

TÍTOL VI: REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBANITZABLE.

Art. 503 - Definició

(NB)

El Sòl Urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest Pla General declara aptes per a ser urbanitzats.

Art. 504 - Tipus.

(NB)

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 116 L.U.R.) el Sòl Urbanitzable s'inclourà dins d'una de les categories següents:
 - a) Sòl Urbanitzable Programat:
Constituint per aquells sòls que hagin d'ésser urbanitzats segons el Programa d'Actuació del Pla General que preveurà la conversió del sòl rústec en urbà.
 - b) Sòl Urbanitzable No Programat:
Integrat per aquells sòls que podran ser objecte d'urbanització mitjançant l'aprovació del Programa d'Actuació Urbanística corresponent.
2. Aquest Pla General, d'acord amb el seu Programa d'Actuació, només determina per als terrenys classificats com a Sòl Urbanitzable dins del terme municipal de Sabadell la categoria de Sòl Urbanitzable Programat.
3. En qualsevol cas, la revisió quadriennal del Programa d'Actuació d'aquest Pla General podrà determinar, per algun d'aquests terrenys, el règim del Sòl Urbanitzable No Programat.

CAPÍTOL SEGON REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

SECCIÓ PRIMERA DISPOSICIONS GENERALS

Art. 505 - Definició.

(NB)

Aquest Pla General classifica com a Sòl Urbanitzable Programat aquells terrenys, la urbanització dels quals està prevista en el seu Programa d'Actuació.

Art. 506 - Delimitació.

(NB)

1. Aquest Pla delimita el Sòl Urbanitzable en els plànols d'ordenació de la sèrie N-1 (escala 1:5.000).
2. En els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) es delimiten els sectors de Sòl Urbanitzable Programat corresponents.

Art. 507 - Sectors.

(NB)

1. Els sectors que aquest text refós del Pla General delimita en el Sòl Urbanitzable Programat són els següents:
 - Sector de «Can Llong» (Sector B)
 - Sector de «Castellarnau» (Sector C)
 - Sector de «Cifuentes» (Sector D)
 - Sector de «Can Gambús» (Sector E)
 - Sector de «Sant Pau de Riu Sec» (Sector F)
 - Sector de «Can Roqueta» (Sector G)
2. Aquests sectors a desenvolupar pel planejament parcial es recullen a l'Annex 2 d'aquestes Normes.

Art. 508 - Regulació.

(NB)

El Sòl Urbanitzable Programat delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions generals que s'estableixen en aquestes Normes i les ordenances que estableixin els corresponents Plans Parcial que desenvolupin cada sector.

Art. 509 - Zonificació.

(NB)

Les zones generals, zones i subzones que fixa aquest Pla General en el Sòl Urbanitzable Programat són les següents:

1. Residencials
 - Zona general residencial que configura carrers
 - Zona residencial que configura carrers en el sector C (clau 1.C)
 - Zona residencial que configura carrers en el sector D (clau 1.D)
 - Subzona 1.D1
 - Subzona 1.D2
 - Zona residencial que configura carrers en el sector E (clau 1.E)
 - Subzona 1.E1
 - Subzona 1.E2
 - Subzona 1.E3
 - Zona general residencial amb espais oberts
 - Zona residencial amb espais oberts en el sector B (clau 2.B)
 - Subzona 2.B1
 - Subzona 2.B2
 - Zona residencial amb espais oberts en el sector C (clau 2.C)
2. Terciàries.
 - Zona general terciària amb espais oberts
 - Zona terciària amb espais oberts en el sector B (clau 4.B)
 - Zona terciària industrial amb espais oberts en el sector E (clau 4.E)
 - Zona terciària amb espais oberts en el sector F (clau 4.F)
 - Zona terciària amb espais oberts en el sector G (clau 4.G)
3. Industrials
 - Zona general industrial que configura carrers
 - Zona industrial que configura carrers en el sector G (clau 5.G)
 - Zona general industrial amb espais oberts
 - Zona industrial amb espais oberts en el sector E (clau 6.E)
 - Zona industrial amb espais oberts en el sector F (clau 6.F)
 - Zona industrial amb espais oberts en el sector G (clau 6.G)
4. Agrària
 - Zona de valor agrari en sector E (clau 7.E)

Art. 510 - Determinacions.
(NB)

1. Determinacions bàsiques.

Aquest Pla General determina com a normes bàsiques per al Sòl Urbanitzable Programat:

- a) L'àmbit dels sectors a desenvolupar mitjançant Plans Parcials.
- b) Els objectius que caracteritzen cada sector.
- c) Els estàndards del sector.

S'entendran com a norma bàsica els percentatges totals corresponents a reserves de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat.

- d) L'aprofitament mitjà de cada sector.
- e) Les càrregues de cessió i d'urbanització que hauran de suportar els propietaris de cada sector.
- f) L'índex d'edificabilitat bruta màxima del sector.
- g) L'ús global del sector.
- h) La relació de zones.
- i) La senyalització amb valor preceptiu (línia contínua) del traçat dels sistemes generals adscrits al sector i de les zones i els sistemes locals amb ubicació obligatòria pel Pla Parcial, que es grafien als plànols de qualificació del sòl (N-2, escala 1:2.000).

Tanmateix, les alineacions previstes pel sistema viari bàsic podran variar-se en el Pla Parcial sense disminuir la dimensió d'aquest viari bàsic ni modificar la connectivitat de la xarxa prevista pel Pla General.

2. Determinacions complementàries.

Aquest Pla General determina com a normes complementàries per al Sòl Urbanitzable Programat:

- a) Els estàndards del sector.
S'entendran com a norma complementària els percentatges parcials corresponents a reserves de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat.
- b) Les determinacions de les zones.
- c) La localització o el traçat preferent, amb valor indicatiu (línia discontinua) dels sistemes locals viari, d'espais lliures i d'equipaments com també de les diferents zones del sector que es grafien als plànols de qualificació de sòl (N-2, escala 1:2.000) i que es concretaran en el Pla Parcial corresponent.

Art. 511 - Aprofitament mitjà.

(NB)

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent (arts. 121 L.U.R., 95 R.M.A. i concordants) l'aprofitament mitjà de cada sector serà el següent:

• Sector de «Can Llong»	(S. B)	0,503 ua/m ² sòl
• Sector de «Castellarnau»	(S. C)	0,563 ua/m ² sòl
• Sector de «Cifuentes»	(S. D)	0,406 ua/m ² sòl
• Sector de «Can Gambús»	(S. E)	0,380 ua/m ² sòl
• Sector de «Sant Pau de Riu Sec»	(S. F)	0,307 ua/m ² sòl
• Sector de «Can Roqueta»	(S. G)	0,430 ua/m ² sòl

2. Correspondrà a l'Administració actuant el deu per cent (10%) de l'aprofitament mitjà del sector.

El Pla Parcial determinarà on es localitzarà aquest aprofitament.

