOCIAL

6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

7. PLA D'ETAPES

• **NORMATIVA URBANÍSTICA**

Disposicions generals

Article 1. Àmbit d'aplicació

Article 2. Contingut

Article 3. Acompliment del Pla general

Article 4. Vigència i aplicació directa de la modificació

Disposicions particulars

Article 5. Qualificació del sòl

Article 6. Àrea a desenvolupar mitjançant un Pla de millora urbana

Article 7. Regulació de la zona residencial 1-8

Article 8 Regulació de la zona industrial 5-2nt

Article 9. Regulació del sistema viari a-1

Article 10. Regulació del sistema d'equipament educatiu C-1

Article 11. Regulació del sistema d'equipament esportiu c-4

Article 12. Regulació del sistema de places i jardins urbans d-1

• **PLÀNOLS**

I. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I.1. Situació i emplaçament

I.2. Ortofoplànoi

I.3. Planejament vigent

O. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O.1. Qualificació urbanística

• **ANNEXOS**

Annex 1.- Conveni urbanístic ARTÈXTIL S.A.

Annex 2.- Determinacions del Pla especial de protecció del patrimoni de Sabadell (PEPPS)

Annex 3.- Determinacions del Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà (PEIPU)

. MEMÒRIA

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. Antecedents

En data 20 de desembre de 2007, va ser subscrit Conveni urbanístic entre l'AJUNTAMENT DE SABADELL per una part i les mercantils ARTÈXTIL, S.A. i INMOBILIARIA EUROPEA MANET, S.L. per l'altra, als efectes d'establir les condicions per al desenvolupament urbanístic de l'illa delimitada pels carrers d'Alfons Sala, Romeu, Covadonga i Quevedo de la ciutat de Sabadell.

1.2. Àmbit de la modificació

L'àmbit total de la modificació del Pla abasta dos sub-àmbits discontinus:

Sub-àmbit 1. Illa de la Fàbrica Artèxtil

Delimitada pels carrers d'Alfons Sala, Romeu, Covadonga i Quevedo, amb una superfície aproximada de 14.143 m² de sòl, d'acord amb les bases cartogràfiques municipals.

Sub-àmbit 2. Parcel·la de dotacions comunitàries

Situada al barri de Sant Oleguer, entre l'avinguda d'Egara, Passeig de Bèjar, carrer de Bradford i carrer Buenos Aires, amb una superfície aproximada de 4.893 m² de sòl, d'acord amb les bases cartogràfiques municipals.

1.3. Estructura de la propietat

Els titulars de les parcel·les de l'àmbit, des dels últims cinc anys són:

- En Josep Garcia-Planas Vilarrubia fou propietari dels terrenys situats a l'illa delimitada pels carrers d'Alfons Sala, Romeu, Covadonga i Quevedo on se situen les edificacions industrials de l'empresa ARTÈXTIL, S.A. fins la data del 17-12-2004 a partir de la qual són propietat de la mercantil INMOBILIARIA EUROPEA MANET, S.L.
- La mercantil ARTÈXTIL, S.A. és propietària dels terrenys qualificats com a dotació comunitària situats entre l'avinguda d'Egara, Passeig de Bèjar, carrer de Bradford i carrer Buenos Aires, actualment destinats a l'ús esportiu.

1.4. Promoció

La modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació la formula l'Ajuntament de Sabadell per donar compliment als termes del conveni urbanístic subscrit al qual es fa referència en l'apartat 1.1 d'aquest document.

1.5. El Pla general municipal d'ordenació de Sabadell

El Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (PGMOS d'ara en endavant) es va aprovar definitivament mitjançant resolució de data 22 de desembre de 1993 del conseller de Política territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

En data 31 de juliol de 2000 va ésser aprovat el text refós del PGMOS, que és l'actualment vigent; l'acord d'aprovació va estar publicat al DOGC de data 02-10-2000.

1.6. Condicions d'ordenació del planejament vigent

El pla general classifica els terrenys inclosos dins d'aquesta modificació puntual com a sòl urbà consolidat sota les qualificacions urbanístiques següents:

Illa de la Fàbrica Artèxtil

Qualificada com a clau 5-2b zona industrial d'eixample.

Una part de les edificacions que conté està en el vigent Pla especial de protecció del patrimoni de Sabadell i també està inclòs dintre de l'àmbit del Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà.

Parcel·la de dotacions comunitàries

Qualificada com a clau c-9 sistema de dotació comunitària, de titularitat privada.

