Ajuntament de Sabadell

CODI DE VERIFICACIÓ	1K4Z 2N70 5C21 533P 0KCT				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2026/90	DOCUMENT NÚM.	URB1AI01NK	DATA	16-06-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Pla de Millora Urbana per l'ordenació de volums del sector SPMU(ov)-29 Fàbrica de Joan Saltor Saumell a Sabadell (PMU-156).				

Resum comprensiu referent a la documentació per a l'aprovació inicial del Pla de millora urbana per l'ordenació de volums del sector SPMU(ov)-29 "Fàbrica de Joan Saltor Saumell" a Sabadell (PMU-156)

1. Antecedents de fet

En data 22 de maig de 2026 s'ha rebut la documentació per a l'aprovació inicial del *Pla de millora urbana per l'ordenació de volums del sector SPMU(ov)-29 "Fàbrica de Joan Saltor Saumell a Sabadell" (PMU-156)* amb la documentació escrita i gràfica (memòria informativa, justificativa, normativa i plànols) datats a maig de 2026, notes simples registrals, estudi patrimonial datat a maig de 2026.

El 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), va incloure l'edificació de la finca del carrer Fra Luís de León, 187 com a bé arquitectònic protegit. En aquest sentit, a la parcel·la li correspon la fitxa normativa AI.095.EA Fàbrica de Joan Saltor Saumell, en la què a la regulació de les intervencions s'especifica que *el bé es troba en un sector a desenvolupar per un Pla de millora urbana d'ordenació volumètrica*.

De manera simultània a la tramitació del PEPS, es va tramitar la *Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per possibilitar l'ordenació volumètrica de determinats béns arquitectònics protegits pel PEPS (MPG-122)*, aprovada definitivament en data 26 d'abril de 2024 (DOGC 19.06.2024), que delimita sectors de Pla de Millora urbana d'ordenació de volums per a determinats béns arquitectònics protegits, com a instrument urbanístic per a què puguin assolir l'aprofitament urbanístic d'acord amb les condicions de protecció establertes.

El Pla de millora corresponent a l'àmbit de la Fàbrica de Joan Saltor Saumell, té com a finalitat l'ordenació de volums, amb l'objectiu d'ordenar l'aprofitament urbanístic considerant les condicions de protecció del PEPS per al bé arquitectònic protegit i d'adequar la qualificació urbanística de l'àmbit delimitat amb la clau PR, per reconèixer el caràcter singular de la volumetria de dins la zona.

És en aquest context que es planteja la redacció del Pla de millora urbana d'ordenació de volums amb la finalitat d'adequar la qualificació urbanística amb el bé arquitectònic catalogat.

2. Objecte i finalitat

El Pla de millora urbana té per objecte l'ordenació volumètrica de l'element arquitectònic amb valor patrimonial Fàbrica de Joan Saltor Saumell de manera compatible amb les condicions de protecció establertes pel text refós del Pla Especial urbanístic de Protecció del patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell, PEPS (PE-131), per tal que pugui assolir l'aprofitament urbanístic previst pel Pla general.

Aquest objecte es desglossa en els següents objectius concrets:

- Ordenar l'aprofitament urbanístic tenint en consideració les condicions de protecció definides pel PEPS per al bé arquitectònic protegit.

- Adequar la qualificació urbanística de l'àmbit delimitat de zona industrial d'eixample amb terciari, variant d'ordenació existent (clau 5-1*) a zona industrial d'eixample amb terciari, variant d'ordenació existent i variant de regulació de conservació arquitectònica (clau 5-1*PR), per reconèixer la singularitat de la volumetria dins la zona urbanística en què es troba.

3. Àmbit d'actuació

L'àmbit del Pla de millora urbana es correspon amb l'illa delimitada pels carrers de Fra Luis de León, Miquel Servet, Doctor Gimbernat i Güell i Ferrer, al barri de l'Avinguda-Eixample, en el districte 1, al sud de la ciutat.

Els terrenys de l'àmbit estan edificats. Es troben parcialment ocupats pel conjunt de naus industrials que configuren el perímetre de l'illa i que composen l'edifici amb valor patrimonial, característic del racionalisme de postguerra de mitjans del segle XX, conegut com Fàbrica de Joan Saltor Saumell.

