Ajuntament de Sabadell

CODI DE VERIFICACIÓ	5I71 673B 3C63 2F5Z 0QNX				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2026/99	DOCUMENT NÚM.	URB1AI01NH	DATA	16-06-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Estudi de detall per a l'ordenació de volums de l'àmbit delimitat per la Rambla Ibèria, c. Arxiver Clusellas i Ptge. Enginyer Playà (ED-151).				

Resum comprensiu referent al document per a l'aprovació inicial de l'"Estudi de Detall per a l'ordenació de volums de l'àmbit delimitat per la Rambla d'Ibèria, el carrer Arxiver Clusellas i el ptge. Enginyer Playà de Sabadell" (ED-151).

1. Antecedents de fet

La Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell a l'àmbit de la rambla d'Ibèria (MPG-3) preveu per les zones qualificades com a Zona industrial d'eixample (clau 5-2a[c]), que quan es canviïn els usos industrials per implantar-hi activitats de caire terciari, caldrà fer una ordenació de volums que s'adeqüi a les noves activitats i instal·lacions que alliberi com a mínim el 30% del sòl de la unitat d'ordenació, el qual es podrà mantenir de titularitat privada però haurà d'estar connectat i ser coherent amb el conjunt de carrers i espais públics amb els que limiti.

L'àmbit de l'Estudi de detall que es presenta està conformat per cinc parcel·les que actualment pertanyen a tres propietaris. Atesa la voluntat d'un dels propietaris d'implantar una activitat de caire terciari es desenvolupa el corresponent Estudi de detall per definir l'ordenació de volums d'acord amb els paràmetres fixats per la MPG-3, de manera coherent amb l'estructura de la propietat.

2. Objecte de l'estudi de detall

L'Estudi de detall té per objecte ordenar la volumetria de l'edificació de l'illa delimitada per la rbla. d'Ibèria, c. d'Arxiver Clausellas i ptge. Enginyer Playà, per la situació en què es produeixin canvis d'ús per la implantació d'activitats de caire terciari, diferents a les industrials, garantint el compliment de l'obligatorietat d'alliberar el 30% com a mínim de la unitat d'ordenació per a espai lliure, d'acord amb l'establert per la Modificació Puntual del PGMO de Sabadell a l'àmbit de la Rambla d'Ibèria (MPG-3).

3. Àmbit d'actuació

L'àmbit de l'Estudi de detall s'emplaça a la illa delimitada per la rbla. d'Ibèria, c. de l'Arxiver Clausellas i ptge. de l'Enginyer Playà.

En aquesta unitat d'ordenació hi ha cinc parcel·les cadastrals, totes elles edificades i amb els serveis urbanístics bàsics.

L'àmbit queda reflectit en el plànol informatiu i-02 i té una superfície de 3.614,67 m^2.



Fragment del plànol i-03 Planejament vigent i fotoplà

4. Promoció i estructura de la propietat

L'Estudi de Detall és d'iniciativa privada i és promogut per la societat mercantil SURFUM SL com a propietària de la finca situada al ptge. de l'Enginyer Playà, núm. 24.

L'àmbit inclou cinc finques de titularitat privada amb les referències cadastrals: 5096001DF2959H, 5096002DF2959H, 5096003DF2959H, 5096004DF2959H i 5096005DF2959H.

5. Planejament vigent, règim urbanístic del sòl i disposicions sectorials d'aplicació

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

Planejament general

- 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 PGMO de Sabadell 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 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)
- La Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell per a l'actualització dels sòls industrials (MPG-88), aprovada definitivament el 27 de novembre de 2014 (DOGC 18.03.2015).
- Modificació puntual de les Normes urbanístiques del Pla general municipal en relació als paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica (MPG-118), aprovada definitivament en data 5 de juny de 2018 (DOGC 19.06.2018).
- Modificació puntual del Pla general 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)

Planejament derivat

- 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).

Règim urbanístic del sòl

El planejament vigent classifica els terrenys de l'àmbit com a sòl urbà consolidat i els qualifica com a Zona industrial d'eixample (clau 5-2a[c]).

