

Cacharro Lopez, Maria
Secretària General

Expedeixo aquesta DILIGÈNCIA per fer constar que el
Ple, en la sessió ordinària de 23 de febrer de 2026, va
aprovar definitivament aquest document.
26/02/2026 14:00



AJUNTAMENT DE SABADELL



ESTUDI DE DETALL DE LA UA-4 PLAÇA DEL MIL·LENARI-VILADOMAT (ED-150)

GENER 2026

Promotor:

Junta de compensació de la UA-4 Plaça del Mil·lenari – Viladomat.

Equip redactor:

SAASS SALES ASSOCIATS

, arquitecta.

, arquitecte.



, advocat.

, advocada.

Firmado digitalmente por
(R:
B64360282)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0273/
PUESTO 1/36171/29072025094613,
serialNumber=IDCES-43557234H,
givenName=, sn=, cn=43557234H
SALES (R: B64360282),
2.5.4.97=VATES-B64360282,
o=XAVIER SALES I ASSOCIATS SLP,
c=ES
Fecha: 2026.01.16 12:05:30 +01'00'

B64360282

)

ÍNDEX

MEMÒRIA	4
1. MEMÒRIA INFORMATIVA.....	5
1.1. Antecedents	5
1.2. Tramitació urbanística	6
1.3. Objecte de l'Estudi de Detall	6
1.4. Marc jurídic.....	7
1.5. Emplaçament i àmbit d'actuació	7
1.6. Estructura de la propietat.....	8
1.7. Iniciativa i formulació.....	8
1.8. Planejament vigent	8
1.9. Altres disposicions sectorials d'aplicació	12
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	13
2.1. Objecte, conveniència i oportunitat de la iniciativa	13
2.2. Descripció de l'ordenació proposada	13
2.3. Comparativa de les determinacions del planejament vigent i l'estudi de detall	17
2.4. Justificació del compliment de la normativa d'assolellament.....	17
2.5. Justificació de la reserva d'habitatges en règim de protecció pública.	17
2.6. Gestió urbanística	18
2.7. Documentació ambiental	18
2.8. Agenda i avaluació econòmica	19
2.9. Avaluació de la mobilitat generada i propostes per promoure una mobilitat sostenible.	19
2.10. Observança de l'objectiu de l'adequació de l'ordenació en relació a la perspectiva de gènere i l'urbanisme inclou així com a les necessitats de les persones que realitzen tasques de cura i gestió domèstica.....	20
NORMES URBANÍSTIQUES	23
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	28

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. Antecedents

L'àmbit objecte del present estudi de detall es regula per les disposicions de la Modificació puntual del PGMO de Sabadell a l'àmbit de la Rambla Ibèria (MPG-3), aprovada definitivament el 15 de desembre del 1999 i publicada el 21 de gener del 2000.

Aquest document preveia per l'illa compresa pels carrers Rocafort, Viladomat i Rambla Ibèria, la delimitació de dos unitats d'actuació (Polígons d'actuació d'acord amb el marc jurídic actual) anomenats UA-4 Plaça del Mil·lenàri-Viladomat (en endavant UA-4) i UA-5 Plaça del Mil·lenari-Rocafort.

En concret per la UA-4, objecte d'aquest document, la MPG-3 qualifica els sòls àmbit amb les claus 1-9 i A-1, i en fixa les condicions d'ordenació. La proposta preveu un sòcol continu de planta baixa, un edifici de planta baixa i dos plantes pis a la façana amb el carrer Rocafort i una torre de planta baixa i sis plantes pis a la cantonada de Rambla Ibèria amb el carrer Viladomat.

En el moment d'iniciar el desenvolupament del projecte de reparcel·lació previst per a la UA-4, l'Ajuntament va traslladar als promotors la necessitat de revalorar l'ordenació prevista, atès que aquesta no es considerava adequada per l'impacte que té sobre les finques veïnes.

Malgrat les condicions d'ordenació fixades pel planejament vigent són d'aplicació directa, el Text refós del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, aprovat definitivament el 31 de juliol del 2000 i publicat el 02 d'octubre del 2000 (en endavant PGO) permet realitzar modificacions parcials de volum mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall que no suposi alterar els límits de zona, augmentar el sostre màxim ni superar el nombre de plantes màxim.

La figura de l'estudi de detall va desaparèixer quan va entrar en vigor la Llei d'urbanisme 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (en endavant LUC) en substituir-se per la del Pla de millora urbana d'ordenació de volums, de característiques similars. No obstant, el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, TRLU) recull el següent, en la seva Disposició transitòria Onzena:

“Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i també els que siguin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.”

Aquest és el cas de l'illa que ens ocupa, doncs l'article 359 del PGO, referent a la regulació de l'ordenació relativa a la clau 1-9, en el seu apartat quatre determina que:

“Es podran realitzar modificacions parcials del volum previst per l'ordenació d'aquesta zona mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall en les condicions que s'estableixen en aquestes normes per la variant de regulació d'ordenació de volums.”

La MPG-3 també recull el següent, en l'article de les Normes Urbanístiques que fa referència a zones residencials sota la clau 1-9:

“Art. 5.- S'estableixen les següents condicions específiques addicionals per als sòls qualificats coma a zona residencial en volumetries especials amb terciari, clau 1-9, dins el perímetre de Modificació del Pla General a l'àmbit de la rambla d'Ibèria:

1-Regulació de l'ordenació:

- *Pel que fa a les Unitats d'Actuació definides a les fitxes de l'Annex 1 del present document, les condicions d'ordenació representades gràficament seran d'aplicació directa, si bé es podran realitzar modificacions parcials de volum mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall que no suposi alterar els límits de zona, augmentar el sostre màxim ni superar el nombre de plantes màxim. (...)*

1.2. Tramitació urbanística

La Junta de Govern Local, en sessió de 20 d'octubre de 2025 va adoptar l'acord d'aprovar inicialment l'Estudi de Detall de la UA-4 Plaça del Mil·lenari – Viladomat (ED-150).

Paral·lelament es va sotmetre a informació pública pel termini de vint dies mitjançant publicació de l'acord al Butlletí oficial de la Província de Barcelona, al tauler d'edictes de la Seu electrònica de l'Ajuntament de Sabadell i a un mitjà de comunicació d'informació general; i es va sol·licitar l'informe de la Direcció general d'aviació civil.

La direcció General d'aviació civil, ha emès informe en data 08 de gener de 2026 informant favorablement l'Estudi de Detall i sol·licitant incorporar al document el següent:

- *Actualització de la redacció de l'Article 10. Servituds aeronàutiques, conforme als canvis introduïts per la Llei 8/2025, de 29 de setembre (B.O.E nº 235, de 30 de setembre). En particular, on es fa referència als articles 31 i 33 del Reial Decret 369/2023, es demana es faci referència als articles 54 bis de la Llei 48/1960 i als articles 31 i 33 del Reial decret 369/2023.*
- *Recomana completar l'Article 10. Servituds aeronàutiques amb el següent text: "En cas que les limitacions i requisits imposats per les servituds aeronàutiques no permetin que es duiguin a terme les construccions, instal·lacions o plantacions previstes, no es generarà cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronàutica o proveïdor dels serveis de navegació aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats."*

El present document per a aprovació definitiva, incorpora a l'Article 10. Servituds aeronàutiques de les Normes Urbanístiques de l'Estudi de Detall aquestes dues consideracions.

1.3. Objecte de l'Estudi de Detall

L'objecte del present document és el de modificar parcialment l'ordenació volumètrica prevista per la MPG-3, amb l'objectiu de plantejar una nova ordenació més amable amb l'entorn, en el que l'edifici previst tingui un impacte menor sobre les edificacions existents, en concret amb l'aspecte de l'asselellament.

La volumetria plantejada ha de donar resposta a les necessitats de la seva ubicació, a la façana amb la Rambla Ibèria i cantonada amb el carrer Viladomat, pel fet de ser un punt amb un alt nivell de visibilitat quan accedeixes a Sabadell. Així mateix, ha de preveure la relació entre l'edifici proposat i els espais interiors d'illa dels habitatges existents al carrer Rocafort, que tenen unes condicions d'edificació molt diferents.

1.4. Marc jurídic

El present document ha estat redactat d'acord amb el marc legislatiu vigent, entre d'altres:

- Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), d'acord amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de 22 de febrer i posteriors.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU) i les modificacions posteriors.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística i les modificacions posteriors.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, regulador dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Llei 48/1960, de 21 de juliol, sobre Navegació Aèria, d'acord amb les modificacions introduïdes per la Llei 8/2025 de 29 de setembre.
- Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, de servituds aeronàutiques.
- Real Decreto 715/2023, de 25 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sabadell (Barcelona).
- LLEI 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes
- Altra legislació sectorial que sigui d'aplicació.

1.5. Emplaçament i àmbit d'actuació

L'àmbit d'actuació correspon als sòls qualificats amb la clau 1-9 dins l'àmbit de la UA-4.

Aquests es troben en l'illa delimitada pels carrers Viladomat, Rocafort i Rambla d'Ibèria i tenen una superfície de 919,67m² segons medició sobre cartografia oficial a escala 1:1.000. Aquesta superfície divergeix lleugerament sobre la definida a la fitxa urbanística de la UA-4, de 926,00m². Aquest petit desajust recau sobre la base cartogràfica utilitzada, ja que la delimitació és la mateixa. En qualsevol cas, serà en el procés de gestió urbanística, i en el marc de redacció del projecte de reparcel·lació, quan s'ajusti amb precisió els límits de l'estructura de la propietat.

L'àmbit de l'estudi de detall no inclou els sòls qualificats de A-1 (sistema viari general), atès que l'objecte d'aquest document és tant sòls modificar la volumetria prevista sense que això alteri ni els límits de les qualificacions, ni l'edificabilitat i els usos proposats.

Actualment en l'àmbit de l'estudi de detall s'hi ubiquen diverses edificacions. Al número 232 del carrer Viladomat s'hi ubica una edifici de planta baixa amb una activitat industrial; al número 173 de la Rambla d'Ibèria, no hi ha edificació però sí una activitat de lloguer de furgonetes i camions; al número 169 de la Rambla d'Ibèria hi ha un edifici d'habitatge unifamiliar amb un propietari que hi viu; al número 167 de Rambla d'Ibèria hi ha un solar amb un petit cobert i per últim al número 8 del carrer Rocafort hi ha part del jardí de l'edificació de la mateixa parcel·la situada amb front al carrer Rocafort.

1.6. Estructura de la propietat

Dins l'àmbit hi trobem 5 finques amb les següents referències cadastrals:

Número de parcel·la	Referència cadastral	Finca registral	Titular
1	4891708DF2949G0001KU	71009	[REDACTED]
2	4891709DF2949G0001RU	66615	[REDACTED]
3	4891710DF2949G0001OU	948	[REDACTED]
4	4891711DF2949G0001KU	25971	[REDACTED]
5	4891703DF2949G0001LU	2078	[REDACTED]

D'aquestes cinc finques, les quatre primeres queden incloses en la seva totalitat dins l'àmbit de la UA-4, mentre que la darrera només queda inclosa parcialment.

En el plànol i04-Estructura de la propietat de la documentació gràfica queden representades les finques.

1.7. Iniciativa i formulació

El present document és d'iniciativa privada, promogut per la Junta de Compensació de la UA-4 Plaça del Mil·lenari-Viladomat i redactat per l'empresa Xavier Sales i Associats S.L.P.

1.8. Planejament vigent

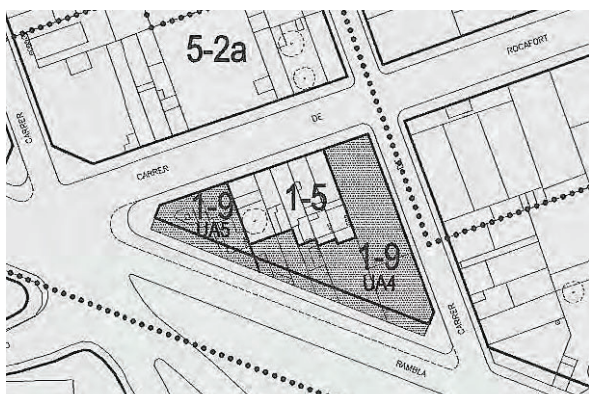
El present document ha estat redactat d'acord amb les següents figures de planejament urbanístic:

- Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell (DOGC, 7.01.1994) i text refós del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell (MPG-8-TR) aprovat definitivament el 31 de juliol de 2000 (DOGC, 2.10.2000).
- Modificació puntual del PGMO de Sabadell a l'àmbit de la Rambla Ibèria (MPG-3) aprovada definitivament en data 15.12.99 (DOGC 21.01.00).
- Text refós del Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà (PE-51TR) aprovat definitivament en data 22 de febrer de 2007 (DOGC 03.05.07)
- Text refós de la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per a la regulació dels usos comercials (MPG-79) aprovat definitivament en data 10 de gener de 2012 (DOGC 07.02.2012)
- Modificació puntual de les Normes urbanístiques del Pla general municipal en relació als paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica (MPG-118), aprovada definitivament en data 5 de juny de 2018 (DOGC 19.06.2018).
- Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per a la regulació de l'ús de serveis funeraris (MPG-123), aprovada definitivament en data 13 de març de 2020 (DOGC, 18.06.2020).
- Text refós de la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per a la regulació dels usos: recreatiu i habitatge d'ús turístic (MPG-127), aprovada definitivament en data 27 de setembre de 2022 (DOGC, 15.06.2023).

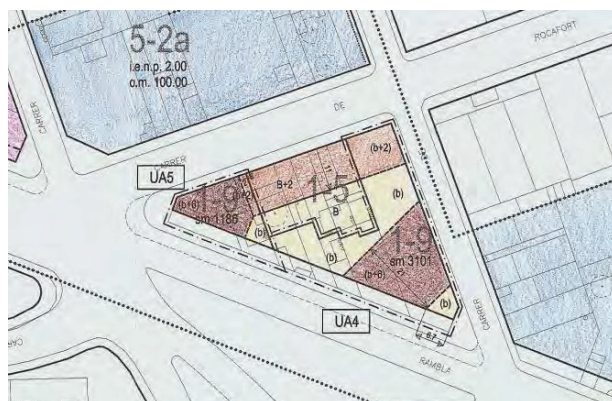
ESTUDI DE DETALL DE LA UA-4 PLAÇA DEL MIL·LENÀRI-VILADOMAT (ED-150) A SABADELL.

El Planejament vigent que defineix les condicions d'ordenació en l'àmbit de l'estudi de detall és la MPG-3. Aquest pla té com a objectiu la sistematització dels espais públics, la millora de les característiques físiques de les construccions de primera línia i la readaptació conseqüent i espontània d'alguns usos i activitats dels edificis en front a la Rambla d'Ibèria.

En l'àmbit que ens ocupa la MPG-3 delimita una unitat d'actuació anomenada UA-4 Plaça del Mil·lenari-Viladomat, que qualifica parcialment amb la clau 1-9, zona residencial en volumetries especials amb terciari, i amb la clau A-1 sistema viari general.



Plànol de zonificació de la MPG-3



Plànol de condicions d'edificació de la MPG-3

La MPG-3 preveia el desenvolupament del sòl residencial a través d'un sòcol continu de planta baixa sobre el que s'hi implanten dues edificacions, una de os plantes pis a la façana del carrer Rocafort i una altre de sis plantes pis a la cantonada de la rambla d'Ibèria amb Viladomat.

Superfície de la UA-4	1.088,00m ²
Sòl qualificat clau 1-9	926,00m ²
Sòl qualificat clau A-1	162,00m ²
Edificabilitat màxima privada	3.101,00m ²
índex d'edificabilitat neta	3,35m ² st/m ² sl
índex d'edificabilitat bruta	2,85m ² st/m ² sl
Coefficient de càrregues de cessió	0,05m ² sl/m ² st
Sistema d'actuació	Compensació
Pla d'etapes	8 anys

D'acord amb la fitxa del Polígon, les claus urbanístiques (1-9 i A-1) i l'índex d'edificabilitat brut tenen **caràcter normatiu bàsic**.