1.7. Conveniència i oportunitat de la modificació del Pla

L'evolució general del sector tèxtil ha provocat que les empreses dirigeixin la seva activitat cap a instal·lacions i sistemes organitzatius enfocats a la qualitat i el disseny com a eixos bàsics de la competitivitat sectorial. Els nous factors d'un mercat ampliat i internacionalitzat produeixen una evolució del sector cap a noves necessitats infraestructurals i un redimensionat i adequació de les instal·lacions existents, que comporta una reducció en els requeriments d'espai físic a ocupar.

Per altra banda, és d'interès de l'Ajuntament obtenir sòls per a equipaments públics en el conjunt de la ciutat i entre les necessitats de la zona on se situen les instal·lacions d'ARTÈXTIL es troben les d'un equipament educatiu.

Interessa a les dues parts, d'acord amb el conveni urbanístic subscrit:

- Promoure la transformació de l'ús de l'illa on se situa la fàbrica ARTÈXTIL amb els objectius d'aconseguir una reestructuració urbana que permeti la modificació de l'ús industrial actual, la creació d'espais lliures i la incorporació de dotacions comunitàries així com el manteniment i la potenciació dels usos compatibles amb els elements catalogats pel seu valor patrimonial, a fi i efecte de potenciar la seva rehabilitació i el seu manteniment.
- Obtenir la titularitat i la qualificació com a equipament públic per a usos educatius els terrenys destinats a dotació esportiva situats a l'illa delimitada per l'avinguda d'Egara, el passeig de Béjar i els carrers de Bradford i Buenos Aires, actualment propietat d'ARTÈXTIL.

1.8. Objectiu de la modificació del Pla

D'acord amb els termes del conveni subscrit, la present modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell inclourà l'illa delimitada pels carrers d'Alfons Sala, Romeu, Covadonga i Quevedo, on es troben actualment les instal·lacions d'ARTÈXTIL (sub-àmbit 1). I els terrenys que ocupen part de l'illa delimitada per l'avinguda d'Egara, el passeig de Béjar i els carrers de Bradford i Buenos Aires, destinats a dotacions comunitàries (sub-àmbit 2).

La modificació definirà un àmbit de planejament derivat posterior en forma de Pla de millora urbana que afectarà part del sub-àmbit 1 i la totalitat del sub-àmbit 2 i que permetrà la transformació dels actuals usos industrials en usos educatiu, d'espais lliures, residencial i terciari, garantint una ordenació de volums en coherència amb les característiques del paisatge urbà en que se situa la intervenció.

La resta del sub-àmbit 1 continuarà sent d'aprofitament privat i mitjançant la present modificació puntual del PGMOS es qualificarà com a zona industrial de noves tecnologies (clau 5-2nt), definit-se en el present document els usos dominants, compatibles i complementaris permesos a la nova clau urbanística a definir.

La modificació puntual, en els terrenys que integren el sub-àmbit 2 actualment qualificat de dotació comunitària (clau c-9) per a ús esportiu, passarà a ser qualificat de sistema d'equipament públic per a ús esportiu (clau c-4), i de titularitat pública. La edificabilitat que correspongui serà transferida a la part de l'àmbit a desenvolupar mitjançant el Pla de millora urbana, i s'acumularà a la resultant per a aquest àmbit.

L'edificació catalogada que s'haurà de mantenir quedarà situada, part dins l'àmbit del Pla de millora urbana i part fora del mateix. Aquesta segona part fora de l'àmbit de planejament derivat és la que continuarà sent de titularitat privada, passant l'altra part catalogada de l'edifici a formar part del sòl que es destinarà a cessió per a equipaments públics d'ús educatiu.

Les obres de separació de les dues parts de l'edificació catalogada es realitzaran d'acord amb les normes municipals corresponents i d'acord amb el Pla especial de protecció del patrimoni de Sabadell (PEPPS) i tindran la consideració de cost d'urbanització de l'àmbit. En la part qualificada amb la nova clau urbanística 5-2nt, per tal de fer possible la seva continuïtat, s'autoritzarà la realització de les obres d'accés de vehicles i d'adequació necessàries per al seu correcte funcionament, sempre dins de les determinacions del planejament vigent i de manera específica les normes que regulen les intervencions en els béns catalogats i la integració en el seu entorn urbà.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. Marc legal. Procedència de la modificació del Pla

La proposta d'ordenació formulada comporta la modificació de determinacions i de normes configurades com a bàsiques en el vigent Pla general municipal d'ordenació de Sabadell i, conforme allò previst als articles 6 i 10 del mateix i a la legislació urbanística vigent –Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme–, procedeix la tramitació de la pertinent modificació puntual del Pla, de conformitat amb el que preveu l'article 94 de l'esmentat text refós, modificat per l'article 11 del Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre de mesures urgents en matèria urbanística.