La Modificació Puntual del PGMO de Sabadell a l'àmbit de la Rambla d'Ibèria (MPG-3 estableix, per les zones qualificades amb la clau 5-2a[c], que quan es produeixin canvis d'usos per a la implantació d'activitats de caire terciari, caldrà definir una ordenació de volums que s'adeqüi a les noves activitats i tipologies, mitjançant un Estudi de detall. Quan concorrin aquestes circumstàncies la regulació de la forma de l'edificació serà per volumetria específica, donant compliment a les determinacions que queden fixades al punt 2 de l'article 12 de la Modificació puntual del PGMO de Sabadell a l'àmbit de la rambla d'Ibèria (MPG-3).

Les determinacions que estableix el punt 2 de l'article 12 de la MPG-3 són:

- L'àmbit de l'estudi de detall correspondrà com a mínim a tota la unitat d'ordenació 5-2a[c] o bé estarà conformada per agrupacions de parcel·les senceres que sumin com a mínim 3.000 m2 de superfície de sòl.
- L'ordenació de volums comportarà l'alliberament del 30% com a mínim, de la unitat d'ordenació.
- L'espai lliure podrà mantenir la titularitat privada però haurà d'estar connectat i ser coherent amb el conjunt de carrers i espais públics amb els que limiti; tanmateix haurà de rebre un tractament enjardinat.
- En el cas que l'edificació s'alineï a carrer, l'alçada màxima reguladora estarà en funció de l'amplada del vial al qual l'edificació doni front d'acord amb el quadre que inclou l'esmentat article.
- No s'admetrà l'aparcament de vehicles en superfície, ni tampoc aparcament en el subsol de la superfície de l'espai lliure mínima.

Altres disposicions sectorials d'aplicació

Són d'aplicació les servituds aeronàutiques derivades de l'Aeroport de Sabadell.

6. Marc legal i procedència del pla

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i modificacions posteriors (en endavant, TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i modificacions posteriors (en endavant, RLU).

- DECRET LEGISLATIU 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

La procedència de l'Estudi de detall es justifica, de manera específica, d'acord amb els articles 11 i 12.2 de les normes urbanístiques de la Modificació puntual del PGMO de Sabadell a l'àmbit de la rambla d'Ibèria (MPG-3) que estableixen que quan es produeixin canvis d'ús per la implantació d'activitats de caire terciari serà obligatòria la redacció d'un Estudi de detall que compleixi les condicions indicades al punt 12.

L'article 22 del PGMOS estableix que els estudis de detall han de respectar les determinacions del Pla general, no podent reduir l'amplada dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures ni, com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions, originar augment del sostre edificable.

I, de manera genèrica, conforme allò que determina la Disposició transitòria onzena del TRLU, que preveu que els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, i també els que siguin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a aquesta Llei, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica, situació que es correspon al cas que ens ocupa.

7. Contingut del document

Els documents que constitueixen l'Estudi de detall són:

- Memòria
- Normes urbanístiques
- Documentació gràfica:
    - Plànols informatius
    - Plànols d'ordenació
- Annexes

8. Descripció i justificació de l'ordenació

L'àmbit de l'estudi de detall engloba la totalitat de la unitat de zona 5-2a[c], donant compliment al punt 2a) de l'article 12 de la MPG-3.

L'estudi de detall defineix tres unitats d'edificació coincidents amb l'estructura de la propietat de l'àmbit, tal i com queda indicat al plànol d'ordenació o-01. Per cadascuna d'elles assigna un sostre màxim i delimita una superfície de sòl lliure d'edificació proporcional a la superfície de sòl de cada unitat d'edificació, garantint que l'ordenació allibera el 30% mínim de sòl.

CODI DE VERIFICACIÓ	5I71 673B 3C63 2F5Z 0QNX				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2026/99	DOCUMENT NÚM.	URB1AI01NH	DATA	16-06-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Estudi de detall per a l'ordenació de volums de l'àmbit delimitat per la Rambla Ibèria, c. Arxiver Clusellas i Ptge. Enginyer Playà (ED-151).				



Fragment del plànol o-01 Unitats d'edificació



Fragment del plànol o-02 Planta condicions d'edificació i espais lliures

Pel què fa als espais lliures es preveu alliberar d'edificació, duna banda, els dos xamfrans de la rbla. d'Ibèria per aconseguir major amplitud visual en aquests punt amb la confluència amb els carrers respectius. D'altra banda, la resta d'espai lliure s'ubica fent front al c. d'Arxiver Clusellas, coincident amb patis d'illa no edificats existents o espais ocupats per coberts. Aquesta ordenació dona compliment al requeriment de la MPG-3 d'alliberar el 30% de la superfície de sòl, tant globalment com per cada unitat mínima d'edificació. Pel què fa a la disposició, els espais es situen en continuïtat i connectats als vials perimetrals, donant compliment també, al requeriment del punt 2 de l'article 12 de la MPG-3.

