


CODI DE VERIFICACIÓ	 0B0H 532B 0S72 3Y13 0UD6				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2026/77	DOCUMENT NÚM.	URB1AI017X	DATA	06-05-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Pla especial urbanístic per a l'assignació d'usos a la reserva d'equipament comunitari (c-0) situada a la confluència dels carrers Serra de Galliners i de la Vall Moranta dins l'àmbit de Sant Pau de Riu-sec (PE-152).				

## **Resum comprensiu del document per a l'aprovació inicial del Pla especial urbanístic per a l'assignació d'usos a la reserva d'equipament comunitari (c-0) situada a la confluència dels carrers Serra de Galliners i de la Vall Moranta dins l'àmbit de Sant Pau de Riu-sec (PE-152)**

### **Antecedents de fet**

La Fundació CIPO, entitat social sense ànim de lucre fundada a Sabadell, que treballa per millorar la qualitat de vida de les persones amb diversitat funcional així com les seves famílies, ha mostrat interès per promoure un equipament privat, concretament un centre de jardineria com a centre formatiu i ocupacional destinat a persones amb diversitat funcional, a part del sòl qualificat de reserva d'equipament comunitari (clau c-0) situat a la confluència dels carrers de Serra Galliners i de Vall Moranta, a l'àmbit de Sant Pau de Riu-sec.

En aquest marc, l'Ajuntament aprecia i valora l'interès públic que té possibilitar la implantació d'un nou equipament comunitari destinat a centre ocupacional i formatiu de caràcter sanitari-assistencial, orientat a la inclusió social, formativa i laboral de persones amb diversitat funcional, en el qual les activitats de jardineria i medi ambient constitueixen el suport funcional del projecte ocupacional.

El sòl en el que es proposa desenvolupar l'equipament és de titularitat municipal. En aquest context, atès l'interès públic que s'aprecia a la proposta, la disponibilitat del sòl i que la qualificació urbanística de la parcel·la pot admetre el tipus d'equipament plantejat, l'Ajuntament considera adient obrir el procediment per a fer una concessió administrativa de domini públic per a ús privatiu de la finca municipal indicada.

Atès que la finca municipal es troba qualificada com a reserva d'equipament local (clau c-0), és necessari realitzar l'assignació d'usos per permetre la implantació d'un equipament de les característiques descrites. En aquest marc, l'Ajuntament de Sabadell promou la formulació del present Pla especial urbanístic d'assignació d'usos, amb la finalitat de possibilitar la implantació d'un equipament comunitari de caràcter sanitari-assistencial destinat a donar resposta a necessitats socials d'interès públic.

## Consideracions tècniques

### 1. OBJECTE I FINALITAT

L'objecte del Pla especial urbanístic de desenvolupament és l'assignació d'usos als terrenys situats a la confluència dels carrers Serra de Galliners i de la Vall Moranta, dins l'àmbit de Sant Pau de Riu-sec de Sabadell, qualificats com a reserva local del sistema d'equipaments comunitaris (clau c-0), a fi de possibilitar-hi la implantació d'un Centre de jardineria com a Centre formatiu i ocupacional destinat a persones amb diversitat funcional.

L'objecte del pla es desglossa en el següent objectiu concret:

Assignar als terrenys la subclau urbanística c-2, Equipament local sanitari-assistencial de manera que l'ús dominant d'aquests sigui el sanitari-assistencial, així com establir els usos compatibles i complementaris necessaris, per permetre la implantació d'un equipament previst.

### 2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit del Pla especial urbanístic s'ubica dins l'illa delimitada pels carrers Serra de Galliners, de la Vall Moranta i Can Diviu, a l'àmbit de Sant Pau de Riu-sec de Sabadell, concretament al seu extrem sud, on conflueixen els carrers de Serra de Galliners i de la Vall Moranta.

La parcel·la es troba delimitada al nord, per la resta de sistema d'equipament i concretament, la finca de Can Borrell, a l'est pel carrer de la Vall Moranta i al sud-oest, pel carrer de la Serra de Galliners.

Té una superfície de 5.793,65 m<sup>2</sup> segons delimitació proposada dins de la parcel·la d'equipament.

### 3. PROMOCIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La promoció del Pla especial urbanístic és d'iniciativa pública. El formula l'Ajuntament de Sabadell.