A continuació s'adjunta la imatge de la fitxa corresponent a la UA-4 inclosa a la MPG-3:

UNITAT D'ACTUACIÓ

UA-4

DENOMINACIÓ: PLAÇA DEL MIL·LENARI-VILADOMAT
ÀMBIT: Rambla d'Ibèria

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: SÒL URBÀ

OBJECTIUS: Creació d'un bloc d'habitatges a l'escala del lloc, i acabament del front del carrer de Rocafort.
Reculada del front de la rambla d'Ibèria per a l'eixamplament d'aquesta.



FITXA NORMATIVA

Qualificació urbanística	Superfícies					
			Sòl mínim de cessió		Sòl mínim d'urbanització	
Clau	m²	%	m²	%	m²	%
I-9	926	85,11%				
A-1	162	14,89%	162	14,89%	162	14,89%
Total àmbit						
	1.088	100,00%				
Sòl mínim a cedir (*)						
			162	14,89%		
Sòl mínim a urbanitzar (*)						
					162	14,89%

EDIFICABILITAT MÀXIMA PRIVADA

Sostre màxim	1-9	3.101 (m²)
Índex d'edificabilitat neta	1-9	3,35 (m² sostre privat / m² sòl ús privat)
Índex d'edificabilitat bruta	1-9	2,85 (m² sostre privat / m² sòl total àmbit)

COEFICIENTS DE CÀRREGUES DE CESSIÓ I D'URBANITZACIÓ

Coefficient de càrregues de cessió	0,05 (m² sòl de cessió / m² sostre privat)
Coefficient de càrregues d'urbanització	0,05 (m² sòl a urbanitzar / m² sostre privat)

(*) Claus i índexos amb caràcter normatiu bàsic.

Les alineacions i la definició geomètrica de la fitxa gràfica prevaldran sobre el percentatge mínim de sòls de cessió fixat.

DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES

SISTEMA D'ACTUACIÓ: compensació

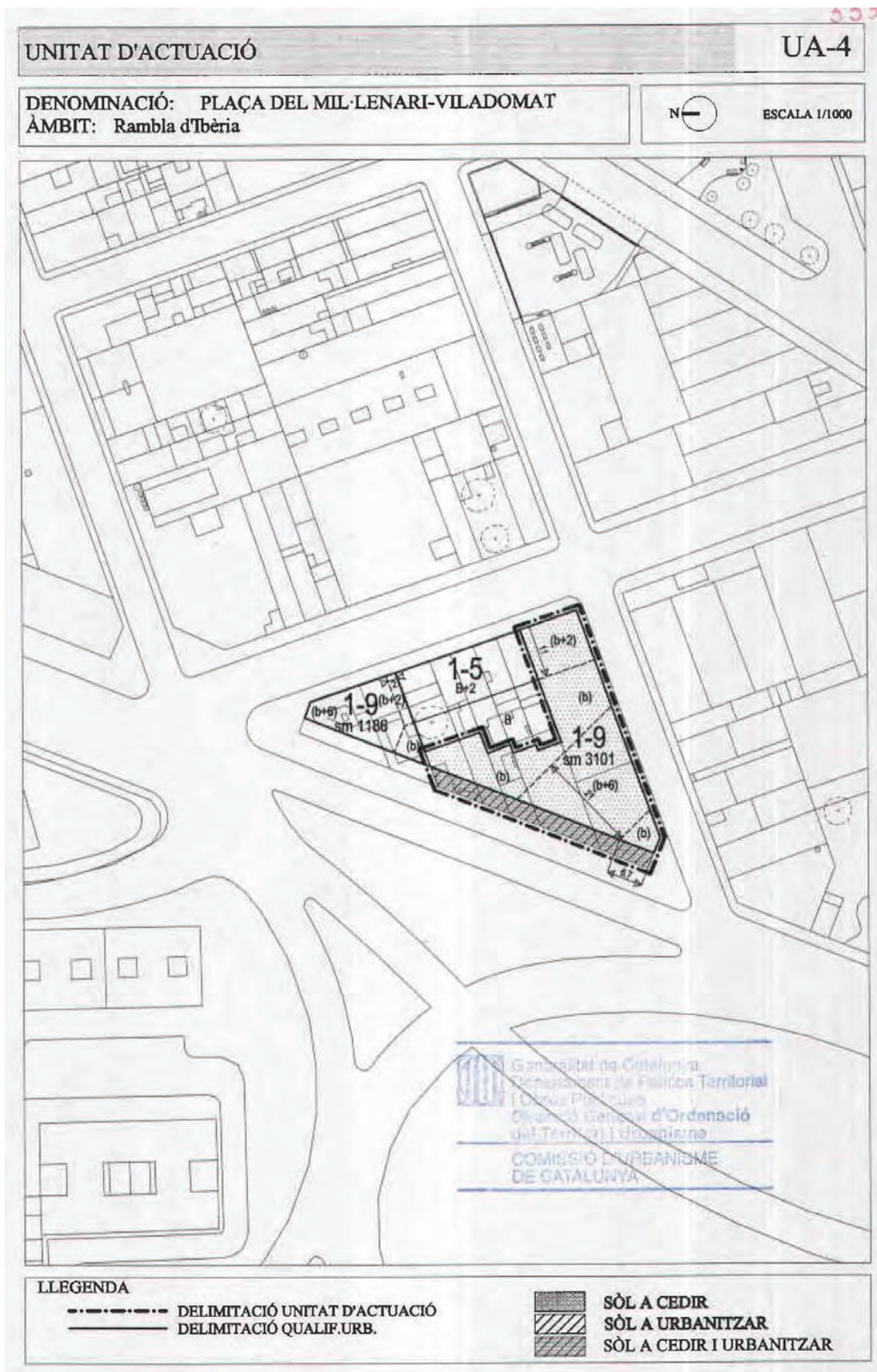
PLA D'ETAPES: 8 anys

ALTRES DETERMINACIONS

— No es podran obrir guals al front d'illa de la rambla d'Ibèria.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Infraestructures
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ ORGANISME DE CATALUNYA



1.9. Altres disposicions sectorials d'aplicació

L'àmbit de l'estudi de detall es situa relativament a prop de l'aeroport de Sabadell, fet que comporta que quedi afectat per les servituds aeronàutiques de protecció de la navegació aèria.

Les servituds concretes per l'aeroport de Sabadell queden regulades pel RD 715/2023 de 25 de Juliol, "que modifica les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Sabadell", (BOE nº212 de 5 de Setembre de 2023) i pel Reial Decret 369/2023, de 16 de maig, pel que es regulen les servituds aeronàutiques de protecció de la navegació aèria, i modifica el Reial Decret 2591/1998, de 4 de desembre, sobre la ordenació dels aeroports d'interès general i la seva zona de servei, en execució del disposat per l'article 166 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, en Mesures fiscals, administratives i de l'orde social.

Al plànol corresponent de la documentació gràfica, queden definides aquestes servituds i les limitacions d'alçada dels volums arquitectònics proposats, exposades també en les normes urbanístiques d'aquest document.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. Objecte, conveniència i oportunitat de la iniciativa

La redacció de l'estudi de detall és l'eina necessària per modificar les previsions volumètriques definides a la MPG-3, essent l'objecte del document el de proposar una modificació parcial de l'ordenació volumètrica prevista per a la Unitat d'Actuació 4.

La redacció i tramitació d'aquest Estudi de detall permetrà executar un edifici més amable amb l'entorn, garantint la integració de la nova edificació en el paisatge urbà, atenent tant a la relació amb l'espai públic com a la seva incidència en les edificacions existents, sobretot amb les edificacions situades al carrer Rocafort, de planta baixa i dos plantes pis, que compartiran interior d'illa amb les noves edificacions. El nou edifici té impacte sobre aquestes edificacions veïnes existents i sobre l'espai lliure interior d'illa, principalment en termes d'asolellament, motiu que justifica la necessitat d'estudiar i definir una ordenació que minimitzi aquest impacte.

Alhora, la nova ordenació ha de donar resposta a la posició que l'edifici ocupa en relació a la Rambla d'Ibèria, ja que aquest és un eix principal d'entrada a Sabadell i per tant la cantonada de la Rambla d'Ibèria amb el carrer Viladomat esdevé un punt amb una visual important.

La reconversió d'aquest àmbit a través de l'execució de la Unitat d'Actuació 4, permetrà transformar uns sòls estratègics per la posició que ocupen, avui ocupats per edificacions de caràcter principalment industrial, introduint nous usos que juntament amb l'ampliació prevista de la vorera de la Rambla d'Ibèria, amb la cessió de sòl qualificat amb la clau A-1 sistema viari general, contribuiran a la reconversió global de la façana de la Rambla d'Ibèria.

A títol de resum, els objectius del present estudi de detall són:

- Definir una modificació parcial de l'ordenació volumètrica prevista d'acord amb les determinacions per la UA-4.
- Garantir la integració de la nova edificació en el paisatge urbà, atenent tant a la relació amb les edificacions existents com a la seva incidència en l'espai públic.
- Definir el perímetre i gàlib màxim que podrà ocupar l'edificació.
- Definir el nombre de plantes i alçada màxima.
- Definir la unitat mínima d'edificació.
- Definir la distribució de l'aprofitament.
- Definir els paràmetres de l'edificació necessaris, no definits en el PGO per a volumetria específica, per poder regular la volumetria proposada.
- Garantir que l'ordenació proposada compleix amb els paràmetres d'asolellament mínim per habitatge, segons estableix l'article 99 (bis) introduït al PGOU a través de la MPG-118.

2.2. Descripció de l'ordenació proposada

La definició de la volumetria proposada ha tingut en consideració diversos aspectes per garantir l'integració de la nova volumetria amb l'entorn consolidat. En aquest sentit s'ha tingut en compte:

- L'impacte que els noves edificacions tindran sobre les edificacions veïnes existents (carrer Rocafort) i l'espai

interior d'illa, entre aquestes edificacions i les derivades del desenvolupament d'aquest estudi de detall.

- Garantir la protecció de vistes entre les edificacions i les parcel·les veïnes.
- Evitar generar mitgeres o façanes cegues.
- Garantir les condicions d'asolellament definides al PGOU.

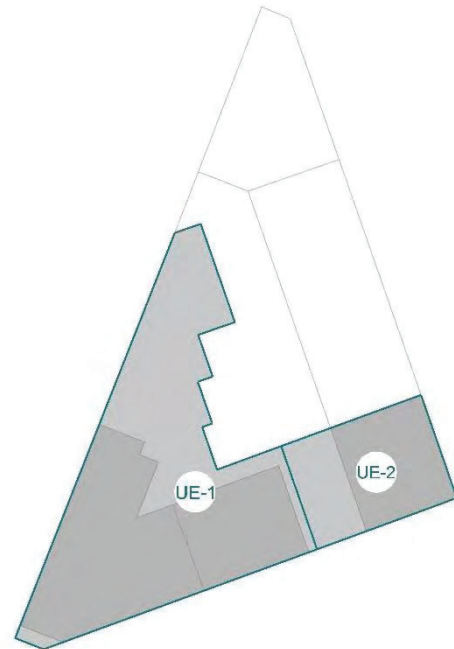
La topogràfica de l'àmbit, en concret el desnivell entre la Rambla d'Ibèria i el carrer Rocafort, que en el punt més extrem assoleix els 2,5m, ha facilitat la integració de la nova volumetria, minimitzant l'impacte de les noves edificacions sobre les edificacions veïnes ja existents amb front al carrer Rocafort i també amb l'interior d'illa.

La volumetria proposada també persegueix garantir la protecció de vistes sobre les parcel·les veïnes, definint una proposta de gàlibs màxims que enretira les edificacions respecte els límits de parcel·la o unitat d'edificació (UE), garantint la protecció de vistes i permetent generar obertures, evitant així la generació de mitgeres o façanes cegues.

L'ordenació proposada es divideix en dues unitats d'edificació (en endavant UE). La primera (UE-1) amb front a la Rambla d'Ibèria i la segona (UE-2) amb front al carrer Rocafort.

Ambdues unitats d'edificació poden funcionar volumètricament de forma independent i, en conseqüència, es poden executar de forma autònoma.

Aquesta divisió es planteja principalment per facilitar el procés de gestió urbanística que caldrà dur a terme amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest estudi de detall.



Unitat d'edificació UE-1:

Aquesta unitat s'estructura sobre un sòcol de planta baixa i planta pis continu, en el que es preveu que s'hi puguin ubicar usos comercials, aprofitant l'alt valor comercial que té la façana de la Rambla d'Ibèria.

La consolidació i creació d'aquest sòcol proporciona les condicions òptimes per a la implantació d'usos comercials, ja que s'ha constatat que els locals de petites dimensions, més en l'àmbit objecte d'aquest estudi de detall, tenen una sortida molt limitada i una viabilitat reduïda. Per aquest motiu, resulta imprescindible plantejar locals de superfície mitjana que puguin tenir sortida al mercat immobiliari.

Malgrat es delimita un gàlib de planta baixa i planta pis pel total de la UE-1, en el límit amb les parcel·les veïnes, on el planejament vigent només admet edificar planta baixa, no apareix un mur d'una planta d'alçada degut al desnivell que hi ha entre la Rambla d'Ibèria i el carrer Rocafort. La topografia permet generar aquest sòcol de dues plantes sense impacte sobre les parcel·les veïnes, tal i com es pot apreciar en les seccions esquemàtiques adjuntes al final d'aquest apartat.

Edificar el sòcol continu de dues plantes, imprescindible per a poder generar activitat comercial, absorbeix gran part de l'edificabilitat atorgada a la unitat d'actuació, permetent reduir l'edificabilitat de les plantes pis, que podran

tenir un perímetre regulador més petit, millorant la integració paisatgística i l'impacte sobre les finques veïnes.

Així mateix, el sòcol continu de dues plantes destinat a usos comercials, permet generar una façana a la Rambla d'Ibèria, que acompanyarà i potenciarà la nova vorera ampliada, fruit de la cessió de vial definida a la fitxa de la UA-4, esdevenint un espai comercial amable i segur.

Les plantes pis (2a, 3a, 4a i 5a) destinades a usos residencials, ubiquen l'alçada més alta a la cantonada de Rambla Ibèria amb el carrer Viladomat on s'arriba a 5 plantes pis. Aquesta estratègia permet allunyar l'edifici amb l'alçada màxima de les edificacions veïnes amb façana al carrer Rocafort, a fi i efecte de minimitzar les ombres que el nou edifici genera a l'interior d'illa.

A la façana del carrer Viladomat, l'alçada màxima proposada és de 2 plantes pis, i la planta segona s'enretira un metre del límit de la unitat d'edificació per permetre la creació d'obertures, evitant així generar una mitgera. Degut a la topografia i al pendent del carrer Viladomat, només s'enretira el gàlib de la planta segona, ja que la planta primera de la UE-1 queda pràcticament a la mateixa alçada que la planta baixa de la UE-2.

El nombre màxim de plantes i l'alçada màxima associada en aquesta unitat mínima d'edificació, compleix amb les determinacions definides a l'article 362 – Condicions de l'ordenació i de l'edificació.

Els paràmetres urbanístics assignats a aquesta unitat mínima d'edificació, queden definits a les normes urbanístiques d'aquest estudi de detall, i són:

- Alçada i nombre de plantes màxim: PB+5 (19,30m)
- Sostre màxim: 2.641m²

L'àmbit es troba dins de la zona amb limitació d'altura de les servituds de l'aeròdrom amb cota +188.00m, sent aquesta la cota màxima a la que pot arribar l'edificació i tots aquells elements situats per sobre de l'alçada reguladora màxima.

