Ajuntament de Sabadell

CODI DE VERIFICACIÓ	5P6Y 1N3G 2M0Z 2469 0IAP				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2026/87	DOCUMENT NÚM.	URB1AI01NJ	DATA	16-06-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Estudi de detall per la modificació de l'ordenació de volums de la illa delimitada per l'av. de Francesc Macià, c. de Pi i Maragall, c. dels Filadors i c. de Sant Isidre, a Sabadell (ED-152).				

Resum comprensiu referent al document per l'aprovació inicila de l'"Estudi de detall per la modificació de l'ordenació de volums de la illa delimitada per l'av. de Francesc Macià, c. de Pi i Margall, c. dels Filadors i c. de Sant Isidre a Sabadell (ED-152)".

1. Antecedents de fet

L'àmbit del present estudi de detall va ser objecte d'una ordenació de volums que es va realitzar mitjançant l'Estudi de detall de la zona TR del Pla general d'ordenació de la comarca de Sabadell (ED-88), aprovat definitivament en data 26 de setembre de 1990 (DOGC. 25.10.1990). Aquest estudi de detall va quedar derogat amb l'aprovació del Text refós del PGMOS (MPG-8-TR), el 31 de juliol de 2000 (DOGC, 2.10.2000).

Amb posterioritat es va aprovar el Text refós del Pla especial de localització d'usos residencials de l'illa delimitada pels delimitada pels carrers de l'av. de Francesc Macià, Pi i Maragall, Filadors i Pare Rodés de Sabadell (PE-36) en data 3 de maig de 2000 (DOGC 23.11.2000). L'objectiu principal d'aquest document era possibilitar l'agrupació del sostre admès per la clau 3-1c per l'ús compatible de plurihabitatge, de les unitats d'edificació UE2, UE3 i UE4 per sobre del 30% màxim previst pel Pla general per cada unitat mínima d'edificació, en una sola unitat mínima d'edificació, sense que es sobrepassi el sostre màxim amb ús residencial previst pel Pla general en les unitats mínimes d'edificació esmentades. Aquest document modifica puntualment l'ordenació de volums, en les unitats mínimes d'edificació UE3 i UE4 (fora de l'àmbit d'aquest estudi de detall. La motivació de la regulació mitjançant pla especial era l'ajust de la regulació dels usos que només es podia fer amb aquesta figura, però no pas l'ajust puntual de l'ordenació de volums.

En l'actualitat, motivat per les necessitats dels promotors de noves implantacions d'activitats a l'edifici del Padock, es planteja la necessitat d'ajustar puntualment l'ordenació de volums de la unitat mínima d'edificació UE1, a fi de poder incorporar un nou volum que cobreixi les actuals escales exteriors d'accés al centre comercial existent ubicat a la planta soterrani, a fi de millorar la seva funcionalitat, accessibilitat i evacuació. En aquest context, un cop analitzades les llicències d'edificació de totes les unitats d'edificació de l'Eix Macià es posa de manifest que algunes construccions accessòries (badalots, sortides d'emergència de les plantes soterrànies, alguns elements de porxada o d'entrada) s'han executat mitjançant les llicències corresponents, sense necessitat de redefinir els gàlibs de l'ordenació vigent.

Tot i que el nou volum que es planteja implantar podria ser assimilable a alguna d'aquestes construccions accessòries ja implantades en alguna de les actuacions, s'opta per redactar aquest Estudi de detall a fi d'ajustar l'ordenació de volums, clarificar el règim aplicable i dotar-lo de major seguretat jurídica.

2. Objecte de l'estudi de detall

L'objecte de l'Estudi de detall és l'ajust de l'ordenació de volums de la unitat mínima d'edificació UE 1 de la illa delimitada per l'av. de Francesc Macià i carrers de Pi i Maragall, Filadors i Sant Isidre.

L'objectiu en el que es concreta aquest objecte és definir un nou volum que permeti cobrir l'accés existent al local situat en planta soterrani, per millorar la seva funcionalitat, accessibilitat i evacuació.

3. Àmbit d'actuació

L'àmbit de l'estudi de detall el conforma la illa delimitada per l'av. de Francesc Macià i els c. de Pi i Margall, dels Filadors i de Sant Isidre. Es troba situat a l'Eix Macià, just davant del Parc Catalunya.

L'àmbit té una superfície de 6.385,17 m^2 i està representat al plànol informatiu i-01.



