Ajuntament de Sabadell

CODI DE VERIFICACIÓ	4C6P 386F 3N5Z 2V0E 184F				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2026/9	DOCUMENT NÚM.	URB1AI01PI	DATA	19-06-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General municipal a la illa formada pels carrers Convent - Vilarrúbias - Soledat - Sant Honorat (MPG-140).				

Resum comprensiu de la *Modificació puntual del Pla General municipal d'ordenació a l'illa delimitada pels carrers de Vilarrúbias, Convent, Sant Honorat i Soledat (MPG-140)*

Antecedents i planejament vigent

L'àmbit de la modificació de pla que es proposa, integrat dins l'illa delimitada pels carrers de Vilarrúbias, Convent, Sant Honorat i Soledat, ha estat ordenat urbanísticament amb diferents configuracions en les darreres dècades.

El Pla general municipal d'ordenació de Sabadell de 1993 (PGMOS) va delimitar la unitat d'actuació (UA-89) que ordenava l'interior d'illa amb un vial (clau a-1) que connectava els carrers de Sant Honorat amb Vilarrúbias, i un sòl de zona especial per a aparcament (clau 1-10) a l'interior d'illa, amb edificabilitat al nou front de vial. Aquesta ordenació es va mantenir amb **Text refós del PGMOS (MPG-8-TR),** aprovat en data de 31 de juliol del 2000.

En data 19 d'octubre de 2005 es va signar un **conveni (C-109)** entre l'Ajuntament i el propietari de la major part dels terrenys inclosos dins la unitat d'actuació (UA-89). En aquest document s'estableix el compromís, entre d'altres, de l'aprovació d'una nova modificació puntual del Pla general a l'àmbit que mantingui la reserva de places d'aparcament vigent.

En data 10 de Juliol del 2007, s'aprova definitivament la **Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació a l'illa delimitada pels carrers de Vilarrúbias, del Convent, de Sant Honorat i de la Soledat (MPG-38)**, que deixa sense efecte la unitat d'actuació UA-89 prevista i ordena el sòl de l'àmbit amb la qualificació urbanística de zona residencial en nucli antic i pre-eixample (clau 1-1), distribuint el sostre residencial d'aprofitament privat entre les parcel·les incloses en l'àmbit de la modificació del Pla, eliminant la previsió del vial.

La modificació de pla defineix l'especificitat de la zona residencial per incloure la regulació de l'aparcament en soterrani, del qual concreta els accessos a la pròpia normativa i fixa el nombre de places a través del conveni C-109, que queda també esmentat a la normativa.

L'ordenació establerta l'any 2007 amb la MPG-38 no s'ha desenvolupat. Dins el seu àmbit tan sols s'ha edificat la finca del carrer de Sant Honorat (2008LLMJ00313), amb els condicionants establerts pel conveni. La resta de l'àmbit és un solar que no s'ha edificat per les dificultats que les condicions del planejament vigent presenten.

D'acord amb l'exposat, l'Ajuntament promou, a instància de Nueva Sede, S.L. en aplicació del que regula l'art. 101.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), aquesta modificació puntual del Text refós del PGMOS (MPG-8-TR) per ajustar els paràmetres referits a l'aparcament previst a l'àmbit, per tal de fer viable el seu desenvolupament i millorar les condicions d'accés i implantació de l'aparcament i la seva integració a l'illa on s'emplaça.

A banda de les figures de planejament urbanístic esmentades en aquest primer apartat, l'àmbit d'aquesta Modificació de Pla també resulta afectat per les següents:

- Modificació Puntual del Pla General de Sabadell a les zones residencials 1.1 i 1.3 (MPG-22), aprovada definitivament en data 26 de juny de 2003 (DOGC 23/09/2003).
- 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).
- 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), aprovat definitivament en data 27 de setembre de 2022 (DOGC 15/06/2023).
- Text refós del Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà (PE-51-TR) aprovat definitivament en data 22 de febrer de 2007 (DOGC 03.05.2007).

