

CODI DE VERIFICACIÓ	²4R6J6W531J5H1S6O01P1M» 4R6J 6W53 1J5H 1S6O 01P1				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2022/144	DOCUMENT NÚM.	URB17100B4	DATA	09-02-2023
ÀREA	Àrea de Cohesió Territorial, Desenvolupament Urbà, Seguretat i Civisme				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell per l'actualització de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al Riu Ripoll (MPG-132).				

Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell per l'actualització de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al Riu Ripoll (MPG-132)

RESUM COMPRESIU

1. Antecedents

La ubicació del polígon d'activitat econòmica al llarg del parc fluvial del riu Ripoll té unes característiques molt particulars. És un polígon amb molta extensió de sòl productiu i molt dispers que es troba d'alguna manera deslligat de la trama urbana, però a la vegada, hi és molt proper.

En termes urbanístics, el fet que al llarg dels anys s'hagin succeït diverses figures de planejament que han regulat l'àmbit i que en paral·lel hagi anat canviant la legislació sectorial en matèria urbanística i del sòl, superposat amb el desenvolupament propi i particular de cadascun dels àmbits, ha fet que es produeixin algunes situacions incongruents, o que sigui difícil establir en quina situació es troben les zones d'activitat econòmica. D'altra banda, l'anàlisi de la normativa urbanística també evidencia alguns aspectes confusos i/o millorables.

S'ha constatat la necessitat de revisar l'admissió dels usos específics, tant de la zona industrial del Ripoll (clau 6-1) com de la zona terciària en edificacions patrimonials (clau 4-2), especialment pel que fa a l'adopció de determinats usos dotacionals com a usos compatibles i de l'ús de magatzem que havien quedat exclosos amb les regulacions anteriors.

En data 14 de juliol de 2023 es va aprovar inicialment la Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell per l'actualització de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al Riu Ripoll (MPG-132) (BOP 27.07.2023), es va sotmetre el document a informació pública i es van sol·licitar els informes sectorials preceptius. D'entre els informes rebuts, l'Autoritat del Transport Metropolità va indicar que era oportú que la modificació de pla anés acompanyada d'un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada en la fase d'aprovació inicial.

En aquesta situació també hi ha concorregut el fet que en data 27 de novembre de 2023, mitjançant la sentència judicial 3867/2023, la secció segona de la sala del contenciós administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va estimar el recurs presentat per Comercial Lanera SL contra l'acord d'aprovació definitiva de la Modificació del Pla general d'ordenació a l'àmbit del riu Ripoll (MPG-80), del municipi de Sabadell, i va declarar la nul·litat de ple dret aquesta figura de planejament. Aquesta circumstància ha provocat que l'escenari del planejament vigent sobre el que es desenvolupava la present modificació de pla canviés, i calgués refer-la.

En aquest context, s'ha procedit a redactar l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada i a refer el document de la modificació de pla d'acord amb el planejament vigent. També s'han recollit nous requeriments per l'àmbit relatiu a la previsió de la implantació de dues noves rotondes, a la

confluència de la rda. de l'Ebre amb el camí de Torre-romeu, a la confluència del camí de Torre-romeu i camí de Can Quadres, i s'ha recuperat la previsió d'una tercera rotonda a la ctra. de Prats de Lluçanès a la confluència amb el camí de Ca la Daniela que ja contenia la MPG-80, però ajustant-ne lleugerament el plantejament i la ubicació. També s'han replantejat puntualment algunes zones d'aprofitament industrial previst pel planejament a fi de contenir una mica els creixements previstos i facilitar-ne el desenvolupament. Aquestes darreres incorporacions, les rotondes i els ajustos puntuals de les zones amb aprofitament, han comportat ajustar puntualment la delimitació de la classificació del sòl, aspecte que ha comportat sotmetre el document a un procés d'avaluació ambiental estratègica, motiu pel qual també s'ha redactat el corresponent document per l'Avaluació ambiental estratègica, i se n'ha fet la tramitació prèvia a l'aprovació inicial preceptiva.