Quant a la volumetria, es defineix un volum alineat al front de la rambla d'Ibèria, de B+2 en la seva major part i de B+3 a l'extrem nord. Al ptge de l'Enginyer Playà es defineix un volum de B+2 i al front del c. de l'Arxiver Clusellas, pels volums que hi fan front, es preveu un nombre de plantes de B+1. L'ordenació de volums proposada ha tingut en compte les edificacions preexistents en la major part de l'àmbit, de manera que l'ordenació prevista per les unitats mínimes d'edificació UE2 i UE3 és compatible amb les volumetries existents, en cas que s'opti per mantenir-les i rehabilitar-les.

Per cadascuna de les unitats mínimes d'edificació, l'Estudi de detall defineix els perímetres reguladors màxims, el nombre de plantes i el punt de referència per l'amidament de l'alçada reguladora màxima. De la mateixa manera es defineix l'alçada reguladora màxima en funció amb el nombre de plantes d'acord amb el que estableix el Pla general. Tota aquesta informació queda recollida als plànols d'ordenació o-02 i o-03.

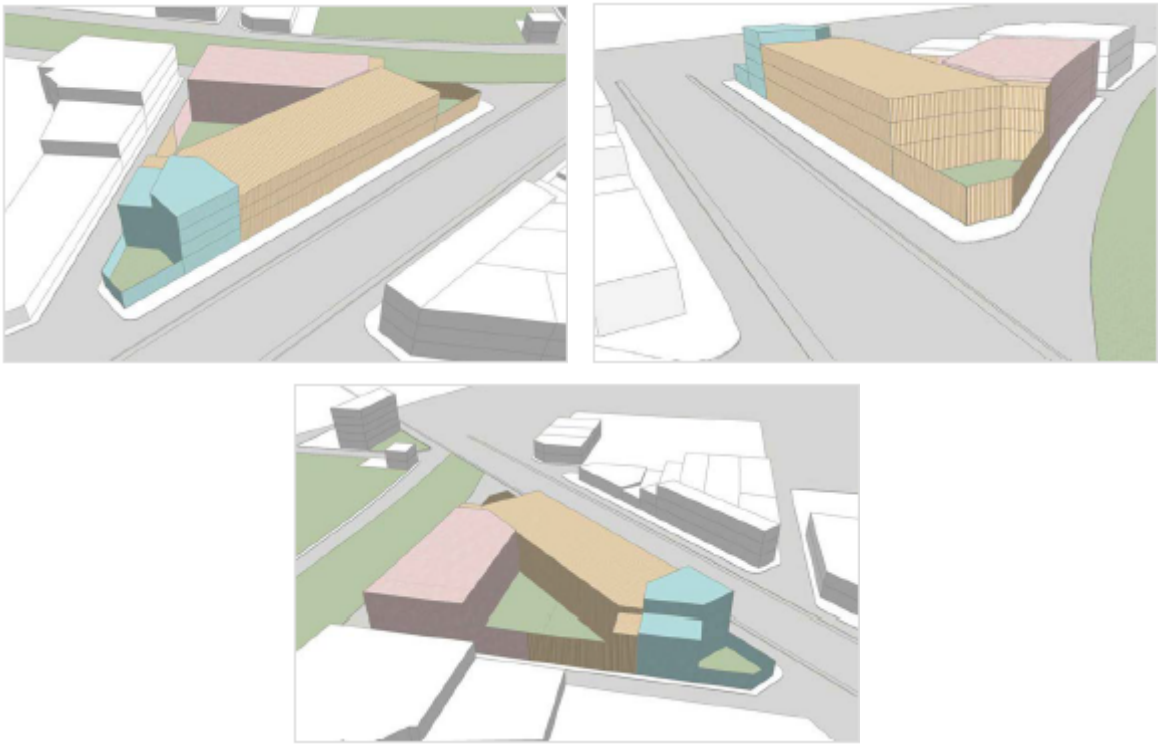
UNITAT EDIFICACIÓ	SUPERFÍCIE SÒL	ESPAI LLIURE D'EDIF. PREVIST (30% MPG-3)	ESPAI LLIURE D'EDIF. ESTUDI DETALL	EDIFICABILITAT
UE-1	395,00 m2	118,50 m2	120,27 m2	790,00 m2
UE-2	1.318,91 m2	395,67 m2	398,20 m2	2.637,82 m2
UE-3	1.900,76 m2	570,23 m2	570,53 m2	3.801,52 m2
TOTAL	**3.614,67 m2**	**1.084,40 m2**	**1.089,00 m2**	**7.229,34 m2**