A la vista dels antecedents esmentats, procedeix en aquest cas la tramitació de la modificació puntual del vigent Pla general municipal d'ordenació de Sabadell.

2.2. Justificació de l'ordenació

La modificació puntual i l'ordenació proposada es justifiquen en base amb les consideracions següents:

- El procés de reconversió d'ARTÈXTIL, S.A. amb el corresponent acord entre l'empresa i la part social, comproment-se la primera a concentrar l'activitat en aquesta zona dintre del procés de redimensionament de l'empresa i d'una estratègia d'adaptació a la nova situació dels mercats internacionals, centrada en el disseny i les noves tecnologies, i en un projecte d'unitat creativa i multidisciplinària novedós i alhora basat en la història i la tradició de la ciutat de Sabadell i de la mateixa ARTÈXTIL, S.A. en el sector tèxtil.
- Les determinacions dels planejaments especials vigents per a l'àmbit de l'illa de la fàbrica ARTÈXTIL: Una part de les edificacions que conté estava inclosa en el Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic de Sabadell (PEPPAS-element 93) i ara ho està en el vigent Pla especial de protecció del patrimoni de Sabadell (PEPPS / PE-47, aprovat definitivament per la CTUB en sessió de data 24-01-2008) assenyalat com element 026. D'acord amb les determinacions d'aquest Pla es delimita com a espai catalogat la meitat inferior de l'illa de la fàbrica Artèxtil; es defineix un nivell de protecció volumètric fixant-se un tipus d'intervenció de rehabilitació per a la part catalogada.

També està inclòs dintre de l'àmbit del Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà (PEIPU/PE-51TR, aprovat definitivament per la CTUB en sessió de data 03-05-2007). Les determinacions d'aquest Pla fan referència a l'espai catalogat la meitat inferior de l'illa de la fàbrica Artèxtil per part del PEPPS i defineix com espai lliure configurador del paisatge urbà el pati situat davant de l'edificació principal seguint tot el front del carrer de Quevedo.

- Els acords continguts al Conveni urbanístic al qual es fa referència en l'apartat 1.1 d'antecedents. La nova ordenació proposada establirà la transformació dels actuals usos anteriorment descrits d'acord amb les bases següents:
 - L'actuació urbanística comptarà amb la cessió a l'Administració del sòl corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic resultant, així com la previsió de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible segons l'article 57 del DL 1/2005. Aquestes obligacions es concretaran en la reserva dels sòls necessaris per a la construcció d'un 20% del sostre de nova implantació per a habitatge de protecció pública i un 10% del sostre del sostre de nova implantació per a habitatge de preu concertat.
 - Cessió de 4.500 m² de sòl destinats a sistema general d'equipament educatiu (clau C-1) que inclourà part de l'edificació catalogada. L'edificabilitat neta màxima serà d'1,5 m²st/m²sòl.

- Cessió i urbanització del sòl, destinat a sistema local de places i jardins urbans (clau d-1) amb un mínim de 1.858 m² de sòl.
- L'edificabilitat màxima resultant amb aprofitament privat serà de 13.888 m² de sostre, qualificat de zona residencial en volumetries especials (clau 1.8), dels quals un mínim de 1.500 m² es destinaran a l'ús terciari i es situaran preferentment en planta baixa, i la resta a ús residencial. Aquest sostre prové de l'aplicació d'un coeficient d'edificabilitat bruta de 1,2 m²st/m²sòl al sub-àmbit 1, afegint-hi un coeficient complementari de 0,3 m²st/m²sòl provinent de la ponderació de l'edificabilitat que es transvasa del sub-àmbit 2.
- Qualificació i cessió dels 4.893 m² destinats actualment a dotació comunitària (clau c-9), com a sistema d'equipaments, en principi d'ús esportiu (c-4), amb una edificabilitat màxima d'1 m²st/m²sòl.
- Delimitació d'un sector de planejament derivat per a la seva execució, d'acord amb l'àmbit delimitat en la documentació gràfica del conveni urbanístic que s'acompanya com Annex, establint com a sistema d'actuació el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, que es tramitarà pel procediment abreujat de propietari únic.