3. El càlcul de l'aprofitament mitjà de cada sector queda incorporat en la Memòria del text refós d'aquest Pla General.

Art. 512 - Vialitat i espais d'estacionament.

(NC)

El Pla General fa indicacions respecte del traçat de la vialitat secundària.

Correspondrà al Pla Parcial la definició de les característiques tècniques de la xarxa de vialitat local i dels espais d'estacionament.

Art. 513 - Precisió dels percentatges de Sector.

(NC)

Els percentatges establerts per a cada sector respecte les reserves pel sòl públic i el sòl d'aprofitament privat podran ser precisats en més o en menys, d'acord amb allò que estableix amb caràcter general, respecte a la precisió de límits, l'article 24 d'aquestes Normes.

SECCIÓ SEGONA (4)

DETERMINACIONS DEL SECTOR «NORD» (SECTOR A)

SUBSECCIÓ 1a.: DETERMINACIONS DEL SECTOR

Art. 514 - Definició.

(NB)

Sector en execució de caràcter residencial que comprèn els terrenys inclosos dins de l'àmbit del Pla Parcial Nord, aprovat definitivament el 10 de juliol de 1985, del que ha estat tramitada una Modificació aprovada definitivament el 9 de maig de 1993.

L'ús global d'aquest sector és el de residencial.

Art. 515 - Àmbit.

(NB)

1. *Comprèn íntegrament els terrenys inclosos dins l'àmbit del Pla Parcial Nord.*
2. *La superfície del sector és de 104.915 m².*

Art. 516 - Objectius de la Modificació del Pla Parcial Nord.

(NB)

La Modificació del Pla Parcial Nord aprovada s'ha tramitat als efectes d'aconseguir els objectius següents:

1. *Respectar la part del bosc de Can Deu situada al nord de la zona d'equipament escolar i qualificar-la com a zona verda.*
2. *Modificar en conseqüència la vialitat prevista en el Pla Parcial aprovat, en els extrems següents:*
 - a) *Suprimir el vial projectat entre el carrer de la Prada i el límit del Pla Parcial.*
 - b) *Projectar la vialitat perimetral de forma que respecti totalment el bosc, tant el traçat en planta com els moviments de terres de suport de talussos.*
3. *Reajustar la tipologia de les zones edificables, concentrant una part de l'edificabilitat que el Pla Parcial Nord projectava com a unihabitatge en blocs de plurihabitatge, de manera que mantenint l'edificabilitat global s'alliberi major superfície de sòl.*

Art. 517 - Relació de zones.

(NB)

Les zones d'aprofitament privat d'aquest sector són les següents:

- *Zona residencial amb espais oberts en el sector A* (clau 2.A)
 - *Subzona 2.A1*
 - *Subzona 2.A2*

Art. 518 - Percentatges.

(NB)

Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

1. Reserva de sòl públic.	
1.1. Sistemes Locals	
• Viari (clau a.1)	27%
• Places i jardins urbans (clau d.1)	32%
• Equipament local (clau c.0)	10%
TOTAL SÒL PÚBLIC	69%
2. Sòl d'aprofitament privat	
• Zona residencial amb espais oberts en el sector A	
• Subzona 2.A1	9%
• Subzona 2.A2	22%
TOTAL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	31%

Art. 519 - Aprofitament mitjà.

(NB)

L'aprofitament mitjà d'aquest sector serà de 0,500 u.a./m² sòl.

Art. 520 - Índex d'edificabilitat bruta.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector serà de 0,62 m² sostre/m² sòl.
2. L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,50 m² sostre/m² sòl.

Art. 521 - Densitat màxima d'habitatges.

(NB)

La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector serà de 45 habitatges/Ha.

Art. 522 - Execució.

(NB)

1. Es determina un únic polígon d'execució en el Pla Parcial, que s'executarà pel sistema de compensació.
2. S'observarà el pla d'etapes del Pla Parcial o la seva modificació.
3. La segona etapa de les obres d'urbanització s'haurà d'executar en dos anys a partir de l'aprovació definitiva de la Modificació del Pla Parcial.

Art. 523 - Càrregues d'urbanització.

(NB)

Les que estableix la Modificació del Pla Parcial.

Art. 524 - Modificació del Pla Parcial.

(NC)

La Modificació del Pla Parcial ha estat redactada d'acord amb les determinacions d'aquestes Normes i comporta el manteniment de l'edificabilitat privada i l'increment de sòls de cessió obligatòria respecte al planejament parcial aprovat anteriorment.

SUBSECCIÓ 2a.: DETERMINACIONS DE LA ZONA RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR A (Clau 2.A)

Art. 525 - Definició.

(NB)

Comprèn el sòl destinat a usos predominantment residencials.

Art. 526 - Índex de l'edificabilitat neta màxima.

(NC)

S'estableix un índex d'edificabilitat neta màxima per a tota la zona d'1,64 m² de sostre/m² de sòl.

Art. 527 - Subzones.

(NC)

En funció de la intensitat de l'edificació s'estableixen dues subzones:

- Subzona 2.A1
 - Subzona 2.A2
-

Art. 528 - Subzona 2.A1.

(NC)

1. Índex d'edificabilitat neta màxima per a aquesta subzona.

2,45 m² sostre/m² sòl.

2. Sistema d'ordenació.

Per volumetria específica alineada als vials.

3. Condicions de la parcel·la urbanística.

La parcel·la mínima coincidirà amb la unitat d'edificació (per illa sencera).

4. Condicions d'edificació.

El nombre màxim de plantes serà de planta baixa i tres plantes pis.

5. Condicions d'ús.

Ús dominant:

- Plurihabitatge.
-

Art. 529 - Subzona 2.A2.

(NC)

1. Índex d'edificabilitat neta màxima per a aquesta subzona.

1,35 m² sostre/m² sòl.

2. Sistema d'ordenació.

Per edificació aïllada rodejada de sòls lliures d'edificació enjardinats.

3. Condicions de la parcel·la urbanística.

Façana mínima de 5,50 m.

4. Condicions d'edificació.

El nombre màxim de plantes serà de planta baixa i dues plantes pis.

5. Condicions d'ús.

Ús dominant:

- Unihabitatge.
-

(4) Articles que han quedat sense efecte al haver-se executat el sector que ordenaven, en compliment de l'article 71, apartats 3 i 5 d'aquestes Normes Urbanístiques.

SECCIÓ TERCERA DETERMINACIONS DEL SECTOR «CAN LLONG» (SECTOR B)

SUBSECCIÓ 1a: DETERMINACIONS DEL SECTOR (S.B)

Art. 530 - Definició.