La superfície de l'àmbit és de sis mil quatre-cents dotze metres quadrats i trenta-sis decímetres quadrats (6.412,36m²).



Fragment del plànol i-03 Ortofoto

CODI DE VERIFICACIÓ	1K4Z 2N70 5C21 533P 0KCT				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2026/90	DOCUMENT NÚM.	URB1AI01NK	DATA	16-06-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Pla de Millora Urbana per l'ordenació de volums del sector SPMU(ov)-29 Fàbrica de Joan Saltor Saumell a Sabadell (PMU-156).				

4. Promoció i estructura de la propietat

La promoció del Pla de millora urbana és d'iniciativa privada. La formula Adela Martín López com a titular de la finca i la redacta IDP ENGINYERIA I ARQUITECTURA IBERIA SL.

Els terrenys de l'àmbit són de titularitat privada i es corresponen amb la finca amb referència cadastral: 6586601DF2968H0001FU.

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

L'àmbit de la Modificació de Pla resulta afectat per les figures de planejament següents:

Planejament vigent

- Text refós del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, aprovat en data 31 de juliol de 2000 (DOGC 2.10.2000) (MPG-8-TR). En endavant, en aquest pla especial, referit com a PGMOS.

- 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 el 27 de novembre de 2014 (DOGC 18.03.15).

- 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 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 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).

- Modificació puntual del pla general municipal d'ordenació de Sabadell per possibilitar l'ordenació volumètrica de determinats béns arquitectònics protegits pel PEPS (MPG-122), aprovada definitivament en data 26 d'abril de 2024 (DOGC 19.06.2024).

Planejament derivat

- Text refós del Pla Especial d'Intervenció en el Paisatge Urbà (PE-51-TR), aprovat definitivament en data 22 de febrer de 2007 (DOGC 3.05.2007).

- Text refós del Pla especial urbanístic de protecció de 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

Classificació del sòl: Sòl urbà consolidat.

Qualificació urbanística: Zona industrial d'eixample amb terciari, variant d'ordenació existent (clau urbanística 5-1*).

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)*, en l'àmbit de la Modificació puntual del PGMOS es trobaria l'element arquitectònic amb valor patrimonial: AI.095.EA Fàbrica de Joan Saltor Saumell.

Paisatge urbà

Els terrenys objecte del Pla de millora urbana es troben en l'àmbit NAU, d'acord amb el PE-51-TR.

Precisions relatives a usos comercials

L'àmbit es troba dins de la Trama urbana consolidada comercial (TUC), i dins de l'Àrea de centralitat comercial (ACC) segons la MPG-79.

Altres disposicions sectorials d'aplicació

Són d'aplicació les servituds aeronàutiques derivades de l'Aeroport de Sabadell. En l'àmbit del Pla de millora urbana les edificacions, ni cap element, pot superar les cotes resultants de la projecció de la superfície cònica de servitud de l'aeròdrom, que en funció del punt de la finca es troba aproximadament entre la cota 185 i la 188 metres sobre el nivell de mar.

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).

CODI DE VERIFICACIÓ	1K4Z 2N70 5C21 533P 0KCT				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2026/90	DOCUMENT NÚM.	URB1AI01NK	DATA	16-06-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Pla de Millora Urbana per l'ordenació de volums del sector SPMU(ov)-29 Fàbrica de Joan Saltor Saumell a Sabadell (PMU-156).				

La procedència del Pla de millora urbana es justifica, de manera especifica, d'acord amb l'article 10 de la Normativa de la MPG-122, el qual estableix que als sectors de Plans de millora urbana d'ordenació de volums, l'ordenació es desenvoluparà mitjançant un Pla de millora urbana d'ordenació de volums i que haurà d'ésser compatible amb les disposicions de protecció del bé arquitectònic protegit establertes pel PEPS.

La MPG-122 també modifica l'article 144 del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, especificant que les condicions de l'edificació seran "*Segons fitxa del Pla Especial de protecció del patrimoni Arquitectònic i planejament derivat de desenvolupament*".

