

## Estudi de detall de modificació de les condicions d'edificació del Molí de l'Amat (ED-148)

### RESUM COMPRESIU

#### 1. Àmbit d'actuació

L'àmbit de l'Estudi de detall és la zona industrial de la Unitat d'actuació UA-R7 Molí de l'Amat i té una superfície de 24.424 m<sup>2</sup>.

#### 2. Planejament vigent

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

- Text refós del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (MPG-8-TR), aprovat pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya en data 31 de juliol de 2000 i publicat al DOGC en data 2 d'octubre de 2000.
- Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació a l'àmbit del Ripoll (Exp.: MPG-5), aprovat definitivament en data 3 de desembre de 2002 (DOGC. 03.03.2003).
- Modificació del Pla general d'ordenació a l'àmbit industrial del Riu Ripoll (Exp.: MPG-80), aprovada definitivament en data 9 de juliol de 2019 (DOGC. 25.09.2019).
- Pla especial de protecció dels béns arqueològics, mediambientals i arquitectònics [PEP]BAMAS (PE-122), aprovat definitivament per la CTUB en data 15 de desembre de 2016. (DOGC 22.02.2017).
- Text refós del Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà (PE-51TR) aprovat definitivament per la CUB en data 22 de febrer de 2007 (DOGC 03.05.07).
- Estudi de detall UA-R7 Molí de l'Amat (ED-142), aprovat definitivament per el ple de l'Ajuntament de Sabadell el 5 d'abril de 2011. (BOPB 19.04.2011).

El planejament vigent classifica els terrenys com a sòl urbà, amb la condició de no consolidat, ja que el planejament general el sotmet al desenvolupament del polígon d'actuació urbanística denominat UA-R7, en el qual estan inclosos.

Els sòls estan qualificats com a Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), destinats a ésser ocupats per a usos i instal·lacions majoritàriament industrials.

#### 3. Promoció i estructura de la propietat

La promoció de l'Estudi de detall és d'iniciativa privada i ve donada per Molino Amat SA, promotor que vol portar a terme la modificació de l'ordenació de volums del Molí de l'Amat a la zona industrial de l'àmbit de la Unitat d'actuació UA-R7 de l'àmbit del Riu Ripoll.

La propietat dels sòls es correspon, segons el projecte de reparcel·lació voluntària del polígon d'actuació urbanística UA-R7 Molí de l'Amat de Sabadell, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en sessió d'1 d'abril de 2011 i pendent d'inscripció registral, amb els següents percentatges a:

- Molino Amat, S.A. (81,19%)
- Ajuntament de Sabadell (18,81%)

#### 4. Objecte de l'Estudi de detall

L'objecte de l'Estudi de detall és modificar l'ordenació de volums vigent, determinant l'espai privat enjardinat i l'aparcament, amb la finalitat de millorar les condicions de mobilitat interna.

## 5. Proposta de l'Estudi de detall

L'estudi de detall modifica puntualment l'ordenació de volums de l'anomenat "edifici multiplantes", "edificis annexes" i volumetria d'una part de la nau a construir, sense que s'incrementin els paràmetres urbanístics que ordena l'Estudi de detall vigent. També es manté el nombre de 80 places d'aparcament ja previstes, així com l'Estudi d'Impacte en l'Entorn d'acord amb la normativa d'integració en el paisatge del Ripoll.

### Ordenació de volums

L'estudi de detall modifica l'ordenació de l'edificació vigent en els següents aspectes:

- Modifica el volum previst pel què s'anomena "edifici multiplantes", definint un perímetre regulador que podrà acollir una edificació de planta baixa i dues plantes pis, de 1.032 m<sup>2</sup> de superfície en planta i 12.900 m<sup>3</sup> de volum construïble, amb una alçada total de 12,50 m, desplaçant-lo cap a la façana del riu Ripoll, per deixar espai de maniobra suficient pel costat est de la finca, entre aquest volum i el límit de la parcel·la.
- Ajusta la volumetria dels anomenats "edificis annexes" situats al nord-est de la parcel·la a la seva configuració real, atès que el volum definit a l'Estudi de detall ED-142 delimitava un àmbit superior al realment construït. El volum queda definit amb una superfície en planta 818 m<sup>2</sup>, una alçada de 15 m i un volum construïble de 12.270 m<sup>3</sup>.
- Reconeix la volumetria del dipòsit d'emmagatzematge situat a la part nord-est de l'àmbit, identificat com a "edificis annexes-per a magatzem", que queda definit amb una superfície de 486 m<sup>2</sup>, una alçada màxima de 12,10 m i un volum construïble de 5.662,80 m<sup>3</sup>.
- Amb la finalitat d'ajustar la proposta als paràmetres globals fixats a l'Estudi de detall ED-142, s'ajusta la volumetria del cos anomenat "nau industrial (a construir)", pel qual es defineix una superfície màxima d'ocupació en planta de 1.794,33 m<sup>2</sup>, una alçada màxima de 12,50 m, i un volum màxim construïble de 21.532 m<sup>3</sup>. També s'ajusta la volumetria "vestidors nau industrial (original)", amb una superfície d'ocupació màxima de 344 m<sup>2</sup>, una alçada màxima de 8,38 m i un volum màxim construïble de 2.882,75 m<sup>3</sup>.

Aquesta nova ordenació no modifica els paràmetres urbanístics previstos per l'Estudi de detall ED-142, en relació amb l'ocupació màxima i al volum màxim, com tampoc esgota els valors d'altres paràmetres que estableix el planejament vigent.

FITXA URBANÍSTICA			
MUNICIPI: SABADELL			
PLANEJAMENT: P.G.O.M.S UA-R7 Molí de l'Amat			
ZONIFICACIÓ: Zona Industrial del Ripoll (Clau 6-1)			
PARAMETRES	PLANEJAMENT (MPG-5)	ESTUDI DETALL ED-142	MOD. ESTUDI DETALL ED-148
PARCEL·LA MÍNIMA	8.000 m <sup>2</sup>	24.424,00 m <sup>2</sup>	24.424,00 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓ EDIFICIS	màx. 75% (18.318,00 m <sup>2</sup> )	40% (9.735,33 m <sup>2</sup> )	40% (9.735,33 m <sup>2</sup> )
VOLUM MÀXIM EDIFICIS	8,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> S(195.392 m <sup>3</sup> )	5,02 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> S (122.723,55 m <sup>3</sup> )	5,02 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> S (122.723,55 m <sup>3</sup> )
ALÇADA REGULADORA	16,00 m	15,00 m	15,00 m
DISTÀNCIA FRONT RIU RIPOLL	Alçada naus, min. 8 m	12,00 m	12,00 m / 12,50 m
PLACES APARCAMENT	1c/100 m <sup>2</sup> i 1c/200 m <sup>2</sup> <6.000m <sup>2</sup> (79p)	80 places	80 places
ENJARDINAMENT E. LLIURES	10% (1.468,86 m <sup>2</sup> )	4.586,45 m <sup>2</sup> (31,2%)	4.199 m <sup>2</sup> (28,7%)