

CODI DE VERIFICACIÓ	 2X6Q 0U1R 1L3P 5J2U 1C9P				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2025/64	DOCUMENT NÚM.	URB1AI00QP	DATA	25-03-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Pla de millora urbana d'ordenació de volums "Fàbrica Tèxtil Riba" (PMU-151).				

Resum comprensiu referent al document per a l'aprovació inicial del Pla de millora urbana d'ordenació de volums "Fàbrica Tèxtil Riba" (PMU-151)

1. Antecedents de fet

L'origen del document es troba en l'aprovació definitiva del Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell, PEPS (PE-131) en data 23 de gener de 2024 (DOGC 05.03.2024). A la finca del carrer Marques de Comillas (Gran Via), 55, li correspon la fitxa normativa AI.084.EA Fàbrica Tèxtil Riba, S.A., en la què a la regulació de les intervencions s'especifica que *el bé es troba en un sector a desenvolupar per un Pla de millora urbana d'ordenació volumètrica*.

De manera simultània a la tramitació del PEPS, es va tramitar la *Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per possibilitar l'ordenació volumètrica de determinats béns arquitectònics protegits pel PEPS (MPG-122)*, aprovada definitivament en data 26 d'abril de 2024 (DOGC 19.06.2024), que delimita sectors de Pla de Millora urbana d'ordenació de volums per a determinats béns arquitectònics protegits, com a instrument urbanístic per a què puguin assolir l'aprofitament urbanístic d'acord amb les condicions de protecció establertes.

El Pla de millora corresponent a l'àmbit de la Fàbrica Tèxtil Riba S.A., té com a finalitat l'ordenació de volums, i com a objectiu ordenar l'aprofitament urbanístic considerant les condicions de protecció del PEPS per al bé arquitectònic protegit i adequar la qualificació urbanística de l'àmbit delimitat amb la clau ^{PR}, per reconèixer el caràcter singular de la volumetria de dins la zona. És en aquest context que es planteja la redacció del Pla de millora urbana d'ordenació de volums amb la finalitat d'adequar la qualificació urbanística amb el bé arquitectònic catalogat.

En data 7 de novembre de 2025 el Pla de millora urbana d'ordenació de volums "Fàbrica Tèxtil Riba", situada a l'illa delimitada pels carrers Marquès de Comillas, Fèlix Amat i Blasco de Garay (PMU-151) va ser objecte d'anàlisi a la sessió de la Taula del Patrimoni, òrgan col·legiat de l'Ajuntament amb caràcter tècnic consultiu en aquelles actuacions que incideixin o actuïn en béns protegits inclosos al catàleg de béns amb valors patrimonials.

2. Àmbit d'actuació

L'àmbit del Pla de millora urbana es correspon amb l'illa delimitada pels carrers de Marquès de Comillas (Gran Via), Fèlix Amat i Blasco de Garay al barri del Centre, en el districte 1, a l'est de la ciutat. Els terrenys de l'àmbit estan edificats. Es troben completament ocupats pels diferents cossos de l'edifici amb valor patrimonial,

característic del moviment modern industrial del segle XX, conegut com Fàbrica Tèxtil Riba, S.A.



La superfície de l'àmbit és de 769,02m².

3. Planejament vigent, règim urbanístic del sòl i disposicions sectorials d'aplicació

L'àmbit de la Modificació de Pla resulta afectat per les figures de planejament següents:

- Text refós del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, aprovat en data 31 de juliol de 2000 (DOGC 2.10.2000) (MPG-8-TR). En endavant, en aquest pla especial, referit com a PGMOS.
- Text refós del Pla Especial d'Intervenció en el Paisatge Urbà (PE-51-TR), aprovat definitivament en data 22 de febrer de 2007 (DOGC 3.05.2007).
- 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 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).

CODI DE VERIFICACIÓ	 2X6Q 0U1R 1L3P 5J2U 1C9P				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2025/64	DOCUMENT NÚM.	URB1AI00QP	DATA	25-03-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Pla de millora urbana d'ordenació de volums "Fàbrica Tèxtil Riba" (PMU-151).				