De manera genèrica, la procedència es justifica conforme allò que determina l'article 70.1.b) del TRLU, que preveu la redacció de Plans de millora urbana per regular la composició volumètrica i de façanes en el sòl urbà consolidat.

7. Contingut documental del pla

Els documents que constitueixen el Pla de millora urbana són:

MEMÒRIA
NORMATIVA
- Disposicions generals
- Disposicions particulars
- Disposició addicional única

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació
- Plànols annexos

ANNEXOS
- Annex 1. Nota simple registral
- Annex 2. Estudi patrimonial

8. Descripció i justificació de l'ordenació

La proposta realitzada per al Pla de millora urbana consisteix en:

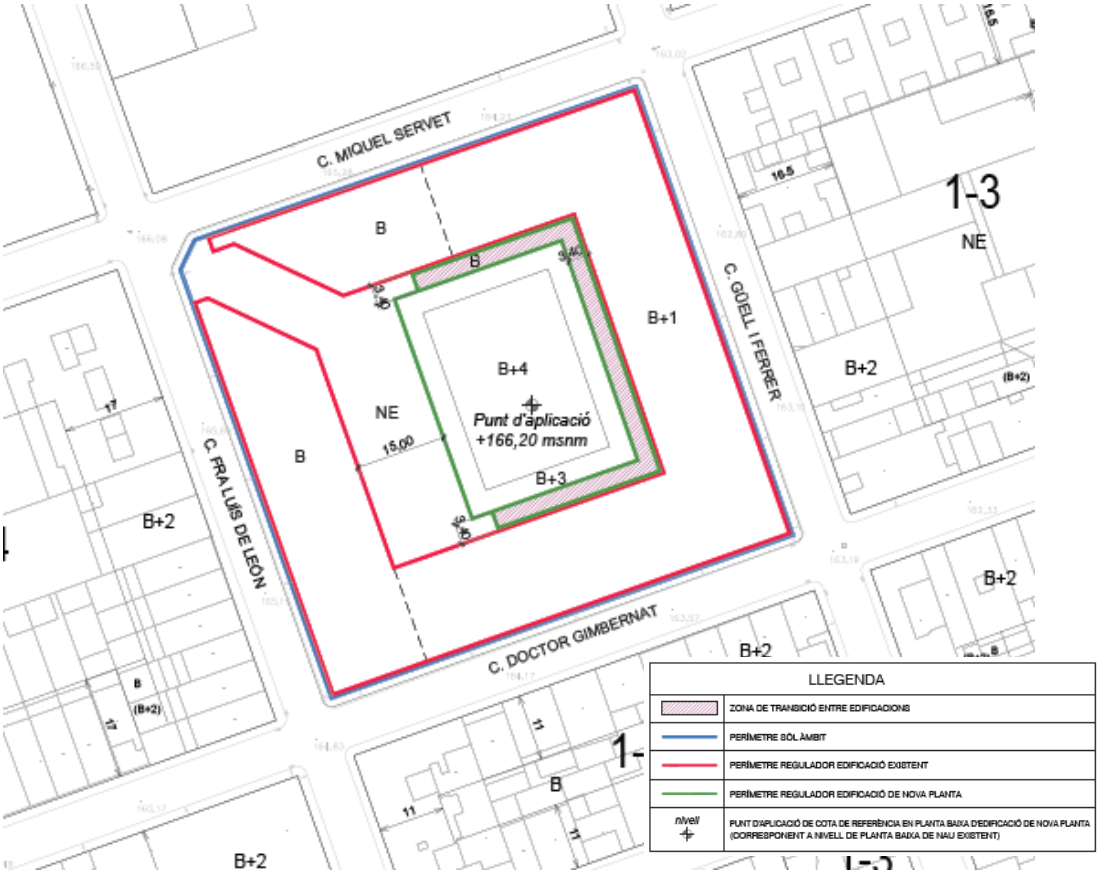
- Ordenar l'aprofitament urbanístic tenint en consideració les condicions de protecció definides pel PEPS per al bé arquitectònic protegit.

- Adequar la qualificació urbanística de l'àmbit delimitat de zona industrial d'eixample amb terciari, variant d'ordenació existent (clau 5-1*) a zona industrial d'eixample amb terciari, variant d'ordenació existent i variant de regulació de conservació arquitectònica (clau 5-1*PR), per reconèixer la singularitat de la volumetria dins la zona urbanística en què es troba.