Àmbit d'actuació

L'illa objecte d'aquesta modificació de pla es situa al barri del Centre de Sabadell i forma part del sòl urbà consolidat. L'àmbit té forma irregular, comprenent gran part de l'interior de l'illa, amb fronts a les parcel·les situades al carrer de Convent 78-86, carrer de Vilarrúbias 26, i carrer Sant Honorat 25-29. Inclou les parcel·les afectades pels límits de la modificació MPG-38 anterior, així com la totalitat de la parcel·la de carrer Sant Honorat núm. 25-29 i de la parcel·la a carrer Vilarrúbias núm. 26, que quedaven parcialment fora de l'àmbit.

Els terrenys de l'àmbit d'actuació són de titularitat privada. La major part són solars, sense edificacions i en estat d'abandonament, només la finca del carrer Sant Honorat inclou una edificació d'ús residencial unifamiliar.

La superfície de l'àmbit d'aquesta modificació de pla és de 4.612,20 m^2.



Vista aèria de l'àmbit de la modificació

CODI DE VERIFICACIÓ	4C6P 386F 3N5Z 2V0E 184F				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2026/9	DOCUMENT NÚM.	URB1AI01PI	DATA	19-06-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General municipal a la illa formada pels carrers Convent - Vilarrúbias - Soledat - Sant Honorat (MPG-140).				




Imatges de dues façanes a l'entorn de l'àmbit: esquerra, pel carrer del Convent (a); dreta, per Vilarrúbias (b).

Objecte i finalitat

L'objecte de la present modificació puntual de pla és la revisió dels paràmetres de la regulació del planejament vigent referits a l'aparcament previst a l'illa delimitada pels carrers de Vilarrúbias, Convent, Sant Honorat i Soledat per fer viable la seva implantació.

Aquest objecte es desglossa en els següents objectius concrets:

- **Traslladar l'accés a l'aparcament rotatiu al carrer Vilarrúbias,** amb millors condicions d'amplada i visibilitat que el previst pel carrer del Convent. Aquest canvi permet una millor ordenació del trànsit, redueix les afectacions a veïns i vianants, i optimitza la distribució interna del soterrani.
- **Optimitzar tècnicament la construcció de l'aparcament** reduint l'exigència del nombre mínim de places d'aparcament de turismes de 160 a 140, de manera que el projecte es pugui desenvolupar amb una única planta soterrani, d'acord amb la normativa vigent, minimitzant l'afectació a les finques veïnes. La diferència de 20 places és substituïda per places d'aparcament de motocicletes i bicicletes, amb una major proporció.

Contingut documental de la modificació

Els documents que constitueixen la Modificació de Pla són:

A. MEMÒRIA

B. NORMATIVA

Disposicions generals

Disposicions particulars

Disposició addicional única. Servituds aeronàutiques

Disposició derogatòria única. Prescripció del conveni urbanístic signat en data 19 d'octubre de 2005

C. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació

Plànols d'ordenació

D. ANNEXOS

Annex 1: Document Ambiental Estratègic

Annex 2: Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

Marc legal

El marc legal tingut en compte és el següent:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 64/2014,de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- Real Decreto 715/2023, de 25 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sabadell (Barcelona).
- 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.
- Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminants per a l'economia circular.
- Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya per al període 2022-2027, aprovat el 16 de maig de 2023 (Decret 91/2023)
- Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.

Règim urbanístic vigent del sòl

El règim urbanístic vigent del sòl inclòs a l'àmbit és:

- Classificació del sòl: Sòl urbà consolidat
- Qualificació urbanística:
  - Residencial en nucli antic i preeixample (clau 1-1)
  - Residencial en nucli antic i preeixample. Aparcament (clau 1-1[a])

CODI DE VERIFICACIÓ	4C6P 386F 3N5Z 2V0E 184F				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2026/9	DOCUMENT NÚM.	URB1AI01PI	DATA	19-06-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General municipal a la illa formada pels carrers Convent - Vilarrúbias - Soledat - Sant Honorat (MPG-140).				