Segons plànol topogràfic, el punt de referència per a l'amidament de l'alçada reguladora màxima de la unitat mínima d'edificació 1 és la 165,39m i es troba a la línia de façana de la Rambla d'Ibèria. La proposta d'ordenació té un gàlib màxim de 19,30m en aquells volums que arriben a PB+5, sent la cota final de +184,69m sobre el nivell del mar, situant-se molt per sota de la cota màxima admesa per les servituds aeronàutiques.

Unitat d'edificació UE-2:

La unitat mínima d'edificació 2 recull els volums situats amb façana al carrer Rocafort. Es tracta d'una planta baixa continua que ocupa el 100% de la parcel·la i dues plantes pis amb una profunditat màxima d'11m, per donar continuïtat a la regulació prevista pels sòls situats al llarg del carrer Rocafort, qualificats amb la clau 1-5 on també es preveu una façana continua d'edificis entre mitgeres, de planta baixa i dos plantes pis amb profunditat d'11m.

Els paràmetres urbanístics assignats a aquesta unitat d'edificació són:

- Alçada i nombre de plantes màxim: PB+2 (10,30m)
- Sostre màxim: 460m²

Seccions esquemàtiques amb les volumetries proposades, on s'evidencia el desnivell entre carrer.



Ambdós Unitats mínimes d'edificació es regulen d'acord amb les determinacions establertes pel PGO i les modificacions de planejament que li són d'aplicació; MPG-79, MPG-118, MPG-123, per a la clau urbanística 1-9 (article 358 a 363) i pels paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica (articles 94 al 104).

El present Estudi de Detall regula els paràmetres referits a l'ordenació de volums i aquells que estrictament el PGO determina que es regularan a través d'un Estudi de Detall.

2.3. Comparativa de les determinacions del planejament vigent i l'estudi de detall

Com ja s'ha anat exposant al llarg del document, aquest estudi de detall només té per objecte intervenir en la modificació parcial de la volumetria definida per la MPG-3. L'estudi no modifica ni els límits de les qualificacions ni els paràmetres urbanístics bàsics, mantenint l'edificabilitat màxima permesa tal i com es demostra en el quadre adjunt.

Distribució de l'edificabilitat	Proposat (estudi de detall)	Vigent (MPG-3)
Unitat mínima d'edificació	2.641,00m ²	
Unitat mínima d'edificació	460,00m ²	
TOTAL	3.101,00m²	3.101,00m²

2.4. Justificació del compliment de la normativa d'asolellament

La MPG-118, incorpora a les normes urbanístiques del PGO l'article 99 (bis), dins el Títol III, Capítol Primer, Secció Tercera: Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica.

Aquest article incorpora les condicions mínimes d'asolellament per habitatge que són les següents:

3. Asolellament mínim per habitatge:

a) Asolellament en la mateixa illa (en façanes a carrer i pati de les noves edificacions i en façanes a pati de les edificacions existents).

Als efectes d'il·luminació i asolellament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb l'altura d'aquestes, serà tal que assegurí a tota planta i habitatge de l'edificació, com a mínim, una hora de sol entre les deu i les catorze hores solars, el dia 21 de gener de cada any.

Els angles de Sol, expressats amb alçada i azimuth, a considerar pel referit dia i per l'interval horari requerit són els següents:

Angles de Sol a considerar pel dia 21 de gener			
Hora Solar	Hora Oficial	Alçada	Azimut
10:00	11:00	22°	30°SE
11:00	12:00	27°	15°SE
12:00	13:00	29°	0°S
13:00	14:00	27°	15°SO
14:00	15:00	22°	30°SO

La documentació gràfica d'aquest document incorpora una justificació del compliment d'aquestes indicacions, no obstant serà en el marc de sol·licitud de llicència d'obres, quan s'hagi de demostrar el compliment d'aquesta norma per a cada un dels habitatges projectats.

2.5. Justificació de la reserva d'habitatges en règim de protecció pública.

El TRLUC determina en el seu article 57.3 determina que s'ha de fer, com a mínim, una reserva del sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació per a habitatges en règim de protecció oficial, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

Atès que l'objecte del present Estudi de Detall no és qualificar sòl per a nova implantació residencial sinó únicament modifica parcialment l'ordenació de volums prevista, el present document s'ajusta a les determinacions del planejament vigent que no preveia cap reserva de sostre destinat a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

2.6. Gestió urbanística

Els sòls inclosos dins l'àmbit de l'estudi de detall estan alhora inclosos dins l'àmbit de la UA-4, que resta subjecte a la redacció i tramitació del corresponent projecte de reparcel·lació i urbanització, i a les corresponents cessions urbanístiques relatives al 10% de l'aprofitament urbanístic i a la cessió i urbanització del sòl qualificat de sistema viari.

Aquestes obligacions relatives a la gestió urbanística venen determinades per la MPG-3, i aquest document no hi intervé.

2.7. Documentació ambiental

L'article 86.bis del Text Refós de la Llei d'urbanisme que fa referència al Procediment d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic determina que l'avaluació ambiental, dels instruments de planejament urbanístic que hi estiguin sotmesos d'acord amb la legislació en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes, s'integra en el procediment d'elaboració dels plans urbanístics, de conformitat amb aquesta Llei i amb el reglament que la desplega.

En aquest sentit la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, regula les regles d'interpretació entre les normatives estatal i autonòmica i quines figures de planejament estan sotmeses a tràmit ambiental, i determina que:

2. Pel que fa a la denominació de procediments, documents i actes administratius que se'n deriven, s'estableixen les regles següents:

a) El procediment que en la Llei 6/2009 es denomina procediment d'avaluació ambiental passa a denominar-se procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària, i el procediment que en la Llei 6/2009 es denomina procediment de decisió prèvia d'avaluació ambiental passa a denominar-se procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.

b) L'informe de sostenibilitat ambiental preliminar a què fa esment la Llei 6/2009 passa a denominar-se document inicial estratègic; el document de referència a què fa esment la Llei 6/2009 passa a denominar-se document d'abast de l'estudi ambiental estratègic, i l'informe de sostenibilitat ambiental a què fa esment la Llei 6/2009 passa a denominar-se estudi ambiental estratègic.

c) La documentació ambiental que cal presentar per a iniciar el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada, a més de l'esborrany del pla o programa, es denomina document ambiental estratègic.

d) L'acord sobre la memòria ambiental establert per la Llei 6/2009, que posa fi al procediment d'avaluació ambiental, queda substituït per la declaració ambiental estratègica. La decisió prèvia d'avaluació ambiental establerta per la dita llei passa a denominar-se informe ambiental estratègic.

(...)

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:

Primer. Els plans d'ordenació urbanística municipal.

Segon. Els plans parcials urbanístics de delimitació.

Tercer. El planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Cinquè. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Sisè. Els instruments de planejament urbanístic inclosos en l'apartat b, si així ho determina l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic o a sol·licitud del promotor.

(...)

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

D'acord amb l'exposat el present Estudi de Detall no està sotmès a avaluació ambiental estratègica per la manca d'efectes significatius que produeix sobre el medi, atès que no es troba en cap dels supòsits definits en la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015.

2.8. Agenda i avaluació econòmica

El present Estudi de Detall no comporta cap modificació respecte els costos i despeses previstes pel planejament vigent, atès que les obligacions determinades a la fitxa de la UA-4 inclosa a la MPG-3 de Sabadell, no han estat modificades.

Per l'exposat, és innecessari avaluar l'impacte econòmic de la proposta, degut a que aquesta no modifica les condicions econòmiques de desenvolupament i no es preveuen nous costos ni nous aprofitaments, motiu pel que no s'adjunta cap document d'avaluació econòmica.

2.9. Avaluació de la mobilitat generada i propostes per promoure una mobilitat sostenible

El present Estudi de Detall no està sotmesa a la necessitat de redacció de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada perquè no es troba en cap dels supòsits descrits en l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, ja que no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, ni és cap projecte amb noves implantacions singulars d'acord amb el descrit a l'apartat 3.4.

També cal apuntar que l'objecte de l'actual Estudi de Detall no suposa cap canvi o repercussió en la mobilitat del municipi, ja que no s'incrementa l'edificabilitat prevista ni es proposa un canvi d'usos i en conseqüència no

s'incrementa el nombre de desplaçaments previstos pel planejament vigent.

Amb la voluntat de definir mesures per disposar d'una mobilitat sostenible, el present Estudi de detall incorpora un seguit de propostes encaminades a afavorir una mobilitat sostenible a l'àmbit, adaptades al nivell d'intervenció al que té capacitat aquest document atès que ens troben en un àmbit totalment consolidat. Aquestes propostes són indicatives i s'hauran d'avaluar en el marc d'urbanització dels sòls qualificats de sistema viari.

Les mesures proposades són:

- Aprofitar l'ampliació de la vorera de la Rambla d'Ibèria, per fer una proposta d'urbanització que garanteixi un entorn amable i segur per als diferents usuaris, per facilitar la mobilitat a peu.
- Definir recorreguts que faciliti el desplaçament a peu.
- Preveure elements de mobiliari urbà, com poden ser aparcaments per a bicicletes, per facilitar l'accés a aquests espais i alhora promoure una millor mobilitat i més sostenible.

La proposta d'edificació proposada (indicativa) preveu la creació d'un gual al carrer Viladomat per accedir a l'aparcament en plantes soterrani de la Unitat d'edificació 1 i un nou gual al carrer Rocafort per accedir a l'aparcament en planta soterrani de la Unitat d'edificació 2. En aplicació de les altres determinacions establertes a la fitxa de la UA-4, no es podran obrir guals al front d'illa de la Rambla Ibèria.

2.10. Observança de l'objectiu de l'adequació de l'ordenació en relació a la perspectiva de gènere i l'urbanisme incluiu així com a les necessitats de les persones que realitzen tasques de cura i gestió domèstica

L'urbanisme és una eina clau per a dissenyar, transformar i establir un equilibri entre el territori i les diferents esferes de la vida quotidiana, la productiva del treball remunerat, la reproductiva de les tasques domèstiques i treball de cura i l'esfera personal amb el temps d'oci.

Per a garantir aquest equilibri és imprescindible que el planejament urbanístic incorpori una mirada amb perspectiva de gènere per garantir unes ciutats justes i equitatives que donin resposta a les diferents necessitats, aspiracions i prioritats entre homes i dones de diferent edat, cultura, formació, estat de salut i estatuts socials entre d'altres.

L'urbanisme i el seu planejament, en totes les seves fases, té capacitat d'influir en la distribució dels usos i activitats, en l'estructuració de la xarxa de transport públic, en la determinació de la tipologia de carrers i el seu disseny, en la ubicació d'espais comunitaris com els espais lliures i els equipaments, etc. Aquest conjunt d'elements són els que estructuren el territori i les ciutats per a garantir la igualtat d'oportunitats per a tota la població, tenint un impacte majúscul sobre la societat en el seu global.

En aquest sentit, la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, incorpora en l'article 53 "Planificació de les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat" un seguit de condicions a complir:

"1. Per a fer efectius els principis a què fa referència l'article 3, les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat han de:

a) Incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.

b) Promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els processos de disseny urbanístic, i fer-ne el corresponent retorn.

2. Les administracions públiques de Catalunya, per a complir les mesures a què fa referència l'apartat 1, han de garantir:

a) La formació en perspectiva de gènere del personal tècnic i polític que es dedica a la planificació urbanística i en els àmbits de la mobilitat, l'habitatge i el medi ambient.

b) La planificació en els àmbits de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat basada en estudis amb estadístiques segregades per sexe, que permetin de detectar les desigualtats mesurables.

c) Els estudis d'impacte de gènere i les mesures correctores pertinents per a minimitzar els impactes diferencials en tota actuació urbanística, d'habitatge, de mobilitat o de medi ambient.

d) L'aplicació d'una política urbanística que tendeixi a crear ciutats compactes, mixtes i pròximes, que mantinguin la relació amb la natura, on es redueixi la presència i la prioritat del vehicle privat i s'introdueixin mesures per a millorar i densificar les àrees monofuncionals residencials. En aquest sentit, la política urbanística ha de preveure la descentralització de serveis, de manera que la construcció d'infraestructures i l'ordenació del sòl donin resposta a les necessitats de conciliació de la vida personal, familiar i laboral, disminuint els temps de desplaçament i garantint l'accessibilitat dels serveis en igualtat d'oportunitats.

e) Equipaments públics amb instal·lacions que facilitin els usos i cobreixin les necessitats de tothom. En aquest sentit, i en la mesura que sigui possible, cal habilitar zones per a l'atenció d'infants, especialment per a disposar de canviadors de bolquers, accessibles tant per a homes com per a dones.

f) L'elaboració de programes actius i dotats de recursos suficients per a la promoció de l'accés a l'habitatge de col·lectius en risc d'exclusió social, amb una atenció especial a les famílies monoparentals.

g) La creació de mecanismes per a promoure que, en cas d'arrendament d'habitatges, quan sigui per a parelles o famílies, els contractes es facin a nom de tots dos membres de la parella.

h) En la concessió d'ajuts públics per a rehabilitació o reformes d'habitatges, la inclusió com a beneficiaris de tots dos membres de la parella, sempre que així ho vulguin els interessats.

i) Una planificació de la mobilitat que doni prioritat als temps dels desplaçaments i que tingui en compte l'accessibilitat en els itineraris quotidians relacionats amb l'organització de la vida personal, associativa, familiar, domèstica i laboral."

En el cas que ens ocupa, al tractar-se d'un ajust de volumetria, la incidència que té aquest document és molt petita, malgrat això i per tal de vetllar per una ciutat justa i equitativa, el present document i la proposta desenvolupada ha tingut en compte les següents consideracions:

- Plantes baixes amb activitats econòmiques o comunitàries, que afavoreixin la sensació de seguretat.
- Vorera de Rambla d'Ibèria, amb un ample de 6,5m, que permet el desenvolupament d'activitats quotidianes, el pas de cotxets, que hi circulin infants amb seguretat, el pas de persones amb mobilitat reduïda, que s'hi puguin instal·lar elements de mobiliari urbà com bancs, papereres, enllumenat, etc.
- Cal evitar trams continus de façana cega
- Estudiar i proposar una il·luminació urbana que garanteixi que les persones que caminen tinguin una visió clara de l'entorn.
- Garantir l'accessibilitat i la seguretat als espais.

- Disposar el mobiliari urbà correctament per evitar una sensació d'inseguretat i alhora garantir l'accessibilitat de col·lectius com poden ser persones d'edat avançada que requereixin de banc per asseure's.
- Aplicar un tractament per aïllar físicament i visualment els espais buits o en desús.

NORMES URBANÍSTIQUES

3. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.Objecte

L'objecte del present document és el de modificar parcialment l'ordenació volumètrica prevista per la Modificació Puntual del PGMO de Sabadell a l'àmbit de la Rambla Ibèria, aprovada definitivament el 15 de desembre del 1999 i publicada el 21 de gener del 2000 (MPG-3), amb l'objectiu de plantejar una nova ordenació més amable amb l'entorn, en el que l'edifici previst tingui un impacte menor sobre les edificacions existents, en concret amb l'aspecte de l'asselellament.

Article 2.Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació del present estudi de detall correspon als sòls qualificats amb la clau 1-9 de la UA-4 Plaça del Mil·lenàri-Viladomat delimitada per la Modificació puntual del PGMO de Sabadell a l'àmbit de la Rambla Ibèria (MPG-3).

Article 3.Contingut

El contingut de l'estudi de detall és el següent:

- Memòria informativa
- Memòria justificativa
- Normes urbanístiques
- Documentació gràfica:
 - Plànols informatius
 - Plànols d'ordenació
 - Plànols annexes.

