Ajuntament de Sabadell

CODI DE VERIFICACIÓ	0G5M 2K5P 4N42 1J0U 082K				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2025/243	DOCUMENT NÚM.	URB1AI02WW	DATA	14-10-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Pla especial urbanístic per a l'assignació d'usos a l'equipament comunitari situat al carrer del Marquès de Comillas, 81-83 (PE-155).				

Resum comprensiu referent al document per a l'aprovació inicial del Pla especial urbanístic per a la implantació d'un equipament dotacional al carrer del Marquès de Comillas 81-83 de Sabadell (PE-155)

1. Antecedents de fet

L'Escola Superior de Disseny ESDI, adscrita a la Universitat Ramon Llull, neix el 1989 com a iniciativa de la FUNDACION DEL DISEÑO TEXTIL FUNDIT, gràcies a l'impuls de l'administració i de més de 90 agrupacions empresarials i empreses significatives del sector tèxtil.

El Campus Universitari ESDI es desenvolupa en el conjunt de naus industrials que conformaven l'antic edifici de Condicionament i Docks de la llana de Sabadell, un centre d'emmagatzematge i anàlisi del Gremi de Fabricants de Sabadell que data del 1920, obra de Lluís Homs Moncusí.

L'any 1989 es va dur a terme el projecte de transformació de l'edifici per convertir -lo en l'actual Escola Superior de Disseny ESDI.

El conjunt de naus industrials que conforma ESDI en l'actualitat té un total de 18.000m² de superfície, en els que es situa el campus universitari, actualment en funcionament, i un edifici, que es troba desocupat. És en aquesta part de l'edifici, actualment desocupat on l'ESDI té interès en implantar-hi un Allotjament dotacional, que doni servei d'allotjament als estudiants de grau universitari, postgrau i personal docent i investigador (PDI) del propi ESDI i dels centres universitaris de Sabadell, vinculat a l'anomenat "Eix del coneixement", vertebrat al voltant de la Gran Via de Sabadell.

El sòl en el que es pretén implantar l'ús d'allotjament dotacional és de titularitat privada i està qualificat de sistema d'equipament comunitari, de caràcter general, equipament educatiu (clau C-1).

2. Objecte i finalitat

L'objecte del present document és permetre la implantació d'un equipament d'allotjament dotacional a la parcel·la nord de l'àmbit, corresponent al carrer del Marquès de Comillas, 83, d'acord amb l'establert a l'article 34.5 ter del TRLUC.

L'objecte del Pla especial es concreta en els objectius següents:

- Permetre la implantació d'un equipament d'allotjament dotacional a la parcel·la nord de l'àmbit, corresponent al carrer del Marquès de Comillas, 83, d'acord amb l'establert a l'article 34.5 ter del TRLUC, per acollir una residència d'estudiants de grau universitari, postgrau i personal docent i investigador (PDI).

- Autoritzar la titularitat privada de l'àmbit per la implantació de l'activitat de residència d'estudiants, englobada en l'ús d'allotjament dotacional.

3. Àmbit d'actuació

L'àmbit del Pla Especial Urbanístic correspon a les parcel·les delimitades pels carrers Marquès de Comillas, Blasco de Garay, Bosch i Cardellach, i Gurrea; de Sabadell.

Té una superfície de sis mil set-cents cinc amb cinquanta-set metres quadrats (6.705,57 m²).



Fragment del plànol i-3 ortofoto

4. Promoció i estructura de la propietat

La promoció del Pla especial urbanístic és d'iniciativa privada. El formula la propietat FUNDACIÓN DEL DISEÑO TEXTIL FUNDIT.

5. 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:

CODI DE VERIFICACIÓ	0G5M 2K5P 4N42 1J0U 082K				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2025/243	DOCUMENT NÚM.	URB1AI02WW	DATA	14-10-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Pla especial urbanístic per a l'assignació d'usos a l'equipament comunitari situat al carrer del Marquès de Comillas, 81-83 (PE-155).				