4. Promoció i estructura de la propietat

L'Estudi de Detall és d'iniciativa privada i és promogut per la societat AND INVEST ESTATE SL.

L'àmbit inclou tres parcel·les de titularitat privada amb les referències cadastrals: 4808201DG2040A, 4808202DG2040A i 4808203DG2040A.

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).
- 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 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).
- 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

- Pla especial de localització d'usos residencials a l'illa delimitada pels carrers de l'Av. de Francesc Macià, Pi i Margall, Filadors i Pare Rodés de Sabadell (PE-36) aprovat definitivament en data 3 de maig de 2000 (DOGC 23.11.2000).
- Text refós del Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà (PE-51TR) aprovat definitivament en data 22 de febrer de 2007 (DOGC 03.05.2007).

- Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell (PEPS) (PE-131), aprovat definitivament en data 23 de gener de 2024 (DOGC 05.03.2024).

Règim urbanístic del sòl

El planejament vigent classifica els terrenys de l'àmbit com a sòl urbà consolidat i els qualifica com Zona terciària en volumetries especials, subzona c (clau 3-1c).

La unitat d'ordenació que conforma l'àmbit té definides tres unitats mínimes d'edificació i assigna un sostre màxim per cadascuna d'elles. Per cadascuna d'elles també es defineixen els perímetres reguladors i els perfils reguladors amb la cota d'alçada màxima.

Condicions de protecció

D'acord amb el Text refós del Pla Especial urbanístic de protecció del Patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell (PEPS) (PE-131) a l'àmbit hi ha els següents béns protegits:

Patrimoni arquitectònic

Denominació:	Conjunt Eix Macià – Parc Catalunya
Codi:	P.09.AM
Classificació:	Ambients
Categoria:	BPU
Nivell de protecció:	4. Ambiental

Patrimoni natural

Denominació:	Sistema del torrent de Can Feu
Codi:	BN.09
Classificació:	Altres elements d'interès natural
Categoria:	Altres
Nivell de protecció:	2. Conservació

Paisatge urbà

D'acord amb Text refós del Pla Especial d'Intervenció en el Paisatge Urbà (PEIPU) (PE-51-TR), els terrenys objecte d'aquest pla es troben en l'àmbit NAU.

Altres disposicions sectorials d'aplicació

A l'àmbit són d'aplicació les servituds aeronàutiques derivades de l'Aeroport de Sabadell.

6. Marc legal i procedència de l'estudi de detall

- 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 l'article 419 del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell que estableix que l'ordenació de l'edificació de la subzona 3-1c es regularà preceptivament mitjançant un Estudi de detall, l'àmbit mínim del qual haurà de coincidir amb la unitat mínima d'ordenació.

L'Estudi de detall també està subjecte al compliment de l'article 22 del PGMOS i en aquest sentit, ha 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.

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:

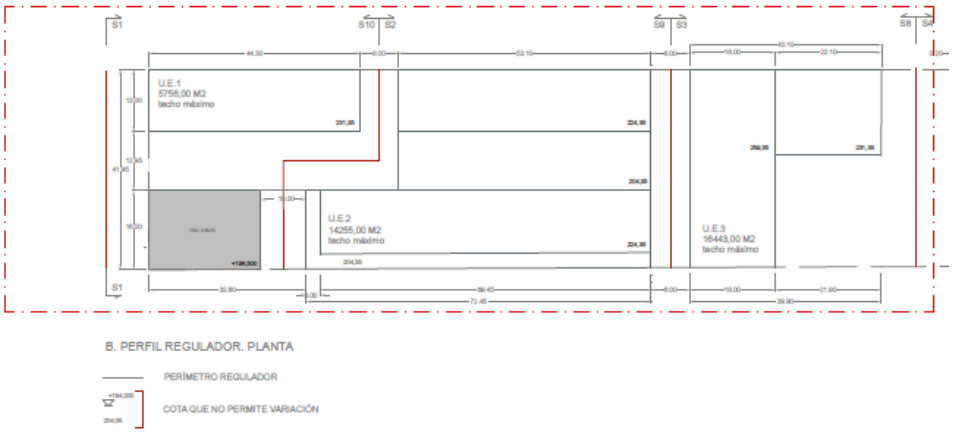
- Memòria (informativa i justificativa)
- Normes urbanístiques
- Documentació gràfica:
    - Plànols informatius
    - Plànols d'ordenació
- Annexes

