

CODI DE VERIFICACIÓ	²6E2O2C4Y4P2E2IOG05ENE» 6E2O 2C4Y 4P2E 2IOG 05EN				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2025/42	DOCUMENT NÚM.	URB19I02SF	DATA	30-09-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Estudi de Detall de la UA-4 Plaça del Mil·lenari-Viladomat (ED-150).				

Resum comprensiu de l'“Estudi de Detall de la UA-4 Plaça del Mil·lenari - Viladomat (ED-150)” document presentat en data 26 de setembre de 2025, del qual es sol·licita tramitació per a la seva aprovació inicial.

1. Antecedents

La Modificació puntual del PGMO de Sabadell a l'àmbit de la rambla d'Ibèria (MPG-3), a l'illa delimitada pels carrers de Viladomat, Rocafort i Rambla Ibèria, va delimitar dos polígons d'actuació anomenats UA-4 Plaça del Mil·lenari-Viladomat (en endavant UA-4) i UA-5 Plaça del Mil·lenari-Rocafort.

Pel polígon d'actuació UA-4 Plaça del Mil·lenari-Viladomat, dins del qual queda inclòs el sòl que conforma l'àmbit de l'Estudi de Detall, va qualificar els sòls de àmbit amb les claus 1-9 i A-1, i en va fixar les condicions d'ordenació. Per la Zona residencial en volumetries especials amb terciari (clau 1-9) va preveure un sòcol continu de planta baixa, un edifici de planta baixa i dues plantes pis a la façana amb el carrer Rocafort i una torre de planta baixa i sis plantes pis a la cantonada de Rambla Ibèria amb el carrer Viladomat. Aquesta ordenació, tant per l'alçada que es preveia que podia assolir l'edificació com per la ubicació d'aquesta, comportava un impacte important sobre les finques veïnes que fan façana al carrer de Rocafort, especialment pel què fa a l'asseïllament.

És en aquest context que es planteja modificar parcialment l'ordenació volumètrica amb la finalitat de minorar l'impacte d'aquestes sobre les edificacions existents, especialment pel què fa a l'asseïllament.

2. Objecte i objectiu de l'Estudi de detall

L'Estudi de detall té per objecte modificar parcialment l'ordenació volumètrica del sòl qualificat de Zona residencial en volumetries especials amb terciari (clau 1-9) del polígon d'actuació UA-4 Plaça del Mil·lenari-Viladomat, definida per la Modificació Puntual del PGMO de Sabadell a l'àmbit de la Rambla d'Ibèria (MPG-3), amb l'objectiu de plantejar una nova ordenació més amable amb l'entorn, en el que l'edifici previst tingui un impacte menor sobre les edificacions existents, i en concret amb l'aspecte de l'asseïllament.

3. Àmbit d'actuació

L'àmbit de l'Estudi de detall s'emplaça a la illa delimitada per la Rambla Ibèria, carrer de Viladomat i de Rocafort, i engloba els sòls qualificats com a Zona residencial en volumetries especials amb terciari (clau 1-9) dins l'àmbit de la UA-4 Plaça del Mil·lenari-Viladomat.

En aquests terrenys hi ha diverses edificacions: al número 232 del carrer Viladomat s'hi ubica una edifici de planta baixa amb una activitat industrial; al número 173 de la Rambla d'Ibèria, no hi ha edificació però sí una activitat de lloguer de furgonetes i camions; al número 169 de la Rambla d'Ibèria hi ha un edifici d'habitatge unifamiliar habitat; al número 167 de Rambla d'Ibèria hi ha un solar amb un petit cobert i per últim al número 8 del carrer Rocafort hi ha part del jardí de l'edificació de la mateixa parcel·la situada amb front al carrer Rocafort.

La superfície de l'àmbit és de 919,67 m².

4. Promoció i estructura de la propietat

L'Estudi de Detall és d'iniciativa privada i és promogut per la Junta de Compensació de la UA-4 Plaça del Mil·lenari-Viladomat.

L'àmbit inclou cinc finques de titularitat privada amb les referències cadastrals: 4891708DF2949G0001KU, 4891709DF2949G0001RU, 4891710DF2949G0001OU, 4891711DF2949G0001KU i 4891703DF2949G0001LU.

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:

- 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).
- Modificació puntual del PGMO de Sabadell a l'àmbit de la rambla d'Ibèria (MPG-3) aprovada definitivament en data 15 de desembre del 1999 (DOGC 21.01.00).
- Text refós del Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà (PE-51TR) aprovat definitivament en data 22 de febrer de 2007 (DOGC 03.05.07).
- 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).
- Modificació puntual del Pla general d'ordenació per a la regulació de l'ús dels serveis funeraris (MPG 123), aprovada definitivament en data de 9 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).

Règim urbanístic del sòl

El planejament vigent classifica els terrenys de l'àmbit com a sòl urbà no consolidat, atès que es troben dins d'un polígon d'actuació urbanística en el qual està prevista la cessió de part del sòl com a vial a la Rambla Ibèria.

El sòl de l'àmbit està qualificat com a Zona residencial en volumetries especials amb terciari (clau 1-9).

El tipus d'ordenació per a la Zona residencial en volumetries especials amb terciari (clau 1-9) és pel sistema de volumetria específica.

La Modificació puntual del PGMO de Sabadell a l'àmbit de la rambla d'Ibèria (MPG-3) preveu la possibilitat de fer modificacions parcials del volum previst mitjançant l'aprovació d'un Estudi de detall que no tingui per objecte alterar els límits de zona, augmentar el sostre màxim ni superar el nombre màxim de plantes.

