



**ESTUDI DE DETALL DE MODIFICACIÓ DE LES CONDICIONS
D'EDIFICACIÓ DEL MOLÍ DE L'AMAT (ED-148)**

REF. NADICO 11/4056

TITULARS:

SITUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ R7
MOLÍ DE L'AMAT, 08208 SABADELL
Vallès Occidental (Barcelona)

Març 2022

DOCUMENTACIÓ:

1.	MEMÒRIA INFORMATIVA	5
1.1	ANTECEDENTS	5
1.2	DADES DE L'ESTUDI DE DETALL	5
1.3	ESTAT ACTUAL DE LA PARCEL·LA	6
1.4	PLANEJAMENT VIGENT	6
2.	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	9
2.1	IDONEÏTAT I ÀMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL	9
2.2	COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT	10
2.3	DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....	11
3.	NORMATIVA	12
3.1	DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	12
3.2	DISPOSICIONS DE CARACTER PARTICULAR	12
4.	CERTIFICACIÓ REGISTRAL	14
5.	PLÀNOLS	15
5.1	PLÀNOLS D'INFORMACIÓ.....	15
5.2	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ	15
5.3	PLÀNOLS ANNEXES	15
6.	ESTUDI D'IMPACTE A L'ENTORN	16

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 ANTECEDENTS

Sobre aquest àmbit concret, es va tramitar l'Estudi de Detall ED-142, del qual es va acordar l'aprovació definitiva per part del Ple de l'Ajuntament de Sabadell, en sessió ordinària de data 05.04.11, i va ser publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona en data 19 d'abril de 2011.

Un cop aprovat l'estudi de detall, es va dur a terme per part del propietari, una ampliació de la nau industrial a la zona nord-oest de la finca, seguint les directrius de l'Estudi de detall aprovat.

Cal ressaltar, també, que per part de l'estudi de detall no es va traslladar correctament l'estat original de les construccions anomenades "edificis annexes", ja que es va assenyalar una part de la finca que no es troba construïda.

Tenint en compte aquestes situacions, i l'interès del propietari majoritari (-----) en ampliar amb caràcter urgent l'actual edificació en la zona anomenada "edifici multi plantes" amb una configuració lleugerament diferent a la prevista a l'estudi de detall aprovat per tal de modificar la mobilitat dins de la parcel·la, s'ha pres la iniciativa de modificar l'estudi de detall vigent amb l'objectiu d'incloure correctament aquestes determinacions, que permetin donar cabuda a l'edifici actual i les futures ampliacions previstes.

1.2 DADES DE L'ESTUDI DE DETALL

1.2.1 Finalitat

L'objecte del present estudi de detall és la modificació de les condicions d'edificació previstes a l'anterior estudi de detall i determinar l'espai privat enjardinat i d'aparcament per poder realitzar futures ampliacions en la parcel·la existent en la Zona Industrial de la Unitat d'Actuació UA-R7 Molí de l'Amat, a l'objecte de millorar les condicions de la mobilitat i circulació interna.

1.2.2 Titular

La propietat dels sòls correspon, segons el projecte de reparcel·lació voluntària del polígon d'actuació urbanística UA-R7 Molí de l'Amat de Sabadell, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en sessió d'1 d'abril de 2011 i pendent d'inscripció registral, d'acord amb els següents percentatges a:

- ----- (81,19%)
- ----- (18,81%)

Les dades de la mercantil

son les següents:

CIF:

Representant:

DNI:

Domicili Social:

1.2.3 Domicili per notificacions

El domicili a efectes de notificacions serà:

1.3 ESTAT ACTUAL DE LA PARCEL·LA

La parcel·la objecte d'aquest estudi de detall és pràcticament plana, originalment en la part posterior hi havia una franja de terreny elevada aproximadament 3 m respecte la part inferior, tanmateix, ara es troba amb un lleuger pendent descendent cap al riu Ripoll. L'accés es realitza per el camí Molí de l'Amat, actualment hi ha construïda una nau industrial amb coberta corbada com a volum principal i algunes construccions auxiliars annexes, en la part posterior. A la part nord-oest de l'edifici principal, es va ampliar la nau de manera que es va allargar l'edifici 30 metres, aquest edifici, té actualment una alçada de 9,60 m. En la zona d'entrada es disposen dues marquesines destinades a aparcament i varis espais enjardinats amb gespa i arbrat. A la zona posterior de l'edifici principal, en la zona d'edificis annexes, es troba un emmagatzematge de dipòsits IBC, que es troba cobert, sense tancaments perimetrals, té una forma en planta a mode de "L" sobre una superfície de 468 m², i una alçada de 5,30 m.

L'estructura de l'edificació industrial original és de pilars i jàsseres de formigó armat i els tancaments son d'obra de fàbrica de maó vist. Per a la ampliació realitzada l'any 2012, l'estructura és de pilars i jàsseres de formigó armat prefabricat, i els tancaments son de formigó prefabricat. L'estructura del cobert del magatzem d'IBC és metàl·lica, tant pilars com jàsseres, sobre els que es recolza una coberta lleugera a base de xapa metàl·lica nervada.

1.4 PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent que aplica sobre la parcel·la àmbit del present estudi de detall, és:

- Text refós del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (MPG-8-TR), aprovat pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya en data 31 de juliol de 2000 i publicat al DOGC en data 2 d'octubre de 2000.
- Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació a l'àmbit del Ripoll (Exp.: MPG-5), aprovat definitivament en data 3 de desembre de 2002 (DOGC. 03.03.2003).
- Modificació del Pla general d'ordenació a l'àmbit industrial del Riu Ripoll (Exp.: MPG-80), aprovada definitivament en data 9 de juliol de 2019 (DOGC. 25.09.2019).
- Pla especial de protecció dels béns arqueològics, mediambientals i arquitectònics [PEP]BAMAS (PE-122), aprovat definitivament per la CTUB en data 15 de desembre de 2016. (DOGC 22.02.2017).
- Text refós del Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà (PE-51TR) aprovat definitivament per la CUB en data 22 de febrer de 2007 (DOGC 03.05.07).
- Estudi de detall UA-R7 Molí de l'Amat (ED-142), aprovat definitivament per el ple de l'Ajuntament de Sabadell el 5 d'abril de 2011. (BOPB 19.04.2011).

Actualment es troben en tràmit els següents documents de planejament:

- Text refós i modificació del pla general municipal d'ordenació de Sabadell (MPG-117), en data 28 de febrer de 2019 el Ple va aprovar inicialment el document del Text refós i modificació del pla general municipal d'ordenació de Sabadell (MPG-117). L'edecte va sortir publicat al BOPB de l'11 de Març de 2019. El Ple del 14 de desembre de 2021 va aprovar provisionalment aquest document.
- Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell (PEPS),(PE-131), en data 2 de novembre de 2020 la Junta de Govern Local va aprovar inicialment per segona vegada el document. L'edecte s'ha publicat al BOPB el 15 de desembre de 2020.

El Planejament vigent classifica els terrenys com a sòl urbà, amb la condició de no consolidat, ja que el planejament general el sotmet al desenvolupament del polígon d'actuació denominat UA-R7, en el qual estan inclosos.

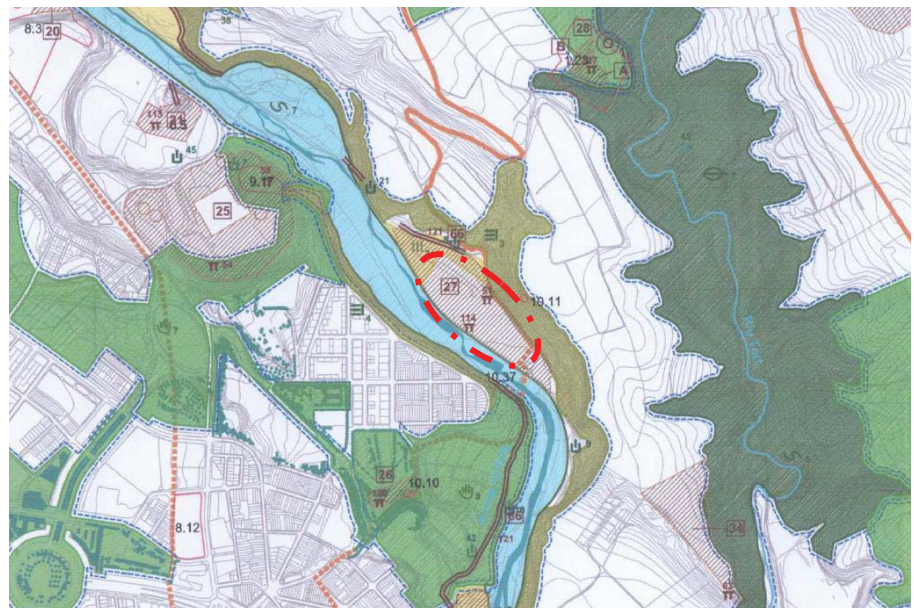
Aquest estudi de detall té per objecte la modificació de les condicions d'edificació fixades per l'ED-142, adequant-se a les necessitats actuals d'ampliació del recinte fabril

Els sòls estan qualificats com a zona industrial del Ripoll (clau 6-1) destinats a ser ocupats per a usos i instal·lacions majoritàriament industrials.

Les condicions d'edificació, a mode de resum, són les següents:


- | | |
|--|---|
| 1. Ocupació de parcel·la | Serà la resultant de la ubicació de l'enjardinament, les places d'aparcament, la vialitat interior, l'espai de càrrega i descàrrega i els serveis i instal·lacions tècniques ambientals. En tot cas l'ocupació de l'edifici industrial no pot ser superior al 75 % de la superfície de la parcel·la. |
| 2. Volum màxim | 8,00 m³/m²s |
| 3. Alçada reguladora màxima | 16 m. |
| 4. Distància límit al front del Riu Ripoll | Ha de ser com a mínim igual a l'alçada de les naus per tots i cadascun dels volums, essent com a mínim de 8 m. |
| 5. Places d'aparcament | Per usos industrials la previsió de places d'aparcament és d'1 plaça d'aparcament cada 100 m² de sòl pels primers 6.000 m², i per la resta de superfície ocupada per damunt d'aquesta dimensió 1 plaça d'aparcament per cada 200 m². Per la resta d'usos compatibles, el nombre de places d'aparcament requerides anirà en funció de l'ús d'acord amb la regulació del Text refós del Pla general vigent i ordenances vigents i altres preceptes específics establerts a l'article 6 de la MPG-80 |
| 6. Espais lliures enjardinats | Superfície mínima > 10% Espais lliures de la clau 6.1 |

Els sòls qualificats com a zona industrial del Ripoll (clau 6-1) formen part d'un espai d'expectativa arqueològica (EEA) denominat "Camí de Togores - Molí de l'Amat" amb número d'identificació 27, d'acord amb el Pla especial de protecció dels béns arqueològics, mediambientals i arquitectònics [PEP]BAMAS (PE-122), concretament dins d'aquest àmbit d'expectativa es distingeixen dos jaciments, el núm. 51 Camí de Togores, i el núm. 114 Molí de l'Amat.



Situats fora de l'àmbit, però a l'entorn dels sòls industrials els quals s'hauran d'estudiar i protegir durant el procés d'execució del Molí de l'Amat, es troben altres béns amb un valor arquitectònic, xemeneia del Molí de l'Amat (element 10.11.[PEP]BAMAS (PE-122)), i una de les passeres del riu Ripoll (element 10.37.[PEP]BAMAS (PE-122)).

El Pla especial de protecció vigent estableix un bé protegit pel seu valor ambiental, anomenat "Sistema del Riu Ripoll (SIEP-10)", on s'inclou la llera del riu, i els talussos, hortes, arbres que hi ha al voltant del curs fluvial.