2. Àmbit d'actuació

L'àmbit de la modificació de pla engloba, a l'entorn del riu Ripoll, els polígons d'actuació urbanística i sectors a desenvolupar per pla de millora urbana vigent, així com les zones qualificades de zona industrial del Ripoll (clau 6-1), de zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2) i de sistema d'infraestructures de serveis tècnics, de caràcter local (clau b-1), i els sòls necessaris per la implantació de les rotondes situades a la confluència de la rda. de l'Ebre i camí de Torre-romeu, a la ctra. de Caldes i a la confluència del camí de Torre-romeu i Camí de Can Quadres.

3. Planejament objecte de modificació

3.1. El planejament objecte de modificació és:

- El Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell (DOGC 07.01.1994). En concret és el Text refós del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell (**MPG-8-TR**) - en endavant PGMOS -, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya el 31 de juliol de 2000 i publicat en el DOGC el 2 d'octubre de 2000.
- El Text refós de la Modificació del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell a l'àmbit del Ripoll (**MPG-5**), aprovat definitivament en el 3 de desembre de 2002 (DOGC 03.03.2003).
- La Modificació puntual del pla general d'ordenació al parc esportiu de Sant Oleguer i al parc del Nord de Sabadell (**MPG-45**), aprovada definitivament en data 10 de juliol de 2007 (DOGC 18.09.07).
- 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).
- 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).

3.2. El planejament vigent a l'àmbit de la modificació és:

- 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 del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell per a l'actualització dels sòls industrials (**MPG-88**), aprovada definitivament en data 27 de novembre de 2014 (DOGC 18.03.2015).
- Text refós de la modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell sobre l'ajust de la delimitació del sòl no urbanitzable en l'entorn del riu Ripoll (**MPG-98**), aprovada definitivament en data 10 de juny de 2015 (DOGC 05.08.2015).

CODI DE VERIFICACIÓ	² 4R6J6W531J5H1S6O01P1M» 4R6J 6W53 1J5H 1S6O 01P1				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2022/144	DOCUMENT NÚM.	URB17100B4	DATA	09-02-2023
ÀREA	Àrea de Cohesió Territorial, Desenvolupament Urbà, Seguretat i Civisme				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell per l'actualització de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al Riu Ripoll (MPG-132).				

- 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).

3.3. El planejament en tramitació que té afectació a l'àmbit del Ripoll és el següent:

- Text refós i modificació del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (**MPG-117**) aprovat provisionalment en data 14 de desembre de 2021.

4. Promoció de la Modificació de Pla

La Modificació de Pla és de promoció pública i la redacten els serveis tècnics municipals.

5. Objecte de la Modificació de Pla

L'objecte d'aquesta modificació és revisar alguns aspectes de la normativa vigent als àmbits industrials i terciaris del riu Ripoll per esmenar mancances detectades, actualitzar la seva regulació urbanística, aclarir l'estat de l'àmbit en termes de gestió urbanística, fer ajustos puntuals de la qualificació urbanística i la classificació del sòl per permetre la implantació de tres noves rotondes a la xarxa viària de l'àmbit del riu i per millorar la ubicació o delimitació d'algun àmbit industrial. També es fa extensiva la normativa ambiental als sòls qualificats de sistema d'infraestructures de comunicació (clau b-1).

6. Proposta de la modificació de Pla.

Pel que fa a la gestió urbanística, els objectius plantejats són els següents:

- Aclarir quins polígons d'actuació urbanística són vigents actualment i quins ja han estat desenvolupats.
- Establir quins polígons d'actuació estan subjectes a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb el marc legal vigent.

Consideració dels PAU i SPMU a efectes de cessió d'aprofitament, d'acord amb la legislació vigent

D'acord amb la legislació vigent, els criteris a efectes d'establir el deure de cessió de sòl amb aprofitament, es resumeixen amb els quadres següents:

ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA	
A efectes del Text refós de la Llei estatal de sòl, són actuacions de transformació urbanística :	
actuacions d'urbanització, que inclouen:	
actuacions de nova urbanització	que suposen el pas d'un àmbit de sòl de la situació de sòl rural a la d'urbanitzat per creix, juntament amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per a l'edificació o ús independent i connectades funcionalment amb la xarxa dels serveis que exigeix l'ordenació territorial i urbanística
reforma o renovació de la urbanització d'un àmbit de sòl urbanitzat	
actuacions de dotació que tinguin per objecte incrementar les dotacions públiques d'un àmbit de sòl urbanitzat per reajustar la seva proporció amb la màxima edificabilitat o densitat o amb els nous usos assignats a l'ordenació urbanística a una o més parcel·les de l'àmbit i no requereix la reforma o renovació de la urbanització d'aquest	