2.3. Paràmetres comparatius entre el planejament vigent i la proposta

La comparativa entre les determinacions que corresponen al Pla general vigent i la modificació puntual del Pla que es proposa, referides a les superfícies de sòl qualificades i el sostre es mostren en els quadres següents:

Superfícies de sòl (m² sòl)

Qualificació	Clau	PGMOS	MPG	diferència
Zona industrial d'eixample	5-2b	3.791	-----	-3.791
Zona industrial de noves tecnologies	5-2nt	-----	3.791	3.791
<i>Sub-àmbit 1 (exclòs PMU)</i>		<i>3.791</i>	<i>3.791</i>	<i>0</i>
Zona residencial	1-8	-----	3.992	3.992
Zona industrial d'eixample	5-2b	10.352	-----	-10.352
Sistema viari	a-1	-----	2	2
Sistema d'equipament educatiu	C-1	-----	4.500	4.500
Sistema d'espais lliures	d-1	-----	1.858	1.858
<i>Sub-àmbit 1 (PMU)</i>		<i>10.352</i>	<i>10.352</i>	<i>0</i>
Sistema d'equipament esportiu	c-4	-----	4.893	4.893
Sistema de dotació comunitària	c-9	4.893	-----	-4.893
<i>Sub-àmbit 2 (PMU)</i>		<i>4.893</i>	<i>4.893</i>	<i>0</i>
Ambit total de la modificació		19.036	19.036	0

Sostre edificable (m² st)

Qualificació	Clau	PGMOS	MPG	diferència
Zona industrial d'eixample	5-2b	7.582	-----	-7.582
Zona industrial de noves tecnologies	5-2nt	-----	7.582	7.582
<i>Sub-àmbit 1 (exclòs PMU)</i>		<i>7.582</i>	<i>7.582</i>	<i>0</i>
Zona residencial	1-8	-----	13.888	13.888
Zona industrial d'eixample	5-2b	20.704	-----	-20.704
Sistema viari	a-1	-----	-----	0
Sistema d'equipament educatiu	C-1	-----	6.750	6.750
Sistema d'espais lliures	d-1	-----	-----	0
<i>Sub-àmbit 1 (PMU)</i>		<i>20.704</i>	<i>20.638</i>	<i>-66</i>
Sistema d'equipament esportiu	c-4	-----	4.893	4.893
Sistema de dotació comunitària	c-9	4.893	-----	-4.893
<i>Sub-àmbit 2 (PMU)</i>		<i>4.893</i>	<i>4.893</i>	<i>0</i>
Ambit total de la modificació		33.179	33.113	-66

Ocupació màxima (m² sòl)

Qualificació	Clau	PGMOS	MPG	diferència
Zona industrial d'eixample	5-2b	3.791	-----	-3.791
Zona industrial de noves tecnologies	5-2nt	-----	3.791	3.791
<i>Sub-àmbit 1 (exclòs PMU)</i>		<i>3.791</i>	<i>3.791</i>	<i>0</i>
Zona residencial	1-8	-----	3.992	3.992
Zona industrial d'eixample	5-2b	10.352	-----	-10.352
Sistema viari	a-1	-----	-----	0
Sistema d'equipament educatiu	C-1	-----	-----	0
Sistema d'espais lliures	d-1	-----	-----	0
<i>Sub-àmbit 1 (PMU)</i>		<i>10.352</i>	<i>3.992</i>	<i>-6.360</i>
Sistema d'equipament esportiu	c-4	-----	4.893	4.893
Sistema de dotació comunitària	c-9	4.893	-----	-4.893
<i>Sub-àmbit 2 (PMU)</i>		<i>4.893</i>	<i>4.893</i>	<i>0</i>
Ambit total de la modificació		19.036	12.676	-6.360

3. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

D'acord amb l'article 70 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en el cas de formular-se la revisió del pla d'ordenació urbanística municipal, i en els casos de modificacions sotmeses a avaluació ambiental, l'informe ambiental que preveu la Llei d'urbanisme ha de tenir la naturalesa i contingut de l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa ambiental de plans i programes.

La disposició transitòria dotzena del mateix Decret 305/2006 remet a l'apartat 1 de la disposició transitòria sisena de la Llei d'urbanisme sobre avaluació de determinats plans i programes en el medi ambient i l'obligatorietat de sotmetre's a procediment d'avaluació ambiental. D'acord amb l'esmentada transitòria de la Llei, apartat 1.b) aquesta obligació no és aplicable a la present modificació puntual de planejament urbanístic general per quant no s'alteren ni la classificació ni la qualificació urbanística de cap sòl no urbanitzable per l'actuació de canvi d'usos prevista.

A més cal tenir present que tot i tractar-se d'una àrea de transformació en sòl urbà, ni per la superfície de l'àmbit d'actuació ni pel tipus de projecte proposat no està dintre dels supòsits de declaració d'impacte ambiental que estableix el Decret 114/1988, del 7 d'abril.