Planejament general:

- 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 determinats elements protegits pel PEPPS (MPG-55), aprovat definitivament en data 19 d'abril de 2011 (DOGC 04.05.2011).
- Modificació puntual del sistema d'equipaments comunitaris del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (en endavant, 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 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 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 règim urbanístic del sòl dels terrenys inclosos en l'àmbit d'aquest Pla especial urbanístic, és:

- Classificació: Sòl urbà consolidat
- Qualificació: Sistema d'equipaments comunitaris de caràcter general. Equipament educatiu (clau C-1)

Els paràmetres d'edificabilitat i ocupació són:

- Índex d'edificabilitat neta: 1,5 m^2st/m^2s.
- Ocupació màxima: 50%

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), a l'àmbit del Pla especial

hi ha un bé protegit pel seu valor arquitectònic denominat AI.049.EA Condicionament i Docks de Sabadell. Aquest bé té la categoria BCIL i està subjecte a un nivell de protecció 2. Conservació.

Altres disposicions sectorials d'aplicació

L'àmbit del Pla especial urbanístic és troba inclòs dins de 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 alta, amb predomini de sòl d'ús residencial (A4).

6. Contingut 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
    Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG)
    Estudi històric i patrimonial

D'aquest, tenen caràcter normatiu la normativa i els plànols d'ordenació.

7. 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).

La procedència del pla especial urbanístic es justifica en el Text refós de la Llei d'urbanisme, de manera específica, d'acord amb l'article 34.5, en el que s'inclou l'allotjament dotacional per motiu de feina o estudi entre les activitats admeses en el sistema d'equipaments comunitaris, l'article 34.5ter que estableix les condicions per la seva implantació, i la Disposició Transitòria Vintena, que estableix les condicions per la seva implantació mentre el planejament urbanístic no estigui adaptat a l'establert pel TRLUC.

L'article 226 del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, en la seva versió donada per la MPG-115, en sòls qualificats d'equipament comunitari pels quals la titularitat del sòl ha de ser pública, regula la possibilitat d'implantar una activitat mantenint la titularitat privada del sòl.

El document es tramita, 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.

CODI DE VERIFICACIÓ	0G5M 2K5P 4N42 1J0U 082K				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2025/243	DOCUMENT NÚM.	URB1AI02WW	DATA	14-10-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Pla especial urbanístic per a l'assignació d'usos a l'equipament comunitari situat al carrer del Marquès de Comillas, 81-83 (PE-155).				

8. Conveniència i oportunitat del pla

La implantació de l'ús d'equipament d'allotjament dotacional a l'àmbit per poder-hi desenvolupar una residència d'estudiants justifica l'interès públic i social, així com la seva localització en el fet de proporcionar allotjament als estudiants universitaris, personal docent i investigador vinculats tant a l'ESDI com a la resta de centres universitaris ja implantats a la ciutat o bé previstos per un futur immediat. La ubicació de l'emplaçament, a la Gran Via, just al costat de l'ESDI també està estretament vinculada amb l'anomenat "Eix del coneixement". L'allotjament universitari potencia la vinculació i arrelament dels estudiants al municipi i redueix els desplaçaments dels usuaris, contribuint a reforçar l'ecosistema educatiu de caràcter universitari a la ciutat. També es remarca la conveniència de potenciar l'oferta d'allotjament universitari proper als centres d'estudi en el context de crisi d'habitatge actual, que dificulta l'accés a l'habitatge, sobretot a la gent més jove, a les grans ciutats.

El Pla especial també permet posar en ús un edifici patrimonial desocupat, garantint-ne així la seva correcta preservació i potenciar així el patrimoni de la ciutat.

El document justifica que el sòls de l'àmbit on es preveu la implantació de l'allotjament dotacional no impedeix la prestació dels serveis educatius obligatoris, ni d'altres àmbits a la ciutat, i que hi ha reserves d'equipaments comunitaris disponibles, de manera que s'hi pot autoritzar la implantació d'una activitat de titularitat privada.

Atès que el Pla general municipal d'ordenació de Sabadell no ha determinat els àmbits del municipi en què es poden implantar equipaments dotacionals d'iniciativa privada, el document justifica la idoneïtat de la proposta en relació amb les reserves de sòl disponibles a l'entorn per la implantació de nous equipaments comunitaris i a l'existència d'altres allotjaments dotacionals al mateix àmbit, d'acord amb l'indicat a la Disposició Transitòria Vintena del TRLUC. En aquest sentit, es constata d'una banda, que hi ha disponibilitat de reserves d'equipaments pròximes i de l'altra, s'analitza l'oferta disponible de places per allotjament universitari, constatant que no n'hi ha a l'entorn immediat de l'àmbit i que l'oferta de places disponibles és baixa en relació amb la demanada potencial que pot haver-hi entre el col·lectiu d'estudiants universitaris prevista a la ciutat.