(NB)

Sector residencial que configura una àrea de creixement a l'oest de la ciutat.

L'ús global d'aquest sector és el de residencial.

Art. 531 - Àmbit.

(NB)

1. Comprèn els terrenys situats a ponent dels barris de Via Alexandra, Ca n'Oriac i La Roureda, fins al Sector de Castellarnau.
2. La superfície del sector és de 642.745 m² aproximadament.

Art. 532 - Objectius.

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector tindrà els següents objectius:

1. La creació d'una zona de creixement residencial, continuació de Via Alexandra i Ca n'Oriac amb un percentatge mínim d'habitatges en règim protegit del 50%.
2. La resolució del pas de la línia de RENFE Barcelona-Manresa cobrint part del seu trajecte.
3. La creació d'un parc veïnal a l'àrea central i més elevada del sector, que incorporarà la masia de Can Llong.
4. Ordenar el Sector de forma coherent amb el sector veí de Castellarnau.
5. La creació d'una zona destinada a dotacions privades de caràcter esportiu, per a les noves instal·lacions del Club Natació Sabadell.

Art. 533 - Relació de zones.

(NB)

Les zones d'aprofitament privat d'aquest sector seran les següents:

- Zona residencial amb espais oberts en el sector B (clau 2.B)
- Zona terciària amb espais oberts en el sector B (clau 4.B)

Art. 534 - Percentatges.

(NB)

1. Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

TOTAL MÍNIM DE SÒL PÚBLIC 60 %

TOTAL MÀXIM DE SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT 40 %

- (NC) 2. Les superfícies, els percentatges i els aprofitaments urbanístics per a cada una de les zones i les superfícies i els percentatges dels sistemes locals o generals adscrits al sector, queden detallats a l'Annex 2 d'aquestes Normes Urbanístiques.

Art. 535 - Aprofitament mitjà.

(NB)

L'aprofitament mitjà d'aquest sector serà de 0,503 u.a./m²sòl.

Art. 536 - Índex d'edificabilitat bruta.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector serà de 0,70 m² sostre/m² sòl.
2. L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,62 m² sostre/m² sòl.

Art. 537 - Densitat màxima d'habitatges.

(NB)

La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector serà de 50 habitatges/ha.

Art. 538 - Habitatges en règim protegit.

(NB)

Com a mínim, el cinquanta per cent (50%) dels habitatges d'aquest sector seran en règim protegit.

S'estableix un nombre mínim de 1.255 habitatges en aquest règim.

Art. 539 - Execució.

(NB)

1. El Pla Parcial delimitarà un o diversos subsectors i/o polígons d'actuació dins d'aquest sector per tal de fer efectiva la justa distribució de beneficis i càrregues.

(NC)

2. Es determinarà com a sistema d'actuació el sistema de cooperació o el d'expropiació.

(NB)

3. El desenvolupament i l'execució d'aquest sector no podrà sobrepassar els dos quadriennis fixats pel Programa d'Actuació d'aquest Pla General. En aquests sentit el pla d'etapes del Pla Parcial s'adaptarà a aquests terminis.

Art. 540 - Càrregues d'urbanització.

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el polígon corresponent es faran càrrec dels costos d'urbanització següents:

- a) Els sistemes locals: viari i d'espais lliures.
- b) Els sistemes generals viaris adscrits al sector.
- c) El soterrament de cent cinquanta metres lineals (150 ml) aproximadament de la via fèrrea.
- d) La connexió del Sector amb la xarxa viària bàsica de la Gran Via i el Sector de La Roureda.

SUBSECCIÓ 2a. : DETERMINACIONS DE LA ZONA RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR B (Clau 2.B)

Art. 541 - Definició.

(NB)

Comprèn el sòl destinat predominantment per a ús residencial en plurihabitatge, en règim protegit i en règim lliure.

Art. 542 - Índex d'edificabilitat neta.

(NC)

S'estableix un índex d'edificabilitat neta mitjà d'1,56 m² de sostre per m² de sòl sense sobrepassar l'edificabilitat màxima de 2,80 m² de sostre per m² de sòl en cap zona.

Art. 543 - Sistema d'ordenació.

(NC)

Per volumetria específica amb espais oberts.

Art. 544 - Condicions de la parcel·la i de l'edificació.

(NC)

- Parcel·la mínima: 3.500 m².
- L'ocupació màxima de la parcel·la la determinarà el Pla Parcial.

Art. 545 - Condicions d'ús.

(NC)

Usos dominants:

- Plurihabitatge.

SUBSECCIÓ 3a. : DETERMINACIONS DE LA ZONA TERCIÀRIA AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR B (Clau 4.B)

Art. 546 - Definició.

(NC)

Comprèn el sòl destinat a dotacions comunitàries de caràcter privat.

Art. 547 - Índex d'edificabilitat neta màxima.

(NC)

0,8 m²sostre/m²sòl.

Art. 548 - Sistema d'ordenació.

(NC)

Per volumetria específica amb predomini dels espais oberts.

Art. 549 - Condicions de la parcel·la i de l'edificació.

(NC)

- Parcel·la mínima: parcel·la única.
- L'ocupació màxima de l'edificació la determinarà el Pla Parcial.

Art. 550 - Condicions d'ús.

(NC)

- Usos dominants:
- Educatiu
 - Esportiu
 - Cultural
 - Associatiu

SECCIÓ QUARTA

DETERMINACIONS DEL SECTOR «CASTELLARNAU» (SECTOR C)

SUBSECCIÓ 1a. : DETERMINACIONS DEL SECTOR

Art. 551 - Definició.

(NB)

Sector de caràcter predominantment residencial situat entre el sector de Can Llong i la via d'enllaç entre l'autopista A-18 i el Quart Cinturó.

L'ús global d'aquest sector és el residencial, però s'estableix una superfície de sostre mínim de 20.000 m² destinada a ús terciari.

Art. 552 - Àmbit.

(NB)

1. Comprèn els terrenys situats entre Can Llong i la via d'enllaç entre l'autopista A-18 i el Quart Cinturó,
2. La superfície del sector és de 181.390 m² aproximadament.

Art. 553 - Objectius.

(NB)

1. Previsió d'un sostre residencial equivalent aproximadament a 750 habitatges dins de l'àmbit del sector i un sostre equivalent a 20.000 m² aproximadament.
2. Crear la reserva necessària per al pas del sistema general viari, que enllaci l'autopista A-18 amb el Quart Cinturó.
3. Ordenar el sector en coherència amb el sector de Can Llong.
4. Crear els espais lliures i els equipaments necessaris per aquest sector.

Art. 554 - Relació de zones.

(NB)

Les zones d'aprofitament privat d'aquest sector seran les següents:

- Zona residencial que configura carrers en el sector C (clau 1.C)
- Zona residencial amb espais oberts en el sector C (clau 2.C)

Art. 555 - Percentatges.

