



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 COMPRENSIU

1. Antecedents

El riu Ripoll de Sabadell ha estat objecte de nombrosos estudis al llarg dels anys i de diferents figures de planejament urbanístic.

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

En termes de planejament, el fet que al llarg dels anys s'hagin succeït diverses figures de planejament que han regulat l'àmbit, que en paral·lel hagi anat canviant la legislació sectorial en matèria urbanística i del sòl, i que això s'hagi anat superposant 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 trobin alguns dels àmbits. D'altra banda, l'anàlisi de la normativa també evidencia alguns aspectes confusos o millorables.

De manera més particular, la necessitat d'analitzar amb detall la situació dels polígons d'actuació urbanística vigents a efectes de determinar el deure de cessió de sòl d'aprofitament a l'Administració, ha motivat l'inici de l'estudi de l'àmbit del Ripoll, essent també conscients d'altres mancances en regulació urbanística.

També es constata la necessitat de revisar la regulació dels usos 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'admissió de determinats usos dotacionals com a usos compatibles. En aquest sentit s'ha detectat que hi ha certes incongruències pel fet d'haver-hi determinats usos dotacionals admesos com a usos compatibles, mentre que d'altres similars han quedat exclosos. Això resta competitivitat i ha limitat en el passat recent possibles implantacions d'activitats d'aquests usos actualment inadmesos.

L'àmbit de la Modificació de pla comprèn els àmbits de gestió urbanística de la zona del riu Ripoll, així com els sòls qualificats de Zona industrial del Ripoll (clau 6-1) i de la zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2) que no estiguin inclosos en àmbits de gestió i els sistemes de serveis tècnics en relació amb la seva ordenació.

Abans de procedir a la redacció d'aquest document, s'ha dut a terme una consulta pública prèvia, a fi de donar compliment a l'article 133.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. Per decret 10263/2022, de 3 d'agost de 2022, de la Regidora de Planificació Urbanística es va iniciar el procediment per a la tramitació de la Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell per la simplificació i millora de la regulació normativa de les zones industrials i terciàries emplaçades al riu Ripoll.

En el marc d'aquesta consulta pública prèvia, es va obrir un període d'informació pública per un termini de 20 dies hàbils per tal d'obtenir de la ciutadania i de les organitzacions més representatives.



També s'ha presentat el document per l'aprovació inicial a la Taula del Patrimoni i se n'ha obtingut l'informe favorable.

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, 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 sistemes d'infraestructures de serveis tècnics, de caràcter local (clau b-1).

3. Planejament objecte de modificació

- 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, en la seva versió donada per:
- El Document 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).
- El Text refós de la Modificació puntual del PGMOS de Sabadell a l'àmbit industrial del riu Ripoll (**MPG-80**), aprovada definitivament el 9 de juliol de 2019 (DOGC 25.09.19).
- La Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per la regulació de l'ús de serveis funeraris (**MPG-123**), aprovada definitivament en data 13 de març de 2020 (DOGC 10.06.2020).
- 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).

4. Planejament vigent

A l'àmbit d'ordenació, a més del planejament objecte de modificació, són vigents i executives les figures de planejament següents:

- 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).
- Text refós del Pla especial de protecció dels béns arqueològics, mediambientals i arquitectònics de Sabadell [PEP] BAMAS (**PE-122**), aprovat definitivament en data 15 de desembre de 2016 (DOGC 22.02.2017).

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.
- Pla especial urbanístic de protecció de patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell (PEPS) (PE-131), aprovat provisionalment en data 13 de desembre de 2022.

5. Promoció de la Modificació de Pla

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

6. Objecte de la Modificació de Pla

L'objecte de la modificació de pla 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 i aclarir l'estat de l'àmbit en termes de gestió urbanística.

7. Proposta de la modificació de Pla.

Com a resultat dels estudis realitzats, i de les aportacions durant la consulta pública prèvia, s'ha constatat la necessitat de:

- En termes de gestió, establir quins àmbits de gestió urbanística tenen la consideració de transformació urbanística i quins no, per aclarir quins estan subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic d'acord amb el marc legal vigent.
- En termes de la regulació urbanística, actualitzar la normativa reguladora de les zones industrials i terciàries del Ripoll (6-1 i 4-2, a més de la zona b-1 pel què fa a la integració de les edificacions i instal·lacions) simplificant la seva regulació, revisant la regulació dels usos compatibles així com la previsió mínima de places d'aparcament requerides, i millorant l'ordenació i la sostenibilitat dels conjunts amb una nova normativa d'integració en el paisatge que millori la qualitat de les ordenacions, i fomenti les solucions basades en la natura.

Gestió urbanística

- S'aclareixen els polígons d'actuació i sectors de pla de millora urbana vigents. Es consideren executats, respecte el planejament vigent, els polígons d'actuació: UA-R14 Fàbrica Qualitex i UA-R16 Fàbrica TIMSA.
- S'elimina el polígon d'actuació urbanística UA-R25 Molí de les Tres Creus, atès que es considera que no té sentit mantenir-lo. El sòl qualificat de camins del Ripoll (clau a-1[r]) no



és propietat del Molí de les Tres Creus i ja es troba urbanitzat. La petita porció de sòl que resta per cedir i urbanitzar com sistema viari (clau a-1) es pot resoldre amb una cessió de vial.