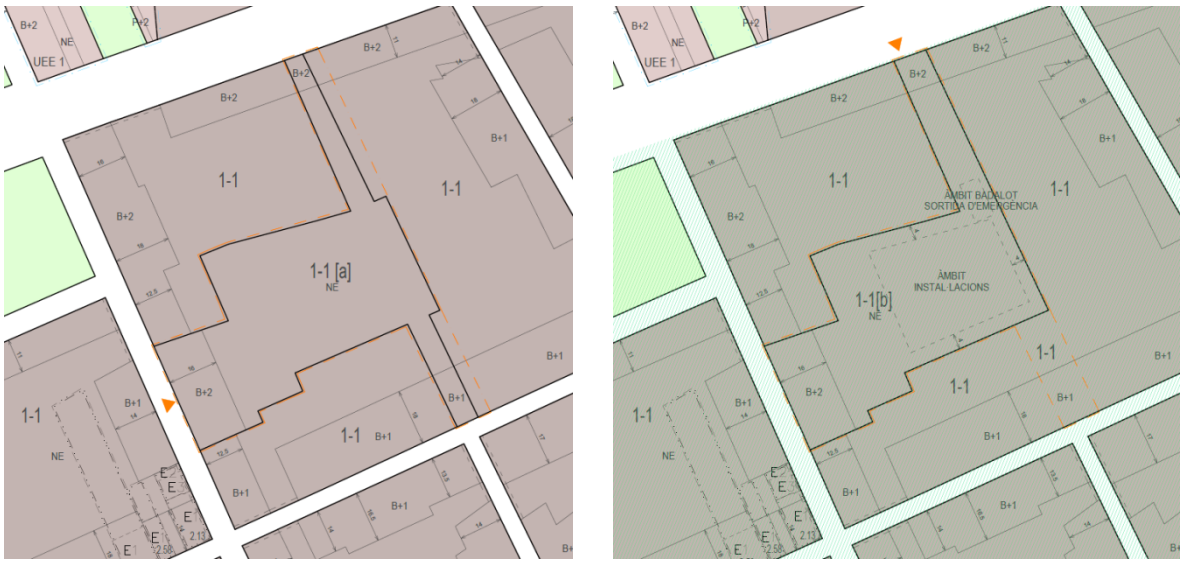
Les superfícies de sòl de l'àmbit d'actuació segons qualificació urbanística són:

Zones		
clau		Sup. sòl (m²)
1-1	Residencial en nucli antic i preeixample	364,20
1-1[a]	Residencial en nucli antic i preeixample. Aparcament	4.248,00
	Total	**4.612,20**

Descripció i justificació de l'ordenació

La modificació puntual de Pla general ajusta la delimitació de les qualificacions de la zona residencial en nucli antic i preeixample (clau 1-1) de l'àmbit, mantenint els usos previstos a la zona, de la següent manera:

Planejament vigent | **Planejament proposat**



Comparativa de la qualificació del sòl entre planejament vigent i proposat, àmbit delimitat amb color taronja

La diferència entre la qualificació de zona residencial en nucli antic i preeixample (clau 1-1) i les de zona residencial en nucli antic i preeixample. Aparcament (claus 1-1[a] i 1-1[b]) rau en l'obligatorietat, d'aquestes últimes, de preveure un nombre mínim de places d'aparcament.

La distinció entre la clau 1-1[a] i 1-1[b] és deguda, únicament, als ajustos en la regulació de les particularitats en relació a l'aparcament.

Els ajustos de delimitació de les qualificacions proposats no impliquen canvis en el sistema d'espais lliures i equipaments ni comporten cap despesa d'urbanització.

La proposta de modificació dona com a resultat les superfícies següents:

Zones

		Sup. sòl (m²)	
clau		Planejament vigent	Proposta MPG
1-1	Residencial en nucli antic i preeixample	364,20	407,67
1-1[a]	Residencial en nucli antic i preeixample. Aparcament	4.248,00	0,00
1-1[b]	Residencial en nucli antic i preeixample. Aparcament	0,00	4.204,53
	Total	**4.612,20**	**4.612,20**

La superfície de sostre prevista a l'àmbit de la modificació no varia en el seu conjunt.

La proposta modifica la regulació de l'aparcament previst a l'àmbit amb les actuacions següents:

a) Trasllat de l'accés a l'aparcament al carrer Vilarrúbias

Es trasllada l'accés de l'aparcament previst al planejament vigent pel carrer de Convent, al carrer de Vilarrúbias.

L'argument fonamental que justifica aquest ajust és que la delimitació de la Zona de Baixes Emissions (ZBE) implantada, inclou el carrer del Convent al seu àmbit i en canvi, el carrer de Vilarrúbies configura el seu límit nord.



Imatge divulgativa de la Zona de Baixes Emissions de Sabadell

Així doncs, canviant l'accés a l'aparcament, s'allibera l'exigència de fer circular els vehicles que l'utilitzen per l'interior de la ZBE.