La posterior redacció del planejament derivat en forma de Pla de millora urbana per al desenvolupament de l'àrea de transformació delimitada si que haurà d'incloure el corresponent Informe ambiental, segons s'indica a l'article 91 i amb el contingut que s'especifica a l'article 100 del Decret 305/2006.

Tot i això, i per una més gran garantia sobre l'estat dels sòls ara ocupats per la fàbrica d'ARTÈXTIL, S.A., la propietat va encarregar la realització d'un estudi sobre les activitats industrials que històricament s'han realitzat en l'esmentat recinte per tal de garantir la seva no afecció mediambiental per contaminacions derivades de la mateixa. El referit estudi s'incorporarà com annex al cos de l'Informe de sostenibilitat ambiental del futur Pla de millora de l'àrea de transformació, en compliment de les determinacions de l'article 100.1.a) del Decret 305/2006.

4. ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

D'acord amb l'article 71 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la documentació d'un Pla d'ordenació urbanística municipal o les revisions del planejament general que es tramitin han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina la legislació sobre mobilitat.

A l'hora de la posterior redacció del planejament derivat en forma de pla de millora urbana per al desenvolupament de l'àrea de transformació delimitada o bé en el moment de la tramitació de la concessió de llicències dels corresponents projectes executius, d'acord l'article 3.c) del Decret 344/2006, de 19 de setembre, sí que s'haurà d'incloure el corresponent Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, segons s'indica als articles 91 i 85 del Decret 305/2006. La seva redacció s'ajustarà a les determinacions del Pla de Mobilitat urbana de la ciutat de Sabadell, actualment en fase de tramitació.

5. MEMÒRIA SOCIAL

D'acord amb l'article 69.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la memòria social d'un Pla d'ordenació urbanística municipal o les revisions del planejament general que es tramitin és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge.

En general, i de manera explícita, el planejament derivat que desenvoluparà l'àrea de transformació inclosa a l'àmbit del Pla de millora urbana ARTÈXTIL, incorporarà a la seva Memòria social les determinacions que finalment incorpori el Pla local de l'habitatge de Sabadell en el moment de la seva aprovació definitiva i que actualment es troba en fase de tramitació.

Pel que fa a les reserves mínimes obligatòries s'atendrà als compromisos expressats en l'acord sisè del conveni urbanístic subscrit així com les determinacions contingudes a l'article 66 del Decret 305/2006 esmentat i a l'article 9 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

D'acord amb l'article 76 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, l'agenda i l'avaluació econòmica i financera d'un pla d'ordenació municipal o les revisions del planejament general que es tramitin és el document que conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

Segons el contingut de l'article 12 del Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, l'agenda i l'avaluació econòmica i financera que defineix l'article 59 del text refós de la Llei d'urbanisme es redactarà sota la forma d'Informe de sostenibilitat econòmica, amb les determinacions que incorpora.

La present avaluació econòmica realitza la valoració del cost de la urbanització amb el càlcul de la càrrega equivalent imputable d'urbanització de viari i de l'execució de les obres de condicionament del sistema de parcs i jardins incloses en el desenvolupament del Pla de millora delimitat. També s'incorporen les obres de separació entre les dues parts de l'edificació catalogada de la fàbrica ARTÈXTIL, que es consideren costos d'urbanització segons l'apartat cinquè del conveni urbanístic subscrit. El càlcul realitzat ho és a nivell d'estudis previs, en correspondència a preus actuals d'actuacions similars.

ESTIMACIÓ URBANITZACIÓ PMU	superfícies m ²	preu unitari €/m ²	PEM	DG+BI 19%	PEC
----------------------------	-------------------------------	----------------------------------	-----	--------------	-----

Actuacions en sòl privat

Zona industrial noves tecnologies Divisió edificació industrial (86x9 m.)	Clau 5-2nt	774	300	€ 232.200	€ 44.118	€ 276.318
--	------------	-----	-----	-----------	----------	-----------

Actuacions en sòl públic

Superfície mínima del sòl a urbanitzar		4.443				
Càrrega equivalent urbanització de viari	Clau A-1	2.585	180	€ 465.300	€ 88.407	€ 553.707
Sistema d'espais lliures	Clau d-1	1.858	90	€ 167.220	€ 31.772	€ 198.992
Infraestructures i connexió de serveis		10%		€ 63.252	€ 12.018	€ 75.270

Total urbanització	€ 1.104.287
---------------------------	--------------------

Repercussions

Edificabilitat residencial	m ² sostre	13.888
Sòl net privat	m ² sòl	3.992
Repercussió per m ² de sostre	€/m ² st.	80
Repercussió per m ² de sòl	€/m ² sòl	277

Els costos d'urbanització resultants són assequibles i permeten la viabilitat econòmica de l'ordenació. D'acord amb el conveni urbanístic subscrit, aquestes actuacions corresponen en la seva totalitat al promotor del Pla de millora i no representen cap càrrega inversora per a les finances municipals.