D'altra banda, cal ressenyar que el Pla de millora urbana no modifica l'aprofitament urbanístic de l'àmbit. Manté l'edificabilitat establerta a la MPG-122 i els usos establerts al PGMOS per la clau 5-1.

S'estableix un sistema d'ordenació de volumetria específica, amb una volumetria flexible. D'una banda es conserva la volumetria de l'edifici existent, amb els elements característics i estructuradors del conjunt. El sostre nou s'implanta majoritàriament en una nova edificació ubicada al pati central, tot mantenint una part d'aquest com a espai lliure. Una part menor de la nova edificació es preveu que es pugui materialitzar en l'edifici existent, respectant les seves característiques i els elements protegits, ubicant-ne una part en forma d'ampliació de la planta inferior de l'edifici existent i fins a 1.000 m^2 en forma d'altells. Aquesta ordenació permet la ubicació del sostre màxim edificable establert a la fitxa del sector SPMU(ov)-29 de la MPG-122, de manera compatible amb la protecció de l'element arquitectònic catalogat.

Es manté una sola unitat d'edificació corresponent a la parcel·la, atès que l'element arquitectònic protegit abasta la totalitat de la finca.

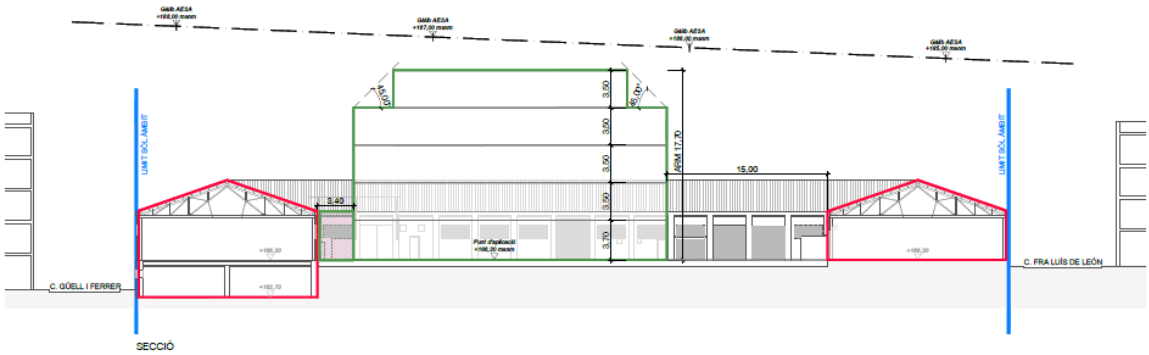


Fragment del plànol o-01a.2 Condicions d'ordenació de l'edificació. Perímetres reguladors

CODI DE VERIFICACIÓ	1K4Z 2N70 5C21 533P 0KCT				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2026/90	DOCUMENT NÚM.	URB1AI01NK	DATA	16-06-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Pla de Millora Urbana per l'ordenació de volums del sector SPMU(ov)-29 Fàbrica de Joan Saltor Saumell a Sabadell (PMU-156).				

S'estableixen tres perímetres reguladors: un que es correspon a l'edifici protegit, de planta baixa i una planta pis (una part preexistent i una altre de nova construcció), un que es correspon a l'edifici de nova construcció ubicat al pati, de planta baixa i quatre plantes pis, i finalment, un perímetre regulador que conforma un volum de transició entre l'edificació existent i la de nova construcció al pati, de planta baixa. La darrera planta del perímetre regulador de l'edificació d'obra nova, de planta baixa i quatre plantes pis es recula respecte les inferiors, de manera que es redueix la percepció d'alçada d'aquest volum, especialment des del pati interior.