Quadre de superfícies

Els volums i alçades previstos també han tingut en consideració la limitació de la cota de les servituds aeronàutiques que afecta l'àmbit. En aquest sentit es disposa el volum de major alçada al nord de l'àmbit, on un cop superada la superfície horitzontal interna de les servituds de l'aeroport, situada a la cota 188 msnm, la superfície cònica comença a pujar en sentit nord, de manera que a l'extrem nord de l'àmbit de l'estudi de detall es situa aproximadament a la cota 190 msnm.

No és d'aplicació el requeriment de l'assolellament mínim fixat pel Pla general a l'article 99bis pel fet d'estar envoltats de sòl industrial i no haver-hi habitatge a l'àmbit.

L'estudi de detall no es modifica l'aprofitament previst pel Pla general i en aquest sentit, no modifica l'edificabilitat ni els usos previstos.



Imatges de la proposta

Avaluació econòmica i financera

L'estudi de detall únicament es limita a l'ordenació de volums de l'àmbit i no altera el règim urbanístic previst pel Pla general. En aquest sentit, per tant, no estableix noves càrregues de les definides per l'article 120 del TRLUC, el document no requereix un estudi de la viabilitat econòmica.

L'estudi de detall justifica que tampoc comporta despeses que hagin de ser assumides per l'Ajuntament de Sabadell.

Avaluació ambiental estratègica

L'Estudi de detall no està subjecte a avaluació ambiental, per la manca d'efectes significatius que produeix sobre el medi, i per no trobar-se en cap dels supòsits definits en la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015.

CODI DE VERIFICACIÓ	5I71 673B 3C63 2F5Z 0QNX				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2026/99	DOCUMENT NÚM.	URB1AI01NH	DATA	16-06-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Estudi de detall per a l'ordenació de volums de l'àmbit delimitat per la Rambla Ibèria, c. Arxiver Clusellas i Ptge. Enginyer Playà (ED-151).				

Avaluació de la mobilitat generada

Pel què fa a la mobilitat, l'Estudi de detall tampoc està subjecte a la redacció d'un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, atès que no es troba en cap dels supòsits previstos al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, ja que és una figura de plantejament que únicament ordena volums, no comporta cap canvi de classificació ni qualificació del sòl i no incrementa l'edificabilitat prevista pel planejament vigent ni en modifica els usos.

Justificació d'altres disposicions sectorials

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 del Pla de millora urbana.

L'àmbit es troba dins de la zona amb limitació d'altura de les servituds de l'aeròdrom. La meitat inferior de l'àmbit queda dins afectat per la superfície horitzontal interna, situada a la cota 188 msnm i la meitat nord queda afectat per la superfície cònica, la qual assoleix una cota aproximada de 190 msnm en l'àmbit de l'estudi de detall.

La proposta d'ordenació defineix una alçada màxima de 11,40 m per la UE3, el punt d'aplicació del qual és la cota topogràfica 174,63 m, que suposa una cota d'alçada final de 186,03 m. Per la UE2, l'alçada màxima és de 10,30m i s'aplica sobre la cota 176,33 msnmm de manera que la cota de l'alçada màxima és de 186,63 msnm. Per aquestes dues unitats d'edificació, la cota màxima de les servituds aeronàutiques és la superfície horitzontal interna situada a 188 msnm, de maner que no la vulneren.

Per la UE1, l'alçada màxima definida és de 13,90 m, aplicada a la cota 174,96 msnm, assolint una cota de 188,86 msnm. Per aquesta unitat d'edificació, d'acord amb la documentació gràfica aportada al plànol o-03, el perfil regulador de l'edificació tampoc vulnera la cota de servituds aeronàutiques.

Perspectiva de gènere

L'Estudi de detall compta amb un punt justificatiu sobre l'observança de l'adequació de l'ordenació en relació amb la perspectiva de gènere.