

---

**Proposta de modificació de delimitació de  
la Trama urbana consolidada comercial (TUC) de Sabadell**

---

Febrer de 2010



## Índex de Contingut

<b>A. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>3</b>
A.1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS .....	5
A.1.1. Fonaments.....	5
A.1.2. Instruments de regulació i ordenació urbanística .....	6
A.1.3. Instruments previs de regulació dels usos comercials .....	6
A.1.4. Necessitat d'adaptació a l'actual marc regulador europeu, estatal i català.....	7
A.2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE DELIMITACIÓ DE LA TUC.....	10
A.2.1. Criteris i objectius generals .....	11
A.2.2. Justificació de l'oportunitat i procedència de la proposta .....	12
A.2.3. Model d'instrumentació de l'ordenació dels usos comercials .....	13
A.2.4. Proposta de modificació de delimitació de TUC.....	13
<b>B. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....</b>	<b>25</b>



## **A. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**



## A.1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

### A.1.1. Fonaments

L'Ajuntament de Sabadell està impulsant una modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació, en relació a la regulació dels usos comercials, per tal d'actualitzar-la i harmonitzar-la amb les directrius generals establertes recentment pel Parlament Europeu i pel Consell de la Unió Europea, així com amb la corresponent adaptació de la regulació vigent en matèria d'implantació d'establiments comercials elaborada per part del govern de la Generalitat de Catalunya.

En el marc d'aquest procés s'ha plantejat la necessitat d'actualitzar la delimitació de la Trama urbana consolidada comercial (TUC) de Sabadell, per a una major adequació a la realitat urbanística del municipi.

Des de 1979, l'Ajuntament de Sabadell ha tingut una línia constant d'acció en el camp de l'ordenació urbanística de les activitats de la distribució comercial i dels equipaments per als proveïments.

Aquesta preocupació s'ha concretat en accions constants d'ordenació i de govern, fonamentant-se en els criteris principals següents:

- El reconeixement del paper de les activitats comercials en la conformació, estructuració i construcció de la ciutat.
- La consideració de les activitats i els establiments comercials com un equipament més, que ofereix un servei a la ciutadania, en aquest cas en el seu vessant de consumidors.
- La voluntat d'aconseguir la millor eficiència econòmica dels diferents sectors i formats comercials, partint de la base que una estructura comercial diversificada i equilibrada és un dels pilars fonamentals de la cohesió social.

Convé recordar que l'activitat comercial ha tingut històricament una influència territorial i urbanística de gran transcendència a Sabadell, constituint un dels gèrmens de la formació del nucli urbà. El comerç tradicional, vinculat fonamentalment a l'ocupació de les plantes baixes en els teixits urbans amb una important component residencial, ofereix unes condicions de vitalitat en l'activitat urbana, equilibri en l'ocupació del sòl, accessibilitat, proximitat, comoditat i sostenibilitat ambiental que contribueixen substancialment a la configuració d'un model d'ocupació del territori socialment cohesionat, culturalment ric, paisatgísticament divers, i globalment eficient.

L'aparició durant les darreres dècades de noves formes d'activitat comercial, vinculades als canvis d'hàbits dels consumidors i usuaris de serveis comercials, ha suposat un important impacte en la xarxa comercial urbana tradicional, amb especial incidència en la seva dimensió territorial.

Per tal de donar resposta a l'evolució continuada de l'activitat comercial, l'Ajuntament de Sabadell ha donat suport al sector a través del desenvolupament de múltiples actuacions en les línies estratègiques següents:

- Col·laboració institucional per a potenciar els centres comercials urbans existents a la ciutat, incloent actuacions com ara; la millora de l'accessibilitat, i la prioritització dels vianants en alguns casos, dels carrers vinculats amb les principals polaritats comercials, o el foment de la construcció d'aparcaments soterrats en col·laboració amb el sector privat.
- Inbricació transversal de les diverses regidories de l'Ajuntament en la resposta i resolució de les necessitats i de les problemàtiques del comerç, especialment entre les regidories de comerç i d'urbanisme.
- Creació d'organismes de debat i acompanyament sobre les línies d'actuació necessàries pel comerç, com ara el Consell Assessor de Comerç, i foment de l'arbitratge de consum entre els comerços de la ciutat.

- Realització d'estudis estructurals i conjunturals del sector comercial; com ara l'elaboració de successius Programes d'orientació per als equipaments comercials (POEC), els anys 2001 i 2007, per tal d'estudiar l'optimització de les estratègies comercials del municipi.
- Millora de les estructures materials, físiques i organitzatives dels mercats municipals obtenint, per exemple, la remodelació del Mercat Central el premi al millor mercat de l'Estat, concedit per Mercasa, en el marc de la IVa Trobada Estatal de Mercats Minoristes, en la seva edició de l'any 2005.
- Impuls i recolzament de l'associacionisme empresarial del comerç urbà, amb mesures com ara el foment d'oferta formativa adreçada a empresaris i treballadors del sector del comerç, o bé la difusió de l'oferta comercial, per tal de retenir al màxim possible la compra a la mateixa ciutat.

### **A.1.2. Instruments de regulació i ordenació urbanística**

L'urbanisme, tal com defineix el Decret 1/2005, de 26 de juliol, corresponent al text refós de la Llei d'Urbanisme, és la funció pública que abasta l'ordenació, la transformació, la conservació i el control de l'ús del sòl, del subsòl i del vol, la seva urbanització, la seva edificació, i la regulació de l'ús, de la conservació i de la rehabilitació de les obres, els edificis i les instal·lacions.

En l'àmbit territorial municipal, el Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell (en el seu text refós publicat al DOGC el 2 d'octubre de 2000) és l'instrument d'ordenació urbanística general fonamental, en el qual es fa una distinció entre el concepte d'ús comercial per la seva pròpia funció específica i per la seva funció urbanística.

A partir d'aquesta classificació, cada qualificació urbanística (sigui zona o sistema) té assignat un ús global, i té definits els usos concrets considerats com a dominants, com a compatibles, com a complementaris i, en alguns casos, com a incompatibles. En aquest sentit s'explica que usos poc conflictius, que poden relacionar-se tant amb àrees de residència com amb àrees d'activitat econòmica, estiguin admesos com a compatibles en la majoria de les zones, com en el cas del comerç.

D'aquesta manera, el Pla General constitueix l'instrument de regulació de la implantació dels usos comercials amb caràcter primari, desenvolupant-se a través de les seves posteriors modificacions relacionades amb àmbits parcials del terme, així com amb la resta d'instruments de planejament derivat, especialment a través dels Plans parcials, dels Plans especials i dels Plans de millora urbana.

A més, cal considerar les ordenances municipals, com a instruments complementaris d'intervenció administrativa relacionats amb l'ordenació detallada de la compatibilitat dels usos comercials amb altres usos.

### **A.1.3. Instruments previs de regulació dels usos comercials**

A banda dels instruments de regulació dels usos comercials estrictament urbanístics anteriorment descrits, la regulació de la implantació d'usos comercials vigent fins al 28 de desembre de 2009 en l'àmbit de Catalunya es vinculava fonamentalment a la Llei 18/2005 de 27 de desembre, d'Equipaments comercials, desenvolupada pel Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplegava la Llei 18/2005, i pel Decret 379/2006, de 10 d'octubre, pel qual s'aprovà el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC) del període 2006 a 2009.

L'objectiu general d'aquesta legislació era l'ordenació de les implantacions comercials subjectes a llicència (corresponent a establiments comercials de dimensió mitja i gran) per tal d'assolir un nivell d'equipament

comercial equilibrat entre les diferents formes de distribució, i poder satisfer així les necessitats de compra dels consumidors.

D'aquesta manera, la preservació de la ciutat compacta, complexa i socialment cohesionada, en la qual el comerç actua amb una funció determinant, es considerava el principi cabdal de la regulació comercial, en el territori català.

Per això la regulació comercial proposava conduir les noves implantacions d'establiments comercials de grans dimensions a les àrees urbanes definides com a "Trama urbana consolidada (TUC)" dels municipis que s'identificaven amb capacitat per acollir-ne, com era el cas de Sabadell, al tractar-se d'una capital de comarca, amb una població que superava àmpliament els 25.000 habitants.

D'aquesta manera, la Llei pretenia contribuir a reforçar la vitalitat, la cohesió i la funció comercial dels teixits urbans existents i, a la vegada, aproximar l'oferta dels grans formats comercials als ciutadans, per tal de reduir al màxim la incidència dels desplaçaments a les perifèries urbanes, i prioritzar tant com fos possible l'ús del transport públic.