(NB) 1. Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

TOTAL MÍNIM DE SÒL PÚBLIC 69 %

TOTAL MÀXIM DE SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT 31 %

(NC) 2. Les superfícies, els percentatges i els aprofitaments urbanístics per a cada una de les zones i les superfícies i els percentatges dels sistemes locals o generals adscrits al sector, queden detallats a l'Annex 2 d'aquestes Normes Urbanístiques.

Art. 556 - Aprofitament mitjà.

(NB)

L'aprofitament mitjà d'aquest sector serà de 0,563 u.a./m²sòl.

Art. 557 - Índex d'edificabilitat bruta.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector serà de 0,65 m²sostre/m²sòl.
2. L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,60 m²sostre/m²sòl.

Art. 558 - Densitat màxima d'habitatges.

(NB)

La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector serà de 46 habitatges/ha.

Art. 559 - Execució.

(NB) 1. El Pla Parcial delimitarà un o diversos polígons d'actuació dins d'aquest sector per tal de fer efectiva la distribució justa de beneficis i càrregues.

(NC) 2. Es determinarà com a sistema d'actuació prioritari el sistema de compensació.

(NB) 3. El desenvolupament i l'execució d'aquest sector no podrà sobrepassar els dos quadriennis fixats pel Programa d'Actuació d'aquest Pla General. En aquest sentit el pla d'etapes del Pla Parcial s'adaptarà a aquests terminis.

Art. 560 - Càrregues d'urbanització.

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el polígon corresponent es faran càrrec dels costos d'urbanització següents:

- a) Els sistemes locals: viari i d'espais lliures.

- b) El sistema general viari adscrit al sector, excepte el tronc central de l'autovia i els corresponents carrils d'acceleració.

SUBSECCIÓ 2a. : DETERMINACIONS DE LA ZONA RESIDENCIAL QUE CONFIGURA CARRERS EN EL SECTOR C (Clau 1.C)

Art. 561 - Definició.

(NB)

Comprèn el sòl destinat predominantment per a ús residencial en plurihabitatge.

Art. 562 - Índex d'edificabilitat neta màxima.

(NC)

1,80 m²sostre/m²sòl.

Art. 563 - Sistema d'ordenació.

(NC)

Per volumetria específica preferentment alineada als vials formant illes semitancades, creant permeabilitat entre l'espai lliure interior i els carrers perimetrals.

Art. 564 - Condicions de la parcel·la.

(NC)

- Parcel·la mínima: 2.000 m²
- Ocupació màxima de la parcel·la: 50%

Art. 565 - Condicions d'ús.

(NC)

Ús dominant:

- Plurihabitatge

SUBSECCIÓ 3a. : DETERMINACIONS DE LA ZONA RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR C (Clau 2.C)

Art. 566 - Definició.

(NB)

Comprèn el sòl destinat predominantment a ús residencial en plurihabitatge i complementàriament a ús terciari.

Art. 567 - Índex d'edificabilitat neta màxima.

(NC)

2 m²sostre/m²sòl.

Art. 568 - Sistema d'ordenació.

(NC)

Per edificació aïllada rodejada d'espais lliures.

Art. 569 - Condicions de la parcel·la.

(NC)

- Parcel·la mínima: 2.000 m²
- Ocupació màxima de la parcel·la: 40%

Art. 570 - Condicions d'ús.

(NC)

- Ús dominant: • Plurihabitatge

SECCIÓ CINQUENA

DETERMINACIONS DEL SECTOR «CIFUENTES» (SECTOR D)

SUBSECCIÓ 1a.: DETERMINACIONS DEL SECTOR

Art. 571 - Definició.

(NB)

Sector residencial que configura un àrea de creixement que completa i acaba els barris de Can Rull i Cifuentes, destinat predominantment a la promoció d'habitatges en règim protegit.

L'ús global d'aquest sector és el residencial.

Art. 572 - Àmbit.

(NB)

1. Comprèn els terrenys situats a ponent dels barris de Can Rull i de Cifuentes fins al traçat de l'autovia que connecta l'autopista A-18 i el Quart Cinturó.
2. La superfície del sector és de 222.280 m² aproximadament.

Art. 573 - Objectius.

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector tindrà els següents objectius:

1. La creació d'una àrea de creixement de caràcter residencial destinat bàsicament a habitatge en règim protegit.
2. La creació d'una ronda urbana que connecti els diferents sectors de creixement situats a l'oest i al nord de la ciutat.

Art. 574 - Relació de zones.

(NB)

La zona d'aprofitament privat d'aquest sector serà la següent:

- Zona residencial que configura carrers en el sector D (clau 1.D)

Art. 575 - Percentatges.

(NB) 1. Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

TOTAL MÍNIM DE SÒL PÚBLIC 61 %

TOTAL MÀXIM DE SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT 39 %

(NC) 2. Les superfícies, els percentatges i els aprofitaments urbanístics per a cada una de les zones i les superfícies i els percentatges dels sistemes locals o generals adscrits al sector, queden detallats a l'Annex 2 d'aquestes Normes Urbanístiques.

Art. 576 - Aprofitament mitjà.

(NB)

L'aprofitament mitjà d'aquest sector serà de 0,406 u.a./m²sòl.

Art. 577 - Índex d'edificabilitat bruta.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector serà de 0,65 m²sostre/m²sòl.
2. L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,58 m²sostre/m²sòl.

Art. 578 - Densitat màxima d'habitatges.

(NB)

La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector serà de 50 habitatges/ha.

Art. 579 - Habitatges en règim protegit.

(NB)

El setanta-cinc per cent (75%) dels habitatges d'aquest sector seran en règim protegit.

S'estableix un nombre mínim de 702 habitatges en aquest règim.

Art. 580 - Execució.

(NB) 1. El Pla Parcial delimitarà un o diversos polígons d'actuació dins d'aquest sector per tal de fer efectiva la distribució justa de beneficis i càrregues.

(NC) 2. Es determinarà com a sistema d'actuació el sistema de cooperació o el d'expropiació.

(NB) 3. El desenvolupament i l'execució d'aquest sector no podrà sobrepassar els dos quadriennis fixats pel Programa d'Actuació d'aquest Pla General. En aquest sentit el pla d'etapes del Pla Parcial s'adaptarà a aquests terminis

Art. 581 - Càrregues d'urbanització.

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector comportarà les càrregues d'urbanització següents:

- a) Els sistemes locals: viari i d'espais lliures.
- b) El sistema general viari adscrit al sector, excepte el tronc central de l'autovia.

SUBSECCIÓ 2a.: DETERMINACIONS DE LA ZONA RESIDENCIAL QUE CONFIGURA CARRERS EN EL SECTOR D (Clau 1.D)

Art. 582 - Definició.