D'altra banda, es considera que l'accés pel carrer de Vilarrúbias oferirà unes millors condicions d'amplada i visibilitat, permetent una millor ordenació del trànsit, i reduint les afectacions a veïns i vianants.

CODI DE VERIFICACIÓ	4C6P 386F 3N5Z 2V0E 184F				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2026/9	DOCUMENT NÚM.	URB1AI01PI	DATA	19-06-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General municipal a la illa formada pels carrers Convent - Vilarrúbias - Soledat - Sant Honorat (MPG-140).				

b) Optimització de la construcció de l'aparcament

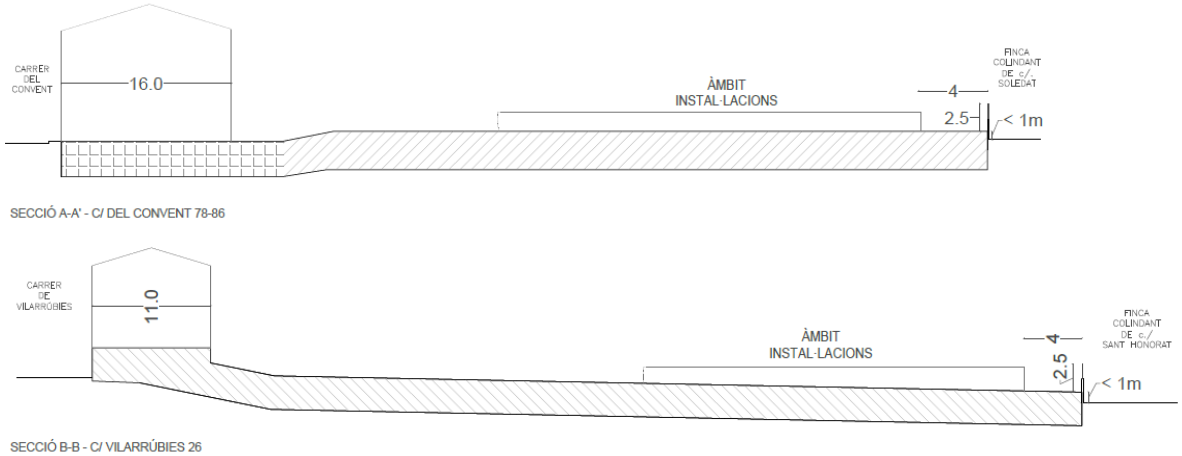
Es redueix l'exigència de places d'aparcament de turismes d'un mínim de 160 per turismes a un de 140; les 20 places restants es substitueixen per places de motocicletes i bicicletes amb una proporció del doble per plaça en el cas de les motocicletes, i de 4 per cada plaça en bicicletes.

La regulació proposada fixa un mínim de 140 places per turismes i 12 de motocicletes a la planta soterrani, i 60 de bicicletes a ubicar a la planta soterrani o planta baixa (incloent l'espai lliure interior d'illa). Aquestes seran destinades a donar servei als habitatges situats al carrer Convent i Vilarrúbias, i també a estacionament en rotació.

La superfície requerida per ubicar les 160 previstes al planejament fa inviable situar-les en una sola planta dins el sòl que l'ha d'incloure; el canvi permet la construcció d'una única planta soterrani optimitzada tècnicament, d'acord amb la normativa vigent. D'altra banda, el context actual de crisi climàtica posa en qüestió la necessitat de mantenir aquesta exigència, i és per això que la proposta procura afavorir mitjans de mobilitat més sostenibles, com la bicicleta, en la mesura del possible.