8. Descripció i justificació de l'ordenació

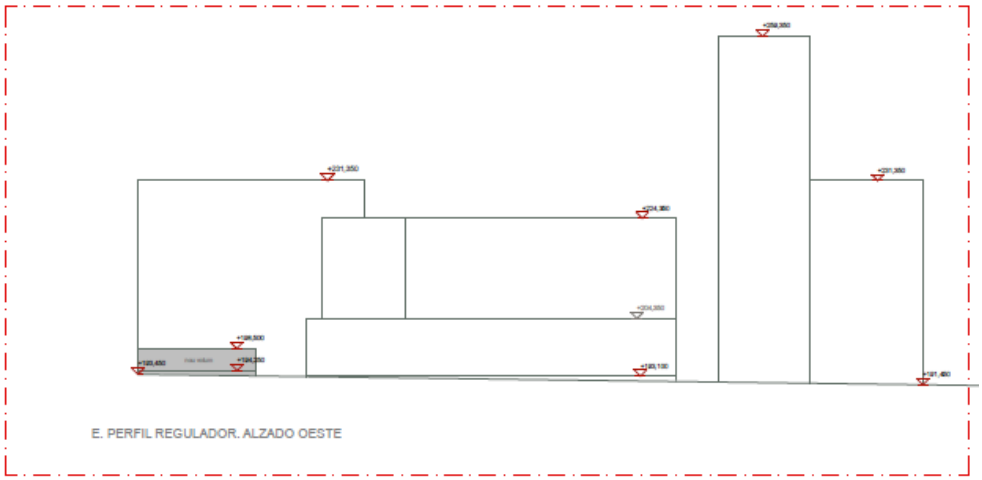
L'estudi de detall modifica puntualment l'ordenació de volums de la unitat mínima d'edificació UE1 per incorporar-hi un nou volum que cobreixi les escales d'accés al local situat en planta soterrani, amb l'objectiu de millorar-ne la funcionalitat, accessibilitat i evacuació.

L'àmbit de l'estudi de detall engloba tota la unitat d'ordenació, donant compliment a les determinacions de l'article 419 del Pla general.

El nou volum s'ubica a la cantonada de l'av. de Francesc Macià amb c. de Pi i Margall, alineant-se al volum de la unitat mínima d'edificació UE2 amb front a l'av. de Francesc Macià. Es conforma com un volum de baixa alçada enfront de les volumetries de la resta de la illa. El nou volum té una alçada màxima de 4,25 m, i una cota d'alçada màxima de 198,50 msnm. La seva disposició no altera les circulacions actualment existents a l'àmbit.



CODI DE VERIFICACIÓ	5P6Y 1N3G 2M0Z 2469 0IAP				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2026/87	DOCUMENT NÚM.	URB1AI01NJ	DATA	16-06-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Estudi de detall per la modificació de l'ordenació de volums de la illa delimitada per l'av. de Francesc Macià, c. de Pi i Maragall, c. dels Filadors i c. de Sant Isidre, a Sabadell (ED-152).				



L'estudi de detall no modifica la resta de volums de l'àmbit. Tampoc modifica l'edificabilitat de l'àmbit, ni els usos previstos pel planejament vigent. Únicament es precisa que s'admetran badalots, caixes d'escala i altres construccions accessòries d'escassa entitat a nivell de planta baixa en els espais no edificables, sense necessitat de modificar els gàlibs edificables del plànol o-01.

L'ordenació de volums no està subjecte al compliment del requeriment d'assolellament mínim per habitatge fixat pel Pla general a l'article 99bis. L'illa objecte de la ordenació és una zona terciària en volumetries especials (clau 3-1c), de manera que el seus usos dominants són de caràcter terciari, i no hi ha habitatges. Pel què fa a l'assolellament a les illes veïnes, aquesta condició no és aplicable atès que les illes veïnes a les que el nou volum podria afectar en termes d'assolellament, no estan destinades a ús residencial.

Els perímetres i perfils reguladors queden definits al plànol d'ordenació o-01.

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, no estableix noves càrregues de les definides per l'article 120 del TRLUC i per tant el document no requereix un estudi de la viabilitat econòmica.

El document 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.

Avaluació de la mobilitat generada

Pel què fa a la mobilitat, l'Estudi de detall no està subjecte a la redacció d'un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, per no trobar-se 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 i no comporta cap canvi de classificació ni qualificació del sòl, no incrementa l'edificabilitat prevista pel planejament vigent ni en modifica els usos.

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.