Per tal d'aconseguir-ho, l'enfocament d'aquests instruments reguladors es recolzava fonamentalment en la quantificació dels dèficits o superàvits entre l'oferta i la demanda d'establiments comercials en el territori, considerant, entre d'altres criteris:

- La distinció desglossada en diversos tipus de productes comercialitzats,
- La tipificació de diferents formats comercials,
- La definició de la superfície mínima considerada en funció del tipus de producte i/o format comercial,
- La identificació de lògiques econòmiques de despesa,
- L'estimació de la facturació global,
- La caracterització dels hàbits de compra,
- La quantificació de l'oferta del sector comercial afectat.

#### **A.1.4. Necessitat d'adaptació a l'actual marc regulador europeu, estatal i català**

L'entrada en vigor de la Directiva 123/2006/CE (coneguda com a Directiva Bolkenstein), relativa als serveis al mercat intern (DSMI), i l'obligació de transposar-la a la totalitat dels països, i d'administracions públiques, que formen la Unió Europea, afecta de manera directa als paràmetres vigents a Catalunya, i també a Sabadell, en matèria de regulació de la implantació dels usos comercials.

Aquesta Directiva propugna com a principi general la llibertat d'implantació d'activitats econòmiques i, en conseqüència, d'usos comercials a tot el territori de la Unió Europea, tal i com ja s'ha fet, per exemple, amb la lliure circulació de persones i mercaderies.

Atenent a la regulació existent a Sabadell, i a Catalunya, en matèria d'implantació d'usos comercials, el principal aspecte relatiu a l'anterior regulació comercial prohibit o qüestionat degut a l'entrada en vigor de la Directiva 123/2006/CE, és el següent:

- L'aplicació "cas per cas, d'una prova econòmica consistent a supeditar la concessió de l'autorització (de l'establiment comercial) al fet que es demostrï l'existència d'una necessitat econòmica o d'una demanda en el mercat, a que s'avaluïn els efectes econòmics, possibles o reals, de l'activitat, o a que es faci una apreciació de si l'activitat s'ajusta als objectius de programació econòmica fixats per l'autoritat competent; aquesta prohibició no afecta als requisits de planificació que no siguin de naturalesa econòmica, si no que defensin raons imperioses d'interès general." (Article 14.5)

D'altra banda, s'estableix l'obligatorietat de que les administracions dels Estats membres de la Unió Europea examinin si en el seu ordenament jurídic s'inclouen determinats requisits per supeditar l'accés a una activitat de serveis (incloent l'ús comercial) o el seu exercici, i en cas afirmatiu, cal que aquests requisits compleixin les condicions següents: (Article 15.3)

- no discriminació (en funció de la nacionalitat, o del domicili social en el cas de societats)
- necessitat (cal que els requisits estiguin justificats per una raó imperiosa d'interés general)
- proporcionalitat (cal que els requisits no es puguin substituir per altres mesures menys restrictives que permetin obtenir el mateix resultat)

D'entre els requisits subjectes als condicionants anteriors, tenien especial incidència en relació a l'anterior legislació reguladora de la implantació d'usos comercials, els següents:

- L'establiment de "límits quantitius o territorials i, concretament, límits fixats en funció de la població o d'una distància geogràfica mínima entre prestadors (de l'ús comercial)." (Article 15.2.a)
- L'aplicació de "requisits diferents dels relatius al reconeixement de qualificacions professionals, o dels previstos en altres instruments comunitaris, i que serveixin per a reservar l'accés a la corresponent activitat de serveis (com ara el comerç) a una sèrie de prestadors concrets degut a la índole específica de l'activitat (comercial)". (Article 15.2.d)

Així, les directrius que van servir de base per a l'elaboració del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC), recolzades en un model comercial tradicionalment basat en la justificació d'un equilibri entre l'oferta i la demanda comercial en una determinada distància o àrea d'influència econòmica, així com els paràmetres limitadors de referència fixats per la programació comercial territorial, que establia límits quantitius per a la implantació de nous usos comercials a cada municipi (i també a Sabadell), han deixat de ser vàlids en el moment de la plena entrada en vigor de la Directiva Europea 123/2006/CE.

Però, d'altra banda, aquesta Directiva planteja la possibilitat de vincular la reglamentació de l'ordenació de la implantació dels establiments comercials a les competències urbanístiques d'ordenació del territori, al considerar com a elements legítims per a la seva implantació, entre d'altres: (Article 4.8)

- Les raons reconegudes com a "raons imperioses d'interés general" en la jurisprudència del Tribunal de Justícia.
- La protecció del medi ambient i de l'entorn urbà.
- La protecció dels consumidors.

Recolzen aquest plantejament reflexions com ara les contingudes en el Fonament Jurídic 4rt.e) de la STC de 9 de juliol de 1993, en la qual s'estableix l'existència de limitacions que poden imposar-se legítimament al principi de llibertat d'empresa, així com a l'exercici del dret de la propietat. Com indica el Tribunal Constitucional, "la llibertat d'empresa, en definitiva, no empara entre els seus continguts –ni en el nostre ordenament, ni en d'altres semblants- un dret incondicionat a la lliure instal·lació de qualsevol establiment comercial en qualsevol espai", indicant-se en el mateix Fonament que, entre les regles que ordenen l'economia de mercat i, per tant, poden establir les referides limitacions, es troben:

- Les regles de tutela dels drets dels consumidors,
- Les normes de preservació del medi ambient,
- Les regles d'ordenació de l'urbanisme per un ús adequat del territori.

En definitiva, el plantejament general de la Directiva europea ha desplaçat els criteris de regulació de la implantació d'establiments comercials de l'esfera econòmica a la de la política urbanística i de protecció del medi ambient.

A la vegada, aquest procés d'adaptació de la regulació de la implantació dels usos comercials suposa una oportunitat d'afegir valor a l'urbanisme dels emplaçaments de les activitats comercials, d'acord amb un model de gestió sostenible del territori.

En aquest marc, el govern de l'Estat ha dut a terme els treballs de transposició de la Directiva europea de serveis, mitjançant l'elaboració de diversos avantprojectes de llei de reforma de la regulació de l'ordenació del comerç minorista i d'altres normes complementàries.

De la mateixa manera, el govern de la Generalitat de Catalunya ha aprovat el Decret Llei 1/2009, del 29 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, per a l'adaptació i transposició de la regulació vigent en matèria d'implantació d'usos comercials en el territori català. Aquesta regulació pretén assolir els objectius següents:

- Garantir l'exercici de la llibertat d'establiment i de la lliure circulació dels prestadors de serveis a l'àmbit territorial de Catalunya,
- Establir les directrius a les quals s'han d'adequar els establiments comercials (de qualsevol format i dimensió) per tal de satisfer les necessitats de la ciutadania,
- Impulsar un model d'urbanisme comercial basat en l'ocupació i la utilització racional del territori, amb usos racionals que permetin un desenvolupament sostenible, contribuïnt a l'establiment de models d'ocupació del sòl que evitin al màxim la dispersió en el territori,
- Reduir la mobilitat i evitar desplaçaments innecessaris, tant de persones com de mercaderies que congestionin les infraestructures públiques i incrementin la contaminació atmosfèrica derivada del trànsit de vehicles,
- Potenciar el model de ciutat en què l'ús residencial s'harmonitza amb les activitats comercials i de serveis; garantint l'aprovisionament, la diversitat d'oferta i la multiplicitat d'operadors en un model de ciutat que afavoreixi les mateixes possibilitats per a tots els ciutadans i ciutadanes,
- Afavorir l'equilibri territorial en totes les comarques i zones urbanes dels municipis, per tal que puguin disposar d'una xarxa de serveis comercials suficient i adaptada a les demandes de les persones consumidores i usuàries de tot el territori,
- Assolir un nivell alt de protecció de les persones i del medi ambient en conjunt, per garantir la qualitat de vida, mitjançant la utilització dels instruments necessaris que permetin prevenir, minimitzar, corregir i controlar els impactes ambientals que la implantació d'establiments i l'exercici de les activitats comercials comporten,
- Afavorir un desenvolupament econòmic sostenible, amb els mínims condicionants possibles, en coherència amb els objectius establerts de preservació del medi ambient.