Els terrenys de l'àmbit són de titularitat pública i es corresponen a una finca de propietat municipal, concretament amb part de la finca registral 5781, inscrita al volum 3892, llibre 176, foli 85 del Registre de la Propietat número 5 de Sabadell i, segons el cadastre, amb part de la parcel·la cadastral 5462002DF2956C0001LH, que correspon a tot l'àmbit qualificat d'equipament.

### 4. PLANEJAMENT VIGENT, RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL I DISPOSICIONS SECTORIALS D'APLICACIÓ

A l'àmbit d'ordenació d'aquest Pla especial urbanístic són vigents i executives les figures de planejament i els instruments de gestió i execució següents:

Planejament general i derivat:

- Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (PGMOS) (DOGC 07.01.1994) i text refós del PGMOS (MPG-8), aprovat definitivament en data 31 de juliol de 2000 (DOGC 02.10.2000).

CODI DE VERIFICACIÓ	 0B0H 532B 0S72 3Y13 0UD6				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2026/77	DOCUMENT NÚM.	URB1AI017X	DATA	06-05-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Pla especial urbanístic per a l'assignació d'usos a la reserva d'equipament comunitari (c-0) situada a la confluència dels carrers Serra de Galliners i de la Vall Moranta dins l'àmbit de Sant Pau de Riu-sec (PE-152).				

- Text refós de la Modificació puntual del pla general d'ordenació a l'àmbit de Sant Pau de Riusec (MPG-33), aprovat definitivament en data 28 de juliol de 2006 (DOGC 08.11.2006).
- Text refós del Pla parcial urbanístic de Sant Pau de Riu-sec (PP-6), aprovat definitivament en data 20 de novembre de 2006 (DOGC 29.03.07).
- Text refós del Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà (PE-51), aprovat definitivament en data 22 de febrer de 2007 (DOGC 03.05.2007).
- Modificació puntual del sistema d'equipaments comunitaris del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (MPG-115), aprovada definitivament en data 16 de juliol de 2018 (DOGC 14.09.2018).
- 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).
- Text refós del 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).

#### Instruments de gestió i execució urbanística:

- Text refós del Projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica del Pla parcial urbanístic "Sant Pau de Riu Sec", aprovat definitivament en data 25 de juliol de 2008, inscrit al Registre de la propietat el 15 de desembre de 2008.
- Projecte complementari al projecte d'urbanització bàsica del sector Sant Pau de Riu Sec, endegament del riu, aprovat definitivament en data 25 de juliol de 2008.
- Projecte d'urbanització d'obres bàsiques i complementàries del sector "Sant Pau de Riu Sec", aprovat definitivament en data 21 d'abril de 2011.

#### Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl dels terrenys inclosos en l'àmbit d'aquest Pla especial urbanístic, és:

- Classificació: Sòl urbanitzable programat
- Qualificació: Sistema d'equipaments comunitaris. Reserva local d'equipament (clau c-0)

Els paràmetres d'edificabilitat i ocupació són:

- Índex d'edificabilitat neta: 1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

- Ocupació màxima: 60%

### Protecció patrimonial

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), aprovat definitivament en data 23 de gener de 2024 (DOGC 05.03.2024), l'àmbit del Pla especial se situa en l'Àmbit d'Expectativa Arqueològica AEA-13.BARP Sant Pau de Riu-Sec - Camp d'Aviació.

Pel que fa a Béns arquitectònics, justament al nord de l'àmbit però fora de la parcel·la objecte del present Pla especial, trobem l'antiga Masia i Molí de vent de Can Borrell de Sant Pau, que conformen l'element ARR.19.CA, en la Tipologia d'Arquitectura Residencial Rural (ARR), i l'Església i Rectoria de Sant Pau de Riu-sec, catalogades amb el número AR.12.CA dins la Tipologia d'Arquitectura Religiosa (AR), tots ells amb la categoria de BCIL.

### Altres disposicions sectorials d'aplicació

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

D'acord amb el Mapa de capacitat acústica de Sabadell els terrenys que comprenen l'àmbit d'aquest pla es situen en una Zona de sensibilitat acústica moderada, amb predomini de sòl d'ús terciari (B2).