		CESSIONS D'APROFITAMENT	CESSIONS DE SISTEMES I URBANITZACIÓ SI S'ESCAU
SÓN ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA			
actuacions de nova urbanització, de renovació o reforma de l'urbanització i les de dotació, destinades a l'ordenació de sol urbà no consolidat que tingui per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a			
en SÒL URBANITZABLE o en SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT			
REFORMA INTERIOR		10%	SI
REMODELACIÓ URBANA			
TRANSFORMACIÓ D'USOS			
URBANITZACIÓ			
COMPLETAR TERMIT URBÀ			
en SÒL URBÀ CONSOLIDAT (en origen)			
ACTUACIONS AÏLLADES DE DOTACIÓ (no comporta la reordenació general de l'àmbit)			
TRANSFORMACIÓ D'USOS PREEXISTENTS	+ CORRELATIVA EXIGÈNCIA DE MAJORS RESERVES PER A ZONES VERDES, PER ESPAIS LLIBRES I PER EQUIPAMENTS PREVISTA A L'ARTICLE 100.4	10% DE L'INCREMENT D'APROFITAMENT	SI (correlativa exigència de sistemes (zones verdes, espais lliures i equipaments per increment d'aprofitament)
AUMENT D'EDIFICABILITAT			
AUMENT DE LA DENSITAT DE PARCEL·LES			
NO SÓN ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA			
ACTUACIONS AÏLLADES PER CESSIÓ DE VIALITAT (per condició de solar)		EXEMPT	SI
ACTUACIONS D'ABAST LIMITAT PER L'AJUST, L'AMPLIACIÓ I LA MILLORA DE LA VIALITAT O DELS ESPAIS LLIBRES		EXEMPT	SI

- Esmenar els polígons d'actuació o sectors de pla de millora urbana que no siguin viables, revisar els polígons d'actuació que no sigui necessari mantenir i donar per executats els polígons que s'acredita que han assolit el seu nivell de desenvolupament previst.
- Esmenar desajustos produïts en alguns polígons entre les cessions efectuades i les modificacions posteriors a aquestes que han generat situacions incongruents, revisar alguna de les cessions previstes, així com la necessitat d'urbanització d'algun sistema.

Això es concreta en el següent:

- S'aclareix l'estat d'execució dels polígons d'actuació i sectors de pla de millora urbana vigents. Es consideren executats, respecte el planejament vigent, els polígons d'actuació: UA-R1 Polígon Torrent de Can Bages, UA-R3 Molí de l'Oriac, UA-R5 Molí de la Potassa-Bosser, UA-R6 Can Salvi Bros, UA-R14 Fàbrica Qualitex, UA-R15 Cal Sec-Grau, UA-R16 Fàbrica TIMSA i UA-R17 Vapor Brujas-Arrahona.
- S'elimina el polígon d'actuació urbanística UA-R25 Molí de les Tres Creus, atès que es considera no té sentit mantenir-lo. Els sòls qualificats de camins del Ripoll (clau a-1[r]) no són propietat del Molí de les Tres Creus i ja es troba urbanitzat. La petita porció de sòl que resta per cedir i urbanitzar com a sistema viari (clau a-1) es pot resoldre amb una cessió de vial.
- Es modifica puntualment el polígon d'actuació UA-R2b Molí Mornau a fi d'ajustar les qualificacions a la topografia i s'esmena una discrepància entre la delimitació del polígon i la delimitació de la finca que deixava una petita porció de sòl subjecte a expropiació. També es recupera l'ajust de qualificacions de la zona industrial del Ripoll (clau 6-1) i la zona terciària amb edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2) que havia fet la MPG-80, d'acord els estudis que s'havien realitzat a l'àmbit per part de la propietat. Així mateix, s'ajusta la dimensió del vial d'accés per evitar una estretament excessiu previst pel planejament vigent.
- S'elimina el polígon d'actuació UA-R8 Tints Alavedra i s'ajusta la qualificació de manera que l'aprofitament privat quedi situat a la terrassa mitja del riu, on està implantada l'edificació existent i es preveu l'ampliació del vial al que fa front aquesta unitat d'ordenació. Aquesta unitat d'ordenació quedarà afecta de vial, amb l'obligació de cedir i urbanitzar el vial al que fa front.
- Es modifica el polígon d'actuació UA-R19 Fàbrica Castelló a fi de replantejar el traçat del vial d'accés, allunyant-lo al màxim del talús, i ajustant la delimitació del polígon al màxim per facilitar-ne el seu desenvolupament.
- Es substitueix el polígon del Molí Torrella (UA-R22) per un nou sector de pla de millora urbana (S-R22), per permetre la incorporació de la nova rotonda plantejada a la carretera de Caldes i resoldre el tram final de la connexió de la Fàbrica Castelló a la carretera.
- S'estableixen quins àmbits de gestió urbanística estan, de manera inequívoca, subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic d'acord amb el marc legal vigent i quins només tenen per objecte ajustos de vial i d'urbanització.