Tal com es desprén dels objectius plantejats, aquesta regulació es fonamenta en raons imperioses d'interès general de tipus urbanístic, mediambiental i de preservació del patrimoni historicoartístic, a banda de l'experiència assolida en les regulacions anteriorment vigents, juntament amb l'evolució constant inherent a l'activitat comercial.

En aquesta regulació s'estableix una distinció dels establiments comercials en funció de la seva localització en el territori, en concordança amb la planificació territorial i urbanística. Entre d'altres aspectes, es defineix detalladament una classificació per categoria d'establiment comercial, es redefeix el concepte de trama urbana consolidada (TUC) comercial i s'estableixen els criteris i procediments per a la seva delimitació. Així mateix, es relacionen les categories d'establiments amb els diferents àmbits on aquestes són admeses, i es regula com s'incorporen els criteris de localització dels usos comercials, previstos en el Decret Llei, en els instruments de planificació urbanística.

Pel que fa a la localització dels establiments comercials, en coherència amb els preceptes del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, la possibilitat d'implantar-se està directament relacionada amb el catàleg de serveis de què han de disposar aquests municipis. Així, es garanteix una resposta adequada als impactes mediambientals (com el tractament de residus) i sobre la mobilitat generada (com la disposició de transport urbà col·lectiu) que puguin disposar les noves implantacions comercials. En aquesta línia, per exemple, s'estableix que els municipis de més de 50.000

habitants i les capitals de comarca (com és el cas de Sabadell) poden acollir establiments comercials d'una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.

## A.2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ DE LA TUC

### A.2.1. Criteris i objectius generals

La present proposta de modificació de la delimitació de la Trama urbana consolidada comercial (TUC) de Sabadell es planteja paral·lelament a una proposta de Modificació del Pla General Municipal d'Ordenació del municipi amb l'objectiu principal de realitzar una actualització aglutinadora i transversal de la normativa vigent en matèria de regulació de la implantació d'usos comercials al municipi, dins el context d'adaptació a la Directiva 123/2006/CE, relativa als serveis de mercat intern (DSMI), establert per la Unió Europea.

A tal efecte, s'integren les directrius generals definides pel Parlament Europeu i pel Consell de la Unió Europea, així com les pautes establertes pel govern de l'Estat i pel govern de la Generalitat de Catalunya en les corresponents regulacions d'adaptació i transposició vigents.

D'aquesta manera es pretén que l'ordenament urbanístic general del municipi actuï com un element vertebrador encara més eficaç del territori, incorporant plenament criteris d'ordenació dels usos comercials, amb les corresponents reflexions de sostenibilitat ambiental i d'equilibri de la mobilitat.

En coherència, s'han plantejat una sèrie de criteris generals de caràcter fonamentalment qualitatiu, directament relacionats amb els principis contemporanis del planejament territorial, consistents en:

- Potenciar l'estructura urbana de la ciutat, amb la consolidació d'eixos i entorns comercials, que reforcin l'ús ciutadà de l'espai públic; amb una estructura descentralitzada, mitjançant el reconeixement de diversos pols d'activitat comercial.
- Promoure l'ordenació dels espais d'activitat comercial com àrees de cohesió social i punts de trobada en els diferents barris de la ciutat, evitant la segregació espacial de les àrees urbanes.
- Oferir les condicions adients per a l'acollida d'activitats comercials en els entorns urbans on existeix continuïtat d'edificis amb ús residencial dominant, amb una densitat d'habitatges significativa.
- Propiciar la convivència d'activitats diverses en les àrees urbanes amb un caire dominant residencial, i racionalitzar la implantació de les activitats comercials en àmbits eminentment industrials o terciaris.
- Moderar el consum el sòl, entenent-lo com un bé escàs, vetllant pel caràcter compacte i continu dels teixits urbans en els quals s'insereixen els usos comercials.
- Garantir unes condicions de mobilitat i accessibilitat adients, atenent especialment a la xarxa de viabilitat que estructura la ciutat, per tal d'evitar els possibles conflictes derivats d'una utilització indiscriminada i excessivament intensiva de l'espai viari.
- Establir les condicions favorables per a la compatibilització del desenvolupament dels usos comercials amb la sostenibilitat del medi ambient urbà.
- Contribuir a la protecció i millora del patrimoni que identifica i vertebrava la ciutat.

Els principis generals anteriorment descrits són coherents i desenvolupen el model comercial existent a Sabadell actualment, el qual s'ha assolit gràcies al desenvolupament progressiu dels instruments municipals de regulació i ordenació dels usos comercials.

En definitiva es planteja un pas més en la regulació conjunta urbanístico-comercial, que interrelacioni amb major intensitat aquests camps, per tal de redefinir l'ordenació dels emplaçaments compatibles amb els usos comercials, seguint criteris que no siguin discriminatoris, recolzats per raons imperioses d'interès general, proporcionals als criteris generals establerts, objectius, clars e inequívocs, transparents i accessibles, i de coneixement públic amb antel·lació, d'acord amb les condicions generals establertes per la regulació més recent provinent de la Unió Europea.

### A.2.2. Justificació de l'oportunitat i procedència de la proposta de modificació de delimitació de la TUC

L'objectiu de la present proposta de modificació de delimitació de la TUC, en coherència amb la modificació del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell és actualitzar l'ordenació dels usos comercials a la ciutat, a fi i efecte de:

- Possibilitar l'adaptació dels criteris generals de caràcter fonamentalment qualitatiu adoptats pel planejament territorial parcial i sectorial, especialment vetllant pel caràcter compacte i continu del teixit urbà, afavorint la cohesió social del municipi, evitant la segregació espacial de certes àrees urbanes, i racionalitzant la implantació d'usos en els teixits industrials o terciaris.
- Potenciar l'atractivitat dels entorns comercials i reforçar-ne la capacitat de dinamització econòmica.
- Reconèixer i promoure la condició d'espais de trobada i de relació social dels establiments comercials, dins les dinàmiques inherents a la vitalitat del teixit urbà del municipi.
- Donar un servei òptim, ampli i divers als consumidors, minimitzant la necessitat de desplaçaments per fer compres.
- Garantir un ús adequat de l'espai públic, per tal d'evitar l'aparició de sobrecàrregues en l'ús de determinades infraestructures i espais públics.

D'aquesta manera, es pretén que l'actualització de la delimitació de la TUC i del propi PGMOS constitueixin un pas més en la regulació conjunta urbanístico-comercial, que interrelacioni amb majors vinculacions aquests camps, per tal de permetre que l'ordenació de les implantacions d'usos comercials es regulin amb criteris:

- Que no siguin discriminatoris,
- Recolzats per raons imperioses d'interès general,
- Proporcional als criteris generals establerts,
- Objectius, clars e inequívocs,
- Transparents i accessibles,
- De coneixement públic amb antel·lació.

L'objecte i abast de les determinacions contingudes en la present proposta d'ordenació urbanística, anteriorment esmentades, així com l'assoliment de les finalitats inherents a la present actualització de la regulació de l'ordenació dels usos comercials, comporten la necessitat d'emprendre una modificació del planejament general vigent en l'àmbit del terme municipal de Sabadell.

Per això, aquesta actualització de l'ordenació dels usos comercials a la ciutat de Sabadell es recolza en raons imperioses d'interès general, que consisteixen en la protecció de l'entorn urbà i del medi ambient, incloent la planificació urbana, la seguretat vial, la conservació del patrimoni històric i artístic, per a la protecció dels ciutadans, d'acord amb els principis de la Directiva 123/2006/CE relativa als serveis de mercat intern.

La modificació de la delimitació del perímetre de la TUC i del propi PGMOS és congruent amb les determinacions contingudes en el Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

La memòria del present document raona i justifica la necessitat, oportunitat i conveniència de la modificació de la delimitació de la TUC proposada, identifica els interessos públics i privats concurrents, i acredita la seva satisfacció en l'enfocament plantejat, d'acord amb les exigències del Decret 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

### A.2.3. Model d'instrumentació de l'ordenació dels usos comercials

En el cas de Sabadell, els usos comercials del sòl es tipifiquen en una classificació general en relació o bé a la seva funció urbanística, o bé a la seva funció específica, d'acord amb les determinacions de l'article 146 de les Normes Urbanístiques del PGMOS.

Mentre que la localització dels usos es tipifica a través de la distinció de zones, àrees o perímetres en què es divideix el terme municipal, al qual pertany la finca on es projecti implantar un establiment comercial (o ampliar-ne un ús existent).