- 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).
- Text refós del Pla especial urbanístic de protecció de 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).
- Modificació puntual del pla general municipal d'ordenació de Sabadell per possibilitar l'ordenació volumètrica de determinats béns arquitectònics protegits pel PEPS (MPG-122), aprovada definitivament en data 26 d'abril de 2024 (DOGC 19.06.2024).

Règim urbanístic del sòl

Classificació del sòl: Sòl urbà consolidat.

Qualificació urbanística: Zona residencial d'eixample (clau urbanística 1-3).

Protecció patrimonial

D'acord amb el Text refós del *Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell, PEPS (PE-131)*, en l'àmbit de la Modificació puntual del PGMOS es trobaria l'element arquitectònic amb valor patrimonial: AI.084.EA Fàbrica Tèxtil Riba, S.A.

Paisatge urbà

Els terrenys objecte del Pla de millora urbana es troben en l'àmbit NAG, d'acord amb el PE-51-TR.

Precisions relatives a usos comercials

L'àmbit es troba dins de la Trama urbana consolidada comercial (TUC), i dins de l'Àrea de centralitat comercial (ACC) segons la MPG-79.

Altres disposicions sectorials d'aplicació

Són d'aplicació les servituds aeronàutiques derivades de l'Aeroport de Sabadell. En l'àmbit del Pla de millora urbana les edificacions, ni cap element, pot superar les cotes resultants de la projecció de la superfície cònica de servitud de l'aeròdrom, que en funció del punt de la finca es troba aproximadament entre la cota 189 i la 192 sobre el nivell de mar.

4. Marc legal i procedència del Pla de millora urbana

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i modificacions posteriors (en endavant, TRLU).

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i modificacions posteriors (en endavant, RLU).

La procedència del Pla de millora urbana es justifica, de manera específica, d'acord amb l'article 10 de la Normativa de la MPG-122 que estableix els sectors de Plans de millora urbana d'ordenació de volums, l'ordenació es desenvoluparà mitjançant un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, que haurà d'ésser compatible amb les disposicions de protecció del bé arquitectònic protegit establertes pel PEPS.

En la MPG-122 es modifica l'article 144 del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, especificant que les condicions de l'edificació seran "*Segons fitxa del Pla Especial de protecció del patrimoni Arquitectònic i planejament derivat de desenvolupament*".

I, de manera genèrica, conforme allò que determina l'article 70.1.b) del TRLU, que preveu la redacció de Plans de millora urbana per regular la composició volumètrica i de façanes en el sòl urbà consolidat.

5. Promoció i estructura de la propietat

La promoció del Pla de millora urbana és d'iniciativa privada. La formula MOLOKAI INVESTMENT CORPORATE SLU i la redacta Albert Brito Ferraz, arquitecte. Els terrenys de l'àmbit són de titularitat privada, propietat de MOLOKAI INVESTMENT CORPORATE SLU. Es corresponen amb la finca amb referència cadastral: 6495101DF2969H0001OQ.

6. Objecte del Pla de millora urbana

El Pla de millora urbana té per objecte l'ordenació volumètrica de l'element arquitectònic amb valor patrimonial Fàbrica Tèxtil Riba, S.A. de manera compatible amb les condicions de protecció establertes pel text refós del *Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell, PEPS (PE-131)*, per tal que pugui assolir l'aprofitament urbanístic previst pel Pla general.

Aquest objecte es desglossa en els següents objectius concrets:

- Ordenar l'aprofitament urbanístic tenint en consideració les condicions de protecció definides pel PEPS per al bé arquitectònic protegit.
- Adequar la qualificació urbanística de l'àmbit delimitat de zona residencial d'exemple (clau 1-3) a la zona residencial d'exemple, variant de regulació de conservació arquitectònica (clau 1-3^{PR}), per reconèixer la singularitat de la volumetria dins la zona urbanística en què es troba.