9. Descripció i justificació de l'ordenació

El Pla especial urbanístic proposa admetre, a la parcel·la nord de l'àmbit, corresponent al c. del Marquès de Comillas 83, la implantació d'un equipament d'allotjament dotacional d'acord amb l'establert a l'article 34.5 del TLRUC, per acollir una residència d'estudiants universitaris, postgrau i personal docent i investigador.

La regulació del usos compatibles i complementaris resta subjecte a l'establert amb caràcter general pel sistema d'equipaments comunitaris per les normes del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell.

El document també autoritza, a la parcel·la nord de l'àmbit, la implantació de la nova activitat mantenint la titularitat privada del sòl, atès que no es considera necessari l'obtenció pública de l'equipament en aquest moment, d'acord amb l'article 226 del Pla general. En aquest sentit també es dona compliment a l'article 34.5ter.

Es prohibeix la divisió horitzontal sobre la parcel·la i l'edificació de l'àmbit, d'acord amb l'establert a l'article 34.5ter.

La normativa del Pla especial incorpora un annex normatiu amb el concert de les condicions de l'allotjament dotacional, d'acord amb el següent:

- L'allotjament dotacional tindrà un nombre estimat d'entre 130 i 170 places.

- Els col·lectius als quals es destinat l'alltojament dotacional són estudiants de grau universitari, postgrau i personal docent i investigador.

- Quant al criteri de selecció d'usuaris, s'estableix que aquests seran estudiants nacionals o internacionals, que estiguin cursant que estiguin cursant el grau universitari, postgrau o doctorat a l'àrea d'influència de l'allotjament. Tindran preferència els usuaris que acreditin estudiar o desenvolupar les funcions de docència, recerca o gestió acadèmica en alguns dels centres acadèmics que conformen l'"Eix del coneixement" a la ciutat de Sabadell.

- El règim d'ús serà temporal, vinculat a la durada dels cursos acadèmics.

- Es fixa el barem de preus per usuari. El valor es fixa entre 700 i 1.200 €/m^2, actualitzables anualment segons l'IPC, essent valors abans d'impostos, i inclouen els serveis, espais comuns, subministraments elèctric i d'aigua. I no inclouen serveis d'alimentació o estacionament, entre d'altres.

- Les característiques fonamentals de l'allotjament. Disposarà d'habitacions, menjador col·lectiu o cantina amb servei de restauració, servei de neteja, gimnàs, biblioteca, espai d'estudi i sala d'actes.

- Es constituirà i inscriurà al Registre de la propietat el dret de tanteig i retracte a favor de l'Ajuntament de Sabadell sobre el sòl i l'edificació destinats a l'equipament, per temps indefinit per a la primera transició onerosa i per deu anys en segones i ulteriors transmissions oneroses.

El document no regula les condicions d'ordenació i edificació, de manera que resten subjectes a la regulació establerta amb caràcter general pel Pla general municipal d'ordenació de Sabadell.

En relació amb les condicions de protecció del bé catalogat, el Pla especial incorpora com a document annex un Estudi patrimonial del bé. Tot i que correspondrà al projecte pel qual es sol·liciti llicència per la implantació de l'activitat, concretar les actuacions i justificar-ne l'adequació al règim de protecció vigent, el Pla especial argument que és compatible la implantació de l'ús d'allotjament dotacional amb la protecció del bé.

Avaluació econòmica

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

CODI DE VERIFICACIÓ	0G5M 2K5P 4N42 1J0U 082K				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2025/243	DOCUMENT NÚM.	URB1AI02WW	DATA	14-10-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Pla especial urbanístic per a l'assignació d'usos a l'equipament comunitari situat al carrer del Marquès de Comillas, 81-83 (PE-155).				

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.

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. 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.

Avaluació de la perspectiva de gènere

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

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.