7. PLA D'ETAPES

D'acord amb l'apartat setè del conveni urbanístic subscrit, l'Ajuntament de Sabadell tramitarà la present modificació puntual fins a la seva aprovació provisional i la corresponent presentació davant l'òrgan competent per a la seva aprovació definitiva.

Simultàniament, l'Ajuntament tramitarà el planejament derivat de l'àmbit d'actuació, en forma de Pla de millora urbana, d'acord amb les determinacions del decret legislatiu 1/2005, així com l'instrument de gestió corresponent, ambdós redactats per la propietat, de conformitat amb els criteris municipals.

El planejament derivat que desenvoluparà l'àrea de transformació d'usos establirà el corresponent Pla d'etapes per a l'execució de les actuacions que finalment es proposin en la seva ordenació, especificant les següents:

- Redacció del projecte d'urbanització
- Redacció del projecte de reparcel·lació
- Inici i termini d'execució de les obres d'urbanització
- Inici i termini d'execució de les obres d'edificació

Sabadell, Juny de 2008

El promotor

Interlands® ciutat i territori SLP
A. de Pablo, arquitecte J.J. Murgui, arquitecte

. NORMATIVA URBANÍSTICA

NORMATIVA URBANÍSTICA

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Àmbit d'aplicació

Els terrenys objecte de modificació comprenen els sòls qualificats dintre dels sub-àmbit 1 i sub-àmbit 2 definits en el plànol d'informació I-2 que forma part de la documentació de la present proposta de modificació puntual.

Article 2. Contingut

Els documents que integren la modificació puntual del Pla són els següents:

MEMÒRIA

1. Memòria informativa
2. Memòria justificativa
3. Informe de sostenibilitat ambiental
4. Estudi de la mobilitat generada
5. Memòria social
6. Informe de sostenibilitat econòmica
7. Pla d'etapes

NORMATIVA URBANÍSTICA

Disposicions generals
Disposicions particulars

PLÀNOLS

Informació
Ordenació

ANNEXOS

Conveni urbanístic ARTÈXTIL
Determinacions del Pla especial de protecció del patrimoni de Sabadell
Determinacions del Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà

Article 3. Acompliment del Pla general

Aquestes normes s'han d'entendre com a compleció de les contingudes en el Pla general d'ordenació municipal, 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.

Article 4. Vigència i aplicació directa de la modificació

La modificació del Pla general d'ordenació municipal serà executiva un cop publicada la seva aprovació definitiva, les determinacions de la qual seran, llavors, d'aplicació directa i immediata.

DISPOSICIONS PARTICULARS

Article 5. Qualificació del sòl

La modificació del Pla general d'ordenació municipal qualifica els sòls continguts dintre del seu àmbit amb les claus urbanístiques següents:

Qualificació	Clau	superfície	
Zona industrial de noves tecnologies	5-2nt	3.791	m ² sòl
<i>Sub-àmbit 1 (exclòs PMU)</i>		3.791	m ² sòl
Zona residencial	1-8	3.992	m ² sòl
Sistema viari	a-1	2	m ² sòl
Sistema d'equipament educatiu	C-1	4.500	m ² sòl
Sistema d'espais lliures	d-1	1.858	m ² sòl
<i>Sub-àmbit 1 (PMU)</i>		10.352	m ² sòl
Sistema d'equipament esportiu	c-9	4.893	m ² sòl
<i>Sub-àmbit 2 (PMU)</i>		4.893	m ² sòl
Àmbit total de la modificació		19.036	m² sòl

Article 6. Àrea a desenvolupar mitjançant un Pla de millora urbana

La present modificació puntual delimita una àrea a desenvolupar mitjançant un Pla de millora urbana, d'acord amb les determinacions següents:

6.1. Denominació

L'àrea de desenvolupament rep la denominació de Pla de millora urbana ARTÈXTIL.

6.2. Àmbit

L'àmbit del planejament derivat estarà comprès dintre dels límits següents:

Sub-àmbit 1: Carrer Romeu, carrer d'Alfons Sala, carrer de Quevedo i carrer de Covadonga.

Sub-àmbit 2: Avinguda Egara, passeig de Bèjar, carrer de Bradford i carrer de Buenos Aires.