(NB)

Comprèn el sòl destinat a ús residencial en plurihabitatge predominantment de règim protegit.

Art. 583 - Índex d'edificabilitat neta màxima.

(NC)

1,50 m²sostre/m²sòl.

Art. 584 - Sistema d'ordenació.

(NC)

Per volumetria específica preferentment alineada als vials, formant illes semitancades, creant permeabilitat entre l'espai lliure interior i els carrers perimetrals.

Art. 585 - Condicions de la parcel·la.

(NC)

- | | |
|------------------------------------|----------------------|
| • Parcel·la mínima: | 2.000 m ² |
| • Ocupació màxima de la parcel·la: | 40% |

Art. 586 - Condicions d'ús.

(NC)

- Ús dominant:
- Plurihabitatge

SECCIÓ SISENA DETERMINACIONS DEL SECTOR «CAN GAMBÚS» (SECTOR E)

SUBSECCIÓ 1a. : DETERMINACIONS DEL SECTOR

Art. 587 - Definició.

(NB)

Sector de caràcter residencial, terciari i industrial situat a l'oest del terme municipal de Sabadell, caracteritzat pel pas de la Ronda Oest que divideix el sector en dues àrees ben diferenciades:

- a) Una àrea de creixement i acabament de la ciutat des del barri dels Merinals.
- b) Una àrea qualificada de Parc Agrícola.

Els usos globals d'aquest sector són l'ús residencial, l'ús terciari i l'ús industrial.

Art. 588 - Àmbit.

(NB)

1. Comprèn els terrenys situats a l'oest de la ciutat, entre el barri dels Merinals, l'autopista A-18, el camí de la Serra de Pedralba i la carretera de Terrassa.
2. La superfície del sector és de 1.188.847 m² aproximadament.

Art. 589 - Objectius.

(NB)

1. La creació d'una àrea de creixement de caràcter diversificat, que inclou una zona residencial, una zona terciària i una altra d'industrial.
2. La creació d'una ronda urbana que connecti els diferents Sectors de creixement situats a l'oest i al nord de la ciutat.
3. La creació de l'autovia «By-pass» entre l'autopista A-18 i el Quart Cinturó.
4. Preservar una àrea de 422.514 m² que es qualifica com a Parc Agrícola, de la incorporació al procés de creixement urbà.
5. La creació dels equipaments necessaris per a aquest barri.
6. La creació d'un parc veïnal de set hectàrees (7 Ha) situat sobre la carena de Can Gambús, que s'adaptarà a les condicions topogràfiques actuals.
7. L'obtenció per cessió gratuïta de la masia de Can Gambús.
8. L'obtenció per cessió gratuïta de 13.900 m² de sòl aproximadament, destinat a 24.325 m² de sostre per habitatge en règim protegit de promoció pública i de 13.440 m² qualificat com a viari que li correspon.

Art. 590 - Relació de zones i subzones.

(NB)

Les zones i subzones d'aprofitament privat d'aquest sector seran les següents:

- Zona residencial que configura carrers en el sector E (clau 1.E)
 - Subzona 1.E1
 - Subzona 1.E2
 - Subzona 1.E3
- Zona terciària industrial amb espais oberts en el sector E (clau 4.E)
- Zona industrial amb espais oberts en el sector E (clau 6.E)
- Zona de valor agrari en el sector E (clau 7.E)

Art. 591 - Percentatges.

(NB) 1. Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

TOTAL MÍNIM DE SÒL PÚBLIC	75 %
TOTAL MÀXIM DE SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	25 %

(NC) 2. Les superfícies, els percentatges i els aprofitaments urbanístics per a cada una de les zones i les superfícies i els percentatges dels sistemes locals o generals adscrits al sector, queden detallats a l'Annex 2 d'aquestes Normes Urbanístiques.

Art. 592 - Aprofitament mitjà.

(NB)

L'aprofitament mitjà d'aquest sector serà de 0,38 u.a./m²sòl.

Art. 593 - Índex d'edificabilitat bruta.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector serà de 0,50 m²sostre/m²sòl.
2. L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,41 m²sostre/m²sòl.

Art. 594 - Densitat màxima d'habitatges.

(NB)

La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector serà de 28 habitatges/ha.

Art. 595 - Nombre d'habitatges.

(NB)

1. El divuit per cent (18%) d'aquests habitatges seran habitatges en règim protegit.
2. El cinquanta per cent (50%) dels habitatges inclosos en l'apartat anterior, aproximadament, s'ubicaran en la subzona 1.E3 de cessió.

Art. 596 - Execució.

(NB)

1. El Pla Parcial delimitarà dos o més polígons d'actuació dins d'aquest sector per tal de fer efectiva la distribució justa de beneficis i càrregues.

Un polígon inclourà obligatòriament el sòl necessari per a executar 200 dels habitatges en règim protegit de promoció pública, amb un total de 20.500 m² de sostre, i els vials amb els serveis urbanístics imprescindibles per a la seva construcció.

- (NC) 2. Es determinarà com a sistema d'actuació prioritari el sistema de compensació.
El polígon delimitat per als 200 habitatges en règim protegit de promoció pública s'executarà per expropiació.
- (NB) 3. El desenvolupament i l'execució d'aquest sector no podrà sobrepassar els dos quadriennis fixats pel Programa d'Actuació d'aquest Pla General. En aquest sentit el pla d'etapes del Pla Parcial s'adaptarà a aquests terminis.
- (NB) 4. S'observaran tots els compromisos i les obligacions adquirides en el conveni urbanístic signat per la propietat i l'Ajuntament de Sabadell en data 25.02.91 i ratificat pel Ple municipal en sessió del 26.02.92.

Art. 597 - Càrregues d'urbanització.

- (NB)
1. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el polígon corresponent es facin càrrec dels següents costos d'urbanització.
 - a) Els sistemes locals: viari i d'espais lliures.
 - b) La totalitat dels sistemes generals adscrits al sector excepte l'autovia d'enllaç entre l'autopista A-18 i la carretera de Terrassa, com també el Parc Agrícola.
 2. Estaran inclosos dins de les càrregues d'urbanització del sistema general viari la urbanització del lateral de l'autopista A-18 i els enllaços amb aquesta. En qualsevol cas, la correspondència en metres lineals serà aproximadament la següent:

• Lateral autopista A-18	11.000 m ²
• Enllaços amb la xarxa viària	6.800 m ²

SUBSECCIÓ 2a. : DETERMINACIONS DE LA ZONA RESIDENCIAL QUE CONFIGURA CARRERS EN EL SECTOR E (Clau 1.E)

Art. 598 - Definició.

- (NB) Comprèn el sòl destinat a usos predominantment residencials.