L'assignació d'un grau de compatibilitat entre els diferents usos comercials i formats de superfície de venda suposa que, per a cada un d'ells i per a cada àrea, el planejament disegni alguna de les determinacions següents:

- Usos admesos: fonamentalment designats com a "usos dominants", "usos compatibles" i "usos complementaris" segons la classificació per raó de la seva funció urbanística, de tal manera que l'ús comercial per a determinats tipus d'establiments o formats comercials és acceptat amb subjecció a les determinacions detallades que es fixen en la normativa urbanística general pel que fa a la zona, i en la resta de normativa vigent relacionada amb l'edificació i les activitats.
- Usos prohibits: fonamentalment designats com a "usos incompatibles" segons la classificació per raó de la seva funció urbanística, de tal manera que l'ús comercial per a determinats tipus d'establiment o formats comercials no és acceptat en zones determinades. Aquesta prohibició obeeix a la consideració de les característiques pròpies del teixit urbà en el qual s'emplaça la zona en qüestió.

Per tal d'establir els diferents graus de compatibilitat dels usos comercials, el Pla General desenvolupa les determinacions següents:

- a) Defineix els usos comercials del sòl, el concepte d'establiment comercial i les categories d'establiments comercials per raó de la seva superfície de venda.
- b) Delimita les àrees, zones o perímetres d'aplicació de les determinacions reguladores en matèria d'ordenació de la implantació d'usos comercials.
- c) Fixa els graus de compatibilitat de les diverses categories d'establiments comercials en cada àrea comercial demilitada.

#### A.2.4. Proposta de modificació de delimitació de TUC

Als efectes de l'aplicació del model d'ordenació dels usos comercials del planejament urbanístic comercial, el terme municipal de Sabadell es divideix en uns perímetres reguladors comercials o àrees de zonificació.

Amb caire general, aquesta delimitació queda establerta en el Decret llei d'ordenació dels equipaments comercials vigent, en el qual es planteja la definició d'un perímetre regulador urbà denominat "trama urbana consolidada" als efectes de determinar la compatibilitat d'implantació d'establiments (i usos) comercials de certa magnitud.

A partir de la definició anteriorment descrita, aquesta s'ha contrastat de manera més precisa amb els criteris i característiques de la zonificació del Pla General de Sabadell, consistents en:

- L'ordenació de l'edificació aïllada o bé contínua (la qual cosa determina la possibilitat de continuïtat de la façana comercial en els recorreguts de l'espai urbà).
- L'ordenació urbana preexistent o planificada (la qual cosa determina la diferenciació entre teixits urbans de nucli històric, eixample o ordenació volumètrica específica).
- La densitat de l'edificació (a nivell de volumetria o intensitat de desenvolupament constructiu), així com la densitat residencial (bruta i/o neta) corresponent (en termes de m<sup>2</sup> d'habitatges/hectàrea).

A tal efecte, s'han analitzat les condicions globals relacionades amb els usos i amb les característiques d'ordenació de l'edificació i de l'espai públic corresponents a cadascuna de les qualificacions urbanístiques del planejament general.

Amb la finalitat de conservar la mixticitat d'usos residencials dominants, fonamentalment plurifamiliars, i usos comercials característica de bona part del paisatge urbà del municipi, s'ha analitzat la densitat residencial del territori des de dues òptiques:

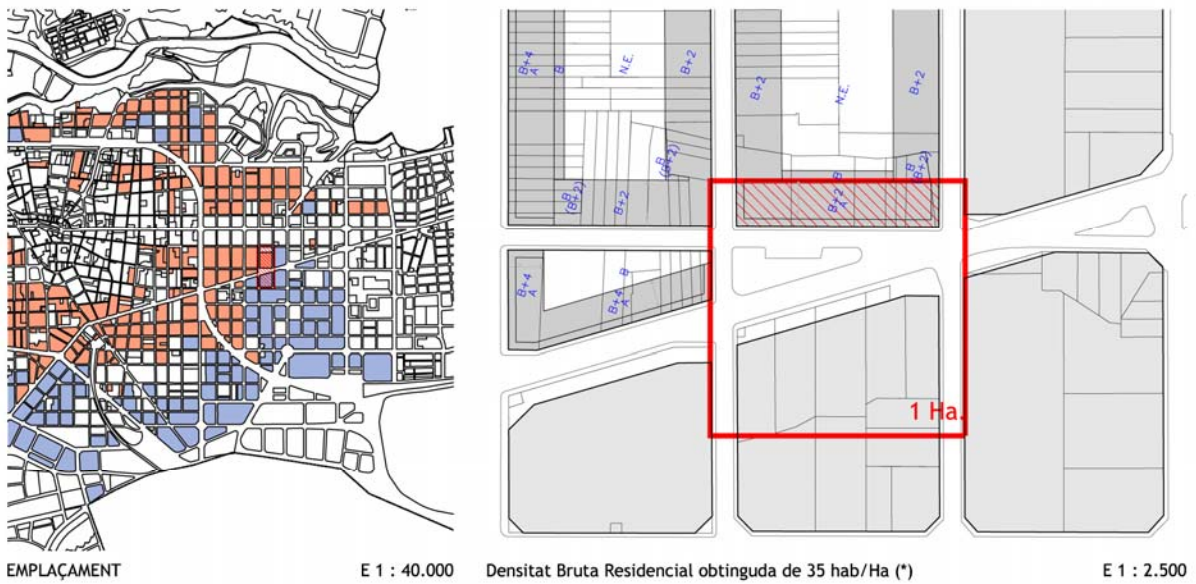
- Cadascuna de les zones del planejament urbanístic en les quals s'admeten els usos residencials dominants, compta amb una *densitat residencial neta* pròpia, que dona una idea clara de la intensitat d'habitatges màxima i, per tant de la quantitat de residents als quals els usos comercials adjacents poden donar servei, així com de l'escala de desplaçaments i de condicionants de confort ambiental que hi són associats.

En l'anàlisi de la densitat residencial neta de la zonificació s'ha pogut determinar que el llindar de 90 habitatges per hectàrea permet diferenciar un grup de qualificacions amb una sèrie de característiques comunes relacionades amb el model residencial fonamentalment unifamiliar de baixa densitat, en el qual l'ús residencial ocupa predominantment la planta baixa de les edificacions, en ordenacions amb una elevada fragmentació de la parcel·lació. En conseqüència, aquest llindar permet diferenciar un cert grau de compatibilitat entre els usos residencials i comercials.

- D'altra banda, la zonificació del planejament urbanístic es barreja en la seva distribució en el terme municipal de Sabadell, de manera que l'espai urbà d'un àmbit determinat es caracteritza per la seqüència i la freqüència amb la qual es troben les diferents qualificacions que el conformen. En aquest sentit, el Decret llei 1/2009 inclou la referència d'una *densitat residencial bruta*, que permeten diferenciar els àmbits d'influència en els quals es produeix un major o menor grau de requeriments en relació als usos comercials, especialment en el comerç relacionat amb els productes quotidians.

En l'anàlisi de la densitat residencial bruta de la zonificació realitzat, s'ha partit de les qualificacions urbanístiques identificades amb una major densitat residencial neta pròpia per tal de determinar el límit de la seva influència en l'entorn. A continuació s'inclouen alguns exemples d'estudi de l'abast de les densitats residencials plantejades en les zones de límit entre qualificacions que admeten usos residencials dominants o no.