Sistema del riu Ripoll	SIEP-10
PROTECCIÓ I INTERVENCIÓ 6307 VALOR MEDIAMBIENTAL	
ESPAI D'INTERÉS MEDIAMBIENTAL - EIMA Sistema del riu Ripoll	
<p>Aquest medi fluvial es caracteritza pels talussos, les cornises i les terrasses, fruit de l'aprofundiment progressiu del canal fluvial en els materials del quaternari antic, del miocè i dels seus propis dipòsits formats per les unitats intermèdies i la inferior.</p> <p>El curs del riu al terme de Sabadell, transcorre al llarg de 7,5 quilòmetres. Degut a la seva proximitat amb la trama urbana, aquest tram fluvial s'ha caracteritzat per una convivència històrica dels usos i activitats pròpies del medi fluvial amb la vida urbana i industrial. El llot restà profundament transformat després de l'avinguda del 1962. Fou canalitzat i es destruïren els meandres que formava. A l'actualitat, les terrasses baixes i intermèdies són ocupades per activitats agrícoles i industrials.</p> <p>El sistema del riu Ripoll es caracteritza també per la seva diversitat i per oferir un paisatge singular, denotant un elevat grau d'humanització des d'èpoques molt antigues. És el gran eix connector de la ciutat amb recursos naturals i biològics propis del medi fluvial. Destaquen els seus valors mediambientals, amb la presència de vegetació de ribera, d'alzines, roures o pins en els talussos amb pendents suaus, que aconsegueixen una finalitat protectora, així com de recuperació de la qualitat de les seves aigües. Les pinedes ocupen els altiplans, amb un sotabosc d'arbust i rebrot d'alzines. El llot, les riberes i les àrees inundables formen un conjunt de qualitat desiguals segons el tram, passant de pollancre, avellaners, comunitats aquàtiques de créixens a comunitats herbàcies ruderals i nitròfiles.</p> <p>Cal destacar que, com a sistema, és un important connector ecològic.</p>	
ZONA D'INTERÉS ECOLÒGIC	
-	
ZONES ANTROPITZADES DE VALOR MEDIAMBIENTAL	
-	
CURSOS FLUVIALS	
7 Riu Ripoll 3 Torrent de Can Bages 4 Torrent de Sot Fondo	
HORTES	
11 Horta de la Font dels Plàtans 12 Horta de la Vermeda de Can Deu 13 Horta de Can Bages 14 Horta de Can Pagès 2 Horta del Prat Vell 3 Horta del Molí de l'Amat 4 Horta de Can Puiggener 5 Horta d'Arraona 6 Horta del riu Tort 7 Horta Vella 8 Horta d'en Romau 9 Horta de Can Quadres 10 Horta de Can Roqueta	
TALUSSOS DEL RIPOLL	
1 Sot Fondo - Baga de Can Deu 2 Torrent i bosc de Can Bages 3 Talús de Can Català - Riba d'Arraona 4 Talús de Can Puiggener 5 Talús de Sant Nicolau 6 Can Roqueta	
 Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona	
ARBRES	
7 Plàtans de la Font dels Gossos	

En els projectes constructius que desenvoluparan el present estudi de detall s'hauràn de tenir en compte les determinacions previstes al Pla especial de protecció dels béns arqueològics, mediambientals i arquitectònics [PEP]BAMAS (PE-122), i molt específicament aquelles que s'han descrit en aquest apartat.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 IDONEÏTAT I ÀMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL

Es redacta aquest Estudi de Detall d'acord amb el que estableix la vigent Modificació puntual del Pla General a l'àmbit del riu Ripoll (MPG-5) i la Disposició transitòria Onzena del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010).

Pel que fa dita modificació puntual del PGMOS, l'article 53 del Capítol Segon: regulació de la zona Industrial del Ripoll (clau 6.1), determina:

Art.53.- Regulació de l'ordenació

- 1. La regulació de la forma de l'edificació serà segons el sistema d'ordenació de volumetria específica amb la condició preceptiva de respectar les característiques mediambientals de l'entorn i la tradició arquitectònica del lloc.*
- 2. L'ordenació de l'edificació i dels sols lliures en cada unitat d'ordenació es desenvoluparà preceptivament mitjançant un Estudi de Detall.*
- 3. L'àmbit mínim de l'estudi de Detall haurà de coincidir amb la unitat d'ordenació.*
- 4. L'Estudi de Detall anirà acompanyat d'un estudi d'Impacte en l'Entorn per tal de minorar l'impacte de l'edificació i l'activitat en l'entorn del Ripoll.*

En quant a la disposició transitòria onzena del TRLUC, que possibilita la tramitació dels estudis de detall, diu textualment:

Disposició transitòria Onzena.

Estudis de detall

Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i també els que siguin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.

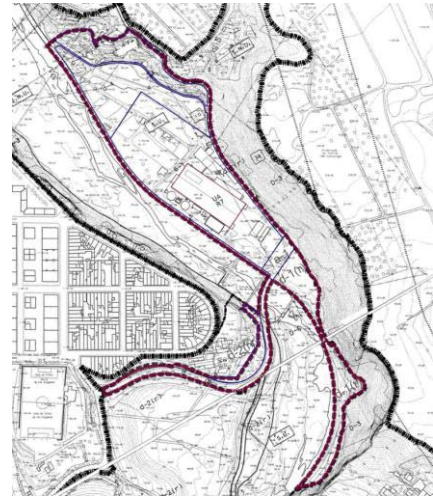
La Unitat d'actuació UA-R7 es troba delimitada a l'annex 3 de la Modificació Puntual de Pla General d'Ordenació de l'àmbit del Riu Ripoll, amb la denominació MOLI DE L'AMAT.

La superfície total de l'àmbit Camí del Molí de l'Amat-Can Puiggener és de 59.590 m².

El desenvolupament de l'objecte d'aquest Estudi de Detall, concretat en l'adaptació de gàlib de la volumetria per tal de permetre la correcta circulació interior de vehicles pesants, no dificultarà ni impedirà el correcte desenvolupament dels corresponents aprofitaments d'acord amb l'estructura de la propietat resultant, arribat el cas.

Les característiques que determina el planejament per aquesta unitat d'actuació es resumeixen en el següent quadre:

UA-R7 MOLÍ DE L'AMAT	
QUALIFICACIÓ (Clau)	SUPERFÍCIE
Zona Industrial (6.1)	24.424 m ² .
Vialitat (α-1)	4.919 m ² .
Camins del Ripoll (α-1 (r))	3.859 m ² .
Espais lliures del Ripoll (d-1 (r))	14.195 m ² .
Parc veïnal del Ripoll (d-2(r))	2.119 m ² .
Parc d'horta (d-4)	10.074 m ² .
TOTAL	59.590 m².



2.2 COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT

Planejament aplicat a la parcel·la que ens ocupa:

FITXA URBANÍSTICA			
MUNICIPI: SABADELL			
PLANEJAMENT: P.G.O.M.S UA-R7 Molí de l'Amat			
ZONIFICACIÓ: Zona Industrial del Ripoll (Clau 6-1)			
PARAMETRES	PLANEJAMENT (MPG-5)	ESTUDI DETALL ED-142	MOD. ESTUDI DETALL ED-148
PARCEL·LA MÍNIMA	8.000 m ²	24.424,00 m ²	24.424,00 m ²
OCUPACIÓ EDIFICIS	màx. 75% (18.318,00 m ²)	40% (9.735,33 m ²)	40% (9.735,33 m ²)
VOLUM MÀXIM EDIFICIS	8,00 m ³ /m ² S(195.392 m ³)	5,02 m ³ /m ² S (122.723,55 m ³)	5,02 m ³ /m ² S (122.723,55 m ³)
ALÇADA REGULADORA	16,00 m	15,00 m	15,00 m
DISTÀNCIA FRONT RIU RIPOLL	Alçada naus, min. 8 m	12,00 m	12,00 m / 12,50 m
PLACES APARCAMENT	1c/100 m ² i 1c/200 m ² <6.000m ² (79p)	80 places	80 places
ENJARDINAMENT E. LLIURES	10% (1.468.86 m ²)	4.586,45 m ² (31,2%)	4.199 m ² (28,7%)

S'adjunta així mateix un quadre de superfícies construïdes, ocupació, alçades i volums per cadascuna de les edificacions, i de la previsió de les futures ampliacions a construir.

EDIFICACIÓ	S. CONSTRUÏDA	OCUPACIÓ	ALÇADA	VOLUM
NAU INDUSTRIAL (original)	4.065,00 m ²	4.065,00 m ²	12,00 m	52.908,00 m ³
VESTUARIS NAU INDUSTRIAL (orig)	344,00 m ²	344,00 m ²	8,38 m	2.882,75 m ³
EDIFICIS ANEXES	818,00 m ²	818,00 m ²	15,00 m	12.270,00 m ³
EDIFICIS ANEXES (magatzem)	468,00 m ²	468,00 m ²	12,10 m	5.662,80 m ³
NAU INDUSTRIAL (ampliació)	1.214,00 m ²	1.214,00 m ²	12,00 m	14.568,00 m ³
EDIFICI MULTIPLANTES	3.096,00 m ²	1.032,00 m ²	12,50 m	12.900,00 m ³
NAU INDUSTRIAL (a construir)	1.794,33 m ²	1.794,33 m ²	12,00 m	21.532,00 m ³
TOTAL	11.799,33 m²	9.735,33 m²		122.723,55 m³

2.3 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Com es pot apreciar en els plànols del document es preveu:

- Es modifica el volum previst per l'edifici multi plantes, amb un perímetre regulador que podrà acollir una edificació de planta baixa i dues plantes pis amb una alçada total de 12,50 m (edifici multi plantes).
- S'ajusta la volumetria dels edificis annexes situats al NE de la parcel·la a la seva configuració real.
- S'incorpora un nou volum corresponents als edificis annexes -per a magatzem- sobre una superfície de 468 m².
- Es modifica la volumetria de l'edifici nau industrial (a construir) amb la finalitat d'ajustar la proposta als paràmetres globals fixats a l'ED-142, amb el que aquesta volumetria es separa una major distància respecte dels límits de la finca.

La posició relativa de les ampliacions previstes en aquest estudi de detall son les mateixes, amb la modificació de la configuració en planta del perímetre regulador de l'edifici "multi plantes", aquest cos es situa ara una mica més a prop de la façana del riu ripoll, i s'allunya del camí que hi ha a l'est de la finca, de manera, que permet que els vehicles pesants no hagin de fer una maniobra de cul de sac i puguin circular al voltant de l'edificació industrial principal en el sentit de les agulles del rellotge.

Amb aquesta solució, es modifiquen lleugerament les àrees destinades a enjardinament que es troben a l'entrada del complex fabril, tanmateix, a la part posterior de la finca continua existint una gran àrea per a plantacions que supera amb escreix allò sol·licitat per la normativa. Es concreta també en aquesta modificació la franja perimetral enjardinada més el pas de circulació al voltant dels edificis, de manera que resulta una superfície total enjardinada de 4.199 m², que representa un 28,7% de la superfície lliure d'edificació, complint allò que determina la normativa vigent. Els espais de circulació entre els edificis i la franja enjardinada perimetral, que com a mínim té un metre d'amplada, permetent la circulació de vehicles pesants al voltant dels edificis.

Es mantindran les 80 places d'aparcament previstes a l'ED-142, amb una configuració lleugerament diferent, només es modifica la posició de 10 places que quedaran adossades a la cara oest de l'edifici principal, a la façana del riu Ripoll. Això atenent a, que per usos industrials la previsió de places d'aparcament és d'1 plaça d'aparcament cada 100 m² de sòl pels primers 6.000 m², i per la resta de superfície ocupada per damunt d'aquesta dimensió 1 plaça d'aparcament per cada 200 m².

La norma indica que, per la resta d'usos compatibles, el nombre de places d'aparcament requerides anirà en funció de l'ús d'acord amb la regulació del Text refós del Pla general vigent i ordenances vigents i altres preceptes específics establerts a l'article 6 de la MPG-80. En el cas que ens ocupa, no es té en compte cap augment de les places previstes a reservar, tot entenent que els possibles usos d'oficina que hi poden haver son complementaris de l'ús industrial, es a dir, propis de la mateixa indústria, i per tant, formen part de la activitat industrial, no considerant-se com un ús compatible independent a la resta del conjunt.

Entenent que es tracta d'una modificació per tal de realitzar aquests petits ajustaments de la volumetria, no es modifiquen els paràmetres generals d'aprofitaments que preveia l'Estudi de detall ED-142, aprovat el 2011, de manera que es considera que la modificació no es significativa.

3. NORMATIVA

3.1 DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Objecte

Aquest estudi de detall defineix les condicions d'edificació i determina l'espai privat enjardinat i d'aparcament de la parcel·la existent en la Zona Industrial de la Unitat d'Actuació UA-R7 Molí de l'Amat.

Article 2. Contingut documental

L'estudi de detall consta de:

- Memòria informativa
- Memòria justificativa
- Normativa
- Plànols d'informació.
- Plànols d'ordenació.
- Estudi d'impacte a l'entorn.

Article 3. Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aquestes normes és el que delimita el sol qualificat amb la clau 6-1 en la Unitat d'actuació R7 Molí de l'Amat.

3.2 DISPOSICIONS DE CARACTER PARTICULAR

Article 4. Condicions d'edificació

Les condicions d'edificació són les següents:

a. Cota de referència de planta baixa

La cota de referència de la Planta Baixa és la +50.25, tal com es grafia en els plànols normatius O-01 i O-02.

b. Volum màxim

El volum màxim construït serà aquell que resulti d'aplicar les alçades màximes sobre el perímetre regulador. El perímetre regulador per a les edificacions es defineix al plànol d'ordenació " O-01 ORDENACIÓ – Perímetre regulador edificis".

c. Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima per cadascun dels volums s'indica als plànols d'ordenació " O-01 ORDENACIÓ – Perímetre regulador edificis" i " O-02 ORDENACIÓ – Volums".

d. *Distància límit al front del Riu Ripoll*

La distància entre el límit de parcel·la que dona front al riu Ripoll i l'edificació ha de ser com a mínim igual que l'alçada de les naus per tots i cadascun dels volums que apareguin. Aquesta distància serà de 12 m per a l'edifici industrial principal, i de 12,50m per a l'edifici "multi plantes".

e. *Places d'aparcament*

Es preveuran 80 places d'aparcament.

