



Àrea de Cohesió Territorial. Desenvolupament Urbà, Seguretat i Civisme
Servei d'Urbanisme
Secció de Planificació urbanística/ JCSP

EXP: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SABADELL PER POSSIBILITAR L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE DETERMINATS BÉNS ARQUITECTÒNICS PROTEGITS PEL PEPS (MPG-122)

RESUM COMPRESIU

1. Àmbit d'actuació

L'àmbit d'actuació d'aquesta modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell és discontinu. Es concreta en alguns sub-àmbits de sòl urbà consolidat que contenen béns arquitectònics protegits pel Pla especial de protecció del patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell, PEPS (PE-131).

2. Planejament vigent i en tramitació

Planejament municipal vigent durant la tramitació de la modificació:

- Text refós del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, aprovat definitivament en data 31 de juliol de 2000, publicat al DOGC el 2 d'octubre de 2000 (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).
- Pla especial de Protecció dels Béns Arqueològics, Mediambientals i Arquitectònics de Sabadell [PEP] BAMAS (PE-122), aprovat definitivament per la CUB en data de 15 de desembre de 2016 (DOGC 22.02.17).
- Text refós del Pla Especial d'Intervenció en el Paisatge Urbà (PE-51TR) aprovat definitivament el 22 de febrer de 2.007 (DOGC 03.04.2007).

Planejament en tramitació:

- Text refós i modificació del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (MPG-117), aprovat inicialment en data 7 de març de 2019 (BOP 11.03.2019).
- Pla especial de protecció del patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals, PEPS (PE-131).

3. Promoció

La promoció de la Modificació de pla és d'iniciativa pública. La formula l'Ajuntament de Sabadell.

4. Objecte de la modificació

La modificació del Pla té per objecte possibilitar l'ordenació volumètrica de determinats béns arquitectònics protegits pel PEPS, per tal que puguin assolir l'aprofitament urbanístic previst per a cada finca, d'acord amb les condicions de protecció.

L'executivitat de la Modificació del Pla general vindrà condicionada a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla especial de protecció del patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals (PE-131), en endavant PEPS.



5. Proposta de modificació

La modificació del Pla General permet resoldre aspectes de l'ordenació volumètrica en béns arquitectònics protegits on puguin presentar-se desajustos amb les condicions de protecció establertes pel PEPS, amb la voluntat de no establir més càrregues addicionals per als propietaris dels béns arquitectònics protegits patrimonialment que les derivades del deure legal de conservació i manteniment dels immobles. També té com a finalitat, la de no impossibilitar l'aprofitament urbanístic atorgat pel Pla general, cosa que podria derivar en l'establiment de limitacions o vinculacions singulars en perjudici dels interessos públics i privats concurrents. Motius pels quals es justifica l'interès públic, l'oportunitat i la necessitat de la modificació.

Per a dur a terme el seu objecte, la Modificació proposa:

- Facilitar la intervenció en els béns arquitectònics protegits mitjançant la modificació de determinats paràmetres urbanístics regulats pel PGMOS per als béns protegits ordenats pel sistema d'alineació de carrer, amb l'objectiu de resoldre prèviament a la concessió de la llicència, desajustos puntuals que actualment requereixen planejament derivat i que caracteritzen l'immoble protegit.
- Compilar en les normes urbanístiques del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell (d'ara en endavant, NU del PGMOS) les disposicions específiques relatives als paràmetres de l'edificació dels béns arquitectònics protegits.
- Deixar per al desenvolupament posterior, mitjançant la delimitació de sectors subjectes a planejament derivat (Pla de millora urbana d'ordenació de volums), la resolució d'aquells casos en què les incompatibilitats o inadequacions requereixen una nova ordenació volumètrica que permeti assolir l'aprofitament urbanístic previst, de manera compatible amb les disposicions del PEPS.

La modificació no preveu cap increment de l'aprofitament urbanístic, atès que no incrementa l'edificabilitat, no altera els usos, ni la intensitat, ni modifica la densitat, essent aquest darrer paràmetre, no regulat al PGMOS.