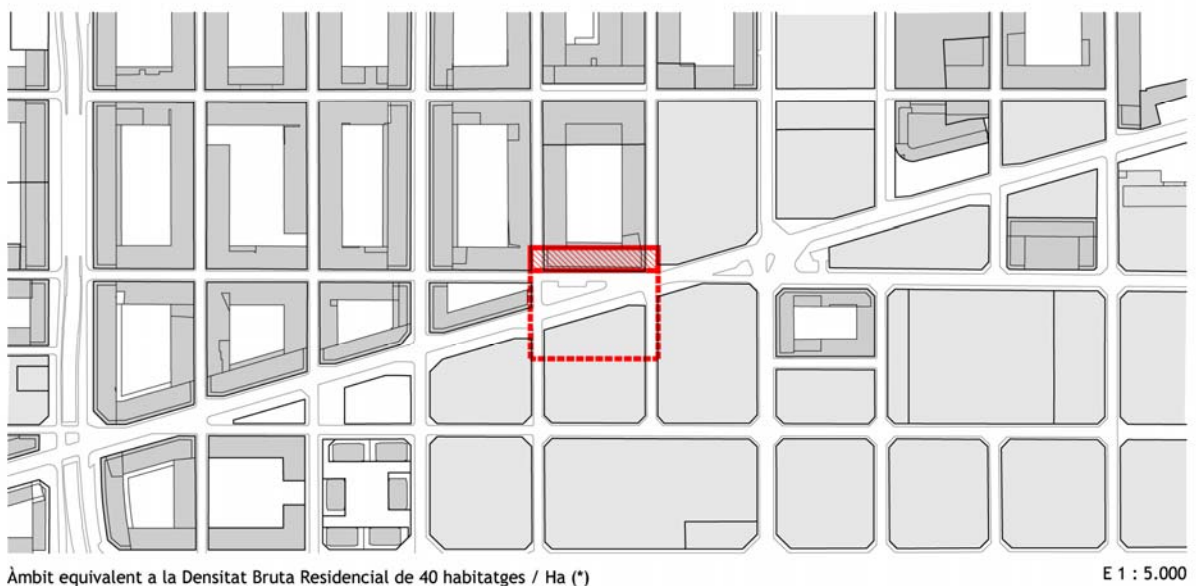
Gràfic A.2.4.1. Exemple d'estudi de la densitat residencial bruta en un límit de qualificació de la zona 1.3



EMPLAÇAMENT E 1 : 40.000 Densitat Bruta Residencial obtinguda de 35 hab/Ha (\*) E 1 : 2.500

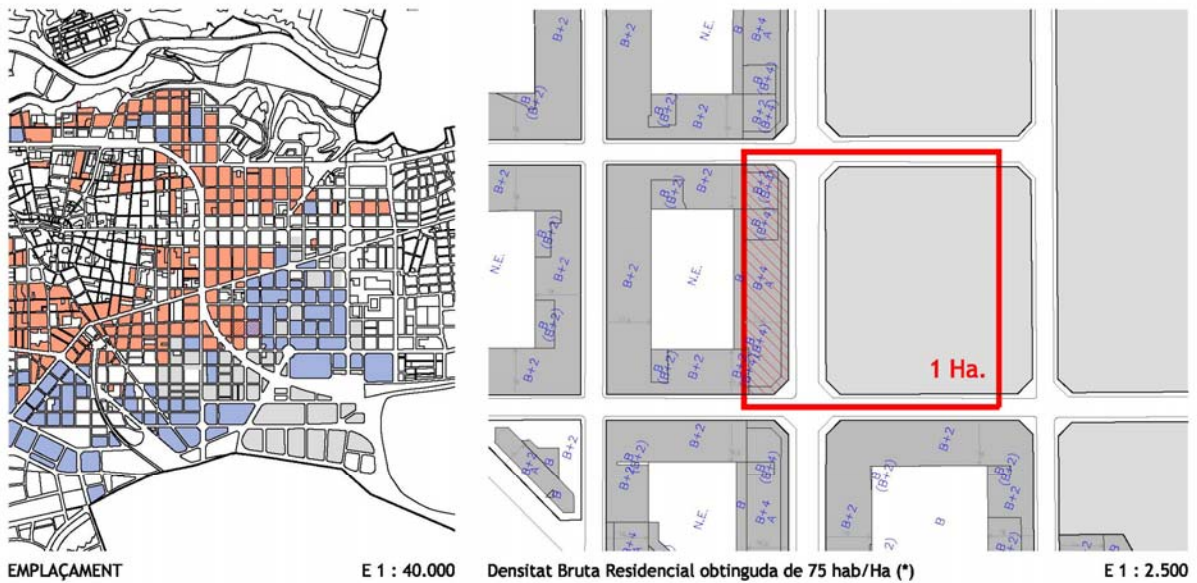
CLAU URBANÍSTICA 1.3		ZONA RESIDENCIAL D'EIXAMPLE			
<b>DADES URBANÍSTIQUES</b>		<b>CÀLCUL DENSITAT BRUTA 1 Ha.</b>		<b>PB i 2PP (*)</b>	
profunditat edificable	18 m	<b>ST. TOTAL</b>	<b>2.850</b>		
alçada màx. plantes	PB + 2PP	50% hab. 70 m <sup>2</sup>	1.425	70	20 hab. 70 m <sup>2</sup>
sup. en planta	1.425 m <sup>2</sup>	30% hab. 105 m <sup>2</sup>	855	105	8 hab. 105 m <sup>2</sup>
		20% hab. 90 m <sup>2</sup>	570	90	6 hab. 150 m <sup>2</sup>
					<b>35 habitatges hectària</b>

(\*) Es considera la planta baixa destinada a usos no residencials



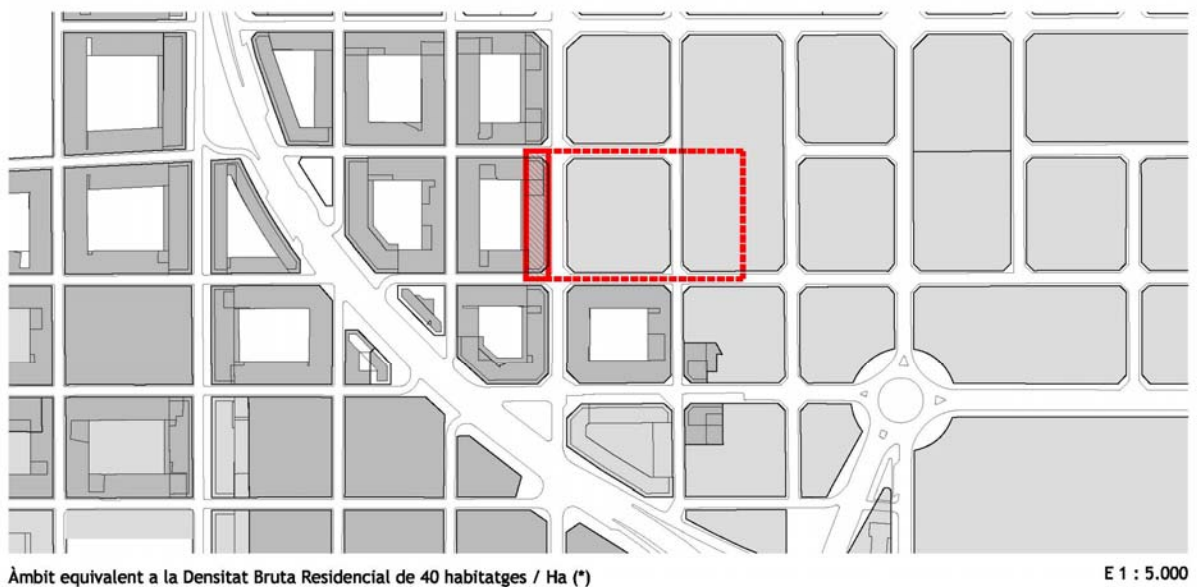
Àmbit equivalent a la Densitat Bruta Residencial de 40 habitatges / Ha (\*) E 1 : 5.000

Gràfic A.2.4.2. Exemple d'estudi de la densitat residencial bruta en un límit de qualificació de la zona 1.3