7. Descripció i justificació de l'ordenació

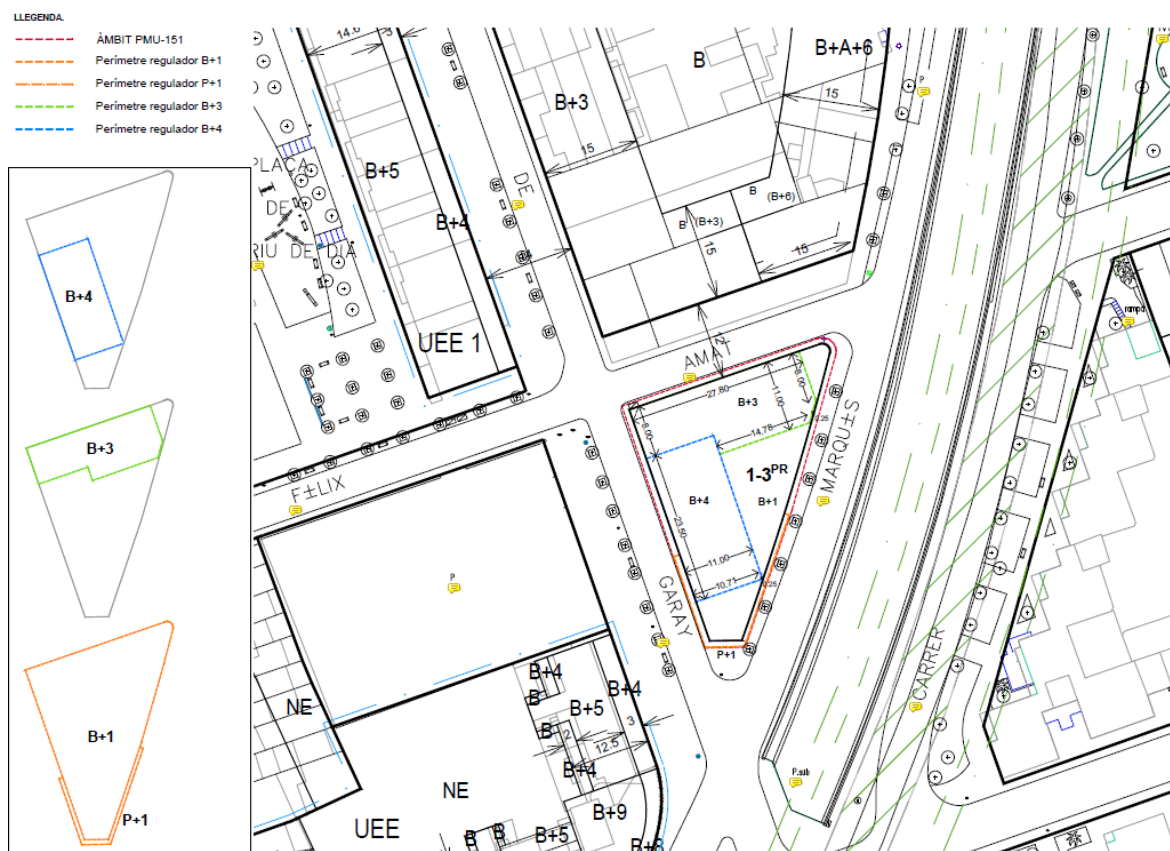
La proposta realitzada per al Pla de millora urbana consisteix en:

- Modificar la subclau de la zona urbanística, assignant als terrenys la subclau urbanística 1-3^{PR}, les determinacions específiques de la qual són compatibles amb les condicions de protecció establertes pel PEPS.

CODI DE VERIFICACIÓ	 2X6Q 0U1R 1L3P 5J2U 1C9P				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2025/64	DOCUMENT NÚM.	URB1AI00QP	DATA	25-03-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Pla de millora urbana d'ordenació de volums "Fàbrica Tèxtil Riba" (PMU-151).				

- Desenvolupar el sector subjecte al desenvolupament del pla de millora urbana d'ordenació de volums: SPMU(ov) – 28 “Fàbrica Tèxtil Riba”.

D'altra banda, cal ressenyar que el Pla de millora urbana no modifica l'aprofitament urbanístic de l'àmbit. Manté l'edificabilitat establerta a la MPG-122 i els usos i nombre d'establiments establerts al PGMOS per la clau 1-3.



Plànol o-1a Condicions edificació. Paràmetres reguladors

S'estableix un sistema d'ordenació de volumetria específica a partir de l'element arquitectònic catalogat amb perímetres, perfils reguladors màxims i sostre màxim edificable, establert per la fitxa normativa del sector SPMU(ov)-28 de la MPG-122, compatibles amb la protecció de l'element arquitectònic catalogat.