Sabadell, març de 2022.

Els titulars,		L'arquitecte redactor, Carles Torres Hidalgo.
---------------	--	--

4. CERTIFICACIÓ REGISTRAL

S'adjunta certificació registral de la finca objecte de l'Estudi de Detall.



CERTIFICACIÓN



CERTIFICACIÓ Núm. 313.

MANUEL VARGAS-ZÚÑIGA DE JUANES, REGISTRADOR DE LA PROPIETAT DEL DISTRICTE HIPOTECARI DE SABADELL, REGISTRE DE LA PROPIETAT NÚM. TRES DE SABADELL, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE LA COMUNITAT DE CATALUNYA.

CERTIFICA: Que a la vista de la precedent instància, subscripta el deu de desembre de dos mil deu per _____, major d'edat, amb DNI núm. 39000139M, amb domicili a efectes de notificacions a Sabadell,

_____, atuant en qualitat d'Administrador Solidari de la Societat _____, perquè al efectes de redactar el *Projecte de Reparcel·lació Voluntària del Polígon d'Actuació Urbanística UA-R7 "Molí de l'Amat" de Sabadell*, mitjançant la modalitat de compensació bàsica, i de conformitat amb l'article 5 del Real Decret 1093/1997, li sigui expedida certificació que acrediti la titularitat registral i càrregues de les FINQUES DE SABADELL números registrals 53589 de Sabadell 2a, 1081 de Sabadell 2a, 9299 de Sabadell 2a, i 2258 de Sabadell 4a, d'aquest Registre de la Propietat, he examinat en tot el necessari els llibres de l'arxiu al meu càrrec dels quals **RESULTA:**

FINCA 53589:

PRIMER: Que la descripció presa del volum 2925 llibre 913 foli 38 inscripció 1a, és de la manera següent:

URBANA: PORCIÓN DE TERRENO de labor, procedente del Manso Heredad llamado "Català", en la parroquia de Sant Vicente de Junqueras, del término municipal de Sabadell, de superficie dieciséis mil doscientos noventa y seis metros cuadrados. **LINDA:** Norte, con la finca de que se segrega, en línea recta de dieciocho metros cincuenta centímetros; al Este, con finca matriz de que se segrega, mediante terraplén de la antigua acequia Monar; al Sur, con finca de

_____, en una longitud de ciento cuatro metros cincuenta centímetros; y al Oeste, con finca matriz de que se segrega, en línea curva de cincuenta y cuatro metros, que iniciándose en el extremo Oeste del lindero Sur, discurre paralelamente a diez metros de distancia del muro de encauzamiento del río Ripoll, hasta alcanzar una longitud y continua con otra línea al principio curva y después recta paralela, a una distancia de seis metros del muro de encauzamiento del río Ripoll, cuyo final rebasa, hasta alcanzar una longitud de ciento cincuenta y tres metros.

Referencia catastral: no consta.

SEGON: Que el dret de domini de la finca descrita apareix a favor de _____, amb domicili a Sabadell, carrer _____ constituïda mitjançant escriptura autoritzada el dia disset de juliol de mil nou-cent cinquanta-ú, pel Notari de Barcelona, Enriqué Gabarró Samsó, adaptats els seus Estatuts a la nova Llei mitjançant escriptura autoritzada el dia nou de Juliol de mil nou-cents noranta-ú pel Notari de Sabadell, Joaquin Fernandez-Cuervo Guzman de Lázaro, inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona en la fulla 3391, i li pertany la totalitat del ple domini per títol de compravenda. La va adquirir de _____ per títol de compravenda formalizada en escriptura de data trenta de novembre de mil nou-cents noranta-dos autoritzada a Sabadell, pel notari Joaquin Fernández-Cuervo Guzmán de Lázaro, segons consta en la inscripció 1a de data vuit de febrer de mil nou-cents noranta-tres al volum 2.925 llibre 913 foli 38.

TERCER: Que la finca que es tracta apareix **GRAVADA** amb:

LLIURE DE CÀRREGUES.

QUART:

Amb data d'avui s'ha estès nota marginal d'expedició de CERTIFICACIÓ d'aquesta finca amb relació a la tramitació de l'Expedient de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanístic UA-R7 "Molí de l'Amat", segons resulta de nota al marge de la inscripció 1a.

FINCA 1081:

PRIMER: Que la descripció presa del volum 793 llibre 31 foli 106 inscripció 1a, és de la manera següent:

RUSTICA: PIEZA DE TIERRA yerma de cabida cinco cuarteras de sementera de trigo, de mil seiscientas canas cuadradas la cuartera, formando una superficie de ocho mil canas cuadradas equivalentes a UNA HECTÁREA NOVENTA Y TRES ÁREAS CUARENTA Y CUATRO CENTIÁREAS DIECINUEVE DECÍMETROS Y NOVENTA CENTÍMETROS CUADRADOS, situada en la parroquia de San Vicente de Junqueras jurisdicción municipal de San Pedro de Terrassa, de pertenencias de la heredad nombrada Català. LINDA: por Oriente, parte con tierra viña de de pertenencias de la heredad nombrada Torre del Canonje, y parte con tierras yermas de la heredad Català, mediante ribazo a mediodía con tierra yerma de a poniente parte con regadío a , mediante regadera y parte con el camino que desde el molino Amat dirige a casa Català y a cierzo con tierras yerma cuesta y rocales de la misma heredad Català. Después de segregar una porción de terreno de 3.100 metros cuadrados, expropiados por el Ajuntament de Sabadell, queda un RESTO NO DESCRITO de dieciséis mil doscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados diecinueve decímetros y noventa centímetros cuadrados. Referencia catastral: no consta.

SEGON: Que el dret de domini de la finca descrita apareix a favor de en quan al **domini directe** per títol d'aportació, i a favor de en quan al **domini útil** per títol de compravenda, i que la van adquirir el primer per aportació de formalitzada en escriptura autoritzada el dia quinze de novembre de mil nou-cents vint-i-ú pel Notari de Barcelona Tomas Forns, que va motivar la inscripció 5a de data cinc d'octubre de mil nou-cents cinquanta-cinc al volum 793 llibre 31 foli 111, i el segon per compravenda de Antonio Gorina Llonch formalitzada en escriptura autoritzada el dia setze de juny de mil nou-cents noranta-quatre pel Notari de Barcelona, Jose Maria de Porcioles y Colomer, que va motivar la inscripció 7a de data dos de desembre de mil nou-cents cinquanta-cinc al volum 793 llibre 31 foli 113.

TERCER: Que la finca que es tracta apareix **GRAVADA** amb:

- HIPOTECA.

HIPOTECA a favor de en seguridad de la cantidad de OCHO EUROS CON UN CENTIMO -mil trescientas treinta y tres pesetas treinta y tres céntimos-, capital del censo en nuda percepción de rédito anual veinticuatro céntimos de euro -cuarenta pesetas-, impuesto a su favor sobre esta finca en el establecimiento temporal, por el término de cien años que finaliza el 24 de diciembre de 1971, de esta finca a favor de ; de dos pensiones y la prorrata de la que corra del mismo censo y de las costas y perjuicios en caso de litigio hasta la cantidad de NUEVE EUROS CON DOS CENTIMOS -mil quinientas pesetas-. Resulta de la escritura de establecimiento temporal otorgado por a favor de en Tarrasa, a nueve de octubre de mil ochocientos setenta y dos, ante el notario don Juan Carrancá y Busquets, que motivó la inscripción 2ª de fecha 26 de octubre de 1872.

Inscripción: 2ª Tomo: 793 Libro: 31 Folio: 108 Fecha: 26/10/1872

- CENSO.



CERTIFICACIÓN



CENSO en nuda percepción pero con derechos de firma y fadiga, a favor de _____, de pensión anual VEINTICUATRO CENTIMOS DE EURO -cuarenta pesetas-, pagadero el día 25 de diciembre, que lo impuso _____ en el establecimiento por el término de cien años de esta finca, hasta el 24 de diciembre de 1971, que otorgó a favor de don _____; con el DERECHO DE RECOBRAR la finca finido el término de su establecimiento temporal de cien años, según la inscripción 1ª de fecha 3 de octubre de 1887, y que consta inscrito por aportación a favor de _____ según la inscripción 5ª de fecha 5 de octubre de 1955. No consta acreditada la vigencia de este censo. Formalizada en escritura con fecha 15/11/21, autorizada en BARCELONA, por DON TOMAS FORNS.
Inscripción: 5ª Tomo: 793 Libro: 31 Folio: 111 Fecha: 05/10/1955

QUART:

Amb data d'avui s'ha estès nota marginal d'expedició de CERTIFICACIÓ d'aquesta finca amb relació a la tramitació de l'Expedient de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanístic UA-R7 "Moli de l'Amat", segons resulta de nota al marge de la inscripció 7a.

FINCA 9299:

PRIMER: Que la descripció presa del volum 1144 llibre 187 folis 1 i 10 inscripcions la i 9a, és de la manera següent:

URBANA: o sea un edificio molino nombrado "MOLINO DE AMAT", sita en el término municipal de Sabadell y Parroquia que se le agregó de San Vicente de Junqueras, jurisdicción municipal antes de San Pedro de Terrassa, a la orilla izquierda del Rio Ripoll, con sus ruedas hidraulicas movido con el agua de la acequia, dicha vulgarmente "Rech del Molins", cuyo edificio en su mayor parte se compone de plan terreno y un piso y contiene además varias dependencias con algunas habitaciones para operarios y mayordomos, midiendo una superficie total de MIL CINCUENTA Y OCHO METROS SESENTA Y DOS DECIMETROS y hay anexos al mismo una porción de tierra parte bosque, no constado, de las tierras anexas expresadas la medida superficial métrica. LINDA: por junto y Oriente con tierras de Don _____, por Mediodia con ribazos de _____, por Poniente con el cauce del rio Ripoll, y por Cierzo con huertos de dicho Don _____ mediante una regadera. Referencia catastral: no consta.

SEGON: Que el dret de domini de la finca descrita apareix a favor de _____ domiciliada a Sabadell, constituïda mitjançant escriptura autoritzada el dia disset de juliol de mil nou-cent cinquanta-ú, pel Notari de Barcelona, Enrique Gabarró Samsó, i li pertany la totalitat del ple domini per títol de compravenda. La va adquirir de _____, per títol de compravenda formalitzada en escriptura autoritzada el dia vint-i-set de juliol de mil nou-cents cinquanta-ú pel Notari de Barcelona Enrique Gabarro Samsó, segons consta en la inscripció 13a de data tretze d'octubre de mil nou-cents cinquanta-ú al volum 1144 llibre 187 foli 13.

TERCER: Que la finca que es tracta apareix **GRAVADA** amb:
LLIURE DE CÀRREGUES.

QUART:

Amb data d'avui s'ha estès nota marginal d'expedició de CERTIFICACIÓ d'aquesta finca amb relació a la tramitació de l'Expedient de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanístic UA-R7 "Molí de l'Amat", segons resulta de nota al marge de la inscripció 13a.

CINQUE: Previament s'ha cancel·lat una hipoteca per caducitat.

FINCA 2258:

PRIMER: Que la descripció presa del volum 3589 llibre 35 foli 178 inscripció 1a, és de la manera següent:

RUSTICA: PORCION DE TERRENO de figura irregular, procedente del Manso Heredad llamado "Catalá", en la parroquia de San Vicente de Junqueras, del término municipal de Sabadell, de SUPERFICIE CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, en cuya superficie se incluye una porción de camino público de cuatrocientos metros cuadrados, que en parte la atraviesa junto al linde del río Ripoll. Forma parte de la Unidad de Actuación número U.A. 67 "Molí de l'Amat" y su superficie y linderos se corresponden con los viales que delimitan dicha unidad de actuación, a excepción de una porción de mil cien metros cuadrados destinada a zona verde, todo ello a partir de la finca registral número 9.299, propiedad de _____, delimitando todo el contorno de la finca registral número 53.589, también propiedad de _____.