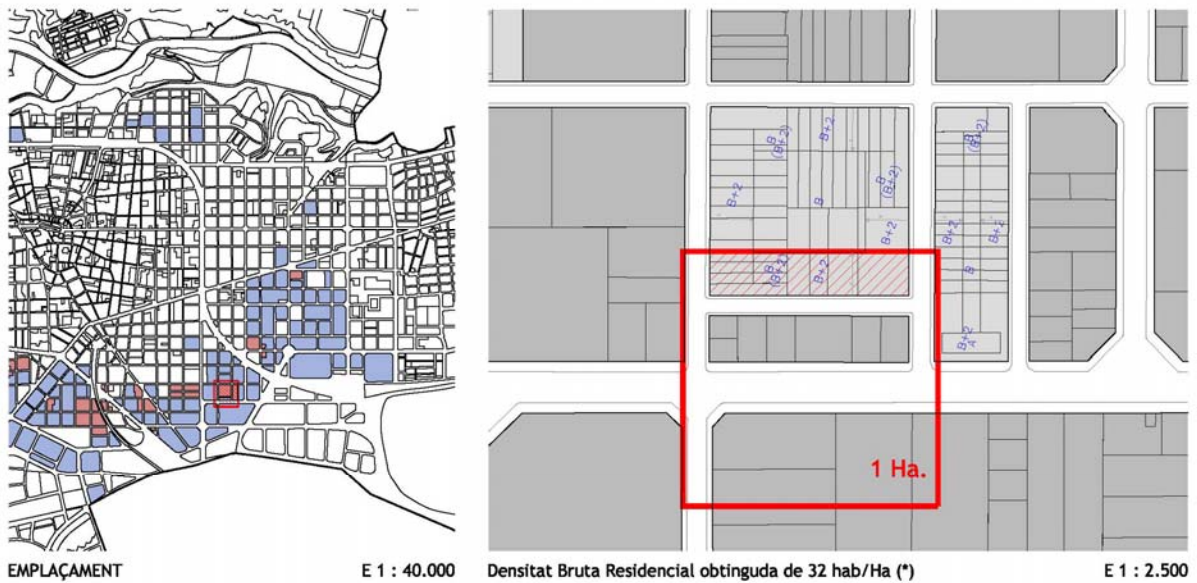


CLAU URBANÍSTICA 1.3		ZONA RESIDENCIAL D'EIXAMPLE			
<b>DADES URBANÍSTIQUES</b>		<b>CÀLCUL DENSITAT BRUTA 1 Ha.</b>		<b>PB i 4PP (*)</b>	
profunditat edificable	17,5 m	<b>ST. TOTAL</b>	<b>6.160</b>		
alçada màx. plantes	<b>PB + 4PP</b>	50% hab. 70 m <sup>2</sup>	3.080	70	44 hab. 70 m <sup>2</sup>
sup. en planta	1.540 m <sup>2</sup>	30% hab. 105 m <sup>2</sup>	1.848	105	18 hab. 105 m <sup>2</sup>
		20% hab. 90 m <sup>2</sup>	1.232	90	14 hab. 150 m <sup>2</sup>
					<b>75 habitatges hectària</b>

(\*) Es considera la planta baixa destinada a usos no residencials



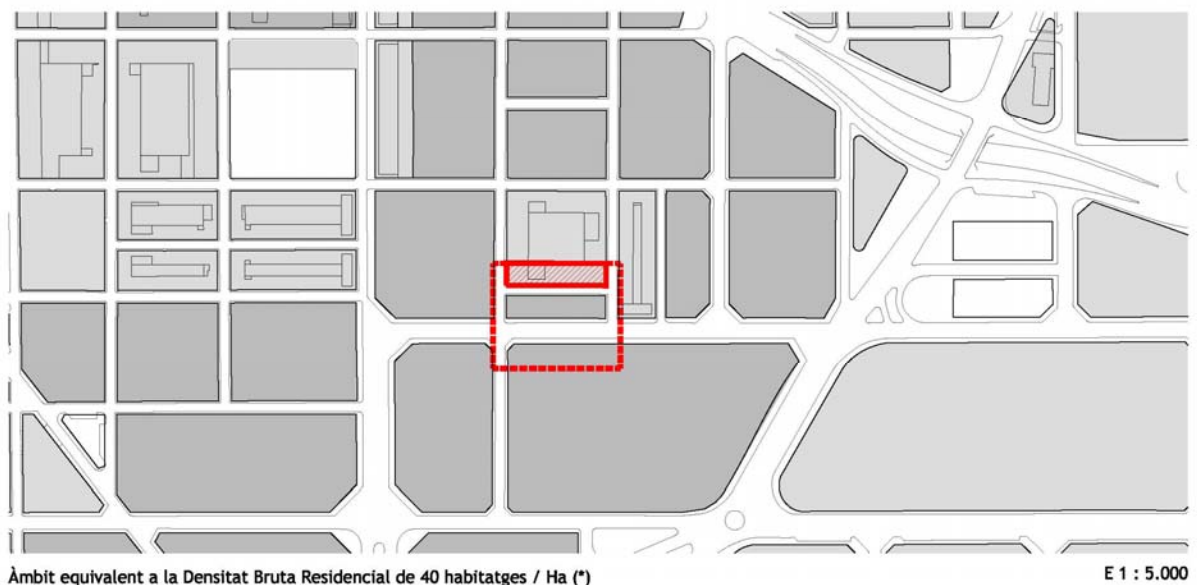
Gràfic A.2.4.3. Exemple d'estudi de la densitat residencial bruta en un límit de qualificació de la zona 1.5



EMPLAÇAMENT E 1 : 40.000 Densitat Bruta Residencial obtinguda de 32 hab/Ha (\*) E 1 : 2.500

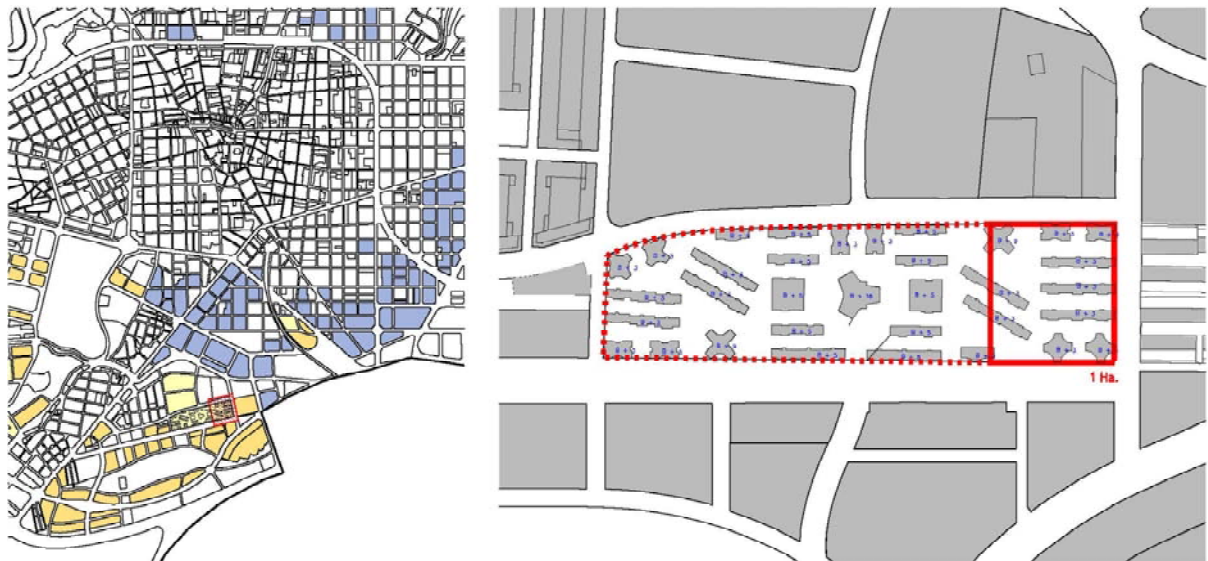
CLAU URBANÍSTICA 1.5		ZONA RESIDENCIAL D'EIXAMPLE AMB TALLERS			
<b>DADES URBANÍSTIQUES</b>		<b>CÀLCUL DENSITAT BRUTA 1 Ha.</b>		<b>PB i 2PP (*)</b>	
profunditat edificable	17 m	<b>ST. TOTAL</b>	<b>2.650</b>		
alçada màx. plantes	PB + 2PP	50% hab. 70 m2	1.325	70	19 hab. 70 m2
sup. en planta	1.325 m <sup>2</sup>	30% hab. 105 m2	795	105	8 hab. 105 m2
		20% hab. 90 m2	530	90	6 hab. 150 m2
					<b>32 habitatges hectària</b>

(\*) Es considera la planta baixa destinada a usos no residencials



Àmbit equivalent a la Densitat Bruta Residencial de 40 habitatges / Ha (\*) E 1 : 5.000

Gràfic A.2.4.4. Exemple d'estudi de la densitat residencial bruta en un límit de qualificació de la zona 2.1



EMPLAÇAMENT

E 1 : 40.000

Densitat Neta Residencial obtinguda de 245 hab/Ha (\*)

E 1 : 5.000

CLAU 2.1				SÒL TOTAL	39.395	ZONA RESIDENCIAL EN CONJUNTS AMB ESPAIS OBERTS	
sup. planta	ocup. 100%*	plantes	sostre total				
550	550	4	2.200				
793	793	4	3.170				
540	540	4	2.160				
805	805	4	3.221				
700	700	10	7.000				
805	805	4	3.220				
692	692	5	3.400				
1.210	1.210	5	6.048				
564	564	5	2.818				
682	682	17	11.594				
540	540	4	2.160				
692	692	5	3.400				
563	563	5	2.815				
196	196	9	1.764				
805	805	4	3.220				
550	550	4	2.200				
1.217	1.217	4	4.869				
540	540	4	2.160				
<b>12.443</b>			<b>67.539</b>				

SÒL TOTAL	39.395		
CLAU 2.4	12.443		
ALTRES	26.952		
* en aquest cas, com que la superfície calculada és la superfície d'edificació es considera una ocupació del 100 %			
ST. TOTAL	67.539		
100% hab. 70 m2	67.539	70	965 hab. 70 m2
			965 habitatges en 39.395
			10.000

DENSITAT NETA ▶	245 habitatges	1 hect
-----------------	----------------	--------



Àmbit equivalent a la Densitat Bruta Residencial de 40 habitatges / Ha (\*)

E 1 : 5.000

En l'estudi de la delimitació de la Trama urbana consolidada comercial (TUC), s'ha incorporat l'anàlisi de les característiques del parc edificat d'habitatges existent contingut en el Pla local d'habitatge de Sabadell 2008-2014, així com les previsions de desenvolupament urbà derivades del Pla territorial metropolità de Barcelona, o del planejament derivat, en relació als sectors de desenvolupament residencial amb planejament urbanístic aprovat definitivament, com ara és el cas de les Àrees residencials estratègiques.