CODI DE VERIFICACIÓ	²4R6J6W531J5H1S6O01P1M» 4R6J 6W53 1J5H 1S6O 01P1				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2022/144	DOCUMENT NÚM.	URB17100B4	DATA	09-02-2023
ÀREA	Àrea de Cohesió Territorial, Desenvolupament Urbà, Seguretat i Civisme				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell per l'actualització de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al Riu Ripoll (MPG-132).				

UA-62	UA-R2a	Molí d'en Galí	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES
	UA-R2b	Molí d'en Mornau-Estruch	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
UA-67	UA-R7	Molí de l'Amat	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
UA-70	UA-R10	Molí Xic	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
UA-73	(PE-R1)	Ca la Paula	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
UA-R19		Fàbrica Castelló	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES
UA-R20		Vapor de Cal Buxó	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES
UA-R22		Molí d'en torrella	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
UA-R23b		Polígon de Can Quadres	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES
UA-R26		Miel Enrile	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
PE-R2		Vapor de Can Quadres	ACTUACIÓ ABAST LIMITAT D'AJUST DE VIALITAT I ESPAIS LLIURES

Pel que fa a la regulació del planejament urbanístic, la modificació de pla aborda els següents aspectes:

➤ Regulació per a la **Zona industrial del Ripoll (clau 6-1)**:

- S'incorpora el paràmetre d'edificabilitat en la zona industrial del Ripoll (clau 6-1), per completar els paràmetres definidors de l'aprofitament urbanístic i es fixa el valor d'1 m2 sostre / m2 sòl.
- S'elimina l'obligatorietat de la redacció d'un Estudi de detall per a elaborar l'ordenació de volums i es substitueix per una concreció de l'ordenació de volums.
- Es reconeixen les volumetries de les edificacions implantades legalment en moments en què no era necessari la redacció de l'Estudi de detall.
- Es reconeixen les parcel·les de dimensió inferior a la mínima que van ser consolidades o edificades d'acord amb el planejament del moment en què es van executar.
- S'actualitzen alguns aspectes dels paràmetres d'ordenació de l'edificació:
 - Es defineix un gàlib màxim en planta, mantenint la regulació de separació mínima a la façana al riu Ripoll del planejament vigent, establint una separació mínima per l'edificació, de 6 m als límits, i de 3,5 m als fronts que limiten amb zones qualificades de verd privat (6-1.vp) i de Parc Ecològic-paisatgístic (clau D-3).
 - Es manté la regulació de l'ocupació màxima prevista en el planejament vigent, precisant únicament que per a les activitats que s'implantin, que no requereixin edificació, també serà d'aplicació la regulació de l'ocupació.
 - S'elimina l'obligatorietat de fer una circulació perimetral, establint que totes les necessitats relatives a la circulació, càrrega-descàrrega i aparcament caldrà resoldre-les a l'interior de la parcel·la.

- Pel què fa als sòls lliures d'edificació, es mantenen els requeriments de reservar el 10% per enjardinament i arbrat i s'amplia la franja d'enjardinament perimetral a 2 m (La franja de 2 m no serà preceptiva pels fronts de la parcel·la que limiten amb zones qualificades de verd privat (6-1.vp) i de Parc Ecològic-paisatgístic (clau D-3)).
- Es revisen els usos compatibles admesos al Ripoll. Es planteja la incorporació dels usos: indústria artesanal, tecnològic, comerç singular, oficines i serveis, restauració, educatiu, sanitari-assistencial (sense allotjament), esportiu, cultural, associatiu i recreatiu d'oci, i també de l'ús de magatzem no logístic. Els usos de magatzem i de taller de reparació de vehicles deixen d'estar limitats a 3 àmbits concrets.