LINDA: Norte, con la finca de donde se segrega; al Este, con finca matriz de la que se segrega; al Sur, con finca de _____; y al Oeste, con el muro de encauzamiento del Río Ripoll. Referencia Catastral: no se acredita

SEGON: Que el dret de domini de la finca descrita apareix a favor de _____ amb N.I.F. _____, amb domicili a Sabadell, carrer _____, sense número, constituïda mitjançant escriptura autoritzada el dia disset de juliol de mil nou-cent cinquanta-ú, pel Notari de Barcelona, Enrique Gabarró Samsó, adaptats els seus Estatuts a la vigent Llei de Societats Anònimes mitjançant escriptura autoritzada el dia nou de juliol de mil nou-cents noranta-ú pel Notari de Sabadell, Joaquin Fernandez-Cuervo Guzman de Lázaro, inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona en la fulla 30319, i li pertany la totalitat del ple domini per títol de compravenda. La va adquirir de _____ per títol de compravenda formalitzada en escriptura de data tres de febrer de mil nou-cents noranta-nou autoritzada a Barcelona, pel notari Amador Lopez Baliña, segons consta en la inscripció 1a de data deu de desembre de dos mil tres al volum 3.589 llibre 35 foli 178.

TERCER: Que la finca que es tracta apareix **GRAVADA** amb:

- CONDICION RESOLUTORIA.

CONDICIÓN RESOLUTORIA a favor de _____ en garantía del pago del precio aplazado en la venta de la inscripción 1ª, de CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON ONCE CENTIMOS, que se satisfará en nueve pagos mensuales de seis mil diez euros con doce céntimos los ocho primeros, y de siete mil doscientos doce euros con quince céntimos el noveno, pagaderos el día cinco de cada mes a partir del mes de febrero de mil novecientos noventa y nueve hasta el mes de octubre del mismo año. Dichos pagos aplazados se garantizan con nueve pagarés emitidos "no a la orden", con vencimiento en las fechas indicadas y por los importes dichos.

Formalizada en escritura con fecha 03/02/99, autorizada en BARCELONA, por DON AMADOR LÓPEZ BALIÑA, nº de protocolo 450.

Inscripción: 1ª Tomo: 3.589 Libro: 35 Folio: 178 Fecha: 10/12/2003

QUART:

Amb data d'avui s'ha estès nota marginal d'expedició de CERTIFICACIÓ d'aquesta finca amb relació a la tramitació de l'Expedient de Reparcel·lació del Polígon



CERTIFICACIÓN



d'Actuació Urbanística UA-R7 "Moli de l'Amat", segons resulta de nota al marge de la inscripció 1a.

DOCUMENTS PENDENTS DE DESPATX:

NO hi ha documents pendents de despatx.

I no existint presentat en el Llibre Diari cap document, pendent d'inscripció, pel qual es transfereixi, gravi o modifiqui el domini de la finca que se certifica, estenc la present en tres folis del Col·legi de Registradors, identificats amb els números C09A5569247, C09A5569248 i el present, que signo a Sabadell, a setze de desembre del dos mil deu.



ADVERTÈNCIES

Queda prohibida la incorporació de les dades que consten en aquesta certificació a fitxers o bases de dades informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència (Instrucció de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Als efectes de la Llei Orgànica 15/1999 de 13 de desembre, de Protecció de Dades de caràcter personal queda informat que:

1. De conformitat amb el que disposen les clàusules informatives incloses en el model de sol·licitud les dades personals expressades en aquest document han estat incorporades als llibres d'aquest Registre i als fitxers que es porten en base a aquests llibres, del qual és responsable el Registrador.

2. Quant resulti compatible amb la legislació específica del Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició establerts en la Llei Orgànica esmentada podent exercir-los dirigint un escrit a l'adreça del Registre.

5. PLÀNOLS

5.1 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I-01	INFORMACIÓ – Situació.
I-02	INFORMACIÓ - Topogràfic actualitzat.
I-03	INFORMACIÓ - Planejament vigent.
I-04	INFORMACIÓ - Planejament vigent. Perímetres reguladors.
I-05	INFORMACIÓ – Planejament vigent. Volums.

5.2 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O-01	ORDENACIÓ – Perímetre regulador edificis.
O-02	ORDENACIÓ – Volums.

5.3 PLÀNOLS ANNEXES

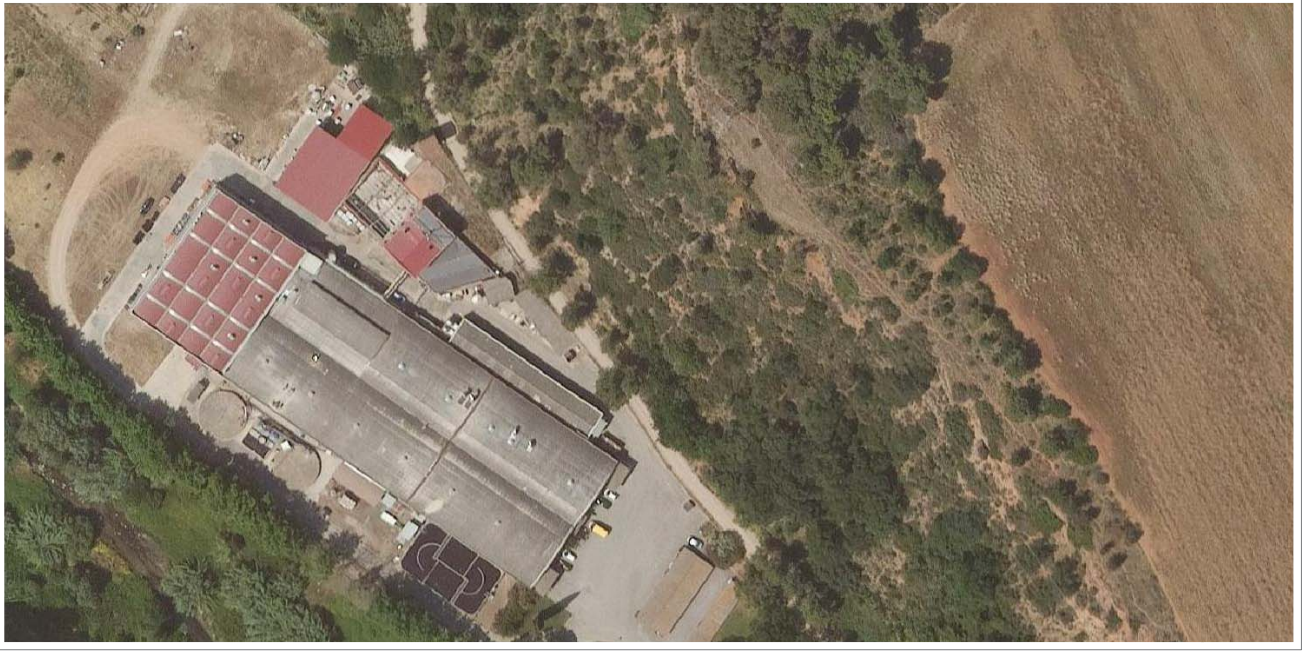
A-01	ANNEX - Maniobres camions.
------	----------------------------

Sabadell, març de 2022.

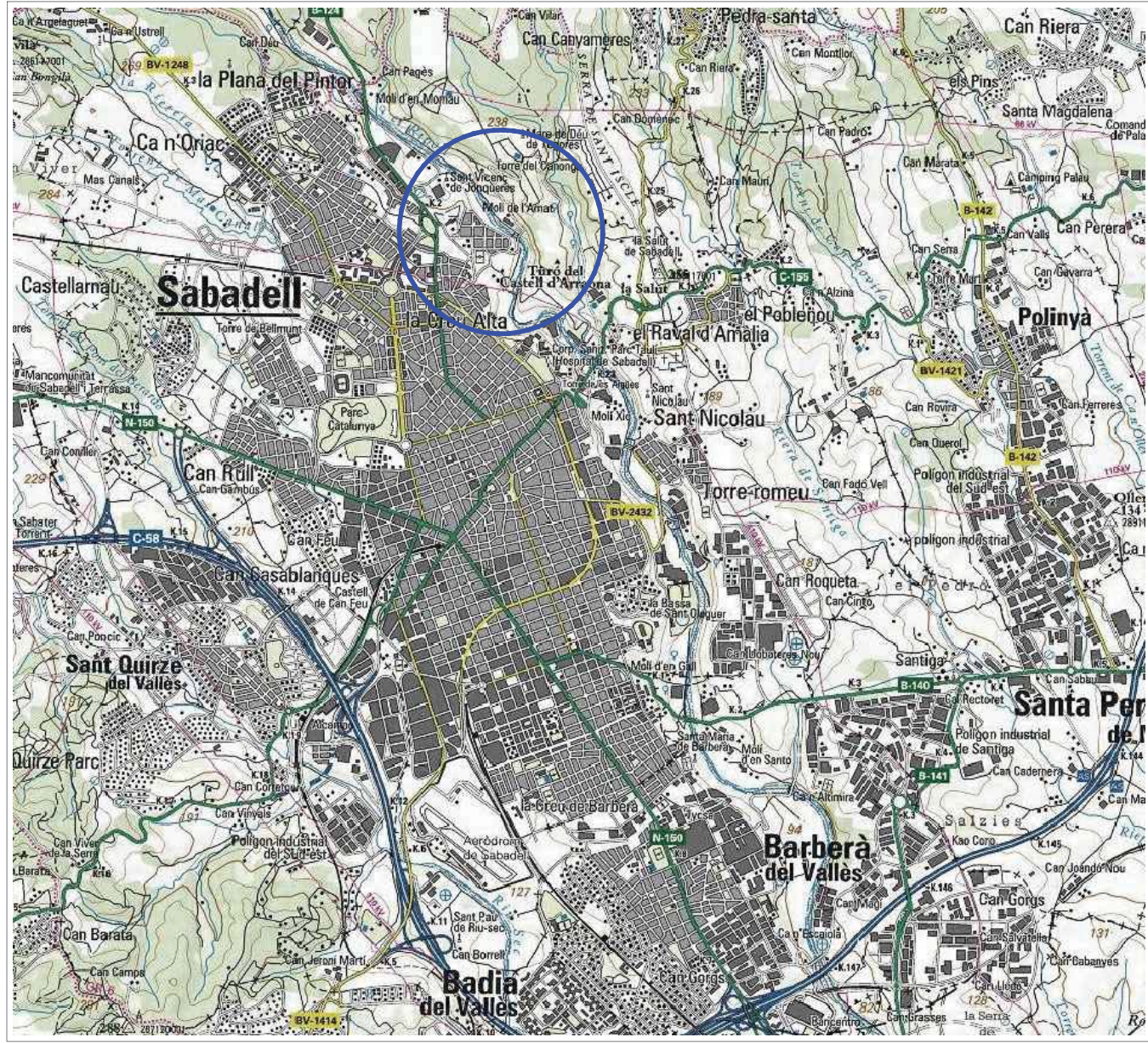
Els titulars,		L'arquitecte redactor, Carles Torres Hidalgo.
---------------	--	--



VISTA AÈRIA - esc.: 1 / 5.000



DETALL VISTA AÈRIA - esc.: 1 / 2.000



SITUACIÓ - esc.: 1 / 100.000

Projecte:
ESTUDI DE DETALL 148, MODIFICACIÓ ESTUDI DETALL MOLÍ DE L'AMAT

Denominació:
INFORMACIÓ - Situacio

Expedient: 11/4056 U
 Esp.: I
 cat.Plano: I
 Nº Plano: 01
 Rev: 00

Emplaçament: UAR7 Molí de l'Amat 08208 Sabadell Barcelona	Escala: INDICADES Activitat: URBANISME	Original	Dibuixat	Comprovat	Data
		Revisió 1	DFL	CTH	31/03/2022
		Revisió 2			
		Revisió 3			

Client:

www.nadico.net nadico@nadico.net Tf.(+34) 902.197.230

data:dict, 01abr22, usari:carles.torres, ruta:1, aneu:1, layout:1, ubicacio:projectes, 0-egedients:nadico, 20211111-4056, ed:modificacio, 20220331, plans:111-4056, model:2022, 01, 1401, INFORMACIÓ - Situacio