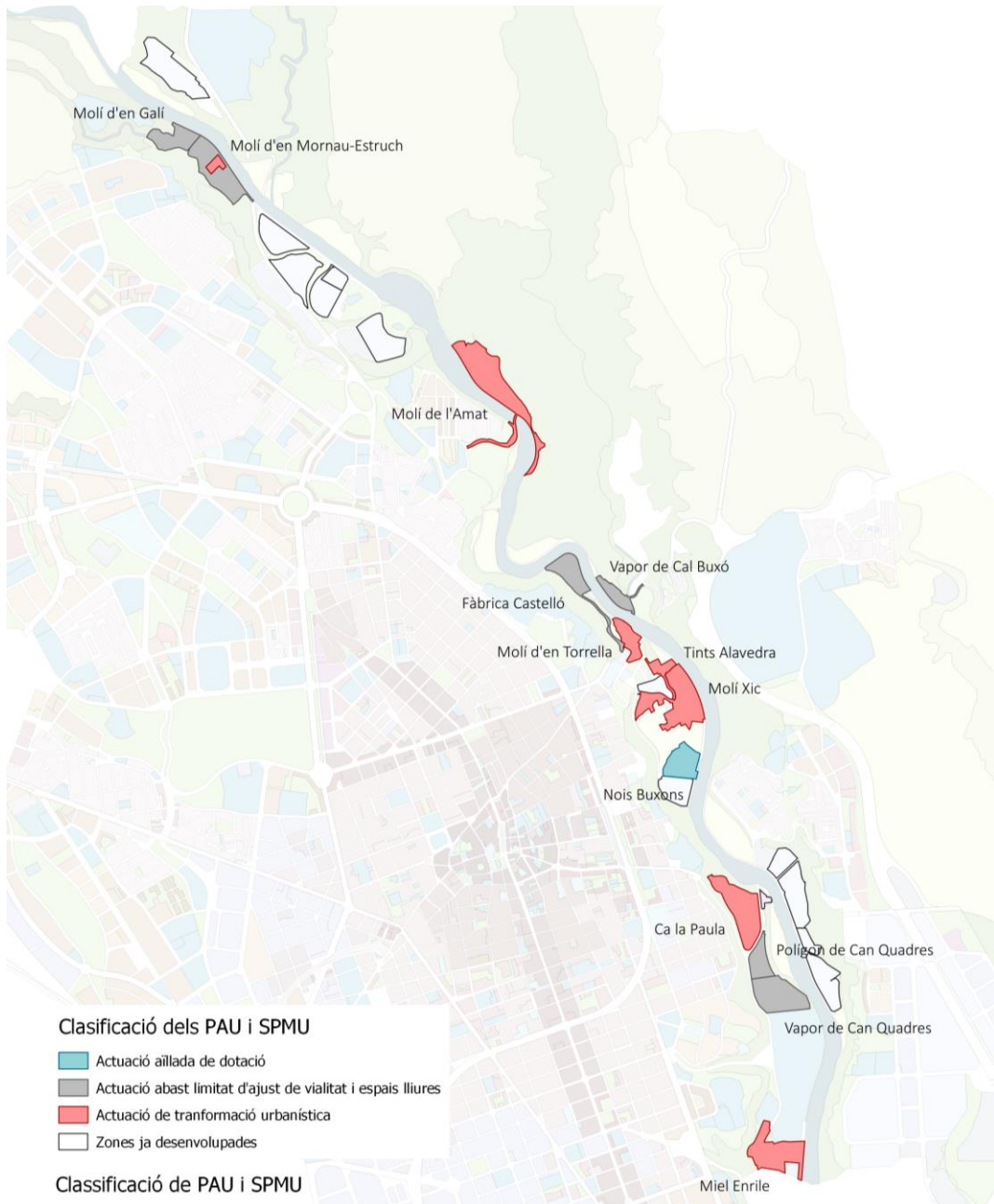
- Es modifica el polígon d'actuació UA-R19 Fàbrica Castelló a fi de facilitar el seu desenvolupament propiciant que es pugui desenvolupar com a propietari únic.
- S'estableixen quins àmbits de gestió urbanística estan, de manera inequívoca, subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic d'acord amb el marc legal vigent i quins només tenen per objecte ajustos de vialitat i urbanització.