Es manté una sola unitat d'edificació, corresponent a la parcel·la, atès que l'element arquitectònic protegit abasta la totalitat de la finca, i així, preservar-ne la unitat patrimonial.

S'estableixen quatre perímetres reguladors: el primer correspon al de planta baixa, derivat de les façanes protegides; el segon regula la planta pis, i també es deriva de les façanes protegides i inclou els cossos sortints existents situats a aquest nivell en la cantonada dels carrers Marquès de Comillas i Blasco de Garay; el tercer, defineix un volum de planta baixa més 4 alineat al carrer Blasco de Garay; i el quart, un volum de planta baixa més 3 alineat al carrer Fèlix Amat. Els darrers dos perímetres reguladors, es separen mínim 25 centímetres del carrer Marquès de Comillas.

Tant el volum alineat a Felix Amat com a Blasco de Garay garanteix el compliment de l'article 99 (bis) 4., introduït per la MPG-118, relatiu a l'alçada i nombre màxim de plantes d'edificacions situades sobre l'alineació de carrer. L'amplada del carrer Felix amat és de 12m, i per tant, l'alçada màxima de l'edificació admissible és de PB+3; i l'amplada del carrer Blasco de Garay és de 14m, i per tant, l'alçada màxima de l'edificació de PB+4.

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, en la volumetria que s'ordena dins de l'àmbit de l'Estudi de detall, 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.

Avaluació econòmica i financera

Pel que fa a la sostenibilitat econòmica, el document justifica que les actuacions previstes pel PMU no comporten despeses que hagin de ser assumides per l'Ajuntament de Sabadell.

El Pla de millora urbana conté un pla d'etapes en que s'estableix una única fase amb un termini màxim de 4 anys des de l'entrada en vigor del document que s'aprovi definitivament.

Avaluació ambiental estratègica

El Pla de millora urbana no és objecte d'avaluació ambiental estratègica, donat que no es troba recollit en cap dels supòsits establerts per l'article 6 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Avaluació de la mobilitat generada

El Pla de millora urbana no requereix d'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada ja que no es troba recollit en cap dels supòsits establerts per l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Justificació d'altres disposicions sectorials

D'acord amb el Reial Decret 369/2023, de 16 de maig, pel qual es regulen les servituds aeronàutiques de protecció de la navegació aèria i el Reial Decret 715/2023, de 25 de juliol, pel qual es modifiquen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Sabadell (Barcelona) són d'aplicació les servituds aeronàutiques derivades de l'Aeroport de Sabadell a l'àmbit del Pla de millora urbana.

El Pla de millora urbana defineix una volumetria en la qual les cotes màximes dels gàlils proposats són 189,65msnm i 192,65msnm, superant la superfície cònica de les servituds aeronàutiques (situades entre les cotes 189 i 192 msnm).

S'adjunta com a document annex a aquest Pla de millora urbana un Estudi Aeronàutic de Seguretat (EAS) que avalua la incidència de l'ordenació proposada en el funcionament de l'aeroport de Sabadell. En aquest estudi s'analitza la possibilitat d'aplicar el principi d'apantallament i conclou que el Pla de millora urbana no

CODI DE VERIFICACIÓ	 2X6Q 0U1R 1L3P 5J2U 1C9P				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2025/64	DOCUMENT NÚM.	URB1AI00QP	DATA	25-03-2026
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Pla de millora urbana d'ordenació de volums "Fàbrica Tèxtil Riba" (PMU-151).				

compromet la seguretat ni afecta de manera significativa la regularitat de les operacions d'aeronaus. L'estudi de seguretat aeronàutica fixa la cota 195,75 msnm com a cota màxima en l'escenari més desfavorable tenint en compte la possible instal·lació d'equips addicionals sobre la coberta.

D'altra banda, en tant que aquest Pla de millora urbana estableix l'ordenació de la volumetria, restarà subjecte a l'informe preceptiu i vinculant de la Direcció General d'Aviació Civil. L'informe en sentit favorable serà necessari per a l'aprovació definitiva del PMU.

Avaluació de la perspectiva de gènere

El document inclou l'informe de perspectiva de gènere a la memòria del document.