Projecte:
ESTUDI DE DETALL 148, MODIFICACIÓ ESTUDI DETALL MOLÍ DE L'AMAT

Denominació:
INFORMACIÓ - Topogràfic actualitzat

Expedient: 11/4056 U I 02 00
 Esp.: U cat.Plano: I N° Plano: 02 Rev: 00

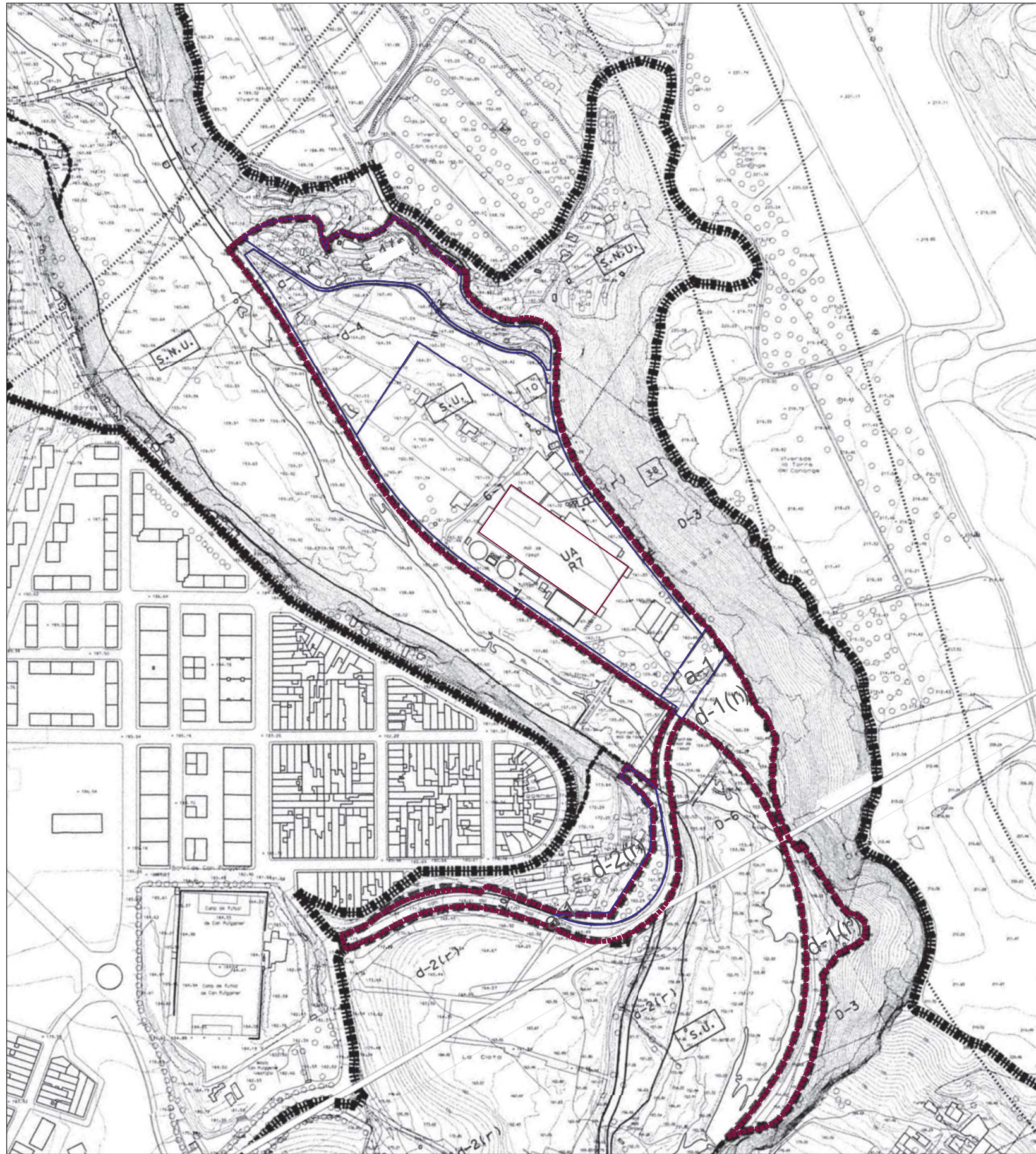
Emplaçament:
 UAR7 Molí de l'Amat
 08208 Sabadell
 Barcelona

Escala:
 INDICADES
 Activitat:
 URBANISME

	Dibuixat	Comprovat	Data
Original	DFL	CTH	31/03/2022
Revisió 1			
Revisió 2			
Revisió 3			

Client:

nadico
 ingeniería arquitectura consultoria
 www.nadico.net nadico@nadico.net Tf.(+34) 902.197.230



PLANEJAMENT - esc.: 1 / 3.000

CONTINGUT NORMATIU	
DELIMITACIONS	
-----	Terme municipal
	Àmbit de la Modificació
-----	Règim jurídic de sòl
S.U.	Sòl Urbà
S.U.P.	Sòl Urbanitzable Programat
S.N.U.	Sòl No Urbanitzable
-----	Reserva viària
-----	Àmbit Unitats d'Actuació i Àrees de Pla Especial
-----	Qualificacions: Zones i Sistemes
-----	Elements vinculats al PEPPAS88
QUALIFICACIÓ DEL SÒL	
Zones	Sòl Urbà
Clau	
Residencial que configura carrers	1.1 Residencial en nucli antic i preexistent 1.2 Residencial en nucli antic amb terciari 1.3 Residencial d'exemplar 1.4 Residencial d'exemplar amb terciari 1.5 Residencial d'exemplar amb tallers 1.6 Residencial de suburbana entre vil·les (subz.: a,b) 1.7 Residencial en illes port (subz.: a,b,c,d,e) 1.8 Residencial en volumetries especials 1.9 Residencial en volumetries especials amb terciari 1.10 Especial per aparcament
Residencial amb espais oberts	2.1 Residencial en conjunts amb espais oberts d'ús públic (subz.: a,b,c,d,e,f) 2.2 Residencial en conjunts amb espais oberts (subz.: a,b,c,d,e,f,g,v) 2.3 Residencial en volumetries de front 2.4 Residencial en conjunts de conservació amb espais oberts (subz.: a,b,c,d) 2.5 Residencial en ciutat jardí (subz.: a,b,c,d) 2.6 Serveis a la residència amb espais oberts (subz.: a,b,c,d)
Terciària que configura carrers	3.1 Terciària en volumetries especials (subz.: a,b,c)
Terciària amb espais oberts	4.1 Terciària en volums específics 4.2 Terciària en edificacions d'interès patrimonial
Industrial que configura carrers	5.1 Industrial d'exemplar amb terciari 5.2 Industrial d'exemplar (subz.: a,b) 5.3 Industrial en illes tançades (subz.: a,b,c,d)
Industrial amb espais oberts	6.1 Industrial del Ripoll 6.2 Industrial de configuració allada (subz.: a,b,c)
Rural	
Sistemes	
Generals	
Clau	
Infraestructures de comunicació	A.1 Viari A.2 Ferroviari A.3 Aeroportuari
Infraestructures de Serveis	B.1 I. de serveis tècnics B.2 I. de serveis medio-ambientals B.3 I. de serveis viaris
Equipaments comunitaris	C.0 Reserva d'equipament general C.1 E. educatiu C.2 E. sanitari-assistencial C.3 E. associatiu C.4 E. esportiu C.5 E. administratiu C.6 E. per serveis urbans C.7 E. cultural C.8 Mercats i proveïments C.9 Dotacions comunitàries C.10 E. esportiu i de lleure C.11 E. tecnològic
Espais lliures	D.1 Parc urbà D.2 Parc periurbà D.3 Parc de valor ecològic-paisatgic D.4 Parc agrícola D.4r Parc agrícola del ripoll D.6 Cursos de rius
Locals	
Clau	
a.1 Viari a.1r Camins del ripoll b.1 I. de serveis tècnics b.2 I. de serveis medio-ambientals b.3 I. de serveis viaris c.0 Reserva d'equipament local c.1 E. educatiu c.2 E. sanitari-assistencial c.3 E. associatiu c.4 E. esportiu c.5 E. administratiu c.6 E. per serveis urbans c.7 E. cultural c.8 Mercats i proveïments c.9 Dotacions comunitàries d.1 Places i jardins urbans d.1r Espais lliures d'estada del ripoll d.2 Parc veïnal d.2r Parc veïnal del ripoll d.3 Marges del ripoll d.4 Parc d'horta d.5 Horta recreativa	

UA-R7 MOLÍ L'AMAT	
QUALIFICACIÓ (Clau)	SUPERFÍCIE
Zona Industrial (6.1)	24.424,00 m ²
Vialitat (a-1)	4.919,00 m ²
Camins del Ripoll (a-1(r))	3.859,00 m ²
Espais lliures del Ripoll (d-1(r))	6.437,00 m ²
Espais lliures del Ripoll (d-1(r))	7.758,00 m ²
Parc veïnal del Ripoll (d-2(r))	2.119,00 m ²
Parc d'horta (d-4)	10.074,00 m ²
TOTAL	59.590,00 m²

Projecte:
ESTUDI DE DETALL 148, MODIFICACIÓ ESTUDI DETALL MOLÍ DE L'AMAT

Emplaçament: UAR7 Molí de l'Amat 08208 Sabadell Barcelona	Escala:	Dibuixat	Comprovat	Data
	INDICADES	DFL	CTH	31/03/2022
	Activitat:			
	URBANISME			

Denominació:
INFORMACIÓ - Planejament vigent

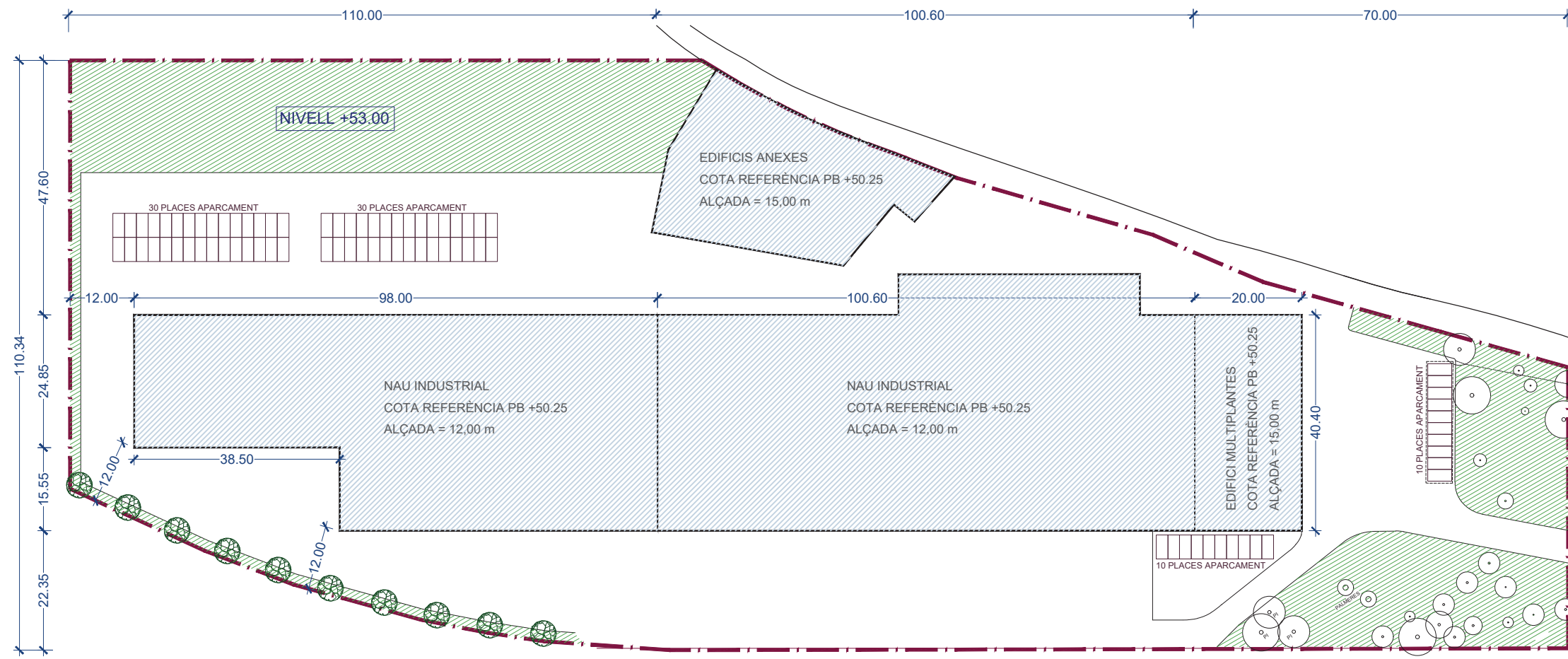
Expedient: 11/4056 U Esp.: I cat.Plano: I N° Plano: 03 Rev: 00

Client:

nadico
ingeniería arquitectura consultoria

www.nadico.net nadico@nadico.net Tf.(+34) 902.197.230

data:dict, 0:tab:22 usari:carles.torres
 ruta: l'arxiu: l'layoat: / Usuari: nadico@nadico.net, 0:expedient: nadico/2021/111-4056 et mod: nadico(2022).dwg | I-03 INFORMACIÓ - Planejament vigent



R I U R I P O L L

IMPLANTACIÓ - esc.: 1 / 1.000

S. PARCEL·LA = 24.424 m²

EDIFICACIÓ	S. CONSTRUÏDA	OCUPACIÓ	ALÇADA	VOLUM
NAU INDUSTRIAL	7.768,80 m ²	7.768,80 m ²	12,00 m	93.225,60 m ³
EDIFICI MULTIPLANTES	2.424,00 m ²	808,00 m ²	15,00 m	12.120,00 m ³
EDIFICIS ANEXES	1.158,53 m ²	1.158,53 m ²	15,00 m	17.377,95 m ³
TOTAL	11.351,33 m ²	9.735,33 m ²		122.723,55 m ³