Tenen caràcter normatiu les Normes Urbanístiques i els plànols d'ordenació.

Article 4.Interpretació i vigència

Les determinacions relatives a les condicions d'ordenació definides en aquest document prevaldran per sobre de cap altre document.

Per tot allò no definit en aquest document seran d'aplicació les determinacions de la Modificació puntual del PGMO de Sabadell a l'àmbit de la Rambla Ibèria (MPG-3) i del Text refós del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, aprovat definitivament el 31 de juliol del 2000 i publicat el 02 d'octubre del 2.000 (PGO).

Una vegada publicat l'acord d'aprovació definitiva, el present estudi de detall tindrà vigència indefinida, d'acord amb l'article 94 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, fins que no se'n produeixi la seva modificació o derogació.

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 5. Classificació del sòl

La totalitat dels sòls inclosos en l'àmbit de l'estudi de detall formen part de la UA-4 Plaça del Mil·lenàri-Viladomat delimitada a la MPG-3 i estan classificats com a sòl urbà no consolidat.

Article 6. Qualificació del sòl

Els sòls inclosos en l'àmbit de l'estudi de detall estan qualificats amb la clau 1-9 Zona residencial en volumetries especials amb terciari.

CAPÍTOL III. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Article 7. Condicions de parcel·la

La parcel·la mínima serà coincident amb les unitats mínimes d'edificació definides en aquest document.

Les dues unitats mínimes d'edificació es podran agrupar en una única parcel·la resultant.

Article 8. Edificabilitat

L'edificabilitat màxima d'aquest estudi de detall són 3.101,00m².

Aquesta edificabilitat es distribueix entre les Unitats mínimes d'edificació de la següent manera:

- Unitat mínima d'edificació 1: 2.641,00m² de sostre màxim
- Unitat mínima d'edificació 2: 460,00m² de sostre màxim

S'admetrà un transvasament d'edificabilitat entre Unitats mínimes d'edificació sense que això comporti superar les edificabilitats màximes establertes per a la totalitat de l'estudi de detall, i que no superi un 5% de l'edificabilitat assignada a la Unitat mínima d'edificació 2. Aquest transvasament es determinarà en el projecte de reparcel·lació sense necessitat de modificar aquest Estudi de detall.

Article 9. Paràmetres reguladors de l'edificació

Els edificis proposats en aquest Estudi de Detall es regularan pels paràmetres que a continuació s'exposen. En tot allò no regulat seran d'aplicació les determinacions del PGO o planejament que el substitueixi.

Sistema d'ordenació

- El sistema d'ordenació és per volumetria específica.
- La unitat d'ordenació es correspon a l'àmbit d'actuació de l'estudi de detall.

- La volumetria que estableix l'estudi de detall es fa mitjançant la definició de dues unitats d'edificació <flexibles> (art.96.3 del PGMOS).

Perímetre i perfil regulador

- Cadascuna de les edificacions ve definida per un perímetre regulador en planta i un perfil regulador en secció.
- El perímetre regulador i perfils reguladors s'estableixen per a cada unitat d'edificació gràficament als plànols d'ordenació.
- El perímetre regulador i perfils reguladors definits són màxims.
- Els perímetres reguladors fixats com alineacions obligades tindran a tots els efectes la consideració d'alineació de vial.
- El punt de referència per l'amidament de l'alçada reguladora màxim queda definit als plànols d'ordenació.

Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes

- El nombre de plantes màxim es determinen als plànols d'ordenació de l'edificació.
- L'alçada reguladora màxima va condicionada al nombre de plantes admeses, d'acord amb la següent relació:

	Alçada màxima de l'edificació (planta baixa sense altell)
PB+1PP	7,30m
PB+2PP	10,30m
PB+5PP	19,30m

- L'alçada lliure mínima de totes les plantes serà de 2,50m

Punt de referència per a l'amidament de l'alçada reguladora

- Els plànols d'ordenació de l'edificació fixen el punt de referència per a l'amidament de l'alçada reguladora màxima, que determinen la base de medició de l'alçada màxima de l'edificació podent ser varies per un mateix edifici.

Mitgeres

- Totes les mitgeres tindran consideració de façana i hauran de tenir un tractament equivalent a façana. També la mitgera que quedarà descoberta per la cessió de vial, a la Rambla Ibèria.

Cossos i elements sortints

- Només s'accepten cossos i elements sortints, d'acord amb les determinacions del PGO, a les façanes de Rambla d'Ibèria, Carrer Viladomat i Carrer Rocafort, i en aquelles façanes interiors que no siguin límit amb parcel·les veïnes sempre que estiguin dins del perímetre regulador i compleixen l'article 546-10 del Codi Civil Català.

Guals:

- No s'admet l'obertura de guals a la Rambla Ibèria, i en conseqüència es preveu l'obertura de guals per accedir a les plantes soterrani i/o locals situats en planta baixa al carrer Viladomat i carrer Rocafort.

Elements tècnics:

- Els elements tècnics de les instal·lacions de l'edifici, s'ubicaran de manera que tinguin el mínim impacte possible des de la via pública, i se'n garantirà la integració en termes de paisatge urbà.

Article 10. Servituds aeronàutiques

Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en aquest Estudi de Detall, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, badalots, etc.), així com qualsevol altre afegit sobre les esmentades construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), plantacions, modificacions del terreny o objectes fixos o mòbils (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de les infraestructures viàries, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell, que venen representades al plànol O.04 Servituds Aeronàutiques.

L'execució de construccions, instal·lacions (pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales-, mitjans necessaris per la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantacions, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 54bis de la Llei 48/1960 i als articles 31 i 33 del Reial Decret 369/2023.

En cas que les limitacions i requisits imposats per les servituds aeronàutiques no permetin que es duguin a terme les construccions, instal·lacions o plantacions previstes, no es generarà cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronàutica o proveïdor dels serveis de navegació aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació

i01_ Situació.

i02_ Ortofotomapa.

i03_ Topogràfic.

i04_ Estructura de la propietat.

i05_ Classificació del sòl vigent.

i06_ Qualificació del sòl vigent (Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana a l'àmbit de la Rambla d'Ibèria).

i07_ Qualificació del sòl vigent (transcripció).

i08_ Ordenació vigent.

Plànols d'ordenació

o01_ Ordenació proposada

o02_ Regulació de l'edificació. Condicions d'edificació en planta. Unitat mínima d'edificació 1.

o03_ Regulació de l'edificació. Condicions d'edificació en planta. Unitat mínima d'edificació 2.

o04_ Regulació de l'edificació. Condicions d'edificació en secció.

o05_ Servituds aeronàutiques.

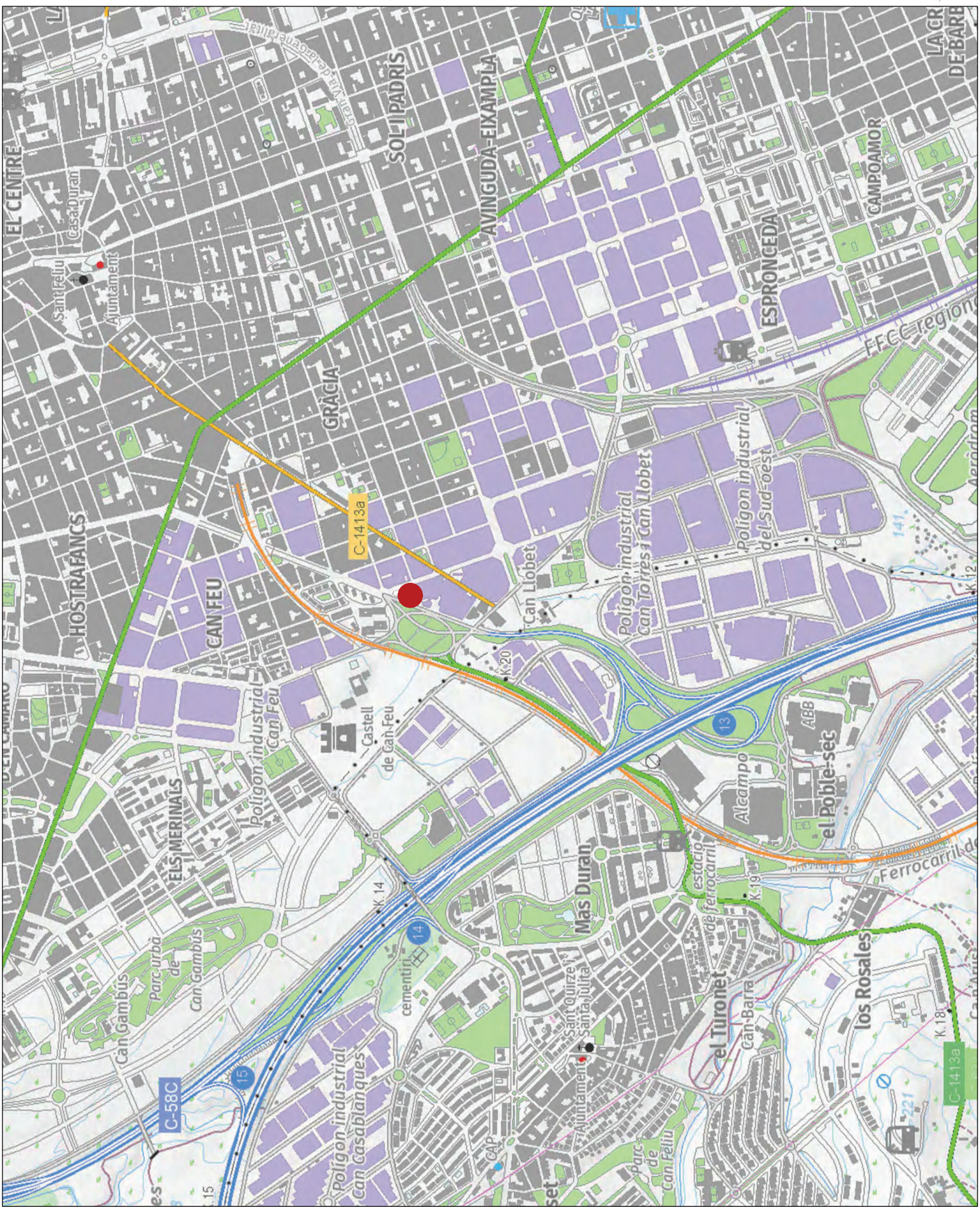
Plànols annexes

a01_ Volumetria proposada.

a02.1 i 2.2_ Estudi d'assolellament.

a03-a10_ Proposta indicativa del projecte arquitectònic

Imatge de la proposta





legenda

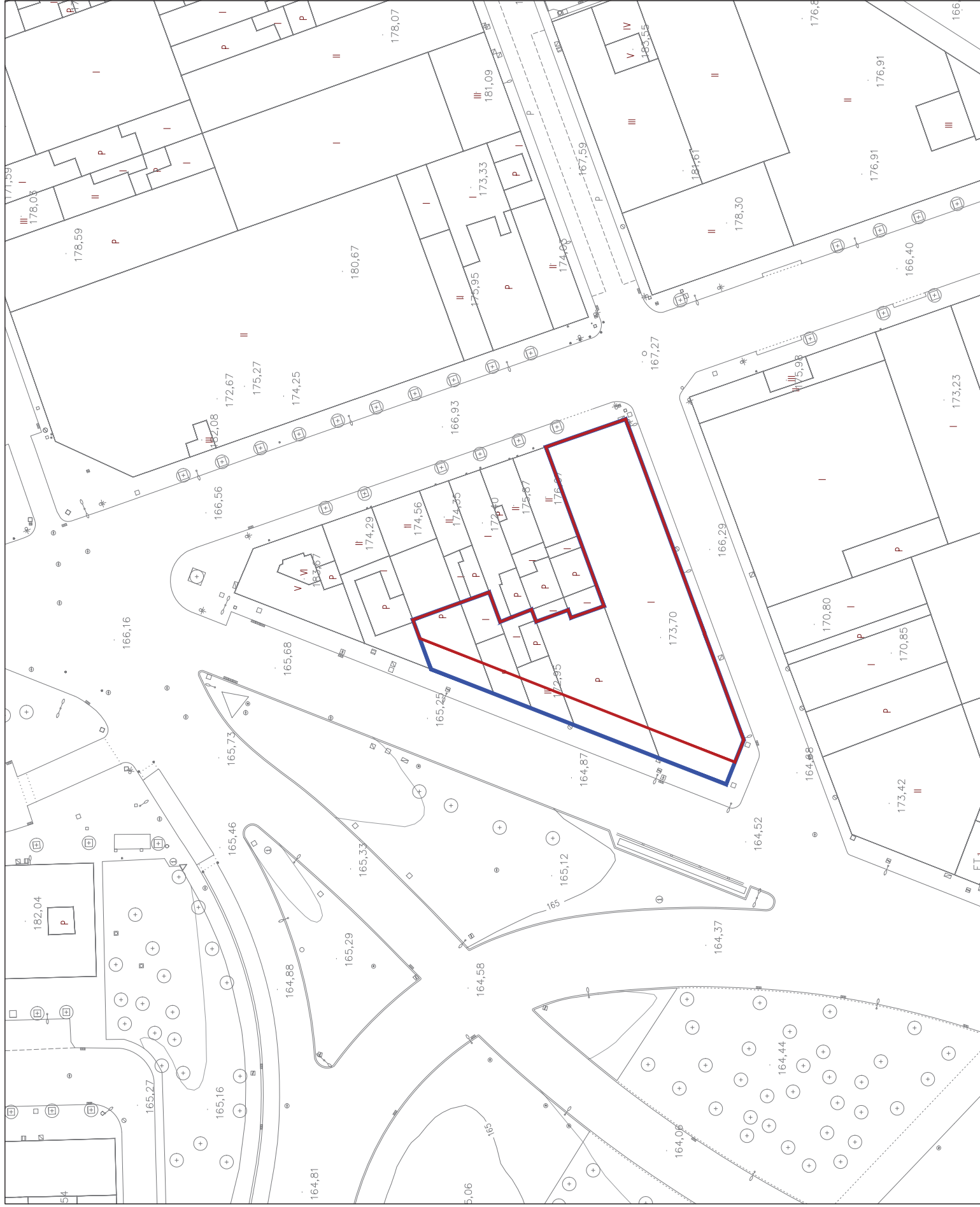
— Limit àmbit de l'estudi de detall
— Limit UA-4