6.3. Classificació del sòl

L'àrea de desenvolupament quedarà adscrit al règim de sòl urbà no consolidat.

6.4. Tipus de sòl

De transformació d'ús.

6.5. Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, que es tramitarà pel procediment abreujat de propietari únic.

6.6. Fitxa normativa

Les bases per a la redacció del planejament derivat atindrà les determinacions següents:

Objectius generals

- Estructuració urbana i millora de la qualitat ambiental, amb la creació d'espais lliures que configuren nous recorreguts peatonals i visuals
- Incorporació de dotacions comunitàries segons necessitats i situació estratègica
- Obtenció de sòl, per cessió lliure i gratuïta, destinat a espais lliures i equipaments comunitaris
- Urbanització, a càrrec dels promotors de l'operació, del sòl destinat a sistema d'espais lliures
- Donar una oferta d'habitatges en règim protegit

Objectius específics

- Garantir amb l'ordenació de volums una resposta a les característiques de paisatge en que esdevé la intervenció

FITXA PMU	m ² sòl	%
------------------	--------------------	---

Característiques generals

Superfície total de l'àrea de desenvolupament		15.246	100,00%
Ús global:	Residencial		

Aprofitament privat

Superfície màxima de sòl privat	Clau 1-8	3.992	26,20%
Sostre màxim edificable (m ² st.)	13.888		
Sostre mínim usos terciaris (m ² st.)	1.500		
Sostre màxim residencial (m ² st.)	12.388		
Edificabilitat màxima neta (m ² st. privat/m ² sòl privat)	3,48		
Edificabilitat màxima bruta (m ² st. privat/m ² sòl àrea)	0,91		

Distribució del sòl públic

Superfície mínima del sòl de cessió		11.254	73,80%
Sistema viari	Clau a-1	2	0,00%
Sistema d'equipaments	Clau C-1	4.500	29,50%
Sistema d'equipaments	Clau c-4	4.893	32,10%
Sistema d'espais lliures	Clau d-1	1.858	12,20%

Ús global, coeficients i percentatges amb caràcter normatiu bàsic

Altres determinacions

- L'ordenació volumètrica respondrà a les condicions de paisatge pròpies de l'entorn específic en que es troba inserida, així com a les característiques de l'edificació existent dins de l'àmbit
- A l'ordenació de la zona residencial hi haurà un mínim de 1.500 m² de sostre destinats a usos terciaris
- La fitxa gràfica "sòls a urbanitzar" annexa al conveni urbanístic recull les superfícies del sòl d'urbanització. S'indica una superfície mínima d'espais lliures a urbanitzar de 1.858 m² de sòl i una superfície mínima de sistema general viari a urbanitzar de 2.585 m² de sòl.

Article 7. Regulació de la zona residencial 1-8

La regulació de les disposicions generals relatives al sòl urbà es farà d'acord amb les determinacions del Títol V, Capítol primer, articles 287 a 292 de les normes urbanístiques del PGMOS.

La regulació relativa a les zones residencials que configuren carrers es farà d'acord amb les determinacions del Títol V, Capítol segon, secció primera, articles 293 i 294 de les normes urbanístiques del PGMOS.

La regulació relativa a la zona residencial 1-8 es farà d'acord amb les determinacions del Títol V, Capítol segon, secció novena, articles 352 a 357 de les normes urbanístiques del PGMOS.

Article 8. Regulació de la zona industrial de noves tecnologies 5-2nt

8.1. Definició

Comprèn els sòls destinats a activitats relacionats amb la investigació, el disseny, la producció i difusió de mitjans i aplicacions destinats a l'activitat industrial en general, utilitzant procediments de noves tecnologies.

8.2. Titularitat

Els sòls qualificats de zona industrial de noves tecnologies seran de titularitat privada.

8.3. Regulació de l'ordenació

Seran d'aplicació general els paràmetres de regulació relativa a la zona industrial d'eixample (clau 5-2) d'acord amb les determinacions del Títol V, Capítol sisè, secció tercera, articles 448 a 451 de les normes urbanístiques del PGMOS, en tot allò que no sigui contradictori amb les condicions de protecció fixades pel Pla especial de protecció del patrimoni de Sabadell i pel Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà que tindran prevalència. De manera més específica s'indiquen les condicions següents:

- Edificabilitat: segons determinacions de l'article 449.1 de les normes urbanístiques del PGMOS pel que fa a l'índex d'edificabilitat màxima; respecte al volum màxim edificable s'estarà a les indicacions Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic de Sabadell actualment vigent.
- Condicions de parcel·la: la parcel·la mínima serà la que correspondrà a tot el sòl qualificat amb la clau 5-2nt.
- Condicions de l'edificació: L'ocupació màxima permesa és del cent per cent (100%) de la superfície; l'alçada reguladora màxima atindrà a les condicions de l'article 451.2 de les normes urbanístiques del PGMOS, amb l'excepció de les alçades que corresponguin a les edificacions existents objecte de protecció patrimonial.