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 del sòl, són actuacions de transformació urbanística :	
actuacions d'urbanització, que inclouen:	
actuacions de nova urbanització	<i>que suposen el pas d'un àmbit de sòl de la situació de sòl rural a la d'urbanitzat per crear, 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</i>
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 S'ESCAU
SÓN ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA			
<i>actuacions de nova urbanització, de renovació o reforma de la urbanització i les de dotació, destinades a l'ordenació de sòl urbà consolidat i del sòl urbà no consolidat que tingui n per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 71.3.a.</i>			
en SÒL URBANITZABLE o en SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT			
REFORMA INTERIOR		10%	SI
REMODELACIÓ URBANA			
TRANSFORMACIÓ D'USOS			
REURBANITZACIÓ			
COMPLETAR TEIXIT 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)
AUGMENT D'EDIFICABILITAT			
AUGMENT 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



Classificació dels PAU i SPMU

- Actuació aïllada de dotació
- Actuació abast limitat d'ajust de vialitat i espais lliures
- Actuació de transformació urbanística
- Zones ja desenvolupades

Classificació de PAU i SPMU

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
UA-67	UA-R7	Molí de l'Amat	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
UA-68	UA-R8	Tints Alavedra	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
UA-70	UA-R10	Molí Xic	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA
UA-71	UA-R11	Nois Buxons	ACTUACIÓ AÏLLADA DE DOTACIÓ
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	S-R22	Molí d'en torrella	ACTUACIÓ DE TRANF. URBANÍSTICA (cessió sobre increment aprofitament per increment de sostre MPG-80)
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
PE-R3		Riu Tort	



Regulació urbanística

Per 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 de 1 m² sostre / m² sòl.
- S'elimina l'obligatorietat de la redacció d'un Estudi de detall (actualment pla de millora urbana d'ordenació de volums) per fer 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, i 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 del planejament vigent, precisant únicament que per les activitats que s'implantin, que no requereixin edificació, també serà d'aplicació al regulació de l'ocupació.
 - S'elimina la 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, especialment en relació amb els usos dotacionals. Es planteja la incorporació dels usos: educatiu, cultural, educatiu, sanitari-assistencial (sense allotjament) i recreatiu d'oci, i també de l'ús de magatzem no logístic.

Els usos compatibles, amb excepció de l'ús d'indústria artesanal, d'indústria urbana i tecnològic, hauran de ser minoritaris respecte dels dominants en les diferents unitats d'ordenació, i per la seva implantació caldrà presentar un estudi de mobilitat sostenible que justifiqui que amb la seva implantació i la resta d'activitats implantades a la unitat d'ordenació no es supera el nombre màxim de viatges previst per l'EAMG de la MPG-80.

Es manté la regulació pels usos d'indústria artesanal, d'indústria urbana i tecnològic del planejament vigent, els quals 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 un nou estudi mediambiental de l'àmbit del Ripoll, la Normativa d'impacte en l'entorn del riu.



Per 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.
- El volum màxim també es refereix al volum màxim de l'edificació catalogada pel pla especial de patrimoni vigent.
- Es revisen els usos compatibles, i s'incorpora l'ús d'indústria artesanal, comerç singular (PEC/MEC/GES), sanitari-assistencial (sense allotjament) i el sub-ús recreatiu d'oci.
- Es revisa la previsió mínima de places d'aparcament pels usos admesos.

Amb caràcter general

- 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, el qual proposa una aproximació a la integració en l'entorn diferent del plantejament de la normativa vigent. Es planteja que el desenvolupament dels espais lliures, inclòs el verd privat, s'ha de fer de manera que fomenti la millora de la biodiversitat i la seva funcionalitat. Es proposa afavorir la connectivitat i permeabilitat ecològica, entesa com la qualitat dels espais que possibilita o facilita els moviments ecològics a través seu, i que tot el projecte de l'espai lliure i la seva posterior gestió es fomentarà en Solucions basades en la natura "NBS".

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 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.

De totes maneres, malgrat que no sigui preceptiva l'avaluació ambiental estratègica, vist la particularitat de l'entorn del parc fluvial on ens trobem, si que s'ha considerat rellevant la realització d'un Informe ambiental que faci valoració dels possibles 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, esmenar qualsevol efecte negatiu rellevant que l'informe ambiental determini.

Les conclusions de l'informe ambiental, han servit també per revisar i actualitzar la normativa d'integració en l'entorn del Ripoll, per garantir una millor adaptació a la preservació ecològica, minimitzant 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. Per tant, no s'introdueixen modificacions que requereixin l'establiment de terminis concrets per la seva execució.



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.

La modificació del polígon d'actuació UA-R19 Fàbrica Castelló, per simplificar-ne la gestió urbanística, no suposa incrementar el seu aprofitament. De la modificació d'aquest polígon, se'n deriva que els sòls qualificats de sistemes urbanístics que amb el planejament vigent s'obtenien per cessió lliure i gratuïta, ara resten subjectes a expropiació per part de l'Ajuntament. El document incorpora la valoració econòmica que això suposa, i es considera que és assumible per les finances municipals, a part que es constata que en una futura modificació de pla, aquests sòls es podrien incloure en un sector a desenvolupar per pla de millora urbana.

En termes de sostenibilitat econòmica, les despeses de manteniment que es deriven d'aquesta modificació de pla són inferiors a les previstes pel planejament vigent.