



Àrea de Cohesió Territorial, desenvolupament Urbà, Seguretat i Civisme  
Servei de Planificació Urbanística  
**Secció de Planejament urbanístic / AB**

## DOCUMENT PER LA CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA

### **Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell per la simplificació i millora de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al Riu Ripoll**

#### **RESUM COMPRENSIU**

---

##### **1. Antecedents**

El riu Ripoll de Sabadell ha estat objecte de nombrosos estudis al llarg dels anys i de diferents figures de planejament urbanístic.

El riu històricament, ha estat molt utilitzat i ha anat evolucionant al llarg dels anys. Actualment el polígon industrial del Ripoll és un dels polígons d'activitat econòmica de la ciutat, però amb unes característiques molt particulars, per la seva configuració i per l'entorn on s'ubica. És un polígon d'activitat econòmica amb molta extensió de sòl productiu i molt dispers al llarg del parc del riu Ripoll, que recorre Sabadell de nord a sud. La morfologia del riu, amb els grans talussos que el conformen, fan que aquest sigui un espai que es troba d'alguna manera molt deslligat de la trama urbana, però a la vegada, hi és molt proper.

En termes de planejament, el fet que al llarg dels anys s'hagin succeït diverses figures de planejament que han regulat l'àmbit, que en paral·lel hagi anat canviant la legislació sectorial en matèria urbanística i del sòl, i que això s'hagi anat superposant amb el desenvolupament propi i particular de cadascun dels àmbits, ha fet que es produeixin algunes situacions incongruents, o que sigui difícil discernir en quina situació es trobin alguns dels àmbits. D'altra banda, l'anàlisi de la normativa també evidencia alguns aspectes confusos o millorables.

De manera més particular, la necessitat d'analitzar amb detall la situació dels polígons d'actuació urbanística vigents a efectes de determinar el deure de cessió de sòl d'aprofitament a l'Administració, ha motivat l'inici de l'estudi de l'àmbit del Ripoll, essent també conscients d'altres mancances en regulació urbanística.

##### **2. Àmbit d'actuació**

L'àmbit de la Modificació de pla comprèn els àmbits de gestió urbanística de la zona del riu Ripoll, així com els sòls qualificats de Zona industrial del Ripoll (clau 6-1) i de la zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2), que no estiguin inclosos en àmbits de gestió.



### 3. Planejament objecte de modificació

El planejament objecte de modificació és el Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell (DOGC 07.01.1994). En concret el Text refós del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell (MPG-8-TR) - en endavant PGMOS -, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya el 31 de juliol de 2000 i publicat en el DOGC el 2 d'octubre de 2000, en la seva versió donada per la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació a l'àmbit del Ripoll (MPG-5), el Text refós de la Modificació puntual del Pla General Municipal d'ordenació al parc industrial del riu Ripoll (MPG-80), i la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per a la regulació de l'ús de serveis funeraris (MPG-123).

### 4. Planejament vigent

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

- Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (PGMOS) (DOGC, 7.01.1994) i text refós del PGMOS (MPG-8-TR) aprovat definitivament el 31 de juliol de 2000 (DOGC, 2.10.2000).
- Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació a l'àmbit del Ripoll (MPG-5) aprovada definitivament en data 03.12.02 (DOGC. 03.03.03).
- 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).
- Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell al Parc esportiu de Sant Oleguer i al Parc del Nord (MPG-45), aprovada definitivament en data 10 de juliol de 2007 (DOGC 18.09.07). (aquest document va variar la delimitació del polígon d'actuació UA-26 denominada Miel Enriè).
- 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).
- Text refós de la modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell sobre l'ajust de la delimitació del sòl no urbanitzable en l'entorn del riu Ripoll (MPG-98), aprovada definitivament en data 10 de juny de 2015 (DOGC 05.08.2015).
- Text refós del Pla especial de protecció dels béns arqueològics, mediambientals i arquitectònics de Sabadell [PEP] BAMAS (PE-122), aprovat definitivament en data 15 de desembre de 2016 (DOGC 22.02.2017).
- Text refós de la Modificació puntual del Pla General Municipal d'ordenació al parc industrial del riu Ripoll (MPG-80), aprovat definitivament en data 9 de juliol de 2019 (DOGC 25.09.2019).



- 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).

El planejament en tramitació que té afectació a l'àmbit del Ripoll és el següent:

- Text refós i modificació del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (**MPG-117**) aprovat provisionalment en data 14 de desembre de 2021.
- Pla especial urbanístic de protecció de patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell (PEPS) (**PE-131**), aprovat inicialment per segona vegada en data 2 de novembre de 2020 (BOP 15.12.2020).
- 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 provisionalment en data 3 de maig de 2022.