FITXA URBANÍSTICA

MUNICIPI: SABADELL
 PLANEJAMENT: P.G.O.M.S UA-R7 Molí de l'Amat
 ZONIFICACIÓ: Zona Industrial del Ripoll (Clau 6-1)

PARAMETRES	PLANEJAMENT	EXISTENT	ESTUDI DETALL
PARCEL·LA MÍNIMA	8.000 m ²	24.424,00 m ²	24.424,00 m ²
OCUPACIÓ	75% (18.318,00 m ²)	22% (5.340,20 m ²)	40% (9.735,33 m ²)
VOLUM MÀXIM	8,00 m ³ /m ² S(195.392 m ³)	1,57 m ³ /m ² S(38.391,83 m ³)	5,02 m ³ /m ² S(122.723,55 m ³)
ALÇADA REGULADORA	16,00 m	5,55 m	15,00 m
DISTÀNCIA FRONT RIU RIPOLL	Alçada naus, min. 8 m	22,00 m	12,00 m
PLACES APARCAMENT	1c/100 m ² i 1c/200 m ² <6.000m ² (79p)	30 places	80 places
ENJARDINAMENT E. LLIURES	10% (1.468.86 m ²)	2.130,67 m ² (14,5%)	4.586,45 m ² (31,2%)

Projecte:
ESTUDI DE DETALL 148, MODIFICACIÓ ESTUDI DETALL MOLÍ DE L'AMAT

Denominació:
INFORMACIÓ - Planejament vigent. Perímetres reguladors

Expedient: Esp.: cat.Plano: N° Plano: Rev:
11/4056 U I 04 00

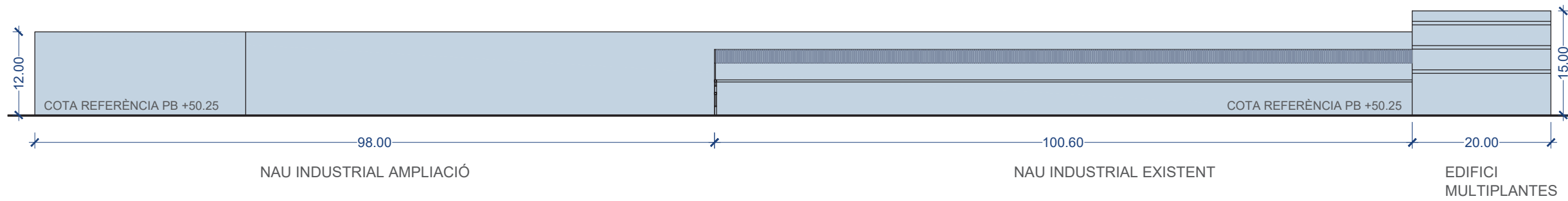
Emplaçament:
 UAR7 Molí de l'Amat
 08208 Sabadell
 Barcelona

Escala:
 INDICADES
 Activitat:
 URBANISME

	Dibuixat	Comprovat	Data
Original	DFL	CTH	31/03/2022
Revisió 1			
Revisió 2			
Revisió 3			

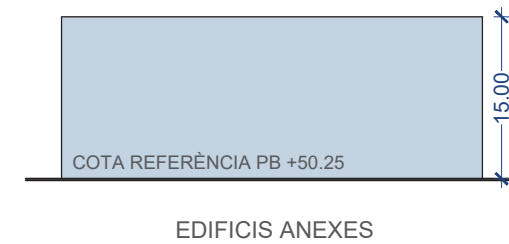
Client:

nadico
 ingeniería arquitectura consultoria



SECCIÓ LONGITUDINAL
E:1/700

EDIFICACIÓ	S. CONSTRUÏDA	OCUPACIÓ	ALÇADA	VOLUM
NAU INDUSTRIAL	7.768,80 m ²	7.768,80 m ²	12,00 m	93.225,60 m ³
EDIFICI MULTIPLANTES	2.424,00 m ²	808,00 m ²	15,00 m	12.120,00 m ³
EDIFICIS ANEXES	1.158,53 m ²	1.158,53 m ²	15,00 m	17.377,95 m ³
TOTAL	11.351,33 m²	9.735,33 m²		122.723,55 m³



Projecte:
ESTUDI DE DETALL 148, MODIFICACIÓ ESTUDI DETALL MOLÍ DE L'AMAT

Denominació:
INFORMACIÓ - Planejament vigent. Volums

Expedient: 11/4056 U Esp.: I cat.Plano: I N° Plano: 05 Rev: 00

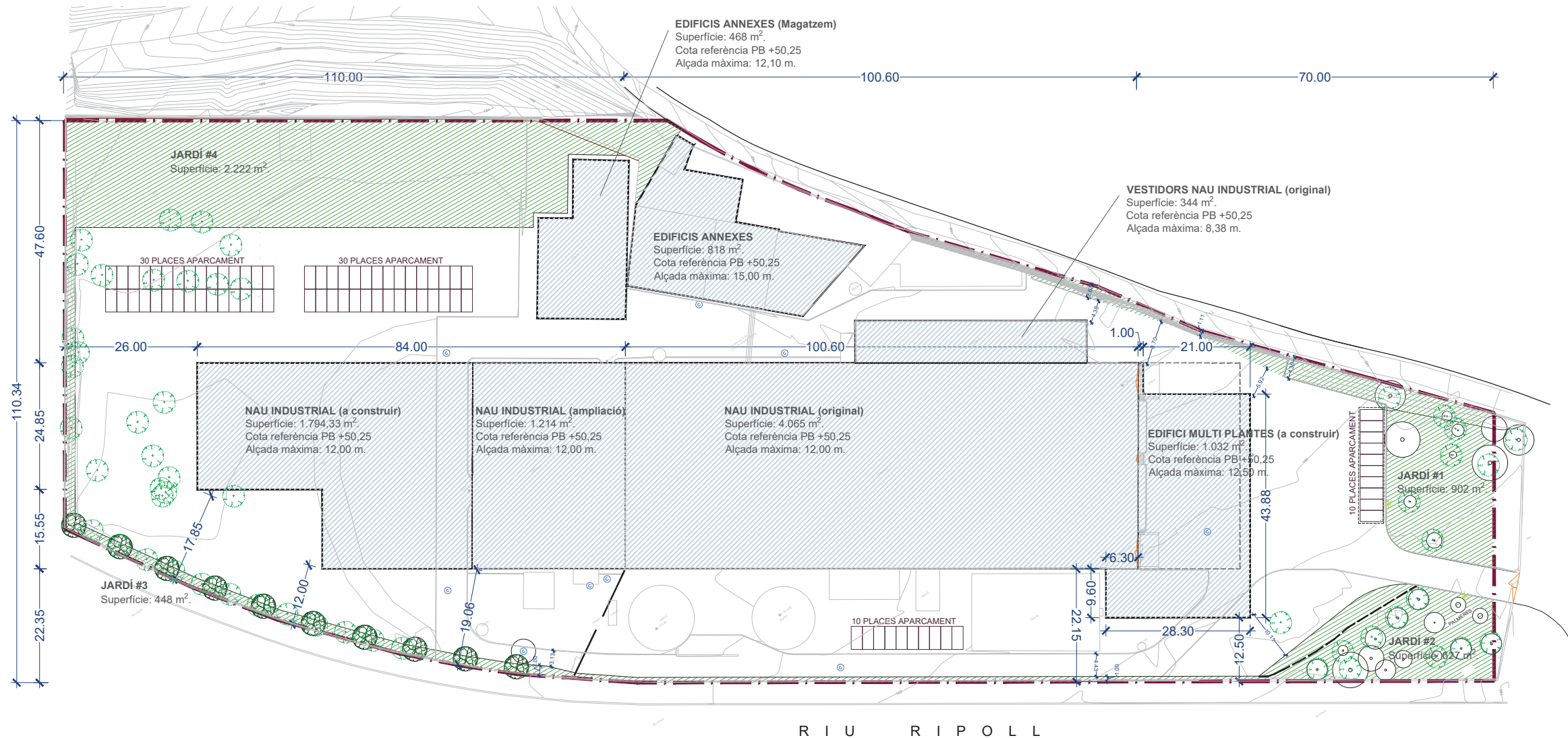
Emplaçament:
UAR7 Molí de l'Amat
08208 Sabadell
Barcelona

Escala:
INDICADES
Activitat:
URBANISME

	Dibuixat	Comprovat	Data
Original	DFL	CTH	31/03/2022
Revisió 1			
Revisió 2			
Revisió 3			

Client:





R I U R I P O L L

S. PARCEL·LA = 24.424 m²

IMPLANTACIÓ - esc.: 1 / 1.000

EDIFICACIÓ	S. CONSTRUÏDA	OCUPACIÓ	ALÇADA	VOLUM
NAU INDUSTRIAL (original)	4.065,00 m²	4.065,00 m²	12,00 m	52.908,00 m³
VESTUARIS NAU INDUSTRIAL (orig)	344,00 m²	344,00 m²	8,38 m	2.882,75 m³
EDIFICIS ANNEXES	818,00 m²	818,00 m²	15,00 m	12.270,00 m³
EDIFICIS ANNEXES (magatzem)	468,00 m²	468,00 m²	12,10 m	5.662,80 m³
NAU INDUSTRIAL (ampliació)	1.214,00 m²	1.214,00 m²	12,00 m	14.568,00 m³
EDIFICI MULTIPLANTES	3.096,00 m²	1.032,00 m²	12,50 m	12.900,00 m³
NAU INDUSTRIAL (a construir)	1.794,33 m²	1.794,33 m²	12,00 m	21.532,00 m³
TOTAL	11.799,33 m²	9.735,33 m²		122.723,55 m³

FITXA URBANÍSTICA			
MUNICIPI: SABADELL			
PLANEJAMENT: P.G.O.M.S UA-R7 Molí de l'Amat			
ZONIFICACIÓ: Zona Industrial del Ripoll (Clau 6-1)			
PARAMETRES	PLANEJAMENT (MPG-5)	ESTUDI DETALL ED-142	MOD. ESTUDI DETALL ED-148
PARCEL·LA MÍNIMA	8.000 m²	24.424,00 m²	24.424,00 m²
OCUPACIÓ EDIFICIS	màx. 75% (18.318,00 m²)	40% (9.735,33 m²)	40% (9.735,33 m²)
VOLUM MÀXIM EDIFICIS	8,00 m³/m²S (195.392 m³)	5,02 m³/m²S (122.723,55 m³)	5,02 m³/m²S (122.723,55 m³)
ALÇADA REGULADORA	16,00 m	15,00 m	15,00 m
DISTÀNCIA FRONT RIU RIPOLL	Alçada naus, min. 8 m	12,00 m	12,00 m / 12,50 m
PLACES APARCAMENT	1c/100 m² i 1c/200 m² < 6.000m² (79p)	80 places	80 places
ENJARDINAMENT E. LLIURES	10% (1.468.86 m²)	4.586,45 m² (31,2%)	4.199 m² (28,7%)

Projecte:
ESTUDI DE DETALL 148, MODIFICACIÓ ESTUDI DETALL MOLÍ DE L'AMAT

Denominació:
ORDENACIÓ - Perímetre regulador edificis

Expedient: Esp.: cat.Plano: Nº Plano: Rev:
11/4056 U O 01 00

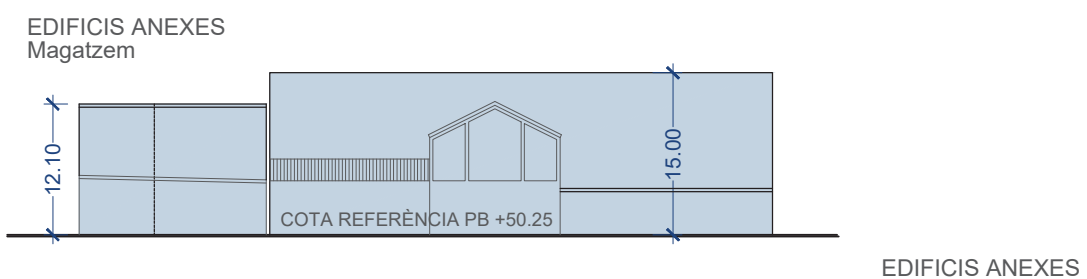
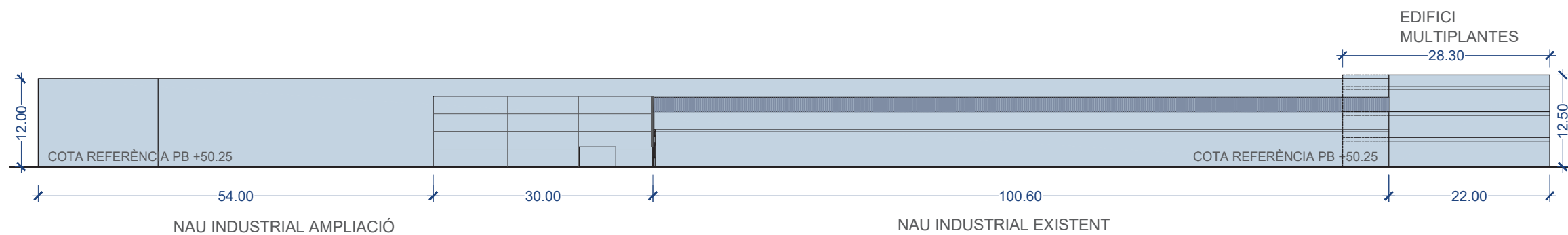
Emplaçament:
UAR7 Molí de l'Amat
08208 Sabadell
Barcelona