Art. 599 - Índex de l'edificabilitat neta màxima.

- (NC)
1. S'estableix un índex d'edificabilitat neta màxima per a tota la zona d'1,75 m² de sostre/m² de sòl.
 2. L'edificabilitat total de la zona podrà distribuir-se en les subzones respectives en funció de l'índex d'edificabilitat màxima.

Art. 600 - Subzones.

(NC)

1. En funció de la intensitat de l'edificació s'estableixen tres subzones:
 - Subzona 1.E1
 - Subzona 1.E2
 - Subzona 1.E3
2. La subzona 1.E3 serà destinada a habitatge en règim protegit.

Art. 601 - Subzona 1.E1.

(NC)

1. Índex d'edificabilitat neta màxima per a aquesta subzona.
2,20 m²sostre/m²sòl.
2. Sistema d'ordenació.
Per volumetria específica preferentment alineada als vials formant illes semitancades, creant permeabilitat entre l'espai lliure interior i els carrers perimetrals.
3. Condicions de la parcel·la urbanística.
 - Parcel·la mínima: 2.000 m²
 - Ocupació màxima de la parcel·la: 60%
4. Condicions d'ús.
Ús dominant:
 - Plurihabitatge

Art. 602 - Subzona 1.E2.

(NC)

1. Índex d'edificabilitat neta màxima per a aquesta subzona.
1,50 m²sostre/m²sòl.
2. Sistema d'ordenació.
Per volumetria específica preferentment alineada als vials formant illes semitancades, creant permeabilitat entre l'espai lliure interior i els carrers perimetrals.
3. Condicions de la parcel·la urbanística.
 - Parcel·la mínima: 2.000 m²
 - Ocupació màxima de la parcel·la: 40%
4. Condicions d'ús.
Usos dominants:
 - Plurihabitatge
 - Unihabitatge

Art. 603 - Subzona 1.E3.

(NC)

1. Índex d'edificabilitat neta màxima per a aquesta subzona.
1,75 m²sostre/m²sòl.

2. Sistema d'ordenació.

Per volumetria específica preferentment alineada als vials formant illes semitancades, creant permeabilitat entre l'espai lliure interior i els carrers perimetrals.

3. Condicions de la parcel·la urbanística.

- Parcel·la mínima: 2.000 m²
- Ocupació màxima de la parcel·la: 60%

4. Condicions d'ús.

Ús dominant: • Plurihabitatge

5. Habitatge en règim protegit.

Aquesta subzona es regirà pel que estableixen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent sobre les àrees d'habitatges en règim protegit.

SUBSECCIÓ 3a. : DETERMINACIONS DE LA ZONA TERCIÀRIA INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR E (Clau 4.E)

Art. 604 - Definició.

(NB)

Comprèn el sòl destinat a usos terciaris i industrials.

Art. 605 - Índex d'edificabilitat neta màxima.

(NC)

1,5 m²sostre/m²sòl.

Art. 606 - Sistema d'ordenació.

(NC)

Per volumetria específica rodejada d'espais lliures enjardinats.

Art. 607 - Condicions de la parcel·la.

(NC)

- a) Parcel·la mínima: a determinar pel Pla Parcial.
- b) Ocupació màxima de la parcel·la: 50%

Art. 608 - Condicions d'ús.

(NC)

Usos dominants:

- Comerç
- Indústria urbana
- Indústria agrupada

SUBSECCIÓ 4a.: DETERMINACIONS DE LA ZONA INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR E (Clau 6.E)

Art. 609 - Definició.

(NB)

Comprèn el sòl destinat a usos industrials.

Art. 610 - Índex d'edificabilitat neta màxima.

(NC)

1,4 m²sostre/m²sòl.

Art. 611 - Sistema d'ordenació.

(NC)

Per volumetria específica rodejada d'espais lliures enjardinats.

Art. 612 - Condicions de la parcel·la.

(NC)

- | | |
|-------------------------------------|----------------------|
| a) Parcel·la mínima: | 5.000 m ² |
| b) Ocupació màxima de la parcel·la: | 50% |

Art. 613 - Condicions d'ús.

(NC)

- | | |
|-----------------|---|
| Usos dominants: | <ul style="list-style-type: none">• Indústria urbana• Indústria agrupada |
|-----------------|---|

SUBSECCIÓ 5a.: DETERMINACIONS DE LA ZONA DE VALOR AGRARI EN EL SECTOR E (Clau 7.E)

Art. 614 - Definició.

(NB)

Comprèn el sòl destinat exclusivament a usos agrícoles amb el mateix règim jurídic que s'estableix en aquestes Normes pel sistema general de parc agrícola.

Art. 615 - Aprofitament urbanístic.

(NB)

Li correspondrà l'aprofitament mitjà del Sector.

Art. 616 - Índex d'edificabilitat neta màxima.

(NC)

0,05m²sostre/m²sòl.

Art. 617 - Regulació aplicable.

(NC)

1. La regulació normativa aplicable a aquesta zona serà la mateixa que determina el Capítol cinquè del Títol IV d'aquestes Normes pel sistema general de Parcs Agrícoles (clau D.4).
2. En la primera revisió del Programa d'Actuació del Pla General aquesta zona es classificarà com a sistema general de parc agrícola (clau D.4).

Art. 618 - Cessió.

(NB)

Aquesta zona serà de cessió gratuïta.

Art. 619 - Condicions d'ús.

(NB)

Ús dominant:

- Agrícola

SECCIÓ SETENA

DETERMINACIONS DEL SECTOR «SANT PAU DE RIU-SEC» (SECTOR F)

SUBSECCIÓ 1a. : DETERMINACIONS DEL SECTOR

Art. 620 - Definició.

(NB)

Sector de caràcter predominantment industrial i terciari caracteritzat per la confluència de les següents vies de comunicació interterritorial:

a) De caràcter viari:

- Autopista A-18 i accés sud de Sabadell.
- Futura carretera interpolar entre Granollers i Martorell.
- Carretera de Sabadell a Bellaterra.

b) De caràcter ferroviari:

- Línia dels FGC d'enllaç entre la Universitat Autònoma i Sant Quirze del Vallès.
- Futur enllaç entre la línia de RENFE Barcelona-Manresa-Lleida i la de Mollet-Papiol.

Els usos globals d'aquest sector seran l'industrial (que ocuparà com a mínim el 33% de la superfície total de la zona (6.F) i el terciari.

Art. 621 - Àmbit.

(NB)

1. Comprèn els terrenys situats a l'extrem meridional de la ciutat, compresos entre els termes municipals de Sant Quirze del Vallès i Cerdanyola (Bellaterra), el riu Sec i Ciutat Badia.
2. La superfície del sector és de 1.248.492 m² aproximadament.