## 5. Promoció de la Modificació de Pla

La Modificació de Pla és de promoció pública i la redacten els serveis tècnics municipals.

## 6. Objecte de la Modificació de Pla

L'objecte de la modificació de pla és revisar, clarificar i simplificar alguns aspectes de la normativa vigent a l'àmbit del riu Ripoll, per esmenar algunes mancances detectades en el darrer temps a partir de l'anàlisi del riu, la seva regulació urbanística i l'estat de l'àmbit en termes de gestió urbanística.

## 7. Objectius de la Modificació de Pla

Els objectius d'aquesta modificació de pla són:

- Pel què fa a la gestió urbanística:
  - Establir quins polígons d'actuació estan subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic a favor de l'Administració d'acord amb el marc legal vigent.
  - Modificar els polígons d'actuació o sectors de pla de millora urbana que no siguin viables.
  - Esmenar agluns desajustos produïts en alguns polígons entre les cessions efectuades i les modificacions posteriors a aquestes que han generat situacions incongruents, i revisar les cessions de sistemes d'algun polígon.
- Pel què fa la regulació del planejament urbanístic vigent:
  - Per la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1):
    - Eliminar l'obligatorietat de la redacció d'un Estudi de detall per fer l'ordenació de volums, i reconèixer la volumetria de les edificacions implantades



legalment en moments en què no era necessari la redacció de l'estudi de detall.

- Reconèixer les parcel·les de dimensió inferior a la mínima que van ser consolidades o edificades d'acord amb el planejament del moment en què es van executar.
- Incorporar el paràmetre d'edificabilitat per completar els paràmetres definidors de l'aprofitament urbanístic.
- Ajustar puntualment la delimitació dels sòls qualificats de verd privat a la cartografia actualitzada i aclarir i simplificar aspectes de la normativa relatius a l'ocupació i la circulació perimetral requerida.
- Completar els usos compatibles admesos al Ripoll, especialment en relació als usos dotacionals.
- Revisar la normativa d'impacte en l'entorn
  - Per la Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2):
    - Concretar l'aprofitament de la zona referint-lo a sostre màxim edificable, equivalent al sostre edificat de l'edificació amb interès patrimonial.
    - Revisar algun dels usos compatibles admesos, especialment en relació als usos dotacionals.

## 8. Proposta de la modificació de Pla.

La Modificació de pla s'estructura en dues parts: en els aspectes relacionats amb la gestió urbanística, i en els aspectes relacionats amb l'ordenació del planejament urbanístic.

### En relació amb la gestió urbanística

Analitzant amb detall la legislació urbanística en relació al deure de cessió de sòl amb aprofitament a favor de l'Administració, es conclou que aquest deure és d'aplicació en els polígons d'actuació i sectors de pla de millora vigents, encara que hagin estat delimitats per planejament no adaptat al TRLUC, sempre i quan no disposin d'aprovació inicial de projecte de reparcel·lació, de compensació o de taxació conjunta aprovat amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, i quan la finalitat amb la qual van ser delimitats, es trobi entre les indicades a l'article 70.2.a del TRLUC. La Llei del sòl 7/2015 també conclou que el deure de cessió d'aprofitament només és d'aplicació en els aquells casos que tinguin la consideració d'actuació de transformació urbanística.

		CESSIONS D'APROFITAMENT	CESSIONS DE SISTEMES I URBANITZACIÓ SI S'ESCAU
<b>SÓN ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA</b>			
<i>actuacions de nova urbanització, de renovació o reforma de la urbanització i les de dotació, destinades a l'ordenació del sòl urbanitzable i del sòl urbà no consolidat que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a</i>			
<b>en SÒL URBANITZABLE o en SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT</b>			
REFORMA INTERIOR		10%	SI
REMODELACIÓ URBANA			
TRANSFORMACIÓ D'USOS			
REURBANITZACIÓ			
COMPLETAR TEIXIT URBÀ			
<b>en SÒL URBÀ CONSOLIDAT (en origen)</b>			
<b>ACTUACIONS AÏLLADES DE DOTACIÓ (no comporta la reordenació general de l'àmbit)</b>			SI
TRANSFORMACIÓ D'USOS PREEXISTENTS	+ CORRELATIVA EXIGÈNCIA DE MAJORS RESERVES PER A ZONES VERDES, PER ESPAIS LLIBRES I PER EQUIPAMENTS	10% DE L'INCREMENT D'APROFITAMENT	(correlativa exigència de sistemes (zones verdes, espais lliures i equipaments per increment d'aprofitament))
AUGMENT D'EDIFICABILITAT			
AUGMENT DE LA DENSITAT DE PARCEL·LES	PREVISTA A L'ARTICLE 100.4		
<b>NO SÓN ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA</b>			
ACTUACIONS AÏLLADES PER CESSIÓ DE VIALITAT (per condició de solar)		EXEMPT	SI
ACTUACIONS D'ABAST LIMITAT PER L'AJUST, L'AMPLIACIÓ I LA MILLORA DE LA VIALITAT O DELS ESPAIS LLIBRES		EXEMPT	SI