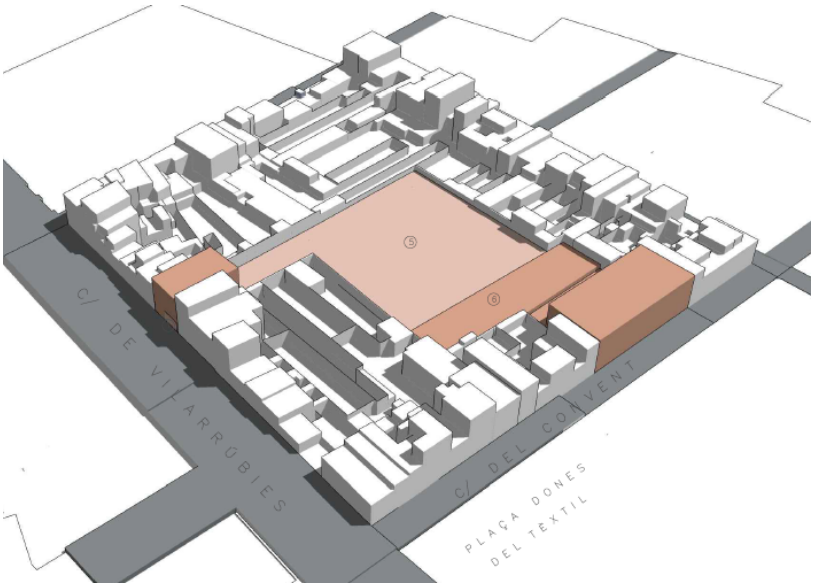
La regulació específica de l'aparcament delimita en planta baixa (coberta de l'aparcament), una àrea per a la col·locació dels badalots de sortida de l'aparcament o elements tècnics de les instal·lacions, que respectaran una franja mínima de 4m de separació respecte els límits de la parcel·la.

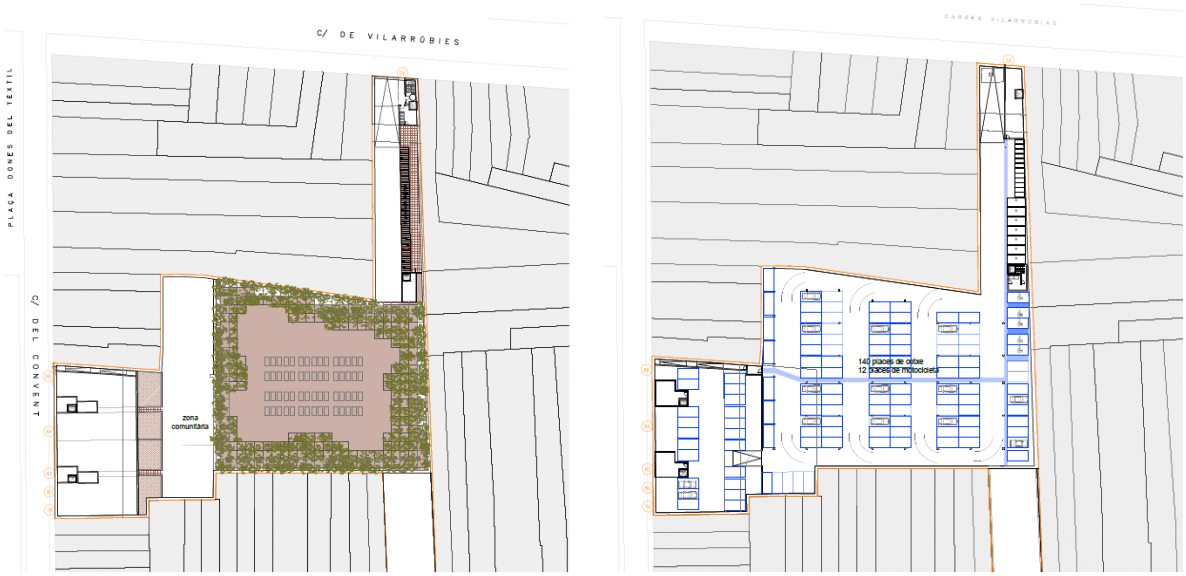
La planta soterrani, on s'ubica l'aparcament, haurà de complir la condició de que la seva coberta romangui sempre 1m màxim per sobre de la cota de planta baixa de qualsevol edificació veïna contigua.



Captures del plànol O.3 Condicions d'edificació. Accés aparcament d'aquesta MPG

El document inclou imatges annexes de l'avantprojecte d'aparcament i habitatges a l'àmbit:





Captures de l'avantprojecte inclòs als plànols annexes: Aixonometria, planta coberta i planta soterrani

Paisatge urbà

D'acord amb el Text refós del Pla Especial d'Intervenció en el Paisatge Urbà (PEIPU) (PE-51-TR), els terrenys i les construccions objecte d'aquesta modificació puntual de Pla general es troben en l'àmbit NAE.