02 ORTOFOTOMAPA

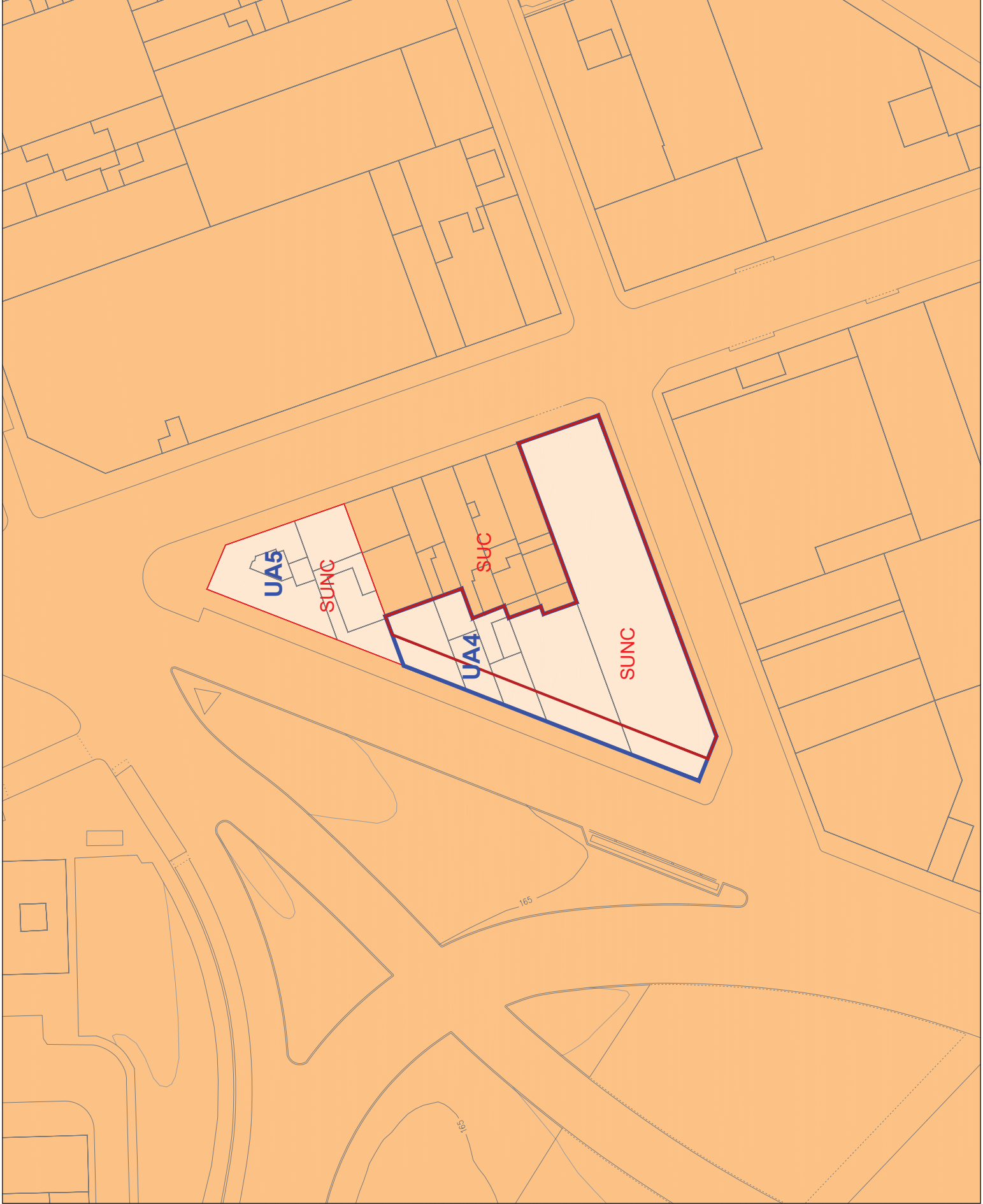
escala 1:1.000

ESTUDI DE DETALL
UA-4 PLAÇA DEL
MIL·LENARI-VILADOMAT
SABADELL

SABADELL ASSOCIATS
www.sabadeLLassociats.com









Legenda

— Límit àmbit de l'estudi de detall
— Límit UA-4

ZONES

Clau 1-5. Residencial d'exemplar amb tallers
Clau 1-9. Residencial en volumetries especials amb taller
Clau 5-2a. Industrial d'exemplar (subzona a)

i06

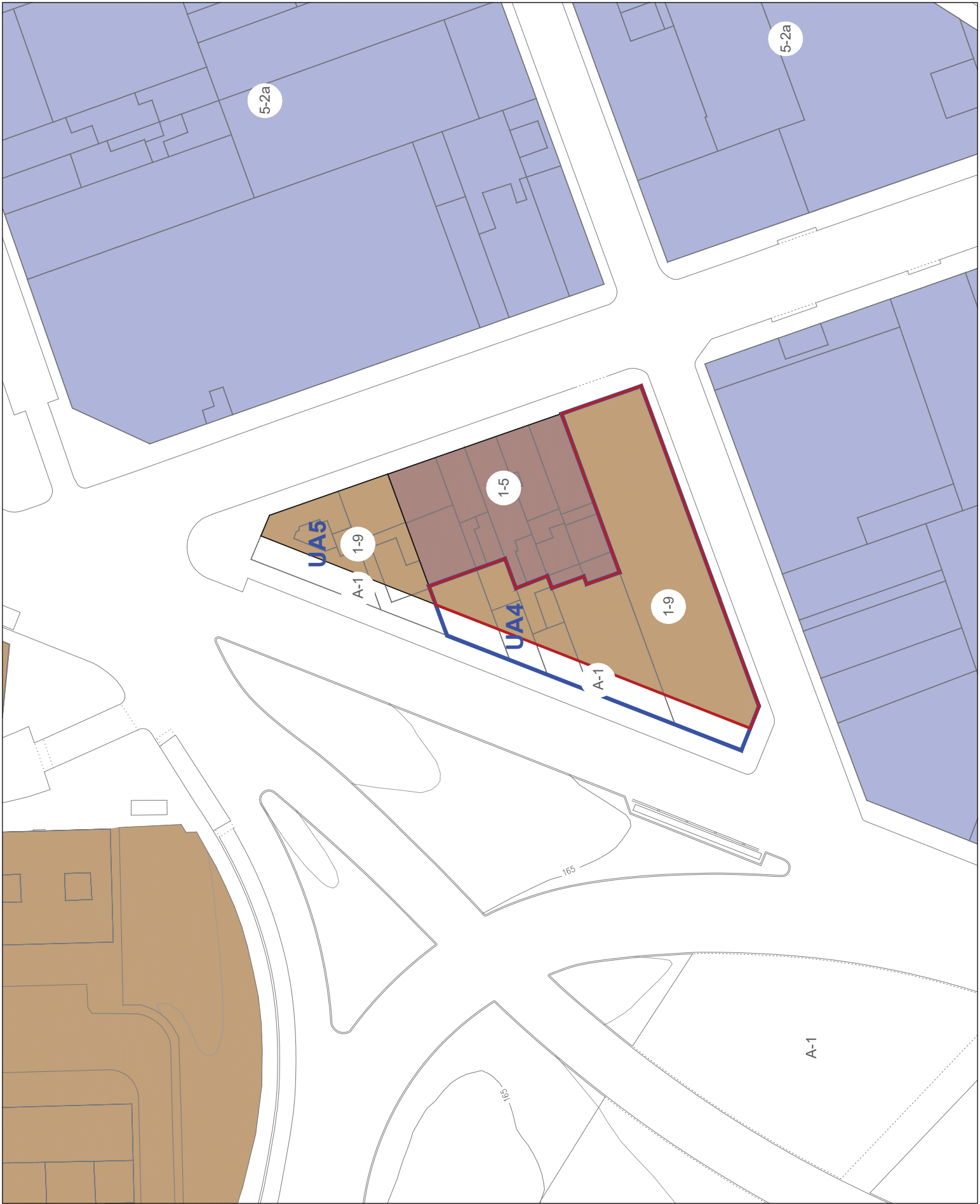
QUALIFICACIÓ DEL SÒL VIGENT
(Modificació de la pla General de Sabadell a l'àmbit de la Rambla Iberia, aprovada definitivament el desembre del 1999)

ESCALA 1:1.000

ESTUDI DE DETALL
UA-4 PLAÇA DEL MIL·LENNARI-VILADOMAT
SABADELL

PLAÇA DEL MIL·LENNARI

SAASSALES ASSOCIATS
www.saassales.com



Legenda

— Límit àmbit de l'estudi de detall
— Límit UA-4

ZONES

- Clau 1-5: Residencial d'exemplar amb tallers
- Clau 1-9: Residencial en volumetries especials amb terciari
- Clau 5-2a: Industrial d'exemplar (subzona a)

SISTEMES

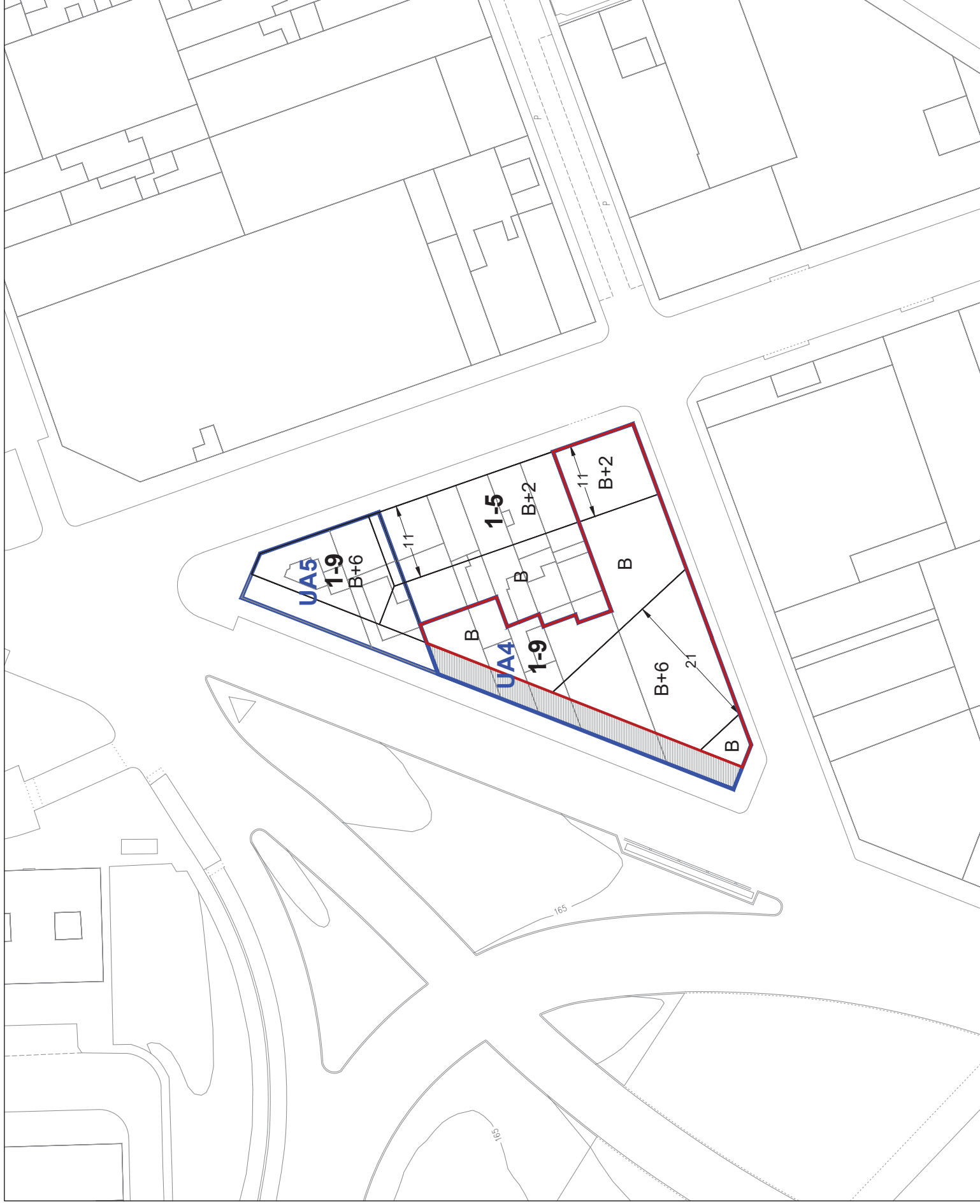
- Clau A-1: Sistema viari general

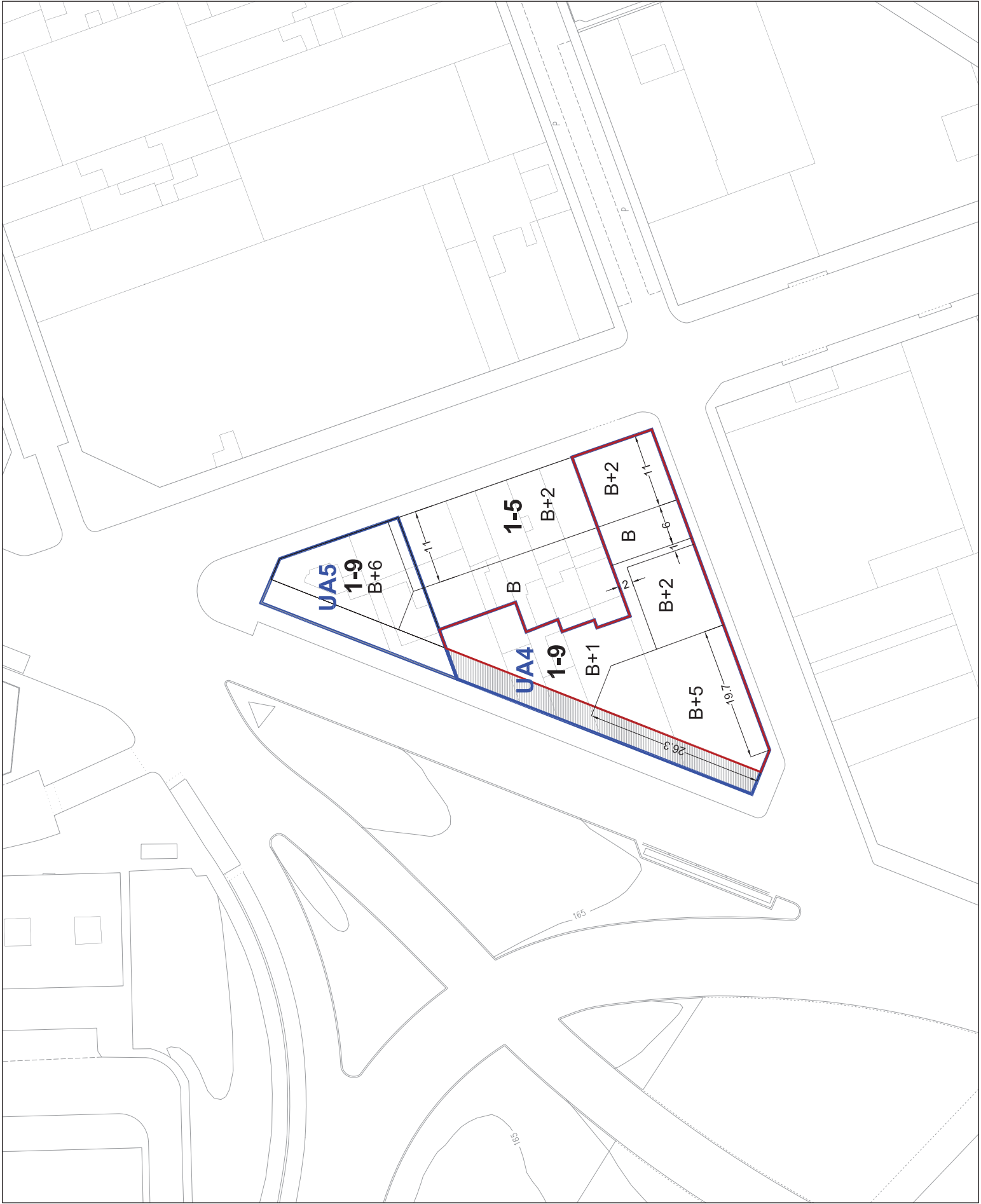
i07
QUALIFICACIÓ DEL SÒL VIGENT
(TRANSCRIPCIÓ)