Art. 622 - Objectius.

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector tindrà els objectius següents:

1. L'establiment d'usos i activitats industrials i terciàries en un enclau a on concorren importants sistemes de comunicació interterritorial.
2. La consolidació d'una àrea de dotacions comunitàries privades de caràcter esportiu, educatiu, cultural, cívic i assistencial.
3. La creació de les reserves de sòl necessàries per tal de completar la xarxa bàsica territorial viària (autopista A-18 i carretera interpolar) que resolgui l'accés sud de la ciutat de Sabadell i la connexió amb la resta del territori.
4. La previsió de les reserves de sòl necessàries per a la construcció de la via fèrria de RENFE d'enllaç entre la línia de Manresa i la línia del Papiol i la via fèrria dels FGC d'enllaç entre la Universitat Autònoma i Sant Quirze del Vallès.
5. L'endegament del riu Sec i l'ordenació dels sòls ocupats per la depuradora d'aigües.
6. La protecció dels terrenys situats entre l'autopista A-18 i els habitatges dels mestres de la Universitat Autònoma per tal de preservar-los com una àrea d'interès paisatgístic, aplicant la regulació que sobre aquest tipus de sistema estableix el Pla General.
7. L'adequació de les edificacions i els usos privats emplaçats dins del sector, a la situació singular de confluència d'importants infraestructures de comunicació. En aquest sentit es respectaran les determinacions sobre protecció de sistemes i zones de servitud establertes per aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.
8. L'adequació dels projectes que es presentin per a l'ordenació del sector amb les especials característiques topogràfiques i d'interès paisatgístic d'aquests terrenys.

Els projectes urbanístics arquitectònics tindran en compte el caràcter d'entrada sud de la ciutat de Sabadell.

Art. 623 - Relació de zones.

(NB)

Les zones d'aprofitament privat d'aquest sector seran les següents:

- Zona industrial amb espais oberts en el sector F (clau 6.F)
- Zona terciària amb espais oberts en el sector F (clau 4.F)

Art. 624 - Percentatges.

- (NB) 1. Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

TOTAL MÍNIM DE SÒL PÚBLIC	71 %
TOTAL MÀXIM DE SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	29 %

- (NC) 2. Les superfícies, els percentatges i els aprofitaments urbanístics per a cada una de les zones i les superfícies i els percentatges dels sistemes locals o generals adscrits al sector, queden detallats a l'Annex 2 d'aquestes Normes Urbanístiques.

Art. 625 - Aprofitament mitjà.

(NB)

L'aprofitament mitjà d'aquest sector serà de 0,307 u.a./m²sòl.

Art. 626 - Índex d'edificabilitat bruta.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector serà de 0,30 m²sostre/m²sòl.
2. L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,25 m²sostre/m²sòl.

Art. 627 - Execució.

(NB)

1. El Pla Parcial delimitarà un o diversos polígons d'actuació dins d'aquest sector per tal de fer efectiva la distribució justa de beneficis i càrregues.

(NC)

2. Es determinarà com a sistema d'actuació prioritari el sistema de compensació.

(NB)

3. El desenvolupament i l'execució d'aquest sector no podrà sobrepassar els dos quadriennis fixats pel Programa d'Actuació d'aquest Pla General. En aquest sentit el pla d'etapes del Pla Parcial s'adaptarà a aquests terminis.

(NB)

4. S'observaran tots els compromisos i les obligacions adquirides en el conveni urbanístic signat per la propietat i l'Ajuntament de Sabadell en data 20.12.91 i ratificat pel Ple municipal en sessió de 26.02.92.

Art. 628 - Càrregues d'urbanització.

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el polígon corresponent es facin càrrec dels costos d'urbanització següents:

a) Els sistemes locals: viari i d'espais lliures.

b) Els sistemes generals adscrits al sector, que permetin la connexió del sector amb l'autopista A-18 i amb l'entrada sud a Sabadell, d'acord amb les especificacions del conveni urbanístic de Sant Pau de Riu Sec.

c) Els sistemes generals no adscrits al sector que permetin la connexió amb la carretera de Ciutat Badia com a via de sortida des de Sabadell, en direcció al sector, d'acord amb les especificacions del conveni urbanístic de Sant Pau de Riu Sec.

Aquesta càrrega urbanística, d'acord amb el conveni referit, inclou el cost de l'expropiació d'aquests terrenys a càrrec dels propietaris del sector.

d) L'endegament del curs del riu Sec en tot el recorregut pel perímetre del sector.

Art. 629 - Servituds aeronàutiques.

(NB)

D'acord amb l'article 199 d'aquestes Normes, en la redacció del Pla Parcial d'aquest sector, s'observaran les servituds aeronàutiques que la legislació sectorial imposa pels terrenys compresos dins la zona d'influència del sistema aeroportuari.

SUBSECCIÓ 2a. : DETERMINACIONS DE LA ZONA INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR F (Clau 6.F)

Art. 630 - Definició.

(NB)

Comprèn el sòl destinat a usos predominantment industrials i terciaris.

Art. 631 - Índex d'edificabilitat neta màxima.

(NC)

1,5 m²sostre/m²sòl.

Art. 632 - Sistema d'ordenació.

(NC)

Per volumetria específica amb edificació alineada a vial o reculada uniformement respecte d'aquest, formant illes semitancades amb espais lliures i amb permeabilitat entre aquests i els carrers perimetrals.

Art. 633 - Condicions de la parcel·la.

(NC)

- | | |
|-------------------------------------|--|
| a) Parcel·la mínima: | 5.000 m ² |
| b) Ocupació màxima de la parcel·la: | 50% sobre cota del terreny
100% sota cota del terreny |

Art. 634 - Condicions d'ús.

(NC)

Usos dominants:

- Indústria urbana
- Indústria agrupada
- Oficines i serveis
- Comerç

(aquest ús ocuparà com a màxim un 10% de la superfície total de la zona 6.F i haurà de limitar-se al servei del polígon).

SUBSECCIÓ 3a. : DETERMINACIONS DE LA ZONA TERCIÀRIA AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR F (Clau 4.F)

Art. 635 - Definició.

(NB)

Comprèn el sòl destinat a dotacions esportives, educatives i culturals com les actualment existents.

Art. 636 - Índex d'edificabilitat neta màxima.

(NC)

0,35 m²sostre/m²sòl.

Art. 637 - Sistema d'ordenació.

(NC)

Per volumetria específica amb predomini dels espais lliures.

Art. 638 - Condicions de la parcel·la.

(NC)

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| a) Parcel·la mínima: | 25.000 m ² |
| b) Ocupació màxima de l'edificació: | 25% |

Art. 639 - Condicions d'ús.