Els usos compatibles de caràcter terciari i dotacional hauran de ser minoritaris respecte dels dominants en les diferents unitats d'ordenació i hauran de permetre la implantació de l'ús dominant majoritari.

Pel què fa als usos compatibles de caràcter industrial (indústria artesanal, indústria urbana i tecnològic) són admesos com a usos compatibles sense limitacions.

- Es revisa la regulació de la previsió mínima de places d'aparcament d'acord amb els usos admesos.
- Es revisa, amb el un document d'avaluació ambiental estratègica de l'àmbit del Ripoll, la Normativa d'impacte en l'entorn del riu.

➤ **Regulació per a la Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2):**

- Es concreta l'aprofitament de la zona referint-lo a sostre màxim edificable, equivalent al sostre edificat de l'edificació catalogada.
- Es revisen els usos compatibles i s'incorpora l'ús d'indústria artesanal, comerç singular (PEC/MEC/GES), sanitari-assistencial (sense allotjament).
- Es revisa la previsió mínima de places d'aparcament pels usos admesos.

➤ **Ajustos de qualificacions urbanístiques i classificació del sòl:**

- S'ajusten les qualificacions urbanístiques i puntualment la classificació del sòl a la confluència de la rda. de l'Ebre el camí de Torre-romeu per la implantació de la nova rotonda i la nova connexió viària del carrer del riu Ripoll. Aquesta actuació comporta l'expropiació d'una part de sòl privada, actualment qualificada de sistema d'infraestructures de serveis tècnics (clau b-1).
- Es preveu una petita afectació de vial a la parcel·la nord de l'antic polígon d'actuació Vapor Brujas-Arraona per permetre l'ampliació del vial de riu.
- S'ajusten puntualment les previsions del sector a desenvolupar per pla de millora urbana PE-R1 Ca la Paula, per delimitar el sòl necessari per possibilitar la implantació d'una futura rotonda a la confluència del camí de Torre-romeu i camí de Can Quadres. Aquest ajust també comporta un lleuger ajust de la classificació del sòl.
- Es defineix un nou sector de pla de millora a l'àmbit del Molí Torrella, denominat S-R22, amb l'objectiu de permetre la implantació d'una nova rotonda a la ctra. de Prats de Lluçanès, que permeti millorar l'accés tant al camí de Ca la Daniela com a la Fàbrica Castelló. La proposta resol de manera més senzilla l'accés a la Fàbrica Castelló, substituint el pont previst pel planejament vigent, i permet incorporar sòls que estaven subjectes a expropiació. S'opta també per reubicar l'aprofitament industrial previst, allunyant-lo de la façana del riu.
- A l'àmbit del polígon d'actuació UA-R19 Fàbrica Castelló s'ajusten les qualificacions urbanístiques i la classificació del sòl per permetre un nou traçat del vial d'accés allunyat del

CODI DE VERIFICACIÓ	² 4R6J6W531J5H1S6O01P1M» 4R6J 6W53 1J5H 1S6O 01P1				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2022/144	DOCUMENT NÚM.	URB17100B4	DATA	09-02-2023
ÀREA	Àrea de Cohesió Territorial, Desenvolupament Urbà, Seguretat i Civisme				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell per l'actualització de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al Riu Ripoll (MPG-132).				

límit del talús, s'elimina el camí del riu (clau a-1[r]) previst a la part nord, i s'ajusta la delimitació del polígon a la part sud per afectant l'àmbit estrictament necessari per assolir els objectius previstos.