ESCALA: 1/500

ESTUDI DE DETALL
UA-4 PLAÇA DEL
MIL·LENÀRI-VILADOMAT
SABADELL

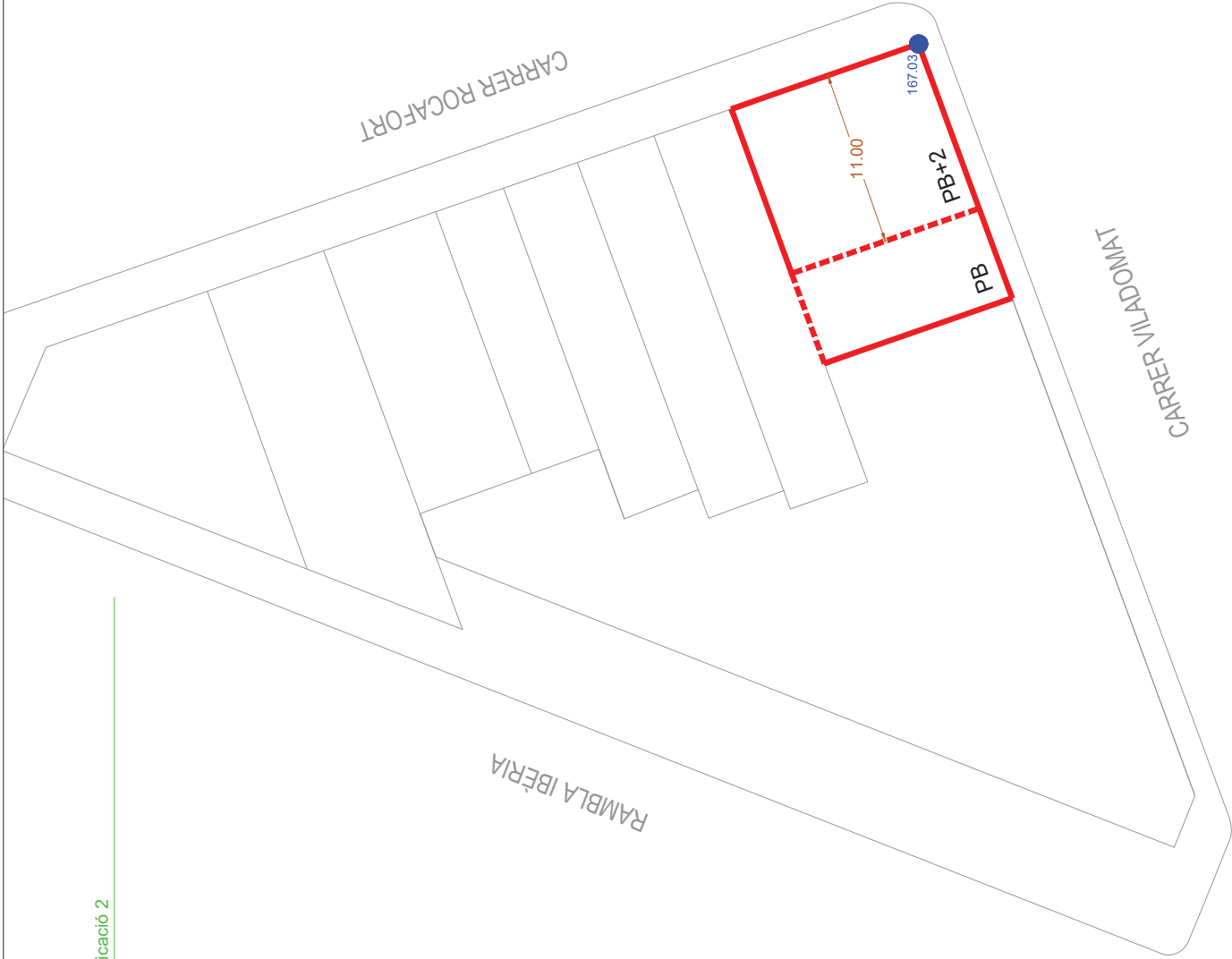
SAASSALES ASSOCIATS
www.saassales.com





- Alineació obligatòria
- - - Perímetre/perfil regulador màxim
- Punt de referència per a l'amidament de l'altura reguladora màxima
- PB-X Nombre de plantes

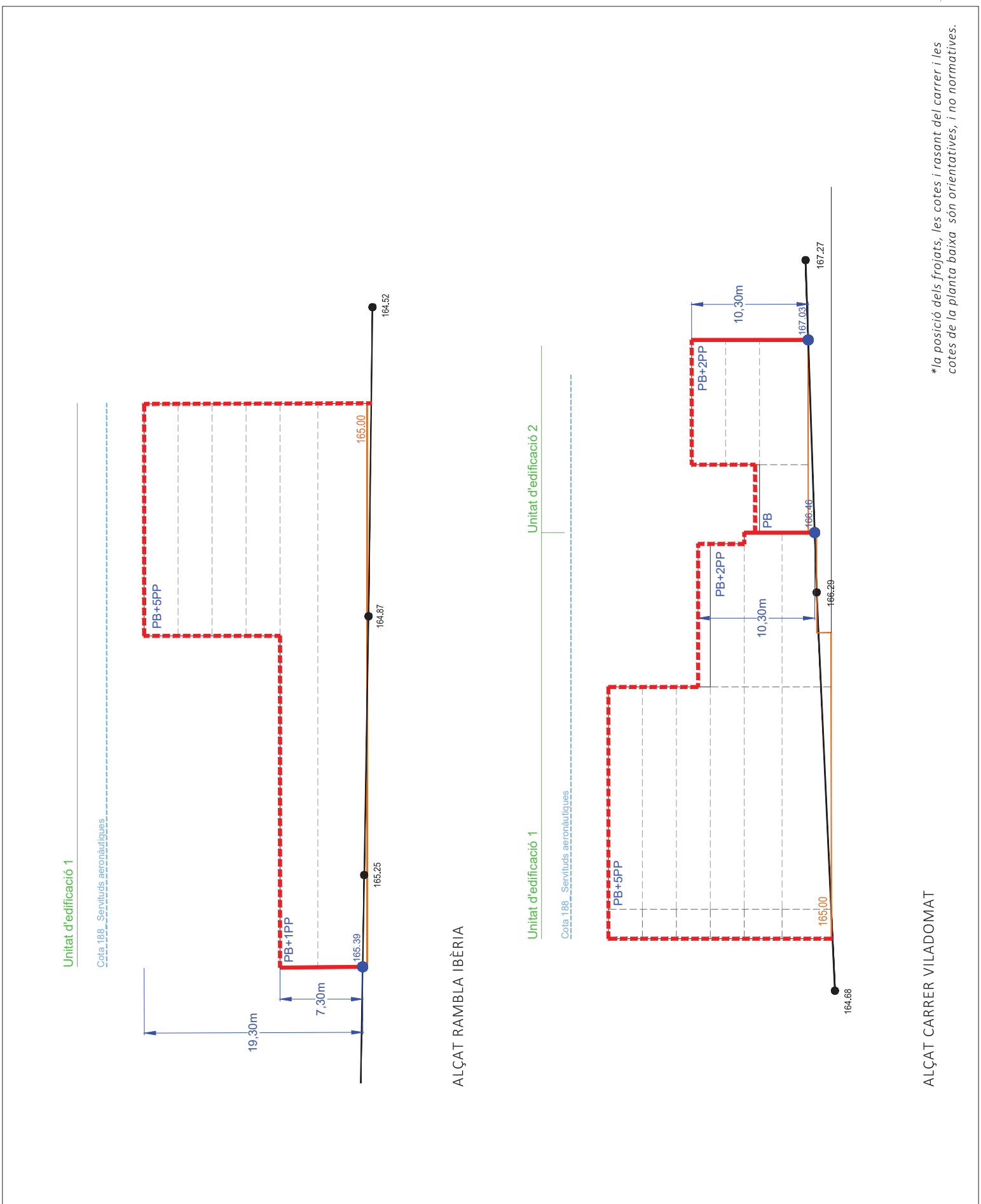
Unitat d'edificació 2

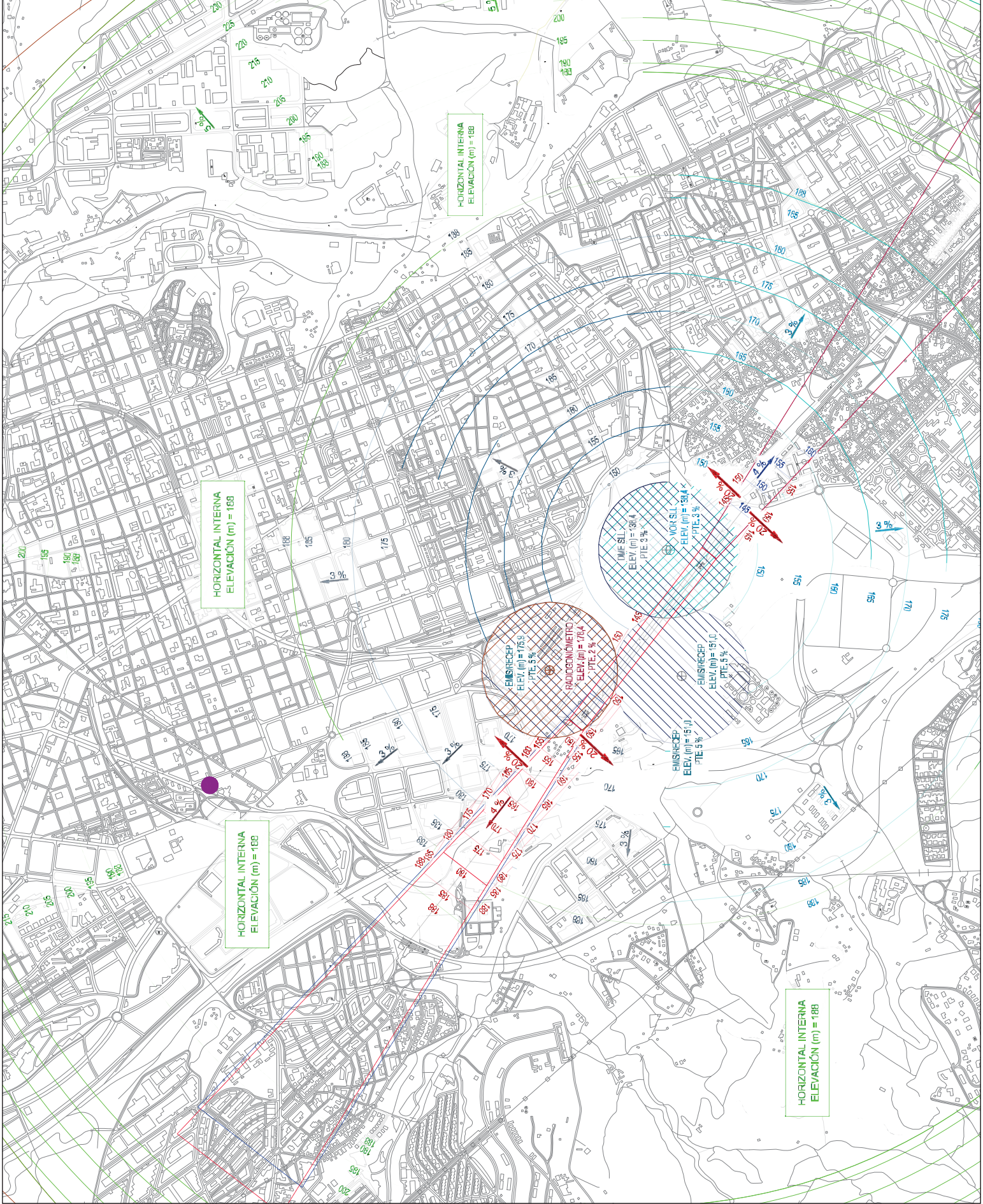


003
REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.
Condicions d'edificació en planta
(Unitat d'edificació 2)

ESCALA: 1/200

ESTUDI DE DETALL
UA-4 PLAÇA DEL
MIL·LENÀRI-VILADOMAT
SABADELL





PLÀNOLS ANNEXES

- a01_ VOLUMETRIA PROPOSADA
- a02.1 i 2.2_ ESTUDI D'ASOLELLAMENT
- a03.1_ PLANTA BAIXA _ ALTERNATIVA 1
- a04.1_ PLANTA SOTERRANI -1_ ALTERNATIVA 1
- a05.1_ PLANTA SOTERRANI -2_ ALTERNATIVA 1
- a03.2_ PLANTA BAIXA _ ALTERNATIVA 2
- a04.2_ PLANTA SOTERRANI -1_ ALTERNATIVA 2
- a05.2_ PLANTA SOTERRANI -2_ ALTERNATIVA 2
- a06_ PLANTA PRIMERA (COMUNA AMBDUES ALTERNATIVES)
- a07_ PLANTA SEGONA (COMUNA AMBDUES ALTERNATIVES)
- a08_ PLANTA TERCERA (COMUNA AMBDUES ALTERNATIVES)
- a09_ PLANTA QUARTA I CINQUENA (COMUNA AMBDUES ALTERNATIVES)
- a10_ PLANTA COBERTA (COMUNA AMBDUES ALTERNATIVES)

*ALTERNATIVA 1 = 2 Pàrquings independents, un per cada unitat d'edificació.
*ALTERNATIVA 2 = 1 Pàrquing comú per ambdues unitats d'edificació.



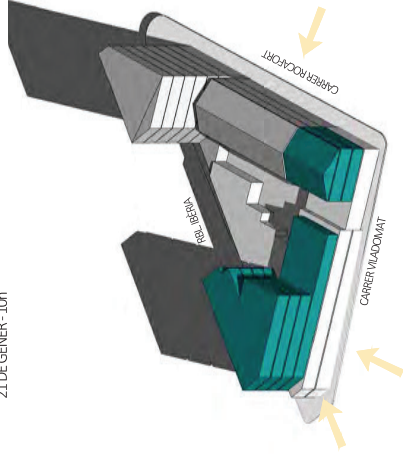
a01
VOLUMETRIA PROPOSADA
(indicativa)



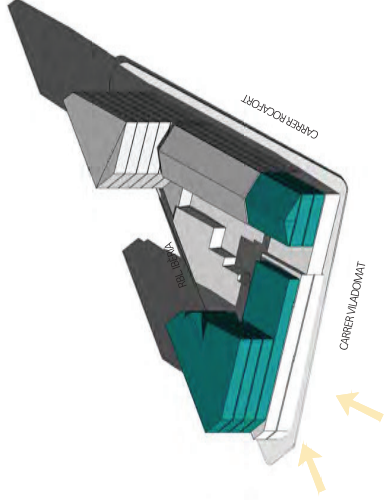
SCOPE: 02/2010

ESTUDI DE DETALL
UA-4 PLAÇA DEL
MIL·LENÀRI-VILADOMAT
SABADELL

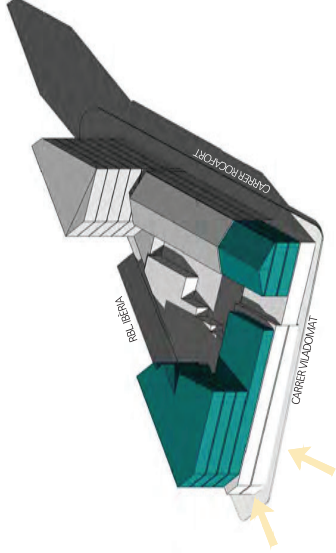
SABADELL
21 DE GENER - 10h



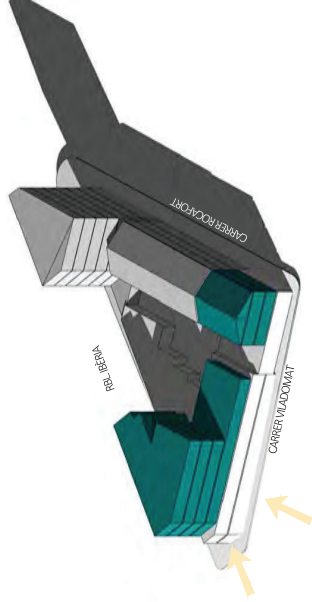
SABADELL
21 DE GENER - 11h



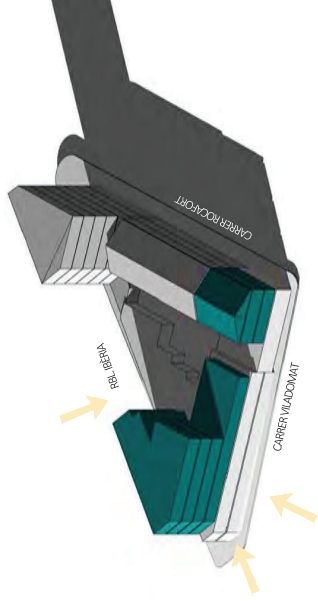
SABADELL
21 DE GENER - 12h



SABADELL
21 DE GENER - 13h



SABADELL
21 DE GENER - 14h



ASSOLELLAMENT HIVERN . 21 GENER
10am - 14pm

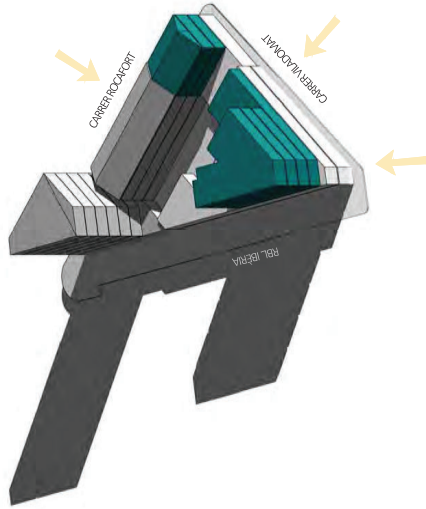
Angles de Sol a considerar pel dia 21 de gener				
Hora Solar	Hora Oficial	Alçada	Azimut	
10:00	11:00	22a	10aSE	10aSE
11:00	12:00	27a	15aSE	15aSE
12:00	13:00	20a	0aS	0aS
13:00	14:00	27a	15aSO	15aSO
14:00	15:00	22a	20aSO	20aSO