Per a establir l'alçada reguladora màxima de l'edificació nova, es pren com a cota de referència la cota del pati interior. Pel què fa a l'edifici existent, s'aplica l'establert a l'article 84.4 del PGMOS introduït per la MPG-122, que estableix que l'alçada reguladora màxima es determina a partir de l'amidament del propi edifici. L'alçada reguladora màxima de l'edifici de nova construcció es fixa en 17,70m i la cota de referència de la planta baixa, a partir de la qual s'amida l'ARM, s'estableix a la cota 166,20 msnm, corresponents amb la cota del pati interior. Pel que fa al volum de transició entre l'edifici existent i el de nova construcció, es defineix que es resoldrà de forma que permeti una lectura neta i completa de tots els elements que componen la coberta de l'edifici.



Fragment del plànol o-01b.1 Condicions d'ordenació de l'edificació. Perfils reguladors

La proposta d'ordenació proposada dona compliment al requeriment d'assolellament mínim per habitatge a les illes veïnes que fixa l'article 99bis del PGMOS. Tot i que aquesta condició no és d'obligat compliment per la zona 5-1, atès que l'ordenació volumètrica del cos central depassa els paràmetres pròpies de la zona, s'ha tingut en consideració. D'aquesta manera es garanteix que, a les illes veïnes, els habitatges puguin tenir una hora de sol entre deu i catorze hores solars, el dia 21 de gener de cada any.

L'ordenació proposada és compatible amb la preservació dels valors del bé protegit. Es preserva la configuració de l'edificació existent, disposada perimetralment a la parcel·la, així com l'accés al recinte, que es fa per la cantonada del c. de Miquel Servet i el c. de Fra Luís de Leon. S'estableixen condicions relatives a la conservació de la composició de la façana, de la coberta i de l'estructura. En aquest sentit, les façanes hauran de mantenir la seqüència i ritme d'obertures existents, s'ha de preservar la configuració exterior de la coberta amb materials tradicionals, i a nivell estructural, es conservaran les encavallades metàl·liques existents, per les quals s'admetran actuacions puntuals a fi de garantir-ne la seva funcionalitat i adequació a les normatives sectorials vigents. El sostre que es disposi en forma d'altell a l'edificació existent haurà de ser compatible amb l'estructura d'encavallades i haurà de permetre que aquestes es puguin mantenir visibles en com a mínim dues de les naus.

El Pla de millora urbana no modifica el sostre màxim edificable ni modifica els usos establerts pel Pla general.



Vista de la proposta des de l'exterior



Vista de la proposta des del pati interior

CODI DE VERIFICACIÓ	1K4Z 2N70 5C21 533P 0KCT				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2026/90	DOCUMENT NÚM.	URB1AI01NK	DATA	16-06-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Pla de Millora Urbana per l'ordenació de volums del sector SPMU(ov)-29 Fàbrica de Joan Saltor Saumell a Sabadell (PMU-156).				

Avaluació econòmica i financera

Atès que l'objecte del Pla de millora urbana es limita a l'ordenació de volums de l'àmbit i no altera el règim urbanístic previst pel Pla general, i en aquest sentit no estableix noves càrregues de les definides per l'article 120 del TRLUC, el document no requereix un estudi de la viabilitat econòmica.

Pel que fa a la sostenibilitat econòmica, el document justifica que les actuacions previstes pel PMU no comporten despeses que hagin de ser assumides per l'Ajuntament de Sabadell.

Avaluació ambiental estratègica

El Pla de millora urbana no és objecte d'avaluació ambiental estratègica, donat que no es troba recollit en cap dels supòsits establerts per l'article 6 de la llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Avaluació de la mobilitat generada

El Pla de millora urbana no requereix d'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada ja que no es troba recollit en cap dels supòsits establerts per l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

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.

La nova construcció prevista i els elements que es situïn en la seva coberta i qualsevol altre element, no poden superar les cotes de la superfície cònica que van de la 185 a la 188 sobre el nivell del mar, depenent del lloc de l'àmbit, essent la zona més desfavorable la situada més pròxima a la cantonada formada entre el carrer de Miquel Servet i el carrer de Güell i Ferrer. En aquest sentit, cal assenyalar que l'edificació existent i el gàlib proposat per a l'edificació de nova construcció no vulneren les servituds aeronàutiques d'aeròdrom (superfície cònica) en situar-se el punt més alt a la cota 183,90msnm.

Avaluació de la perspectiva de gènere

El document inclou l'informe de perspectiva de gènere a la memòria del document.