El projecte tècnic de les edificacions que es redacti haurà incorporar la documentació i les justificacions pertinents relatives a l'àmbit NAE.

Precisions relatives a usos comercials

L'àmbit es troba dins de la Trama urbana consolidada comercial (TUC), i dins l'Àrea de centralitat comercial (ACC).

Servituds aeronàutiques

D'acord amb el *Reial Decret 369/2023, de 16 de maig, pel qual es regulen les servituds aeronàutiques de protecció de la navegació aèria* i el *Reial Decret 715/2023, de 25 de juliol, pel qual es modifiquen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Sabadell (Barcelona)* són d'aplicació les servituds aeronàutiques derivades de l'Aeroport de Sabadell a l'àmbit d'actuació.

D'acord amb la superposició de les servituds aeronàutiques sobre l'àmbit, les cobertes i elements inclosos a l'àmbit no haurien de superar les cotes de la superfície cònica que van de la 233 a la 240 sobre el nivell del mar. La proposta de modificació de pla d'aquest document no les supera, tan sols clarifica la volumetria establerta pel planejament vigent a l'àmbit.

La normativa d'aquesta modificació inclou una disposició addicional relativa a les servituds aeronàutiques i aquestes queden representades al plànol d'ordenació O.4 Servituds aeronàutiques.

Donat que s'ordena físicament el territori, s'ha sol·licitat informe a la Direcció General d'Aviació Civil i, en data 30 d'abril de 2026, s'ha rebut resposta favorable.

Avaluació ambiental

La modificació puntual de Pla general incorpora el seu Document Ambiental Estratègic (DAE) com a document annex.

En data 30 d'abril de 2026, l'Oficina Territorial Ambiental de Barcelona va dictar resolució mitjançant la qual s'emetia l'informe ambiental estratègic sobre aquest document. Aquest informe determina que el document no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, amb el benentès que s'incorporin algunes consideracions que el document per a l'aprovació inicial ha integrat.

Avaluació de la mobilitat generada

Si bé d'acord amb el Decret 344/2006 en tant que modificació puntual de Pla general no caldria incloure estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) perquè no modifica la classificació del sòl, l'ajust de la capacitat de l'activitat d'aparcament, tot i no suposar un nou ús, sí que té implicacions importants en la mobilitat, és per això que s'interpreta que és necessari incloure aquest estudi. Així doncs, s'incorpora l'EAMG referida a la modificació de pla, redactat per Desarrollo, Organización y Movilidad, S.A. (DOYMO), com a document annex.

En aquest estudi s'avalua la incidència en la mobilitat de la proposta de la modificació de pla degut el canvi de l'accés previst i de la tipologia de les places a l'illa delimitada pels

carrers de Vilarrúbias, Convent, Sant Honorat i Soledat. També inclou la definició de les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar una mobilitat ambiental i econòmicament sostenible i el seu cost.

El document conclou que, tot i tractar-se d'una nova infraestructura d'aparcament, el projecte es planteja com una eina per ordenar l'estacionament existent i permetre, si s'escau, la alliberació progressiva d'espais en superfície per reconvertir-los en àrees per a vianants, carrils bici o altres usos comunitaris. D'aquesta manera, es preserva la capacitat d'aparcament per cobrir la demanda actual sense impactar negativament la mobilitat ni la funcionalitat de l'àrea.

L'anàlisi prèvia mostra una presència significativa d'indisciplines d'estacionament, tant de dia com de nit. Les conclusions de l'EAMG apunten que la disponibilitat d'un aparcament regulat permetrà reduir aquestes pràctiques irregulars, millorant l'ordre de l'espai públic i augmentant la seguretat viària.

Finalment, afegeix que les dimensions i el disseny de l'aparcament s'han concebut per minimitzar l'impacte sobre el descans veïnal i la qualitat de vida, amb una previsió de fluxos d'entrada i sortida moderats, que no comportaran un augment significatiu del trànsit a la zona.

Avaluació de la perspectiva de gènere

El document inclou l'avaluació de la perspectiva de gènere a la seva memòria justificativa.

Avaluació econòmica i financera

El document incorpora els apartats relatius a l'Estudi de viabilitat econòmica i Informe de sostenibilitat econòmica i impacte en les finances públiques.

Agenda

Les disposicions la modificació de Pla són d'aplicació immediata un cop sigui executiva.