ESCALA:	INDICADES	Dibuixat	Comprovat	Data
Activitat:	URBANISME	DFL	CTH	31/03/2022
		Original		
		Revisió 1		
		Revisió 2		
		Revisió 3		

Client:

nadico
ingeniería arquitectura consultoria
www.nadico.net nadico@nadico.net Tf.(+34) 902.197.230

data pict: 01abr22 usuaris: canals tomas
data i aneu i layout: /urbanad/proyectos_0-eggedients nadico/2021/11-4056 ed modno amafdocuments/03-estud detal/2022/01-plans/11-4056 ModEX(2022).dwg | O-01 ORDENACIÓ - Perímetre regulador edificis



SECCIÓ LONGITUDINAL - esc.: 1 / 700

EDIFICACIÓ	S. CONSTRUÏDA	OCUPACIÓ	ALÇADA	VOLUM
NAU INDUSTRIAL (original)	4.065,00 m ²	4.065,00 m ²	12,00 m	52.908,00 m ³
VESTUARIS NAU INDUSTRIAL (orig)	344,00 m ²	344,00 m ²	8,38 m	2.882,75 m ³
EDIFICIS ANEXES	818,00 m ²	818,00 m ²	15,00 m	12.270,00 m ³
EDIFICIS ANEXES (magatzem)	468,00 m ²	468,00 m ²	12,10 m	5.662,80 m ³
NAU INDUSTRIAL (ampliació)	1.214,00 m ²	1.214,00 m ²	12,00 m	14.568,00 m ³
EDIFICI MULTIPLANTES	3.096,00 m ²	1.032,00 m ²	12,50 m	12.900,00 m ³
NAU INDUSTRIAL (a construir)	1.794,33 m ²	1.794,33 m ²	12,00 m	21.532,00 m ³
TOTAL	11.799,33 m²	9.735,33 m²		122.723,55 m³

Projecte:
ESTUDI DE DETALL 148, MODIFICACIÓ ESTUDI DETALL MOLÍ DE L'AMAT

Denominació:
ORDENACIÓ - Volums

Expedient: 11/4056 U Esp.: U cat.Plano: O N° Plano: 02 Rev: 00

Emplaçament:
UAR7 Molí de l'Amat
08208 Sabadell
Barcelona

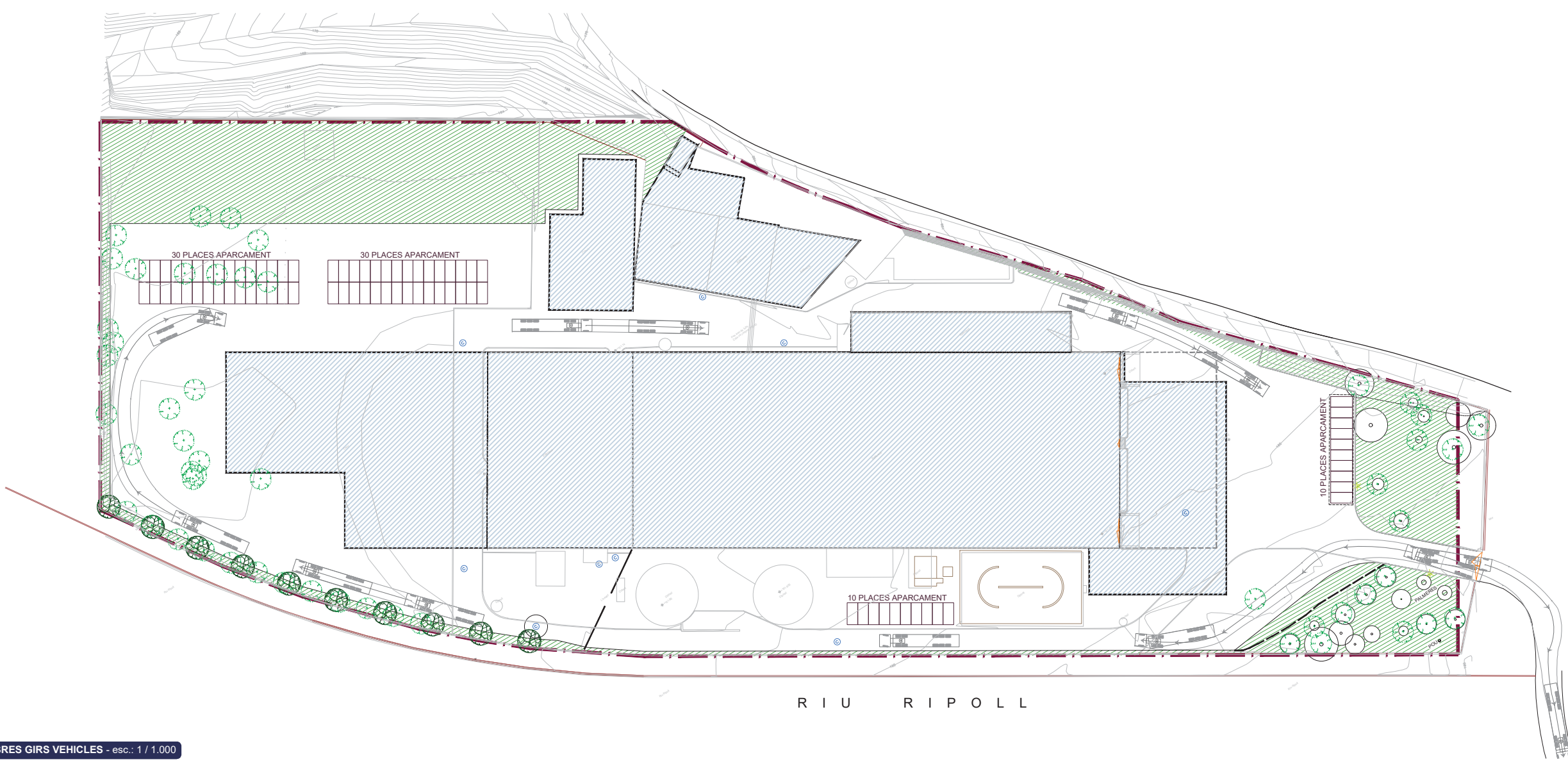
Escala:
INDICADES
Activitat:
URBANISME

	Dibuixat	Comprovat	Data
Original	DFL	CTH	31/03/2022
Revisió 1			
Revisió 2			
Revisió 3			

Client:

nadico
ingeniería arquitectura consultoria

www.nadico.net nadico@nadico.net Tf.(+34) 902.197.230



R I U R I P O L L

MANIOBRES GIRS VEHICLES - esc.: 1 / 1.000

Projecte:
ESTUDI DE DETALL 148, MODIFICACIÓ ESTUDI DETALL MOLÍ DE L'AMAT

Denominació:
ANNEX - Maniobres camions

Expedient: 11/4056 U Esp.: A cat.Plano: 01 Nº Plano: 00 Rev: 00

Emplaçament:
 UAR7 Molí de l'Amat
 08208 Sabadell
 Barcelona

Escala:
 INDICADES
 Activitat:
 URBANISME

	Dibuixat	Comprovat	Data
Original	DFL	CTH	31/03/2022
Revisió 1			
Revisió 2			
Revisió 3			

Client:

data: 01abr 22 usuari: carles.tomas ruta: / arxius / llycat / ... / urbanisme / projectes / 08208 / molino / ampliacio / 03 / estudi / detall / 2022 / 01 / plans / 11-4056 / ModEX(2022).dwg | A-01 ANNEX - Maniobres camions

6. ESTUDI D'IMPACTE A L'ENTORN

S'adjunta a continuació, document d'Estudi de l'impacte a l'entorn del present estudi de detall ED 148, Molí de l'Amat.



**ESTUDI D'IMPACTE A L'ENTORN DE LA UA-R7 DEL MOLÍ DE
L'AMAT (ED-148)**

REF. NADICO 11/4056

TITULARS:

SITUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ R7
MOLÍ DE L'AMAT, 08208 SABADELL
Vallès Oriental (Barcelona)

Març 2022

ÍNDIX:

1.	OBJECTIU	5
1.1	FINALITAT DE LA PROPOSTA	5
2.	DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE PREVI.....	6
2.1	ÀMBIT DE L'ESTUDI.....	6
2.2	FACTORS DE VISIBILITAT	7
2.3	PAISATGE	8
3.	DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE	12
3.1	SITUACIÓ I CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES	12
3.2	ACCESSOS I TANCAMENTS.-	15
3.3	INSTAL·LACIONS I SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS	16
3.4	ESTUDI ENLLUMENAT EXTERIOR	17
4.	PROPOSTA	21
4.1	DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....	21
4.2	PLANEJAMENT.....	23
4.3	FRAGILITAT PAISATGÍSTICA.....	24
5.	CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ	27
5.1	MESURES CORRECTORES	27
5.2	IMPACTE PAISATGÍSTIC	27
6.	PLA D'ETAPES	28
6.1	PLA D'ETAPES	28
6.2	AGENDA	28
7.	EQUIP REDACTOR	29
7.1	DIRECTOR DEL TREBALL	29

1. OBJECTIU

1.1 FINALITAT DE LA PROPOSTA

L'estudi es redacta en motiu de la redacció de la modificació de l'Estudi de Detall UA-R7 Molí l'Amat amb l'objectiu de minorar l'impacte de l'edificació i l'activitat en l'entorn del Ripoll, d'establir els criteris sobre els quals s'ha de fer la integració paisatgística, de les futures ampliacions per tal d'assolir la millor adaptació possible de l'actuació en el paisatge.

Aquest pretén servir de base per que l'administració pugui determinar la seva compatibilitat amb els requeriments que estableix la legislació vigent i avaluar la seva idoneïtat i la seva suficiència des del punt de vista d'integració paisatgística.

S'aporta la documentació textual i gràfica que es considera necessària per a la seva comprensió, consistent en mapes, plànols, i fotografies, per tal de raonar i justificar d'una manera clara i entenedora les solucions adoptades, restant a disposició dels Organismes competents per respondre qualsevol aclariment o aportar la documentació complementària que sigui necessària.

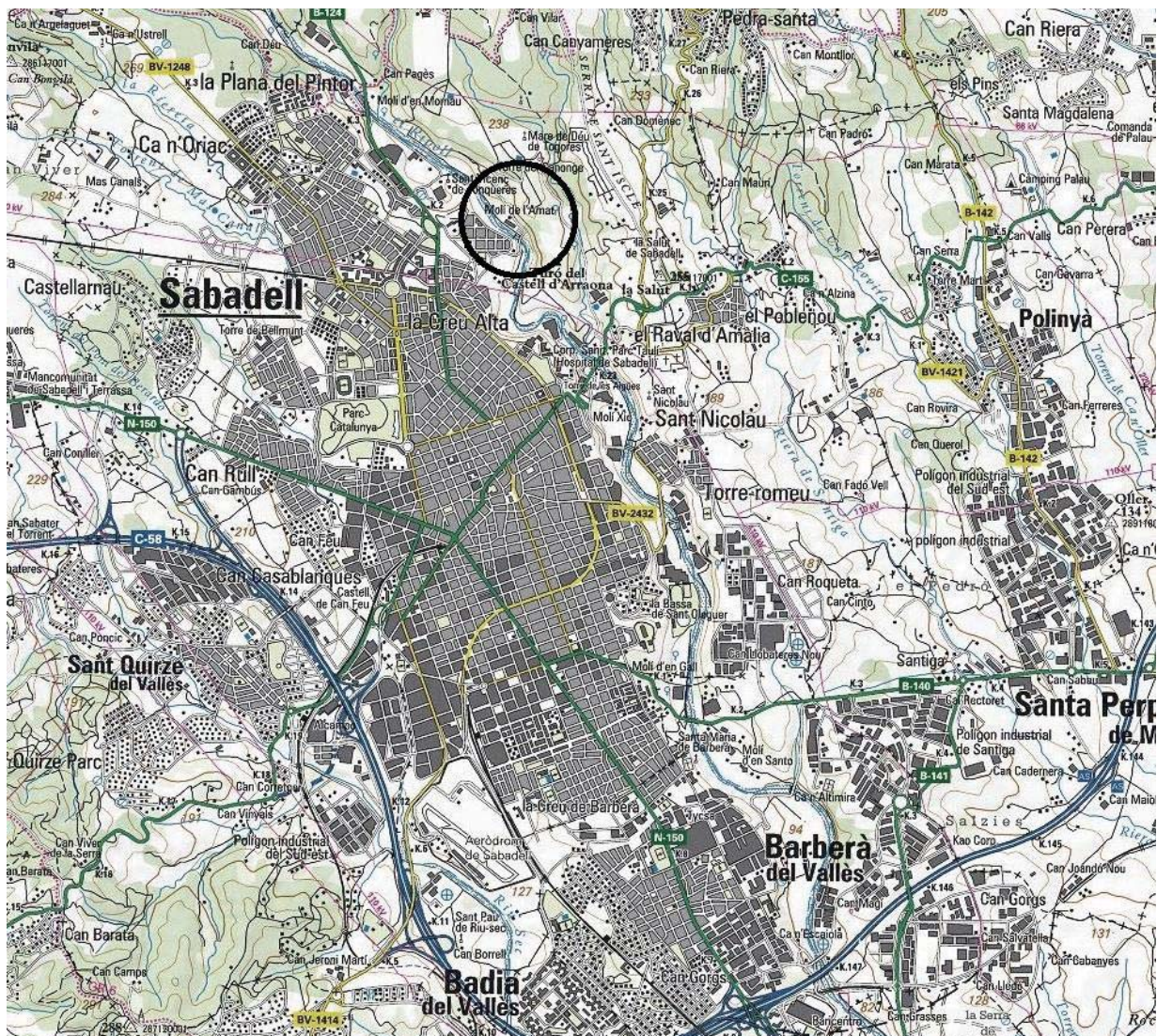
2. DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE PREVI