8.4. Condicions d'ús

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. Usos dominants: | Tecnològic
Indústria urbana |
| 2. Usos complementaris: | Comerç
Oficines i serveis
Restauració
Magatzem
Aparcament
Educatiu
Esportiu
Cultural
Associatiu
Religiós |

Article 9. Regulació del sistema local viari a-1

La regulació de les disposicions generals relatives als sistemes es farà d'acord amb les determinacions del Títol IV, Capítol primer, articles 167 a 174 de les normes urbanístiques del PGMOS.

La regulació de les disposicions generals relatives als sistemes d'infraestructures de comunicació es farà d'acord amb les determinacions del Títol IV, Capítol segon, secció primera, articles 175 a 177 de les normes urbanístiques del PGMOS.

La regulació relativa al sistema local viari a-1 es farà d'acord amb les determinacions del Títol IV, Capítol segon, secció segona, articles 178 a 189 de les normes urbanístiques del PGMOS.

Article 10. Regulació del sistema general d'equipament educatiu C-1

La regulació de les disposicions generals relatives als sistemes es farà d'acord amb les determinacions del Títol IV, Capítol primer, articles 167 a 174 de les normes urbanístiques del PGMOS.

La regulació de les disposicions generals relatives als sistemes d'equipaments es farà d'acord amb les determinacions del Títol IV, Capítol quart, secció primera, articles 224 a 226 de les normes urbanístiques del PGMOS.

La regulació relativa al sistema d'equipament educatiu C-1 es farà d'acord amb les determinacions del Títol IV, Capítol quart, secció segona, articles 227 a 229 de les normes urbanístiques del PGMOS.

Pel que fa al'ocupació màxima permesa, en el cas d'aquest sistema que ocupa un conjunt d'edificació patrimonial a protegir, serà del cent per cent (100%) de la superfície per adaptar-se a les condicions de rehabilitació de la volumetria existent.

Article 11. Regulació del sistema local d'equipament esportiu c-4

La regulació de les disposicions generals relatives als sistemes es farà d'acord amb les determinacions del Títol IV, Capítol primer, articles 167 a 174 de les normes urbanístiques del PGMOS.

La regulació de les disposicions generals relatives als sistemes d'equipaments es farà d'acord amb les determinacions del Títol IV, Capítol quart, secció primera, articles 224 a 226 de les normes urbanístiques del PGMOS.

La regulació relativa al sistema d'equipament esportiu c-4 es farà d'acord amb les determinacions del Títol IV, Capítol quart, secció segona, articles 227 a 229 de les normes urbanístiques del PGMOS.

Article 12. Regulació del sistema local de places i jardins urbans d-1

La regulació de les disposicions generals relatives als sistemes es farà d'acord amb les determinacions del Títol IV, Capítol primer, articles 167 a 174 de les normes urbanístiques del PGMOS.

La regulació de les disposicions generals relatives als sistemes d'espais lliures es farà d'acord amb les determinacions del Títol IV, Capítol cinquè, secció primera, articles 230 a 233 de les normes urbanístiques del PGMOS.

La regulació relativa al sistema de places i jardins urbans (d-1) es farà d'acord amb les determinacions del Títol IV, Capítol cinquè, secció novena, articles 261 a 265 de les normes urbanístiques del PGMOS.

Sabadell, Juny de 2008

El promotor

Interlands® ciutat i territori SLP
A. de Pablo, arquitecte J.J. Murgui, arquitecte

. PLÀNOLS

PLÀNOLS

I. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I.1. Situació i emplaçament
- I.2. Ortofoplànol
- I.3. Planejament vigent

O. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- O.1. Qualificació urbanística

I. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

O. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

ANNEXOS

Annex 1.- Conveni urbanístic d'ARTÈXTIL, S.A.

Annex 2.- Determinacions del Pla especial de protecció del patrimoni de Sabadell (PEPPS)

Annex 3.- Determinacions del Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà (PEIPU)

Annex 1.- Conveni urbanístic d'ARTÈXTIL, S.A.

Annex 2.- Determinacions del Pla especial de protecció del patrimoni de Sabadell (PEPPS)

Annex 3.- Determinacions del Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà (PEIPU)
