

Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat  
Servei de Planificació urbanística  
Secció de Planejament /FM

## **Estudi de Detall de l'illa situada entre la rambla d'Ibèria i els carrers de Pau Claris i de Frederic Soler (ED-149)**

### **1. Àmbit d'actuació**

L'illa objecte de l'Estudi de Detall es situa al barri de Gràcia de Sabadell i forma part del sòl urbà. Té forma gairebé triangular i queda delimitada pel carrer de Pau Claris a sud est, el carrer de Frederic Soler a nord est i la rambla d'Ibèria a nord oest.

La superfície actual de l'illa és de 1.651,41 m<sup>2</sup> i l'àmbit objecte d'Estudi de Detall inclou només la superfície qualificada com a zona industrial pel planejament vigent (quedant al marge del sòl qualificat com a sistema viari el qual s'ha de cedir i urbanitzar) amb una superfície de 1.445,36 m<sup>2</sup>.

### **2. Planejament vigent**

A l'àmbit d'ordenació són vigents i executives les figures de planejament següents:

- Text refós del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (MPG-8-TR), aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya en data de 31 de juliol del 2000 (DOGC 02.10.00).
- Modificació puntual del Pla general a l'àmbit de la rambla d'Ibèria (MPG-3) aprovada definitivament en data 15 de desembre del 1999 (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 del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell per a l'actualització dels sòls industrials (MPG-88), aprovada definitivament en data 27 de novembre de 2014 (DOGC 18.03.2015).
- Modificació puntual del Pla general d'ordenació per a la regulació de l'ús dels serveis funeraris (MPG 123), aprovada definitivament en data de 9 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).

El planejament vigent classifica els terrenys de la parcel·la com a sòl urbà no consolidat, atès que està prevista la cessió del sòl qualificat com a vial a la rambla d'Ibèria.

Els sòls estan qualificats com a zona industrial d'eixample (clau 5-2a [a]) i com a sistema viari (clau A-1)

El tipus d'ordenació per a la Zona industrial és pel sistema de volumetria específica.

### **3. Promoció i estructura de la propietat**

L'àmbit inclou una única finca propietat de l'empresa Inversions familiars Arrahona SL i té la referència cadastral número 4994601DF2949G0001RU. La superfície delimitada al cadastre de 1.649,00 m<sup>2</sup> s'aproxima a la superfície original de les edificacions existents delimitada sobre aixecament topogràfic de 1.651,41 m<sup>2</sup>.

L'Estudi de Detall és d'iniciativa privada, promoguda per l'empresa Inversions familiars Arrahona SL

#### 4. Objecte

L'Estudi de Detall té per objecte l'ordenació de volums de l'illa i assenyalar les alineacions i rasants d'acord amb les especificacions del Pla general on es preveu la construcció d'un nou edifici per a ús terciari.

#### 5. Proposta del l'Estudi de Detall

L'Estudi de Detall preveu l'ordenació de volums amb els paràmetres determinats en el planejament vigent. Genera un eixamplament dels espais públics (façana amb la rambla d'Ibèria) i un alliberament d'ocupació de parcel·la privada.

##### a) Ordenació de volums

L'ordenació dels volums comportarà l'alliberament de sòl de la parcel·la en una proporció mínima del trenta per cent (30%). El sòl alliberat per la cessió de vial es computarà dins d'aquest percentatge sense perjudici de la seva urbanització i cessió gratuïta com a carrer. La resta de sòl lliure no edificat fins a assolir el percentatge mínim anterior podrà mantenir la titularitat privada però haurà d'estar connectat i ser coherent amb el conjunt d'espais públics amb els qual limitati; tanmateix rebrà un tractament enjardinat

Es proposa recular d'edificació al front amb la rambla d'Ibèria corresponent a la obligatorietat de cessió de vial. La resta de superfície a alliberar en planta es situa en els dos xamfrans de la parcel·la en contacte amb la rambla d'Ibèria. En el xamfrà amb el carrer de Pau Claris es crea l'espai d'accés a l'edificació. Aquests espais lliures d'edificació són de titularitat i manteniment privats.

Es defineix un perímetre màxim de PB+1 el qual s'alinea amb el límit de la cessió en el seu front amb la rambla d'Ibèria. També es defineix un gàlib màxim de PB+2 amb front a la rambla però reculat en els dos altres carrers. D'aquesta manera es fa coincidir amb l'alçada reguladora màxima que ve determinada segons l'amplada del vial al qual dona front.

El perímetre de la planta soterrània és el mateix que la ocupació en planta baixa. Els espais lliures d'edificació privats no podran ser ocupats en subsol.

El planejament vigent determina un coeficient d'edificabilitat de  $2 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl}$ . Tenint en compte que la superfície qualificada de zona industrial amb la clau 5-2a[a] és de  $1.445,36 \text{ m}^2$ , l'edificabilitat total de la parcel·la és de  $2.890,72 \text{ m}^2\text{st}$ .

##### b) Justificació del compliment de normativa sectorial

L'àmbit es troba dins de la zona amb limitació d'altura de les servituds de l'aeròdrom amb cota +188,00 m, sent aquesta la cota màxima a la que podria arribar l'edificació. La proposta d'ordenació té un gàlib màxim de 13,30 m, el que suposa una cota d'alçada final de +183,96 m (inferior a la limitació de servitud de l'aeròdrom imposada per la normativa sectorial).

L'Estudi de detall no està subjecte a avaluació ambiental. No obstant això, la memòria justificativa del document exposa amb detall les mesures ambientals que s'adopten quan a: consum de sòl i paisatge, ambient atmosfèric, cicle de l'aigua i residus.

El desenvolupament de l'àmbit generarà una mobilitat de 837 viatges diaris, distribuïts en anada i tornada, que suposaran un increment del nombre de vehicles en relació a l'estat actual. Es mantenen les 12 places d'aparcament en calçada a la rambla d'Ibèria, dues de les quals reservades per a càrrega i descàrrega i també les 5 places d'aparcament al carrer Frederic Soler, mentre que el carrer Pau Claris queda lliure d'aparcament a la via pública. S'instal·larà aparcament per a bicicletes proper a l'entrada de l'edifici. A més a més, en el carrer de Pau Claris s'amplia la vorera contribuint a millorar l'accessibilitat per als vianants. El gual d'accés i sortida al soterrani s'ubicarà al carrer Pau Claris i està previst que l'edifici disposi de 30 places d'aparcament per a cotxes i 7 per a motos, amb places per a vehicles elèctrics

L'Estudi de Detall persegueix un impacte de gènere positiu en aquells col·lectius que requereixen d'una atenció específica com són les dones, la infància, la gent gran, persones amb alguna disminució i altres col·lectius vulnerables. S'afirma que la nova ordenació proposada permet

dignificar la zona i crear un espai amb una percepció més amable i segura de l'espai públic que afavorirà el passeig i l'estança mitjançant mobiliari urbà adequat, vegetació i bona il·luminació.