- A la zona industrial nord del Ripoll es canvia la qualificació urbanística d'una parcel·la de dimensions inferiors a la mínima situat just al sud de la unitat d'ordenació de la Llanera, que actualment és zona industrial del Ripoll (clau 6-1) a sistemes d'espais lliures. La parcel·la, atesa les seves dimensions, forma i configuració topogràfica no és apta per la qualificació prevista pel planejament vigent.
- S'ajusten les qualificacions urbanístiques i classificació del sòl de l'antic polígon d'actuació UA-R8 Tints Alavedra. Es redueix la delimitació de la unitat d'ordenació industrial únicament a la terrassa mitja del riu, i s'amplia el vial d'accés. El sòl de la terrassa baixa del riu i la sèquia es qualifiquen de sistema d'espais lliures en sòl no urbanitzable.
- A l'antic polígon d'actuació UA-R11 Nois Buxons, s'ajusta la delimitació del sòl qualificat de zona industrial del Ripoll (clau 6-1), contenint-ne el creixement previst i la resta de sòl passa a tenir la consideració de sistema d'espai lliure en sòl no urbanitzable.
- Al polígon d'actuació UA-R2b Molí Mornau, s'ajusta la delimitació de les qualificacions a la topogràfica actual, es recupera l'ajust de qualificació de la zona industrial i terciària previst per la MPG-80, i la porció de sòl que forma part de la finca privada del molí que d'acord amb el planejament vigent quedava fora del polígon i subjecte a expropiació, es qualifica de sistema d'espai lliures en sòl no urbanitzable, en consonància amb l'entorn.
- Al polígon de Can Quadres (UA-R23b) s'ajusta la delimitació de la qualificació urbanística al front del vial a les necessitats reals d'ampliació del vial. Després d'estudiar amb detall la urbanització s'aprecia que les previsions del planejament vigent eren excessives. Aquest ajust, que comporta un lleuger increment de sòl qualificat de zona industrial del Ripoll (clau 6-1) i d'acord amb l'objectiu de la modificació de no incrementar els aprofitaments vigents, es limita el sostre màxim edificable al que resultaria d'aplicar l'índex de 1 m²st/m² sòl a la superfície de sòl qualificada de Zona industrial del Ripoll per la MPG-5.
- Es qualifica de sistema d'espais lliures de caràcter local, Parc veïnal del Ripoll (clau d-2[r]) una porció de sòl situada a la cantonada entre el camí de Can Quadres i l'av. de Pablo Iglesias, que el planejament vigent qualificava de sistema local viari (clau a-1), i que efectivament forma part del parc.

➤ I s'estableix la següent **regulació amb caràcter general:**

- Es descriu la distància de separació a la carretera BV-2432.

- En el cas de les unitats d'ordenació del Molí de les Tres Creus i del polígon d'actuació UA-R23b Polígon de Can Quadres, es fixa la línia límit d'edificació coincident amb el front de la unitat d'ordenació.
- S'actualitza la Normativa d'integració ambiental en l'entorn del riu ripoll, a partir de l'informe ambiental realitzat.

Informe ambiental

D'acord amb l'objecte de la modificació de pla i el que estableix la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels Governos locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, i al fet de que, en aspectes ambientals, no es realitza cap variació respecte a la situació actual que impliqui repercussió ambiental, alteració en els efectes previstos o en la zona d'influència, la Modificació de Pla no és objecte d'avaluació ambiental.

Malgrat que no sigui preceptiva l'avaluació ambiental estratègica, vist la particularitat de l'entorn del parc fluvial on ens trobem, sí que s'ha considerat rellevant la realització d'un Document ambiental estratègic que faci valoració dels possible efectes ambientals de l'actuació. Aquest document defineix els objectius ambientals a aplicar en el desenvolupament del Pla i estableix les mesures previstes per prevenir, reduir i, en la mesura del possible, corregir qualsevol efecte negatiu rellevant que l'informe ambiental determini.

Les conclusions del Document ambiental estratègic serveixen per actualitzar la normativa d'integració en l'entorn del Ripoll, per garantir una millor adaptació a la preservació ecològica i per minimitzar les possibles afectacions i impactes derivats de les actuacions previstes.

Execució urbanística, l'agenda i l'avaluació econòmica i financera

Les determinacions d'aquesta Modificació de pla no comporten la delimitació de nous àmbits subjectes a distribució equitativa de beneficis i càrregues, i per tant no són necessaris nous instruments de gestió, a excepció del nou sector a desenvolupar per pla de millora urbana S-R22 Molí Torrella, el qual substitueix l'anterior polígon d'actuació urbanística.

L'actualització dels paràmetres reguladors de la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1) i de la Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2), no comporta en cap cas modificacions de l'aprofitament urbanístic.

Els ajustos de qualificacions urbanístiques no comporten un increment dels aprofitament previstos, sinó el contrari. Hi ha una lleugera disminució del sòl previst per aprofitament privat.