Per tal d'establir la distribució entre els diferents formats residencials, s'han extret els resultats de l'anàlisi del Pla local de l'habitatge on s'indica que la mitjana d'ocupació és de 2'8 habitants per habitatge aproximadament (segons dades obtingudes de l'any 2001), o que el 50% dels habitatges principals tenen una superfície d'entre 60 i 80 m<sup>2</sup> i el 30% entre 90 i 119 m<sup>2</sup>, amb un predomini de la tipologia plurifamiliar.

L'anàlisi actual de les característiques urbanístiques del territori de Sabadell des del prisma dels usos comercials ha permès actualitzar la traça de la Trama urbana consolidada comercial (TUC) continguda en el darrer PTSEC, d'acord amb els desenvolupaments urbanístics produïts amb posterioritat a la seva representació (realitzada l'any 2006), i adequar-la amb major precisió a les característiques dels usos específics de la zonificació del Pla General.

En el traçat del límit de la Trama urbana consolidada comercial i, en conseqüència, de la resta de perímetres de caracterització dels usos comercials, s'han considerat les illes del teixit urbà com a unitats mínimes del perímetre regulador, tractant d'evitar la seva fragmentació. D'aquesta manera la traça dels perímetres reguladors comercials coincideix amb eixos viaris, els quals es corresponen amb espais públics capaços de configurar paisatges urbans amb caràcter cívic propi. A tal efecte, s'han distribuït homogèniament els dèficits o escreixos d'àmbits d'influència observats en l'estudi detallat dels límits de zonificació entre qualificacions amb o sense caire residencial dominant.

En aquest procés de revisió i modificació del perímetre de trama urbana consolidada (TUC) comercial, es planteja tant l'ampliació com la reducció de diferents àrees urbanes respecte del traçat anteriorment vigent, d'acord amb la justificació detallada inclosa a continuació.

#### **a) Àrees incloses en l'ampliació de la Trama urbana consolidada comercial (TUC):**

##### **a.1.) Àrea del sector C de Castellarnau (PP-5) i del polígon II, del sector B de Can Llong (PP-1)**

Es tracta d'una àrea contínua als assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric i els seus eixamples, compresa dins el sòl urbanitzable on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent configurat fonamentalment pel Pla parcial urbanístic de Castellarnau – Sector C (PP-5) i pel Pla parcial urbanístic de Can Llong – Sector B (PP-1), l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials, amb una densitat bruta superior a quaranta habitatges per hectàrea.

En el cas del Pla parcial urbanístic de Castellarnau – Sector C (PP-5):

- Aprovació definitiva per part de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona: 18 de juliol de 2001.
- Publicació a efectes d'executivitat: DOGC de 11 de juny de 2002.
- Superfície total de l'àmbit: 184.867'60 m<sup>2</sup> sòl.
- Superfície parcial de sistemes: 132.109'38 m<sup>2</sup> sòl.
- Superfície parcial de zones: 52.758'22 m<sup>2</sup> sòl:
  - (Clau 1.C) Zona residencial que configura carrers, amb 24.510'86 m<sup>2</sup>
  - (Clau 2.C) Zona residencial amb espais oberts, amb 28.247'36 m<sup>2</sup>.
- Nombre total màxim d'habitatges admesos: 850 habitatges.
- Densitat residencial bruta: 45'98 habitatges/Hectàrea.

En el cas del Pla parcial urbanístic de Can Llong – Polígon II, Sector B (PP-1 i modificacions posteriors):

- Aprovació definitiva MPP1 per part de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona: 26 de maig de 1999.
- Publicació a efectes d'executivitat: DOGC de 21 de setembre de 1999.
- Aprovació definitiva del Text refós de la Normativa per part de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona: 25 de gener de 2006.
- Publicació a efectes d'executivitat: DOGC de 14 de juny de 2006.
- Superfície total de l'àmbit (Polígon II): 69.921'00 m<sup>2</sup> sòl.
- Superfície parcial de sistemes: 42.371'00 m<sup>2</sup> sòl.
- Superfície parcial de zones: 27.550'00 m<sup>2</sup> sòl:
  - (Clau 2.b.2') Zona residencial amb espais oberts, amb 27.550'00 m<sup>2</sup>
- Nombre total màxim d'habitatges admesos: 300 habitatges.
- Densitat residencial bruta: 42'90 habitatges/Hectàrea.

### **a.2.) Àrea del polígon B, del sector de Can Gambús (PE-59)**

Es tracta d'una àrea contínua als assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric i els seus eixamples, compresa dins el sòl urbanitzable on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent configurat pel Pla especial urbanístic de Can Gambús – Polígon B, Sector E (PE-59), l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials, amb una densitat bruta superior a quaranta habitatges per hectàrea.

- Aprovació definitiva per part de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona: 21 de gener de 2004.
- Publicació a efectes d'executivitat: DOGC de 29 de març de 2004.
- Superfície total de l'àmbit (Polígon B): 657.667'00 m<sup>2</sup> sòl.
- Superfície parcial de sistemes: 363.769'00 m<sup>2</sup> sòl.
- Superfície parcial de zones: 293.898'00 m<sup>2</sup> sòl:
  - (Clau 2.2v-HPP) Zona residencial amb habitatge públic protegit, amb 3.979'00 m<sup>2</sup>
  - (Clau 2.2v-HP) Zona residencial amb habitatge protegit, amb 14.590'00 m<sup>2</sup>.
  - (Clau 2.2v-PLURI) Zona residencial amb habitatge plurifamiliar, amb 141.359'00 m<sup>2</sup>
  - (Clau 2.2v-UNI) Zona residencial amb habitatge unifamiliar, amb 46.458'00 m<sup>2</sup>
  - (Clau 4E1) Zona industrial, amb 47.677'00 m<sup>2</sup> (No assimilable a TUC)
  - (Clau 4E2) Zona industrial-terciària, amb 39.835 m<sup>2</sup> (No assimilable a TUC)
- Nombre total màxim d'habitatges admesos: 3.084 habitatges.
- Densitat residencial bruta: 46'89 habitatges/Hectàrea.

### **a.3.) Àrea del Polígon P1, àmbit est, de Torre Romeu (PE-44)**

Es tracta d'una àrea contínua als assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric i els seus eixamples, compresa dins el sòl urbà on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent configurat pel Pla especial urbanístic del sector P1, àmbit est del carrer Sau, al Sector de Torre Romeu (PE-44), l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials, amb una densitat bruta superior a quaranta habitatges per hectàrea.

- Aprovació definitiva per part de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona: 24 de juliol de 2001.
- Publicació a efectes d'executivitat: DOGC de 21 de setembre de 2001.
- Superfície total de l'àmbit: 108.271'00 m<sup>2</sup> sòl.
- Superfície parcial de sistemes: 64.570'00 m<sup>2</sup> sòl.
- Superfície parcial de zones: 43.701'00 m<sup>2</sup> sòl:
  - (Clau 1.7) Zona residencial en illes petites, amb 43.701'00 m<sup>2</sup>
- Nombre total màxim d'habitatges admesos: 712 habitatges.
- Densitat residencial bruta: 65'76 habitatges/Hectàrea.