FAÇANA AMB SOL

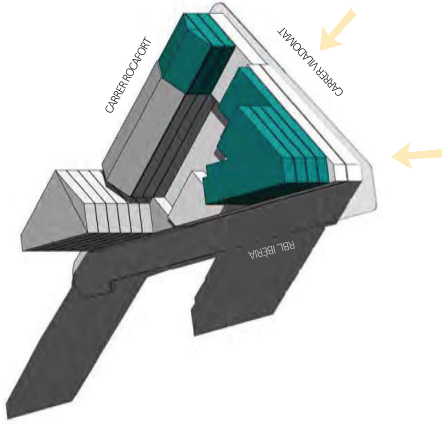
ALÇADES CONSIDERADES PER A L'ESTUDI
Art. 362 - Condicions de l'ordenació de l'edificació
PB amb altell + 2PP = 10,30m
PB amb altell + 5PP = 19,30m



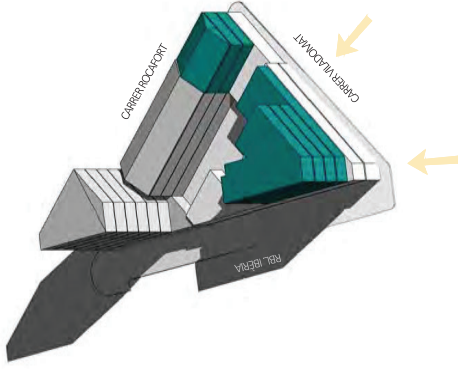
SABADELL
21 DE GENER - 10h



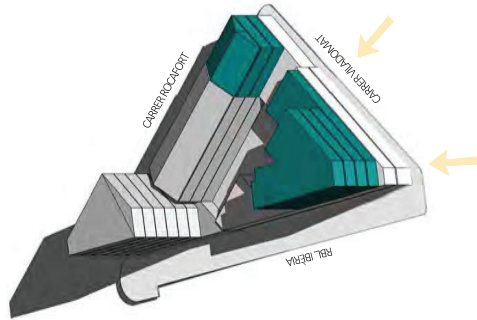
SABADELL
21 DE GENER - 11h



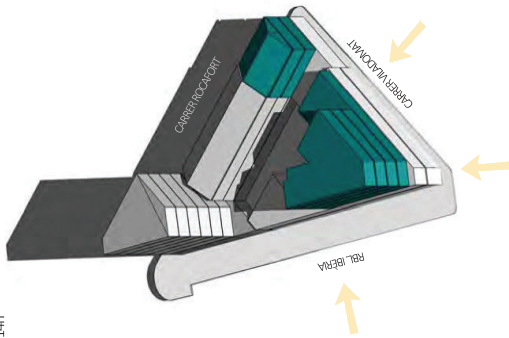
SABADELL
21 DE GENER - 12h



SABADELL
21 DE GENER - 13h



SABADELL
21 DE GENER - 14h



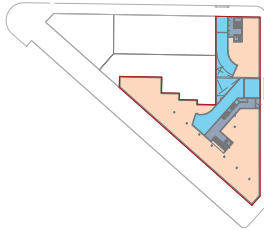
AMENT HIVERN . 21 GENER
10am - 14pm

Angles de Sol a considerar pel dia 21 de gener				
Hora Solar	Hora Oficial	Alçada	Azmut	
10:00	11:00	22°	104SE	
11:00	12:00	27°	154SE	
12:00	13:00	26°	04S	
13:00	14:00	27°	154SO	
14:00	15:00	22°	304SO	

FAÇANA AMB SOL

ALÇADES CONSIDERADES PER A L'ESTUDI
Art. 362 - Condicions de l'ordenació de l'edificació
PB amb altell + 2PP = 10,30m
PB amb altell + 5PP = 19,30m

- LISTE AMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL
- DE COMERCIAL
- NIQUELS VERTICALS
- NIQUELS APARCAMENT



a03.1

PROPOSTA INDICATIVA
PLANTA BAIXA

ALTERNATIVA 1

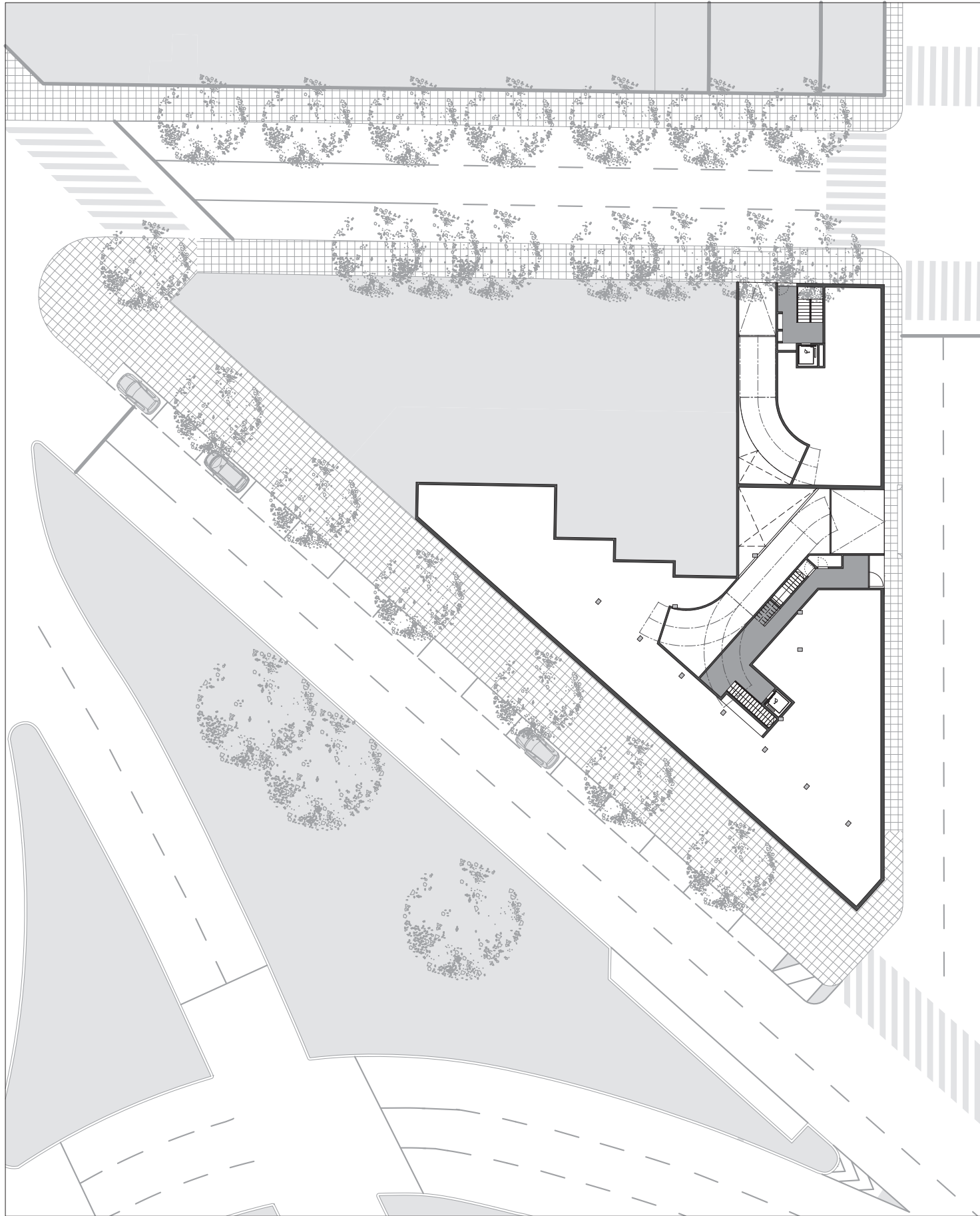
escala 1/300



ESTUDI DE DETALL
UA-4 PLACA DEL
MIL·LENÀRIA-VILADOMAT

SABADELL

SAAS SALES ASSOCIATS





Justificació del compliment de l'Article 363.3 del PGOS modificat per la MPG-79:

	UE1		UE2	
	ref hab	reserva gibones	ref hab	reserva places
ref hab <60 m ²	14	28	0	0
ref hab >60 m ²	0	0	0	4
commercial (m ²)	11 602.26	23	113.95	2

PROPOSTA:

PLACES APARCAMENT	
	UE-1 UE-2
SOT-1	25 4
SOT-2	26 0

a04.1

PROPOSTA INDICATIVA
PLANTA SOTERRANI -1

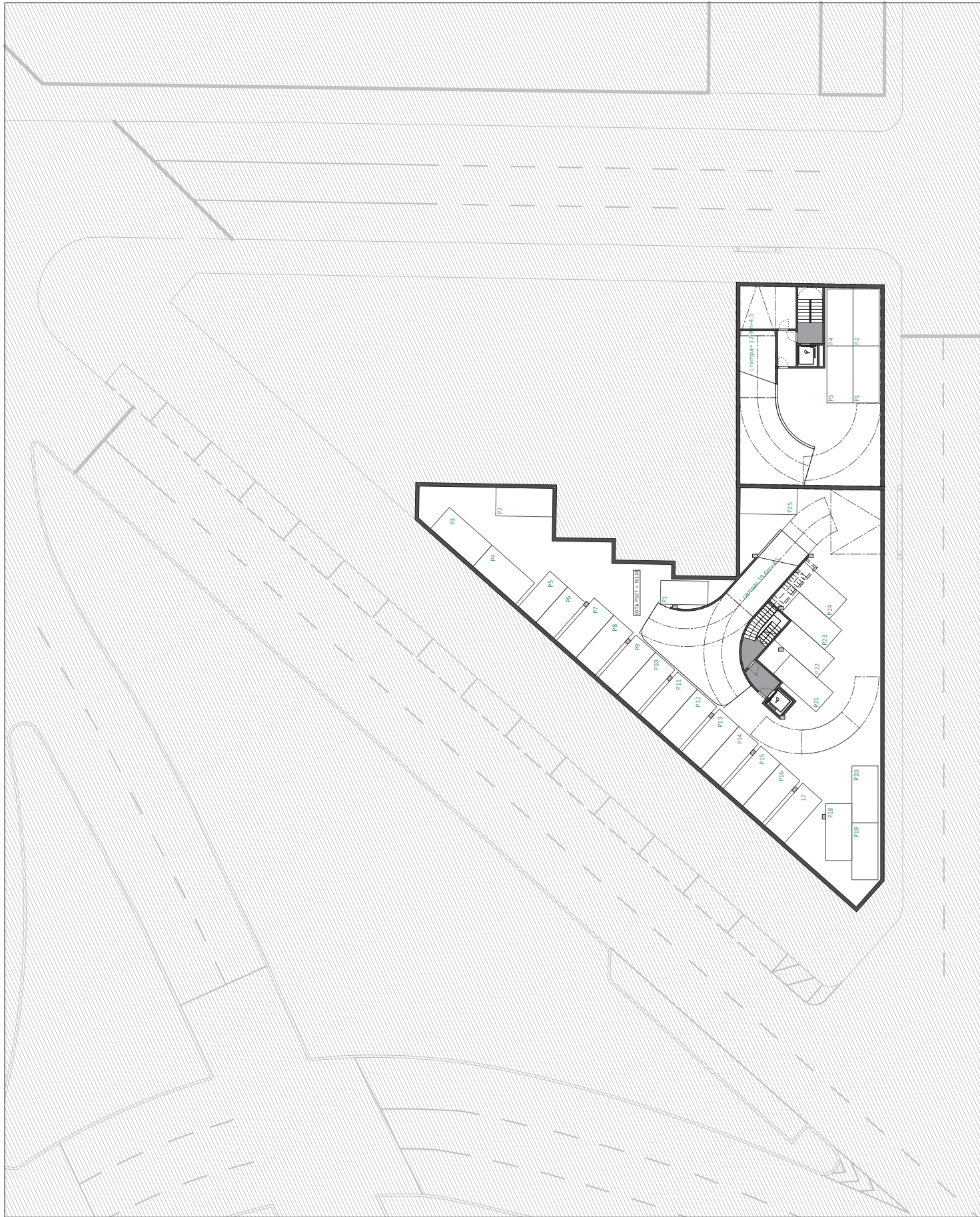
ALTERNATIVA 1

escala 1/300

ESTUDI DE DETALL
UA-4 PLAÇA DEL
MIL·LENÀRIA-VILADOMAT

SABADELL

SAASSALESASSOCIATS





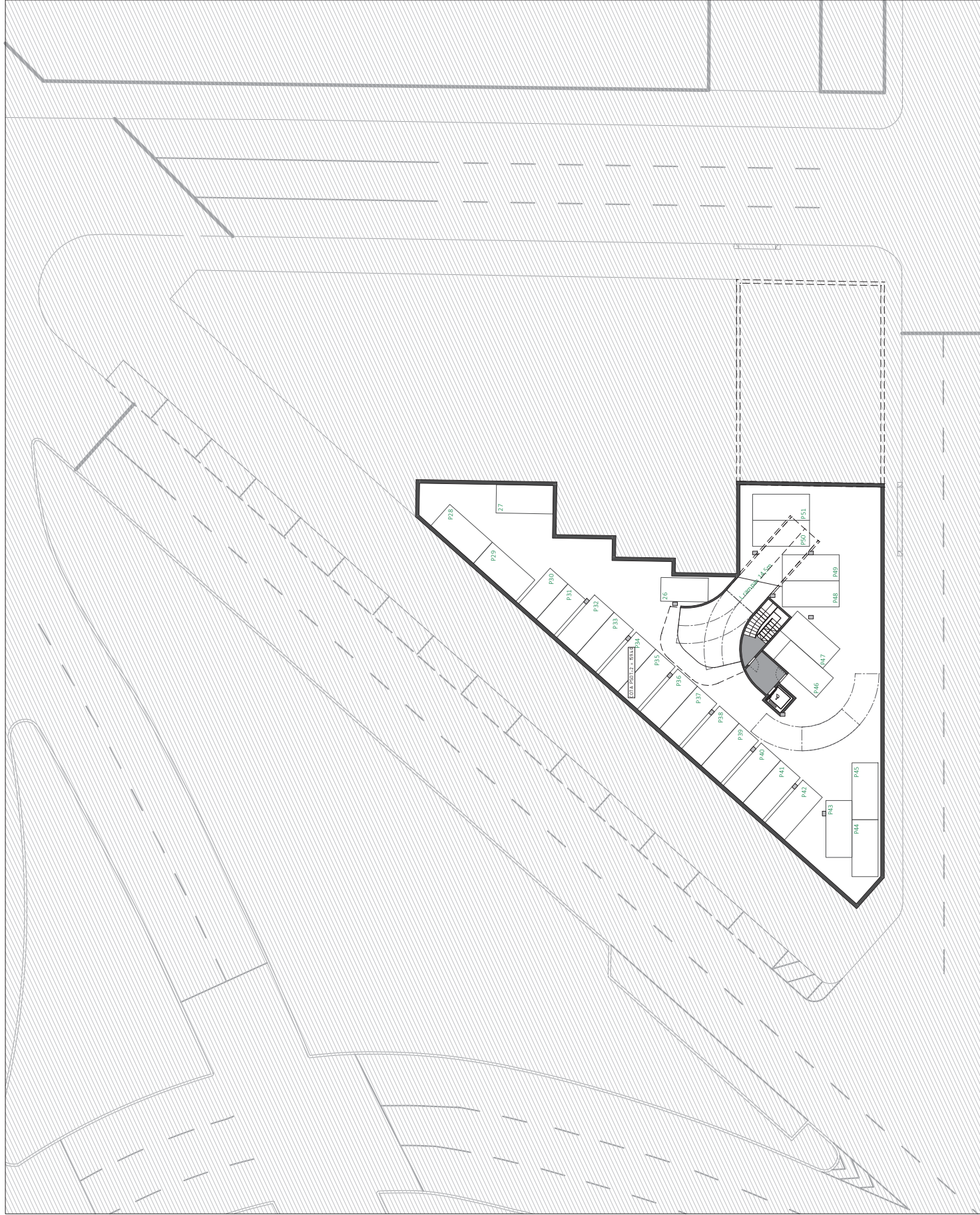
a05.1
PROPOSTA INDICATIVA
PLANTA SOTERRANI -2
ALTERNATIVA 1