Tenint en consideració aquests aspectes, dels polígons d'actuació urbanística i sectors de pla de millora urbana vigents a l'àmbit del Ripoll, s'ha analitzat cas per cas l'evolució del planejament, a fi de determinar, per cadascun d'ells, si tenen la consideració d'actuació de transformació urbanística. I amb la documentació que hem pogut consultar fins ara, en resulta la classificació següent:

UA-62	UA-R2a	Molí d'en Galí	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES
	UA-R2b	Molí d'en Mornau-Estruch	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES
UA-67	UA-R7	Molí de l'Amat	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
UA-68	UA-R8	Tints Alavedra	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
UA-70	UA-R10	Molí Xic	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
UA-71	UA-R11	Nois Buxons	ACTUACIÓ AÏLLADA DE DOTACIÓ
UA-73	(PE-R1)	Ca la Paula	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
UA-74	UA-R14	Fàbrica Qualitex	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES
UA-76	UA-R16	Fàbrica TIMSA	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES
UA-R19		Fàbrica Castelló	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES
UA-R20		Vapor de Cal Buxó	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES
UA-R22	S-R22	Molí d'en torrella	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
UA-R23b		Polígon de Can Quadres	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES
UA-R25		Molí de les Tres Creus	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
UA-R26		Miel Enrile	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
PE-R2		Vapor de Can Quadres	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES
PE-R3		Riu Tort	

El document també proposa resoldre els desajustos detectats al polígon d'actuació de la Fàbrica Qualitex, entre la cessió de sòl destinat a sistema local viari efectuades d'acord amb la delimitació que feia del polígon el PGMOS aprovat l'any 1993, i la modificació de la delimitació de les qualificacions que va fer posteriorment la MPG-5. En aquest sentit, la solució plantejada passa per recuperar la delimitació original de les qualificacions amb les quals es van fer les cessions.

També cal avaluar les necessitats reals d'algunes càrregues de cessió i d'urbanització d'un parell de polígons. En el cas de la Fàbrica Castelló, el camí previst com a Sistema viari-camins del Ripoll (clau a-1[r]) no sembla que possible donar-li continuïtat per la part nord de l'àmbit. I en el cas de la Fàbrica Qualitex, on manca urbanitzar el sòl cedit de Sistema viari-camins del Ripoll (clau a-1[r]), cal valorar també si és necessari executar la urbanització, ateses les característiques del lloc.

En termes de gestió el document també exposa que el polígon d'actuació UA-R25 Molí de les Tres Creus, tal i com està plantejat, no és viable. La modificació de pla haurà d'analitzar les alternatives possibles que hi hagi a fi de garantir la viabilitat de l'àmbit.

#### En relació amb l'ordenació del planejament urbanístic

Revisant la regulació urbanística de la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1) i de la Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2), es detecten algunes disfuncions o aspectes que cal esmenar:

##### ➤ Zona industrial del Ripoll (clau 6-1)

- Aprofitament urbanístic del sòl industrial

Incorporar el paràmetre de l'índex d'edificabilitat màxima per determinar l'aprofitament urbanístic, que la MPG-5 va eliminar. Es proposa recuperar el paràmetre d'1 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> sòl que ja tenia la clau 6-1 en la regulació del PGMOS.

- Ordenació de volums

Eliminar l'obligatorietat de redactar un estudi de detall per fer l'ordenació de volums de les unitats d'ordenació de l'àmbit del Ripoll, i substituir-la per una concreció de volums que caldrà fer amb el projecte pel qual es sol·licita llicència

d'obres. Caldrà ordenar la volumetria de la totalitat de la parcel·la i justificar que és viable la implantació de tots els usos de la zona.

La modificació de pla també estableix que es reconeixeran les volumetries legalment implantades, que o disposin d'estudi de detall aprovat.