Altres disposicions sectorials d'aplicació

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

6. Descripció i justificació de l'ordenació

L'ordenació proposada defineix dues unitats d'edificació: la UE1 amb front a la Rambla Ibèria i carrer de Viladomat, i la UE2 amb front al carrer de Viladomat i Rocafort.

Per l'ordenació de la UE1 es proposa un sòcol de planta baixa i planta pis continu, configuració que el fa apte per la implantació d'usos terciaris. Sobre aquest sòcol, es proposa un volum de quatre plantes pis més a la cantonada de la Rambla d'Ibèria i el carrer de Viladomat, i un volum d'una planta més al carrer de Viladomat.

CODI DE VERIFICACIÓ	26E2O2C4Y4P2E2IOG05ENE» 6E2O 2C4Y 4P2E 2IOG 05EN				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2025/42	DOCUMENT NÚM.	URB19I02SF	DATA	30-09-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Estudi de Detall de la UA-4 Plaça del Mil·lenari-Viladomat (ED-150).				

Per la UE2 es proposa un volum de planta baixa que ocupa la totalitat de la unitat d'edificació, i un volum de dues plantes pis al carrer de Rocafort, d'onze metres de fondària edificable, seguint la volumetria prevista per la parcel·les veïnes del carrer de Rocafort.

El desnivell topogràfic existent entre la Rambla Ibèria i el carrer de Rocafort, que en el punt més extrem assoleix els 2,5 m, facilita la integració de la nova volumetria prevista amb la de la resta de la illa. En aquest sentit, malgrat que es delimita un sòcol de planta baixa i pis a la UE1, el desnivell entre aquest i el volum previst de planta baixa per l'espai interior d'illa de les parcel·les veïnes amb front al carrer de Rocafort, no es materialitza com una planta pis, sinó que és inferior.

El fet de planejar un sòcol de planta baixa i pis a la UE1 permet reduir el sostre que resta per disposar a les plantes pis, reduint el nombre de plantes màxim previst pel planejament vigent. I d'altra banda, el volum de planta baixa i cinc plantes pis previst a la cantonada de la Rambla Ibèria i el carrer de Viladomat, per la seva forma i disposició, queda més allunyat de les finques veïnes del què preveia l'ordenació del planejament vigent

Pel què fa a la protecció de les vistes sobre les parcel·les veïnes i a la integració en el paisatge urbà, a banda del sòl sòcol continu de baixos i una planta pis, per la resta de plantes es delimiten perímetres reguladors que, a l'interior d'illa, quedin reculats suficientment dels límits de les unitats d'edificació, de manera que s'hi puguin fer obertures i s'eviti generar noves mitgeres.

La proposta d'ordenació proposada dona compliment al requeriment d'asolellament mínim per habitatge que fixa el Pla general a l'article 99bis i es garanteix que, dins de la illa, tant per la volumetria que s'ordena dins de l'àmbit de l'Estudi de detall com per la resta de l'illa, tota planta i habitatge de l'edificació pugui tenir una hora de sol entre deu i catorze hores solars, el dia 21 de gener de cada any.

La proposta ordena la superfície de sostre màxim prevista pel polígon d'actuació UA4 Plaça del Mil·lenari-Viladomat, de 3.101 m², i el distribueix entre les dues unitats d'edificació definides, de manera que assigna un sostre màxim per la UE1 és de 2.641 m² i de 460 m² per la UE2.

Per cadascuna de les unitats d'edificació, l'Estudi de detall defineix els perímetres reguladors màxims, el nombre de plantes i el punt de referència per l'amidament de l'alçada reguladora màxima. De la mateixa manera es defineix l'alçada reguladora màxima en funció amb el nombre de plantes d'acord amb el que estableix el Pla general. Com a alçades màximes s'estableix una alçada màxima de 7,30 m per al gàlib de B+1, de 10,30 m pel gàlib de B+2 i de 19,30 m pel gàlib de B+5. També es fixen alineacions obligatòries als plànols d'ordenació.

No es permet l'obertura de guals a la Rambla Ibèria.

No és objecte de l'Estudi de detall preveure cap reserva de sostre destinat a habitatge protegit, atès que no és objecte d'aquesta figura de planejament qualificar sostre residencial de nova implantació.

El document tampoc adjunta cap agenda ni avaluació econòmica atès que no comporta cap modificació respecte les despeses previstes ni l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació UA4 Plaça del Mil·lenari-Viladomat.

7. Justificació del compliment de normativa sectorial

L'àmbit es troba dins de la zona amb limitació d'altura de les servituds de l'aeròdrom amb cota +188,00 m, essent aquesta la cota màxima a la que podria arribar l'edificació. La proposta d'ordenació té un gàlib màxim de 19,30 m, el punt d'aplicació del qual és la cota topogràfica 165,39m, la qual cosa suposa una cota d'alçada final de 184,69 m, inferior a la limitació de servitud de l'aeròdrom imposada per la normativa sectorial.

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.

Pel què fa a la mobilitat, l'Estudi de detall tampoc està subjecte a la redacció d'un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, atès que no es troba 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.

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. En aquest aspecte, ateses les competències de l'Estudi de detall, aquest té una incidència reduïda, però la proposta desenvolupada ha tingut en compte el fet que el plantejament de l'ordenació està encarat a què el sòcol de planta baixa i pis es pugui destinar a activitats econòmiques o comunitàries, aspecte que contribueix a afavorir la percepció de seguretat al carrer. De la mateixa manera en el desenvolupament del polígon d'actuació es preveu l'ampliació de la vorera de la Rambla Ibèria, la qual cosa permetrà millorar les condicions en les que es desenvolupen les activitats quotidianes i que es pugui dotar amb mobiliari urbà adequat a les necessitats de la població, i s'hi pugui garantir una bona il·luminació.