(NC)

- Usos dominants:
- Educatiu
 - Sanitàrio-assistencial
 - Esportiu
 - Cultural
 - Associatiu

SECCIÓ VUITENA

DETERMINACIONS DEL SECTOR «CAN ROQUETA» (SECTOR G)

SUBSECCIÓ 1a. : DETERMINACIONS DEL SECTOR

Art. 640 - Definició.

(NB)

Sector de caràcter predominantment industrial situat a l'Est de la ciutat.

Els usos globals d'aquest sector són l'industrial i el terciari.

Art. 641 - Àmbit.

(NB)

1. Aquest sector II completa l'actual polígon industrial sector I de «Can Roqueta».
2. La superfície del sector és de 307.481 m² aproximadament.

Art. 642 - Objectius.

(NB)

1. L'oferta de sòl industrial per a la petita i mitjana indústria, amb característiques similars a l'actual zona industrial del sector I de «Can Roqueta».
2. Complementar aquesta oferta amb una zona de caràcter terciari.

Art. 643 - Relació de zones.

(NB)

Les zones d'aprofitament privat d'aquest sector seran les següents:

- Zona industrial que configura carrers en el sector G (clau 5.G)
- Zona industrial amb espais oberts en el sector G (clau 6.G)
- Zona terciària amb espais oberts en el sector G (clau 4.G)

Art. 644 - Percentatges.

(NB) 1. Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

TOTAL MÍNIM DE SÒL PÚBLIC 54 %

TOTAL MÀXIM DE SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT 46 %

(NC) 2. Les superfícies, els percentatges i els aprofitaments urbanístics per a cada una de les zones i les superfícies i els percentatges dels sistemes locals o generals adscrits al sector, queden detallats a l'Annex 2 d'aquestes Normes Urbanístiques.

Art. 645 - Aprofitament mitjà.

(NB)

L'aprofitament mitjà d'aquest sector serà de 0,430 u.a./m²sòl.

Art. 646 - Índex d'edificabilitat bruta.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector serà de 0,59 m²sostre/m²sòl.
2. L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,55 m²sostre/m²sòl.

Art. 647 - Execució.

(NB) 1. El Pla Parcial delimitarà un o diversos polígons d'actuació dins d'aquest sector per tal de fer efectiva la distribució justa de beneficis i càrregues.

(NC) 2. Es determinarà com a sistema d'actuació prioritari el sistema de compensació.

(NB) 3. El desenvolupament i l'execució d'aquest sector no podrà sobrepassar els dos quadriennis fixats pel Programa d'Actuació d'aquest Pla General. En aquest sentit el pla d'etapes del Pla Parcial s'adaptarà a aquests terminis.

(NB) 4. S'observaran tots els compromisos i les obligacions adquirits en el conveni urbanístic signat per la propietat i l'Ajuntament de Sabadell en data 20.12.91 i ratificat pel Ple municipal en sessió del 26.02.92.

Art. 648 - Càrregues d'urbanització.

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el corresponent polígon es facin càrrec dels costos d'urbanització següents:

- a) Els sistemes locals: viari i d'espais lliures.

- b) La totalitat dels sistemes generals adscrits al Sector, incloses les connexions del sector amb la xarxa viària bàsica.

SUBSECCIÓ 2a. : DETERMINACIONS DE LA ZONA INDUSTRIAL QUE CONFIGURA CARRERS EN EL SECTOR G (Clau 5.G)

Art. 649 - Definició.

(NB)

Comprèn el sòl destinat a usos i instal·lacions industrials que configuren carrers.

Art. 650 - Índex d'edificabilitat neta màxima.

(NC)

1,2 m²sostre/m²sòl.

Art. 651 - Sistema d'ordenació.

(NC)

Per alineació de vial amb edificació contínua entre mitgeres, determinant illes tancades.

Art. 652 - Condicions de l'edificació.

(NC)

- Façana mínima de la parcel·la: 10 m
- Alçada reguladora màxima: 8,5 m
- El sòl lliure d'edificació interior a l'illa no podrà ser edificat.

Art. 653 - Condicions d'ús.

(NC)

- Usos dominants:
- Indústria urbana
 - Indústria agrupada

SUBSECCIÓ 3a. : DETERMINACIONS DE LA ZONA INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR G (Clau 6.G)

Art. 654 - Definició.

(NB)

Comprèn el sòl destinat a usos i instal·lacions industrials amb espais oberts.

Art. 655 - Índex d'edificabilitat neta màxima.

(NC)

1 m²sostre/m²sòl.

Art. 656 - Sistema d'ordenació.

(NC)

Per volumetria específica rodejada d'espais lliures.

Art. 657 - Condicions de la parcel·la.

(NC)

- Parcel·la mínima: 5.000 m²
 - Ocupació màxima de la parcel·la: 50%
-

Art. 658 - Condicions d'ús.

(NC)

- Usos dominants:
- Indústria urbana
 - Indústria agrupada
-

**SUBSECCIÓ 4a. : DETERMINACIONS DE LA ZONA TERCIÀRIA AMB ESPAIS
OBERTS EN EL SECTOR G (Clau 4.G)**

Art. 659 - Definició.

(NB)

Comprèn el sòl destinat predominantment a usos terciaris.

Art. 660 - Índex d'edificabilitat neta màxima.

(NC)

1,5 m²sostre/m²sòl.

Art. 661 - Sistema d'ordenació.

(NC)

Per volumetria específica rodejada d'espais no edificats privats.

Art. 662 - Condicions de la parcel·la.

(NC)

- Parcel·la mínima: 3.000 m²
 - Ocupació màxima de la parcel·la: 40%
-

Art. 663 - Condicions d'ús.

(NC)

- Usos dominants:
- Oficines i serveis
 - Comerç
 - Hotel·ler

CAPÍTOL TERCER

REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

Art. 664 - Definició.

(NB)

S'entendrà per Sòl Urbanitzable No Programat aquells terrenys aptes per a la urbanització, la posada en marxa dels quals no s'inclou en el Programa d'Actuació pels dos primers quadriennis del Pla General.

Art. 665 - Delimitació.

(NB)

1. Aquest Pla General, en el moment d'entrar en vigor, no considera la previsió de Sòl Urbanitzable No Programat en el terme municipal de Sabadell.
2. En la primera revisió del Programa d'Actuació, en funció del compliment dels terminis de desenvolupament dels sectors de Sòl urbanitzable Programat mitjançant l'aprovació dels corresponents Plans Parcial, podrà plantejar la desprogramació d'algun d'ells, per incompliment dels compromisos adquirits pels propietaris del sòl.

Art. 666 - Regulació.

(NB)

En el cas que es delimitin àrees de Sòl Urbanitzable No Programat, s'aplicarà el règim jurídic general que per aquest tipus de sòl, estableix la legislació urbanística vigent (art. 127 L.U.R.).