escala 1/300

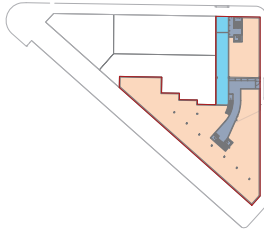


ESTUDI DE DETALL
UA-4 PLAÇA DEL
MIL·LENÀRIA-VILADOMAT

SABADELL



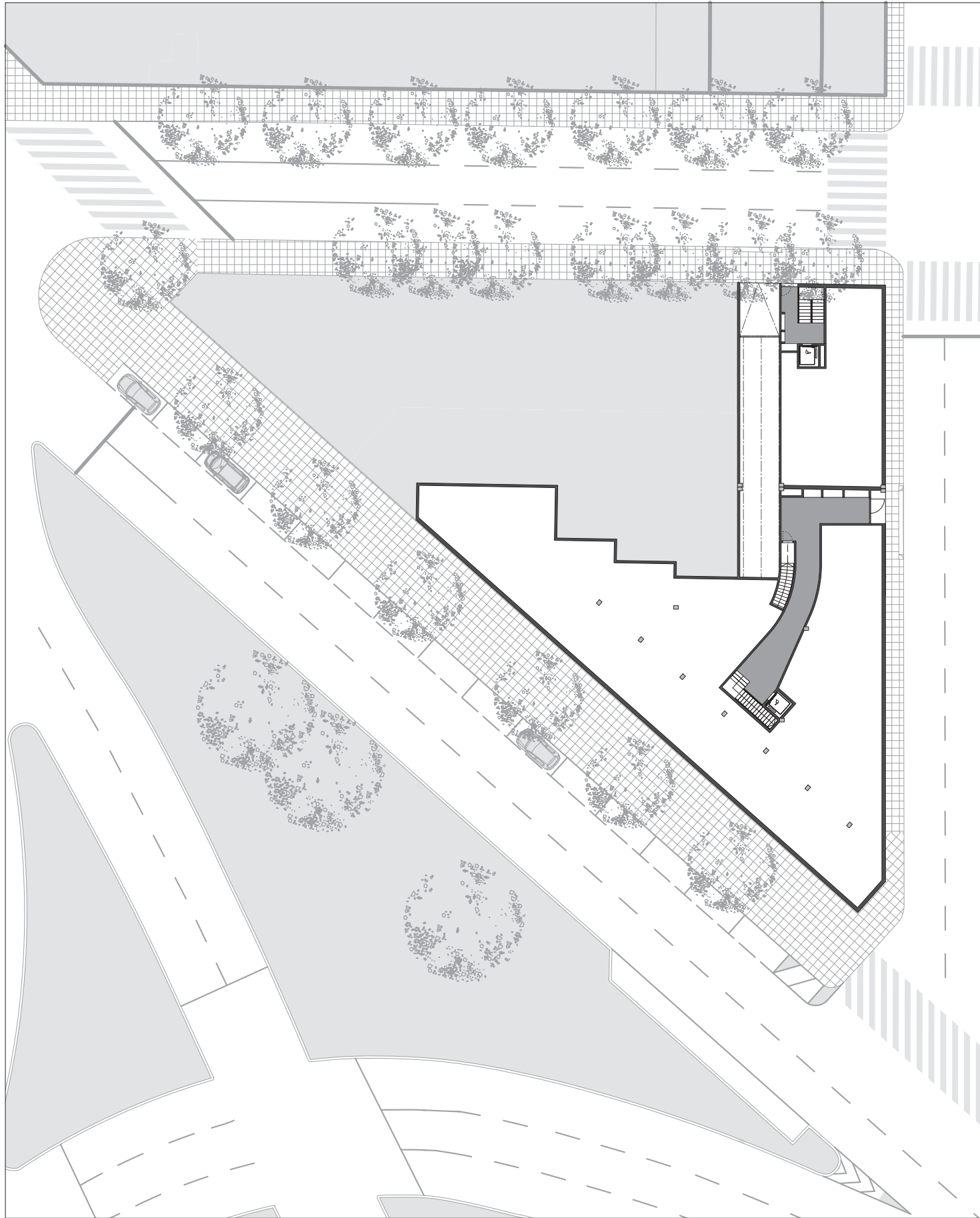
- límit ambiet de l'estudi de detall
- de comercial
- nuclis verticals
- mapa d'aparcament



a03.2
PROPOSTA INDICATIVA
PLANTA BAIXA
ALTERNATIVA 2

escala 1/300

ESTUDI DE DETALL
UA-4 PLAÇA DEL
MIL·LENÀRIA-VILADOMAT
SABADELL





Justificació del compliment de l'Article 363.3
del PGOS modificat per la MPG-79:

USOS	USOS		USOS	
	pl. hab.	pl. com.	pl. hab.	pl. com.
pl. hab. total	0	0	0	0
pl. com. total	0	0	0	0
pl. hab. total	0	0	0	0
pl. com. total	0	0	0	0

PROPOSTA:

PLACES APARCAMENT	
LOT-1	30
LOT-2	31

a04.2
PROPOSTA INDICATIVA
PLANTA SOTERRANI -1
ALTERNATIVA 2

escala 1/300

ESTUDI DE DETALL
UA-4 PLAÇA DEL
MIL·LENÀRIA-VILADOMAT

SABADELL



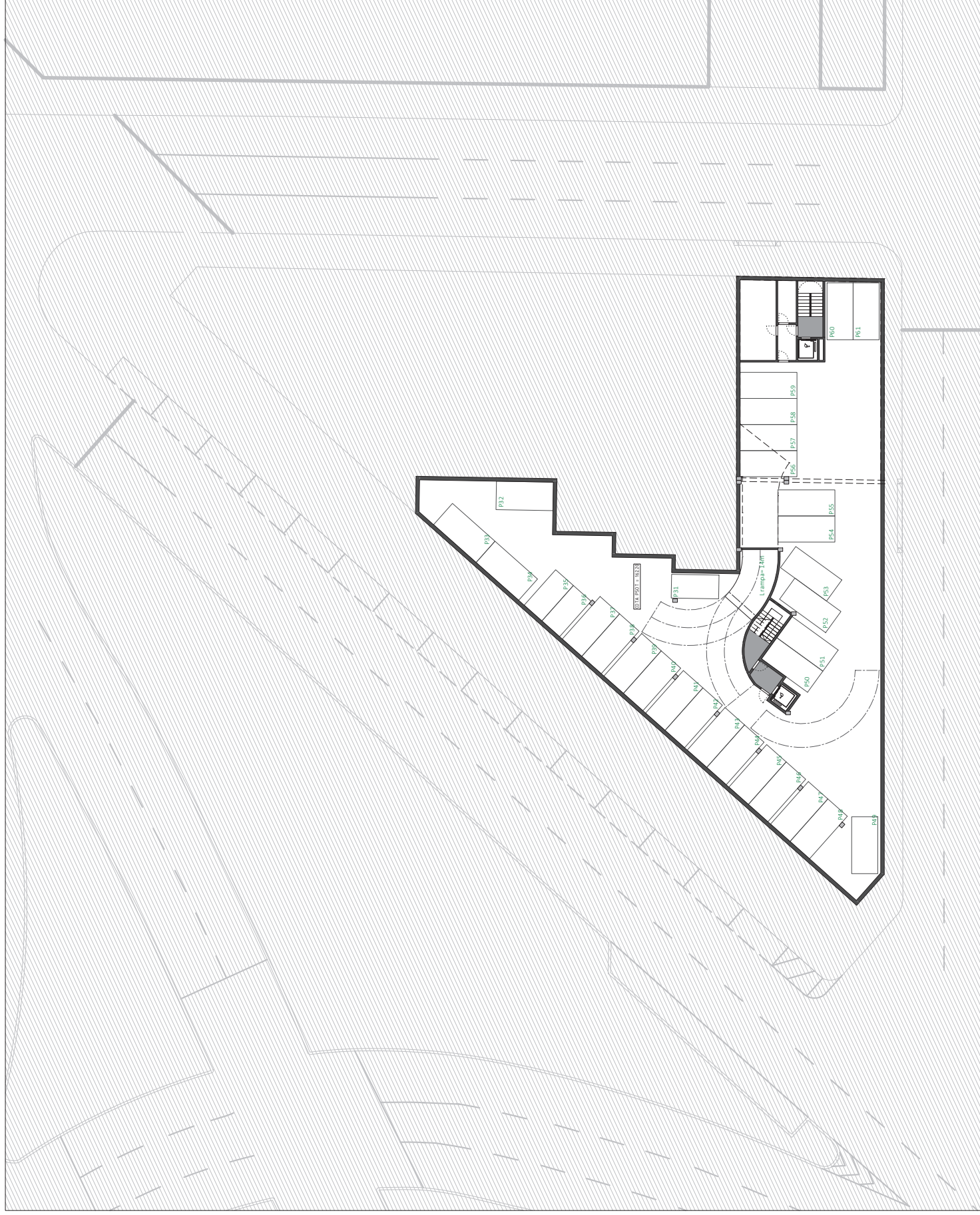
a05.2
PROPOSTA INDICATIVA
PLANTA SOTERRANI -2
ALTERNATIVA 2

escala 1/300

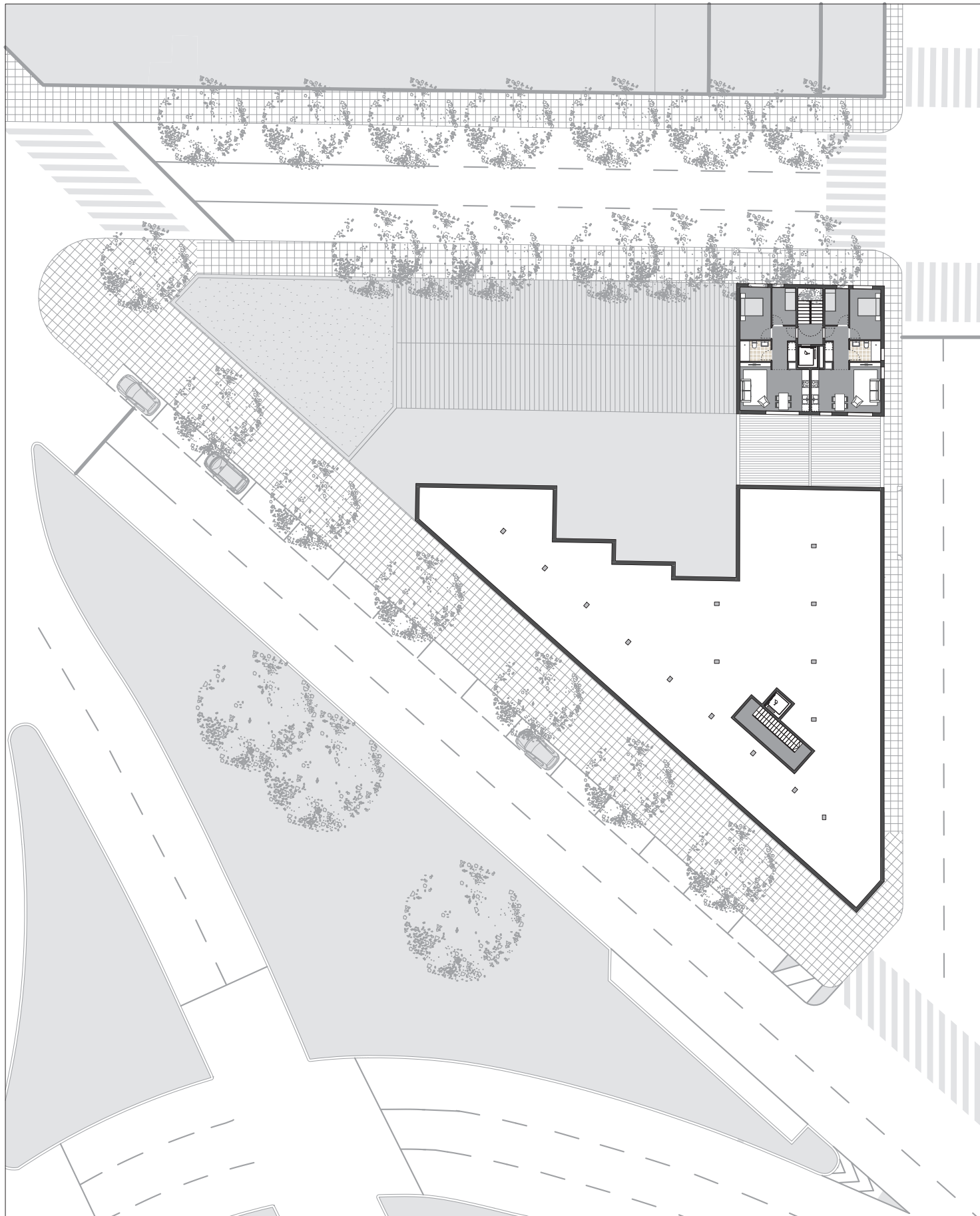
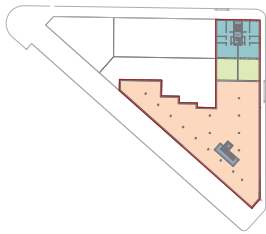


ESTUDI DE DETALL
UA-4 PLAÇA DEL
MIL·LENÀRIA-VILADOMAT

SABADELL



- límit AMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL
- US COMERCIAL
- USUÀS VERTICALS
- US RESIDENCIAL
- USUÀS HORIZONTALS
- USUÀS MIXTS



- límit AMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL
- DE PLANTAMENTS DE
- BUILLES VERTICALS
- CLIMAT PAVIMENT



PROPOSTA INDICATIVA
PLANTA SEGONA

ALTERNATIVA 1 i 2

escala 1/300



ESTUDI DE DETALL
UA-4 PLACA DEL
MIL·LENÀRIA-VILADOMAT

SABADELL

SAASSALES ASSOCIATS