## 5. CONTINGUT DOCUMENTAL DEL PLA

Els documents que constitueixen el Pla especial són:

### A. MEMÒRIA

### B. NORMATIVA

### C. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació

Plànols d'ordenació

### D. ANNEXOS

D1. Fitxa de l'Àmbit d'expectativa arqueològica AEA-13

D2. Fitxa de l'Església i Rectoria de Sant Pau de Riu-sec (Element AR.12 CA)


D3. Fitxa de la Masia de Can Borrell de Sant Pau (Element ARR.19 CA)

D4. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG)

## 6. MARC LEGAL I PROCEDENCIA 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).

La procedència del pla especial urbanístic es justifica, de manera específica, d'acord amb l'article 228.2e de les NU del PGMOS que estableix que a les reserves d'equipament local (clau c-0), l'assignació de l'ús dominant es realitzarà mitjançant un pla especial urbanístic d'iniciativa pública, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

CODI DE VERIFICACIÓ	 0B0H 532B 0S72 3Y13 0UD6				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2026/77	DOCUMENT NÚM.	URB1AI017X	DATA	06-05-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTES	Pla especial urbanístic per a l'assignació d'usos a la reserva d'equipament comunitari (c-0) situada a la confluència dels carrers Serra de Galliners i de la Vall Moranta dins l'àmbit de Sant Pau de Riu-sec (PE-152).				

I, de manera genèrica, conforme allò que determina l'article 67.1.d del TRLU, que preveu la redacció de Plans especials urbanístics pel desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris.

## 7. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA

La implantació d'aquest equipament permetrà donar cobertura al dèficit existent de places de centre de dia i centre ocupacional, mitjançant la concertació amb els serveis competents de la Generalitat de Catalunya, contribuint així a la millora del servei assistencial ofert a la ciutadania.

La conveniència i oportunitat del Pla es justifica per la disponibilitat i adequació dels terrenys de propietat municipal proposats tant pel que fa a les condicions d'accessibilitat, i a les característiques de la parcel·la.

## 8. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ

El Pla especial urbanístic proposa assignar com a ús dominant el sanitari-assistencial, concretant per als terrenys la subclau urbanística c-2, equipament sanitari-assistencial de caràcter local.

L'assignació de l'ús sanitari-assistencial com a ús dominant es justifica perquè:

- S'adequa plenament a la definició d'aquest ús establerta a l'article 149.19 de les Normes Urbanístiques del PGMOS, que inclou expressament els centres ocupacionals i d'atenció especialitzada per a persones amb disminució.
- Es tracta d'un ús expressament admès dins del sistema d'equipaments comunitaris, al qual correspon la qualificació d'equipament local per a ús sanitari-assistencial (clau c-2), d'acord amb l'article 228.1 de les NNUU del PGMOS.
- La parcel·la presenta unes condicions d'accessibilitat, situació urbana i característiques físiques adequades per al correcte funcionament de l'equipament, tal com es justifica a l'EAMG annex.

Els usos compatibles i complementaris es regularan segons s'estableix amb caràcter general per als equipaments comunitaris a les normes urbanístiques del Pla general municipal d'ordenació.

Les condicions d'ordenació i edificació seran les que amb caràcter general s'estableixen per als equipaments comunitaris de caràcter local a les normes urbanístiques del Pla general municipal d'ordenació. El Pla especial urbanístic no hi realitza cap modificació.

#### 9. AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

El Pla especial urbanístic no ha d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica per la manca d'efectes significatius que produeixen les seves determinacions sobre el medi ambient i tractar-se de planejament derivat l'àmbit d'actuació del qual correspon a sòl urbà, en concret, sòl urbà no consolidat.

#### 10. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Quan a la mobilitat, en tractar-se de planejament urbanístic derivat que té per objectiu la implantació de nous usos, el Pla inclou un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada de l'àmbit d'influència com a document independent. D'altra banda, aquest analitza la incidència sobre la mobilitat de la implantació de l'equipament previst, parant atenció a les especificitats de l'equipament a implantar, i proposa les mesures per garantir una mobilitat sostenible en l'àmbit d'influència.

#### 11. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Atès el caràcter i la finalitat del Pla especial urbanístic, el document justifica que és innecessari cap estudi de viabilitat econòmica, ni informe de sostenibilitat econòmica ja que no té efectes en les finances públiques de l'administració local, ni defineix noves càrregues.

#### 12. JUSTIFICACIÓ D'ALTRES DISPOSICIONS SECTORIALS

L'àmbit del Pla especial urbanístic es troba afectat per les servituds aeronàutiques derivades de l'Aeroport de Sabadell, d'acord amb la normativa estatal vigent en aquesta matèria.

Amb tot, el present Pla especial no defineix l'ordenació de volums, el qual s'haurà de definir amb el projecte d'obres de l'equipament.

#### 13. AVALUACIÓ DE LA PERSPECTIVA DE GÈNERE

El Pla especial inclou un apartat específic relatiu a l'avaluació de la perspectiva de gènere.