#### **a.4.) Àrea residencial estratègica de Torre Romeu (Actuació 2614.1)**

Es tracta d'una àrea contínua als assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric i els seus eixamples, compresa dins el sòl urbà on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent configurat pel Pla Director urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental, en les determinacions particulars a l'Àrea residencial estratègica de Torre Romeu (Actuació 2614.1), l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials, amb una densitat bruta superior a quaranta habitatges per hectàrea.

- Aprovació definitiva: 13 de març de 2009.
- Publicació a efectes d'executivitat: DOGC de 22 de juny de 2009.
- Superfície total de l'àmbit (ARE Torre Romeu): 135.570'00 m<sup>2</sup> sòl.
- Superfície parcial de sistemes: 117.580'00 m<sup>2</sup> sòl.
- Superfície parcial de zones: 19.989'95 m<sup>2</sup> sòl:
  - (Clau 1.8 A0 (Mixte)) Zona residencial mixte, amb 11.109'95 m<sup>2</sup>
  - (Clau 1.8 A0 (HPO)) Zona residencial amb HPO, amb 6.000'00 m<sup>2</sup>
  - (Clau 1.8 A0 (HLL)) Zona residencial amb HLL, amb 2.880'00 m<sup>2</sup>
- Nombre total màxim d'habitatges admesos: 746 habitatges.
- Densitat residencial bruta: 55'03 habitatges/Hectàrea.

#### **a.5.) Àrea residencial estratègica de Can Puiggener (Actuació 2613.1)**

Es tracta d'una àrea contínua als assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric i els seus eixamples, compresa dins el sòl urbà on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent configurat pel Pla Director urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Vallès Occidental, en les determinacions particulars a l'Àrea residencial estratègica de Can Puiggener (Actuació 2613.1), l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials, amb una densitat bruta superior a quaranta habitatges per hectàrea.

- Aprovació definitiva: 13 de març de 2009.
- Publicació a efectes d'executivitat: DOGC de 22 de juny de 2009.
- Superfície total de l'àmbit (ARE Can Puiggener): 112.987'23 m<sup>2</sup> sòl.
- Superfície parcial de sistemes: 96.590'12 m<sup>2</sup> sòl.
- Superfície parcial de zones: 16.397'11 m<sup>2</sup> sòl:

- (Clau 1.8 A0) Zona residencial en volumetries especials, amb 12.241'59 m<sup>2</sup>
- (Clau 1.9 A0) Zona residencial en volumetries especials amb terciari, amb 4.155'52 m<sup>2</sup>
- Nombre total màxim d'habitatges admesos: 571 habitatges.
- Densitat residencial bruta: 50'53 habitatges/Hectàrea.

#### **a.6.) Àrees a regularitzar a partir del PGMOS vigent**

Es tracta de recollir algunes esmenes puntuals, per tal de regularitzar illes amb qualificacions residencials dominants corresponents al PGMOS vigent, que no es van recollir en la delimitació del perímetre de TUC establert al PTSEC per error.

Es tracta d'àrees contigües als assentaments inclosos dins el perímetre de TUC, compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable, amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent corresponent al propi PGMOS, on l'ús residencial es dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials.

Aquest és el cas d'una part de la vora est del barri de Torre Romeu; en les illes delimitades pel carrer Sau i per la carretera de Ripollet a Castellar (clau 2.2a: Zona residencial amb espais oberts) i de l'extrem sud-est del barri de Torre Romeu, en l'àrea de Can Roqueta; en les illes delimitades per l'avinguda de Can Bordoll i pel carrer de Can Llobateres (que inclou la clau 2.2c: Zona residencial en conjunts amb espais oberts, la clau 2.3: Zona residencial en volumetries de front; corresponent a la vora del talús del riu, i la clau 2.4d: Zona residencial en conjunts amb espais oberts).

Ambdós àmbits, juntament amb els de les dues Àrees residencials estratègiques anteriorment descrites, s'inclouen en la Modificació puntual del PGMOS a l'àmbit dels barris de Can Puiggener i Torre-Romeu amb delimitació de les Àrees residencials estratègiques (MPG-62).

#### **b) Àrees incloses en la reducció de la Trama urbana consolidada comercial (TUC):**

##### **b.1.) Àrea nord-oest unifamiliar de Castellarnau**

Es tracta d'una àrea residencial discontinua amb els assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric, els seus eixamples i la resta d'àrees residencials contínues, degut a la traça de la Ronda Nord.

Aquesta àrea forma part del sòl urbà on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, l'ús residencial és dominant, amb prevalença de l'ús dominant residencial unifamiliar (clau 2.5: Zona residencial en ciutat jardí), sense que els usos comercials hi estiguin inserits amb els usos residencials.

D'altra banda, tot i que amb un menor pes, es diferencia l'àrea d'ús dominant residencial mixte; unifamiliar i plurifamiliar (clau 2.2: Zona residencial en conjunts amb espais oberts), amb compatibilitat d'usos comercials inserits amb els usos residencials, inclosa dins la Trama urbana consolidada comercial (TUC).

##### **b.2.) Àrea est del Torrent del Capellà**

Es tracta d'una àrea residencial discontinua amb els assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric, els seus eixamples i la resta d'àrees residencials contínues, degut a la traça del torrent del Capellà.

D'altra banda, aquesta àrea forma part del sòl urbà on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, l'ús residencial unifamiliar és dominant (clau 1.6a: Zona residencial en ciutat jardí), i on pràcticament no hi ha usos comercials inserits amb els usos residencials.

**b.3.) Àrea del Poble Nou**

Es tracta d'una àrea residencial discontinua amb els assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric, els seus eixamples i la resta d'àrees residencials contínues, per la seva pròpia posició en el territori, entre la carena de la Serra de la Salut i la Riera Seca.

D'altra banda, aquesta àrea forma part del sòl urbà on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, l'ús residencial és dominant, amb prevalença de l'ús dominant unifamiliar (clau 1.6b: Zona residencial suburbana entre mitgeres), amb un menor per de l'ús dominant residencial mixte; unifamiliar i plurifamiliar (clau 2.2b: Zona residencial en conjunts amb espais oberts) i amb escassa presència d'usos comercials inserits amb els usos residencials.

**b.4.) Àrees fonamentalment industrials o industrials-terciàries**

Es tracta d'àrees no residencials, tant contínues, com discontinúes amb els assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric, els seus eixamples i la resta d'àrees residencials contínues.

Aquestes àrees de sòl urbà no formen part dels àmbits d'influència de les àrees residencials adjacents, tal com es pot comprovar en els exemples tipus dels gràfics A.3.4.1 – A.3.4.4.

**A.2.5. Conclusió**

Per tant, la present proposta de modificació de la delimitació de la Trama urbana consolidada comercial (TUC) del municipi de Sabadell compleix els requisits previstos en el Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, en relació a la planificació i ordenació territorial de l'ús comercial i a la delimitació de les trames urbanes consolidades comercials (TUC).



## **B. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**



## Llistat de plànols

### Informació

1. i01. Ortofotoplà de localització	e: 1/20.000
2. i02. Situació i classificació del sòl	e: 1/10.000
3. i03. Àmbit de Trama Urbana Consolidada (TUC) actual sobre ortofotoplà	e: 1/10.000
4. i04. Àmbit de Trama Urbana Consolidada (TUC) actual sobre qualificacions vigents	e: 1/10.000

### Ordenació

5. o01. Proposta de modificació de delimitació de TUC sobre ortofotoplà	e: 1/10.000
6. o02. Proposta de modificació de delimitació de TUC sobre qualificacions vigents	e: 1/10.000

### Annexos

7. a01. Estudi comparatiu de la delimitació de TUC actual i proposada	e: 1/10.000
8. a02. Estudi de qualificacions vigents amb usos dominants residencials	e: 1/10.000
9. a03. Àrea d'ampliació de la TUC al sector C de Castellarnau i al polígon II de Can Llong	e: 1/1.500
10. a04. Àrea d'ampliació de la TUC al polígon B del sector de Can Gambús	e: 1/10.000
11. a05. Àrea d'ampliació de la TUC al polígon P1, àmbit est, de Torre Romeu	e: 1/1.000
12. a06. Àrea d'ampliació de la TUC a l'Àrea residencial estratègica de Torre Romeu	e: 1/1.000
13. a07. Àrea d'ampliació de la TUC a l'Àrea residencial estratègica de Can Puiggener	e: 1/1.500