Contingut de la modificació de Pla general

A. Ajust de paràmetres reguladors de l'edificació

Els paràmetres del sistema d'ordenació per alineació de carrer d'alçada de l'edificació, alçada de les plantes, definició de les plantes de l'edifici, fondària edificable i edificacions a l'espai lliure interior d'illa entren sovint en contradicció amb les característiques dels elements patrimonials que el PEPS pretén posar en valor i protegir. En tant que la tipologia constructiva d'aquests béns no s'adapta als estereotips amb què la norma genèrica, pròpia d'un planejament general, pretén regular.

Aquest desajust va ser tractat, de manera parcial, pel Text refós de la modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per a determinats elements protegits pels PEPPS (en endavant, MPG-55). Aquesta modificació va rebaixar el rang, de norma bàsica a complementària, dels paràmetres de l'alçada de l'edificació, l'alçada de les plantes i la definició de les plantes de l'edifici per als elements protegits. A més, va establir que la definició de les diferents plantes s'havia de fer mitjançant planejament derivat i va normativitzar les alçades de les plantes i reguladora dels béns arquitectònics protegits, a partir de l'amidament de les pròpies de l'edifici catalogat.

No obstant això, si bé la MPG-55 identifica els articles a modificar de les NU del PGMOS: 84 (alçada de l'edificació), 87 (alçada de les plantes) i 88 (plantes de l'edifici), no fa efectiva la modificació del redactat d'aquests articles. D'altra banda, el fet d'establir els aspectes regulats com



a norma complementària per als béns protegits, que fa necessari el desenvolupament de planejament derivat, no en facilita l'aplicació. Quan són ajustos puntuals que es poden resoldre prèviament a la concessió de la llicència d'obres, sense precisar la tramitació de cap figura de planejament, reconeixen les característiques específiques del bé protegit en relació amb aquests paràmetres. Cosa que ja de fet, el Pla especial de protecció està realitzant, des d'un punt de vista patrimonial, amb les condicions de protecció.

És per això, que la modificació proposa incorporar en el redactat dels articles 84 i 87 de les NU del Text refós del PGMOS el reconeixement normatiu de l'alçada de l'edifici i les alçades de les plantes, respectivament, a partir de l'amidament de les pròpies alçades del bé arquitectònic protegit, amb caràcter de normativa bàsica per facilitar l'aplicació. I deixant sense efecte els articles de la normativa de la MPG-55 que regulen aquests paràmetres.

Quan a la definició de les plantes de l'edifici, atès que tots aquells casos en què resultarà necessària s'inclouen en sectors de pla de millora d'ordenació de volums, la modificació proposa deixar sense efectes l'establert per la MPG-55 i remetre al que disposa l'article 88 de les NU del PGMOS amb caràcter genèric.

Altrament, la MPG-55 va deixar sense abordar el paràmetre de la fondària edificable, així com l'existència de béns arquitectònics protegits a l'espai lliure interior d'illa, quan la ubicació d'aquests no s'ajusta a la regulació genèrica de la zona. Ambdós paràmetres molt relacionats amb característiques dels béns arquitectònics amb valor patrimonial, però que per ser tractats de manera genèrica a les NU del PGMOS, no permeten reconèixer aquestes singularitats dels béns arquitectònics protegits afectats.

En aquest cas es modifiquen els articles 89 i 90 de les NU del Text refós del PGMOS per incorporar el reconeixement normatiu de la fondària edificable, a partir de l'amidament de la del propi edifici protegit, i fer reconeixement normatiu d'aquells béns arquitectònics protegits situats en l'espai lliure interior d'illa, respectivament.

Per últim, la modificació deixa sense efecte la part final de l'article 6 de la normativa de la MPG-55, on es disposa que el sostre de l'espai sotacoberta és computable per a reordenar mitjançant planejament derivat. És tracta d'una extralimitació i contradiu l'article 85.1b de les NU del PGMOS, que disposa que el sostre de l'espai sotacoberta no s'ha de computar com a sostre a reordenar, quan l'ordenació volumètrica es faci mitjançant planejament derivat. A més de ser un tipus de construcció, el sostre del qual no forma part de l'edificabilitat, segons estableixen les NU del PGMOS.