De les actuacions previstes, en alguns àmbit hi ha sòls que resten subjectes a l'expropiació i urbanització per part de l'administració pública.

En el marc de l'article 99 del TRLUC, la modificació de pla globalment no comporta increments de sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial o la transformació dels usos. De manera particular, únicament a l'àmbit del sector SR-R22 Molí Torrella hi ha increment del sostre edificable, i en aquest sentit, s'incorpora la informació acreditativa de la identitat dels propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, a l'annex 8.10.

La modificació de pla incorpora una previsió temporal per les actuacions puntuals previstes:

- Es preveu que l'expropiació dels sòls situats a la confluència de la rda. de l'Ebre i el camí de Torrore sigui immediata, i que la urbanització es dugui a terme amb un termini de 4 anys.
- L'expropiació dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures en sòl urbanització al nord de la Llanera, es preveu que se'n sol·liciti la seva expropiació en un període de 4 anys.

CODI DE VERIFICACIÓ	² 4R6J6W531J5H1S6O01P1M» 4R6J 6W53 1J5H 1S6O 01P1				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2022/144	DOCUMENT NÚM.	URB17100B4	DATA	09-02-2023
ÀREA	Àrea de Cohesió Territorial, Desenvolupament Urbà, Seguretat i Civisme				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPT	Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell per l'actualització de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al Riu Ripoll (MPG-132).				

- Es preveu un termini de 8 anys pel desenvolupament del sector del Molí Torrella.
- Es manté la previsió temporal de 8 anys pel desenvolupament del sector de Ca la Paula.
- En el cas dels polígons d'actuació UA-R19 Fàbrica Castelló i UA-R2b Molí Mornau, que es modifiquen, es mantenen les previsions temporals de 4 anys que consten a les fitxes del planejament vigent.
- Per la resta de polígons d'actuació urbanística als quals es modifica la fitxa únicament a efectes d'actualitzar el paràmetre d'edificabilitat màxima, es mantenen els plans d'etapes previstos pel planejament vigent.
- Les afectacions de vial de l'antic polígon d'actuació de Tints Alavedra i de la parcel·la nord de l'antic polígon del Vapor Brujas-Arraona es preveu que es desenvolupin en 4 anys.

Pel què fa a l'avaluació econòmica, la modificació de pla inclou la valoració de les diferents actuacions previstes. En aquest sentit:

- Es valoren les despeses que s'originen de les expropiacions i obres d'urbanització que ha d'assumir l'administració pública.
- Es justifica la viabilitat econòmica dels polígons d'actuació o sectors a desenvolupar per pla de millora urbana que es defineixen de nou o es modifiquen.
- També es justifica la viabilitat econòmica dels àmbits que queden afectats de vial.
- I s'inclou també l'avaluació econòmica del canvi de les condicions de compartimentació de la zona industrial del Ripoll (clau 6-1), es justifica la viabilitat, i el fet que no suposa un increment d'aprofitament.

També s'incorpora la valoració de la sostenibilitat econòmica de la modificació. En aquest sentit es valora el següent:

- D'una banda es valora el sòl que s'obindrà en concepte del compliment del deure de les cessions de sòl amb aprofitament, i les despeses en concepte d'expropiacions i d'obres d'urbanització que haurà d'assumir l'administració pública.
- I d'altra banda es valora l'increment de les despeses de manteniment de les infraestructures que comporten les actuacions previstes, i la disminució d'ingressos que es deriven de la reducció de sòl amb aprofitament.

La modificació de pla comporta una despesa econòmica per part de l'Administració pública, atès que les despeses són superiors als ingressos previstos. La previsió d'obtenció de sòl d'aprofitament, resultant de l'obligatorietat de cessió d'un percentatge d'aprofitament d'alguns àmbits de gestió, en la seva monetarització, no arriba a compensar les despeses d'expropiacions i urbanització previstes.

Pel què fa a les rotondes previstes de la confluència de la rda. de l'Ebre i el camí de Torre-romeu, i a la confluència del camí de Torre-romeu i camí de Can Quadres, situades a la BV-2432, atès que la propietat de la via és de la Diputació de Barcelona, l'Ajuntament està en converses amb aquest organisme pel traspàs d'aquest tram de carretera, i en aquest context s'està valorant com s'assumiran les despeses d'urbanització per tal que siguin sostenibles per les dues administracions. En el cas de la previsió de la nova rotonda prevista a la ctra. de Caldes, la qual en aquest tram és propietat de la Generalitat, també caldrà valorar com s'executa la infraestructura, i en quin moment, també per garantir la seva viabilitat.