- Parcel·la mínima

Es reconeixeran les parcel·les de dimensió inferior a la mínima de 8.000 m<sup>2</sup> fixada per la normativa, i que no es corresponen amb el supòsit fixat actualment (que s'admeten parcel·les inferiors quan la unitat d'ordenació definida sigui inferior a la parcel·la mínima), quan aquestes hagin sorgit o s'hagin edificat d'acord amb el planejament vigent del moment en què es van edificar.

- Paràmetres d'ordenació e l'edificació

A fi que la concreció de volums sigui possible, la modificació de pla incorpora una gàlib màxim, mantenint les condicions relatives amb la distància mínima de l'edificació a la façana del riu Ripoll, i establint una distància mínima de 6 m a la resta de límits. Es mantenen la resta de paràmetres, com és el volum màxim construïble, l'alçada reguladora màxima, ocupació i paràmetres relatius a l'enjardinament. També s'elimina l'obligatorietat d'establir una circulació perimetral, i es manté únicament l'obligatorietat de resoldre la circulació, aparcament i maniobres de càrrega i descàrrega necessàries a l'interior de la parcel·la. Les volumetries que s'ordenin hauran de ser compactes, evitant la dispersió de volums per la parcel·la.

- Condicions dels sòls lliures d'edificació

Revisar si és possible ajustar puntualment, la delimitació d'algunes zones qualificades de verd privat (6-1vp) d'acord amb les bases cartogràfiques actuals.

- Condicions d'ús

La modificació de pla proposa completar els usos compatibles del tipus dotacional admesos en la Zona industrial del Ripoll, atès que actualment només hi ha admesos els usos dotacionals esportiu i religiós. Els percentatges globals i particulars dels usos compatibles admesos no es preveu modificar-los en aquest document.

En aquest sentit, el document proposa admetre com a usos compatibles l'ús educatiu, el sanitari-assistencial (sense allotjament), el cultural i l'associatiu. També es proposa admetre el sub-ús recreatiu d'oci com a ús compatible. Aquests nous usos, tindran definit el percentatge màxim en el que es poden implantar.

- Elements protegits del Pla especial de patrimoni

A l'àmbit del Ripoll hi ha molts elements inclosos en el Pla especial de patrimoni. Els paràmetres d'aquests elements que estiguin protegits, tindran prevalença sobre les determinacions pròpies d'aquesta zona.



D'altra banda, actualment s'està tramitant el nou Pla especial de patrimoni (PEPS), on s'està duent a terme una revisió d'alguns dels elements i s'està ajustant les proteccions d'alguns dels elements.

➤ Zona terciària en edificacions patrimonials (clau 4-2)

- Incorporació del sostre màxim edificable com a paràmetre definidor de l'aprofitament.

L'aprofitament d'aquesta zona també està referit actualment, al volum màxim edificable de l'edificació d'interès patrimonial. Atès que el volum no és un paràmetre definidor de l'aprofitament, i es defineix amb el sostre màxim de l'edificació d'interès patrimonial.

- Condicions d'ús

La MPG-127 que s'està tramitant actualment, preveu incorporar el sub-ús recreatiu d'oci com a ús compatible per aquesta zona.

De l'anàlisi realitzat dels usos, es constata que s'admeten a aquesta zona la majoria dels usos dotacionals previstos pel PGMOS, amb l'excepció de l'ús sanitari-assistencial i el religiós. La modificació de pla proposa incorporar aquests dos usos, limitant l'ús sanitari-assistencial a les activitats que no suposin internament, atès que s'entén que no són substancialment diferents dels altres usos dotacionals admesos.

## 9. Anàlisi ambiental

La modificació de pla prevista, per la naturalesa, en principi no és objecte d'avaluació ambiental.

Tot i així en el marc de la Modificació de pla es preveu fer un estudi mediambiental de l'àmbit del Ripoll a fi de revisar la Normativa d'Impacte en l'entorn del riu.

## 10. Avaluació de la mobilitat

En el marc de la Modificació de pla es preveu fer un nou estudi de mobilitat de l'àmbit del Ripoll.

## 11. Execució i gestió del planejament

En relació amb l'execució i la gestió que suposi la regulació proposada per aquest document, no es preveu la delimitació de nous àmbits subjectes a distribució equitativa de beneficis i càrregues, i en principi no és necessària la delimitació de nous instruments. I per la naturalesa del document, no es preveu introduir modificacions que comportin modificacions d'aprofitaments, i que per tant estiguin subjectes a la previsió de noves reserves per sistemes o a cessions de sòl amb aprofitament.

El document incorporarà les fitxes ajustades dels polígons que calgui modificar com a resultat de la proposta presentada, i es modificarà l'àmbit del polígon del Molí de les Tres Creus per tal de resoldre la situació d'inviabilitat vigent.