Es per això que la modificació deixa sense efecte allò que estableix l'article 6 de la NU de la MPG-55 que contradiu l'establert per l'article 85.1b de les NU del PGMOS. De tal manera, que el sostre de l'espai sota coberta no sigui computable per a la reordenació mitjançant un pla de millora urbana d'ordenació de volums.

B. Delimitació de sectors de Pla de millora urbana d'ordenació de volums

Per resoldre aquells casos de béns arquitectònics protegits, de titularitat privada, en què l'ordenació volumètrica del Pla General presenta desajustos amb les condicions de protecció del PEPS, que afecta la materialització de l'aprofitament urbanístic previst, i que no es pot resoldre amb l'ajust dels paràmetres d'edificació relacionats anteriorment, la modificació hi delimita un sector subjecte al desenvolupament d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums.



Els motius per a la delimitació d'un sector subjecte a un Pla de millora urbana d'ordenació de volums són els següents, podent concórrer-hi més d'un:

- a) El bé arquitectònic protegit es troba en una unitat d'ordenació sense condicions d'edificació, per provenir del primer Pla especial de protecció patrimonial o subsegüents aprovat.
- b) L'ordenació volumètrica establerta pel PGMOS presenta inadequacions o incompatibilitats amb les condicions de protecció establertes pel PEPS per al bé arquitectònic protegit.
- c) Es vol garantir el caràcter unitari del conjunt arquitectònic protegit en la consolidació de l'edificació potencial, en ésser aquest és un dels valors patrimonials del bé arquitectònic protegit.

Als plans de millora urbana d'ordenació de volums definits en la Modificació de Pla no els és d'aplicació les reserves de sòl per a sistemes públics que estableix la legislació urbanística per a les modificacions de figures de planejament que requereixen increment de les reserves per a sistemes urbanístics perquè ni s'incrementa el sostre edificable, ni s'augmenta la densitat de l'ús residencial, ni es transformen globalment els usos, ni es tracta d'una actuació aïllada de dotació.

La finalitat dels plans de millora urbana dels sectors delimitats en aquesta modificació és l'ordenació volumètrica de l'aprofitament urbanístic de cada àmbit, d'acord amb les condicions de protecció.

En total, la modificació inclou la delimitació de 30 sectors subjectes a Pla de millora urbana d'ordenació de volums. La fitxa normativa corresponent a cada sector inclou la delimitació de l'àmbit, el sostre màxim edificable a reordenar, els objectius i altres determinacions específiques, si s'escauen. La modificació no ordena usos, manté els usos globals del planejament vigent.

Per a tots els sectors delimitats es manté la clau urbanística de la zona i s'afegeix el superíndex corresponent a la clau "PR", que indica que es tracta d'un àmbit subjecte a variant de regulació de conservació arquitectònica, que reconeix la singularitat de la volumetria dins la zona on s'ubica.

Adicionalment, la modificació proposa fer uns ajustos en la regulació de la variant de conservació arquitectònica. Possibilita que les condicions d'edificació de les unitats regulades per aquesta variant, també puguin ser establertes mitjançant planejament derivat de desenvolupament i incorpora una clau urbanística que la identifica (clau PR).

D'altra banda, d'acord amb l'article 65 de les NU del PGMOS, la modificació estableix un règim transitori per als sectors delimitats subjectes a pla de millora d'ordenació de volums. S'admet la possibilitat d'atorgar llicències d'obres per a les intervencions permeses al bé arquitectònic protegit, mentre el pla de millora urbana d'ordenació de volums no sigui executiu, llevat de les del tipus ampliació i obra nova. Aquest règim transitori també es fa extensiu als tres sectors de pla de millora d'ordenació de volums delimitats en la MPG-55.

- C. Esmena de l'errada en la consideració d'existència de vinculació singular en l'element arquitectònic protegit Torre del carrer de Josep Renom.