Pel què fa a les despeses que suposarà anualment l'actuació, la valoració també és negativa, en el sentit que hi ha una disminució dels ingressos de l'BI i un increment de les despeses de manteniment. Amb tot, els imports indicats no són substancials.

La despesa econòmica que comporta aquesta modificació de pla s'anirà assumint a mesura que hi hagi disponibilitat pressupostària per part de les administracions públiques implicades, i no ha de comportar que les finances municipals quedin perjudicades.

Justificació quant a la mobilitat generada

La modificació de pla incorpora un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada d'acord amb l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, per emmarcar-se en el supòsit de ser una modificació de planejament urbanístic general que comporta nova classificació de sòl urbà, i per què té per objecte la implantació de nous usos o activitats.

L'EAMG realitza un anàlisi de la situació actual del trànsit, valora la mobilitat actual, la mobilitat que originaria el desenvolupament complert del planejament vigent, i la mobilitat que s'originarà amb el desenvolupament de les previsions d'aquesta modificació de pla.

Les previsions d'aquesta modificació de pla suposen un increment de la mobilitat de l'ordre del 76% respecte el què hi ha implantat actualment, i del 42% respecte a l'escenari de màxim desenvolupament del planejament vigent.

Amb aquestes dades s'han fet les simulacions de la mobilitat actual amb les infraestructures actuals, i de la mobilitat futura considerant en primer lloc, la implantació de les 4 noves rotondes previstes (3 per aquesta modificació de pla i 1 nova rotonda que preveu implantar la generalitat a la trobada del camí de Can Quadres amb la ctra. B-140), i en segon lloc amb les infraestructures previstes pel Pla general (ronda nord i ronda est).

L'estudi conclou que en l'escenari futur amb les infraestructures perimetrals desenvolupades es podrà absorbir l'increment de mobilitat. En l'escenari futur sense infraestructures perimetrals però incorporant les rotondes previstes, hi ha un increment dels paràmetres de definició de trànsit en hora punta que no alteren el nivell de servei. També es constata que hi haurà una reducció de la presència de vehicles pesats, i que atesa la varietat d'activitats, les hores puntes queden més repartides.

L'EAMG també valora les necessitats d'aparcament.

Finalment el document inclou mesures i propostes de millora tant pel què fa a la xarxa de vianants, bicicletes, transport públic i mobilitat en vehicle privat i aparcament.

Justificació de la proposta conforme a la directiva de serveis

Tot i que el planejament urbanístic és un àmbit que disposa d'una àmplia potestat discrecional, aquesta no pot implicar una manca de justificació. En aquest sentit, cal tenir en compte el contingut de la Directiva 2006/123/CE, del Parlament i del Consell, de 12 de setembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior (en endavant, Directiva de Serveis).

Així doncs, cal analitzar la Modificació de Pla en aquests termes.

CODI DE VERIFICACIÓ	² 4R6J6W531J5H1S6O01P1M» 4R6J 6W53 1J5H 1S6O 01P1				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2022/144	DOCUMENT NÚM.	URB17100B4	DATA	09-02-2023
ÀREA	Àrea de Cohesió Territorial, Desenvolupament Urbà, Seguretat i Civisme				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell per l'actualització de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al Riu Ripoll (MPG-132).				

Pel que fa a la no discriminació i a la proporcionalitat, es pot afirmar que no s'incorre en cap d'aquests vicis, atès que la Modificació de pla afecta de la mateixa manera a tots els operadors dels respectius usos i, lluny de portar a terme una actuació limitadora, que restringeixi de forma general les possibilitats d'implantació de les activitats vinculades als usos regulats, la Modificació de pla obre el ventall de possibilitats per aquestes implantacions, sempre respectant el context i el caràcter de l'àmbit. En aquest sentit s'amplia el percentatge d'usos compatibles admesos per la Zona industrial del Ripoll (clau 6-1), amb l'única limitació de què siguin minoritaris respecte l'ús dominant, i s'amplien els usos admesos tant en la clau 6-1 com 4-2.