La MPG-55 va establir l'existència de vinculació singular en l'element protegit Torre del carrer de Josep Renom (ARU/M.042.EA). A partir de l'anàlisi dels antecedents urbanístics, que s'adjunten en la modificació, es deriva que l'establiment de la protecció patrimonial no va suposar cap restricció de l'aprofitament urbanístic de la finca i que, per tant, es tracta d'una errada. En conseqüència, la modificació deixa sense efecte tal consideració.

En resum, la modificació puntual del PGMOS, per assolir l'objecte:



1. Modifica els articles 84 i 87 de les NU del Text refós del PGMOS. Afegeix un punt 4 en el redactat d'ambdós articles que fa reconeixement normatiu de l'alçada de l'edifici i les alçades de les plantes, respectivament, a partir de l'amidament de les pròpies alçades del bé arquitectònic protegit.
2. Deixa sense efecte els articles 4 i 5 de la normativa de la MPG-55, mitjançant la disposició addicional primera. Remet quan al seu contingut en allò que estableixen als articles 84 i 87 (segons el redactat proposat en la modificació) i el 88 de les NU del PGMOS.
3. Modifica l'article 89 de les NU del Text refós del PGMOS. Afegeix un apartat "i" que fa reconeixement normatiu de la fondària edificable a partir de l'amidament de la del propi edifici protegit.
4. Modifica l'article 90 de les NU del Text refós del PGMOS. Afegeix un apartat "d" que reconeix com a normatius aquells béns arquitectònics protegits situats en l'espai lliure interior d'illa, els quals no s'ajusten a la regulació genèrica de la zona.
5. Deixa sense efecte allò que estableix l'article 6 de la NU de la MPG-55 que contradiu l'establert per l'article 85.1b de les NU del PGMOS, sobre el còmput del sostre del espai sota, mitjançant la disposició addicional segona. De tal manera, que el sostre de l'espai sota coberta no sigui computable per a la reordenació mitjançant un pla de millora urbana d'ordenació de volums.
6. Modifica a la variant de regulació de conservació arquitectònica: l'encapçalament de la subsecció i els articles 143 i 144 de les NU del PGMOS. Incorpora la clau PR que identificarà les unitats d'ordenació regulades per aquesta variant i disposa que les seves condicions d'edificació també es puguin establir mitjançant planejament derivat de desenvolupament.
7. Delimita trenta sectors subjectes a Pla de millora urbana d'ordenació de volums. I estableix un règim transitori en tant no hi sigui executiu el pla de millora corresponent, pel qual en aquests àmbits es puguin atorgar llicències d'obres, d'acord amb les condicions de protecció, llevat de les d'ampliació i obra nova. Aquest règim transitori també es fa extensiu als tres sectors subjectes a Pla de millora urbana d'ordenació volums delimitats a la MPG-55.
8. Justifica la inexistència de vinculació singular en l'element arquitectònic protegit: Torre del carrer de Josep Renom (Fitxa ARU/M.042.EA del PEPS). Hi deixa sense efecte l'establert a la MPG-55 mitjançant la disposició addicional tercera.

7. Normativa sectorial:

La modificació de Pla 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 d'una modificació que només afecta sòl urbà, en concret sòl urbà consolidat.

Quan a la mobilitat, en tractar-se d'una modificació que no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, aquesta no ha d'incloure com a document independent estudi d'avaluació de la mobilitat generada. D'altra banda, aquesta modificació no té efectes sobre la mobilitat prevista al PGMOS, atès que per la seva finalitat no augmenta l'edificabilitat, ni modifica els usos previstos.

8. Avaluació econòmica i financera

Atès el caràcter i la finalitat de la Modificació de pla resta innecessària la realització de cap estudi de viabilitat econòmica, ja que no suposa cap increment significatiu del cost econòmic per a dur a terme l'operació urbanística.

Pel que fa a la sostenibilitat econòmica, no es produeix cap repercussió significativa en les finances públiques de l'administració local per afectar béns de titularitat privada.

9. Agenda

La previsió temporal per al desenvolupament dels sectors delimitats subjectes a Pla de millora urbana d'ordenació de volums és de 10 anys.