2.1 ÀMBIT DE L'ESTUDI

L'àrea que ens ocupa, es localitza a la comarca del Vallès Occidental en el terme municipal de 08208 Sabadell (Barcelona), en el paratge denominat Moli l' Amat.

Els terrenys, segons el projecte de reparcel·lació voluntària del polígon d'actuació urbanística UA-R7 Moli de l' Amat de Sabadell, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en sessió d'1 d'abril de 2011 i pendent d'inscripció registral, són propietat de ----- (81,19%) i de ----- (18,81%).

Les coordenades UTM de la UA-R7 son les següents: X 425745 Y 4602281. La situació es propera al nucli urbà al costat esquerre del riu Ripoll, l'alçada és de 161 m sobre el nivell del mar.



Plànol de situació



Vista aèria actual

2.2 FACTORS DE VISIBILITAT

La conca visual principal del territori que ens ocupa la formen al fons el massís de Sant Llorenç del Munt al NE proliferen boscos i camps de conreu que arriben fins a la depressió que forma el riu Ripoll i al SE el nucli urbà de Sabadell

La Unitat d'actuació R7 es troba en la part frontal inferior delimitada per el riu i els talussos que es formen en els dos costats d'aquest.



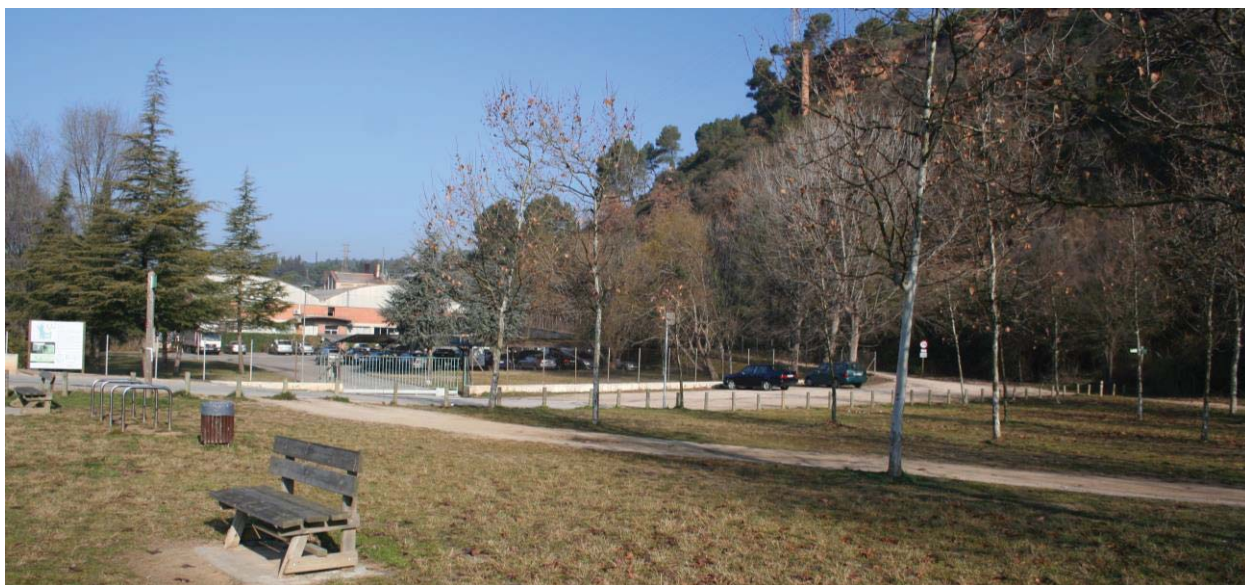
Panoràmica general

2.3 PAISATGE

El paisatge vegetal dominant a la regió son els boscos de pi blanc (*pinus halepensis*), amb algunes alzines (*Quercus ilex*) de la serra de Sant Iscle. Propers a aquests trobem un entorn bàsicament agrari format per camps de conreu d'horta i alguns arbres fruiters, en la part més baixa propers al riu predominen arbres de ribera com els pollancre, els plàtans, els àlbers, els oms, les acàcies i els roures i a prop de l'aigua, podem trobar els canyars, les jonqueres, i la boga.



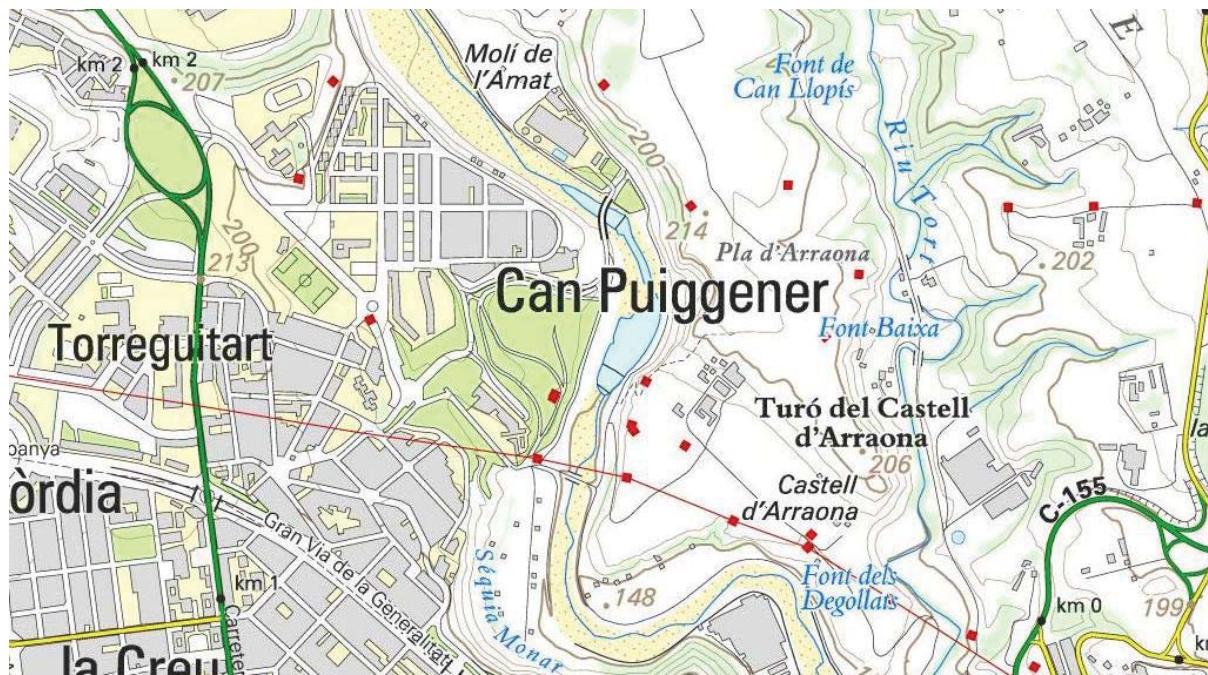
Paisatge NW, zona posterior



Paisatge SE, entrada principal

2.3.1 Hidrografia

El riu Ripoll neix a la serra de Granera i s'uneix al riu Besos a Montcada i Reixac, travessa de nord a sud la zona d'estudi configurant un marcat paisatge de terrasses talussos i cornises.



Mapa geogràfic



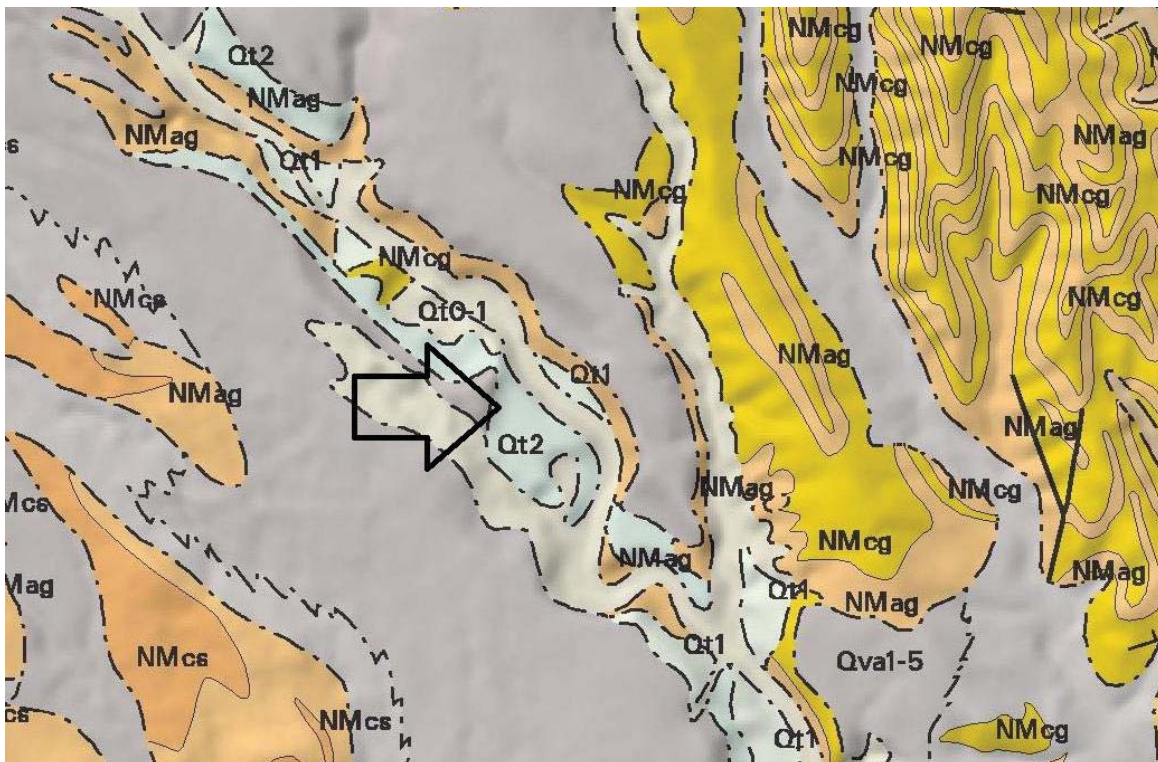
Pont d'accés des de Can Puiggener



Fauna i flora al riu Ripoll

2.3.1 Geologia

Geològicament, predominen les terrasses fluvials de grava sorres i lutites del Holocè amb conglomerats amb matriu sorrenca sense cimentar del Aragonià superior-Vallesià, juntament amb argiles gresos i conglomerats del Serraval·lià-Vallesià en el NE i Ventalls al·luvials en el SW.



Mapa geològic de l'àrea del Molí l'Amat

Qt1	Terrassa fluvial. Graves, sorres i lutites. Holocè.
Qt2	Terrassa fluvial. Graves, sorres i lutites. Pleistocè terminal-Holocè basal.
Qva1-5	Ventalls al·luvials de Terrassa i Castellar del Vallès. Plistocè.
NMag	Argiles, gresos i conglomerats. Serraval·lià-Vallesà.
NMcg	Conglomerats de matriu sorrenca sense cimentar. Aragonià superior-Vallesà.
NMcs	Conglomerats amb matriu sorrenca-argilosa. Turolà.

3. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

3.1 SITUACIÓ I CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES

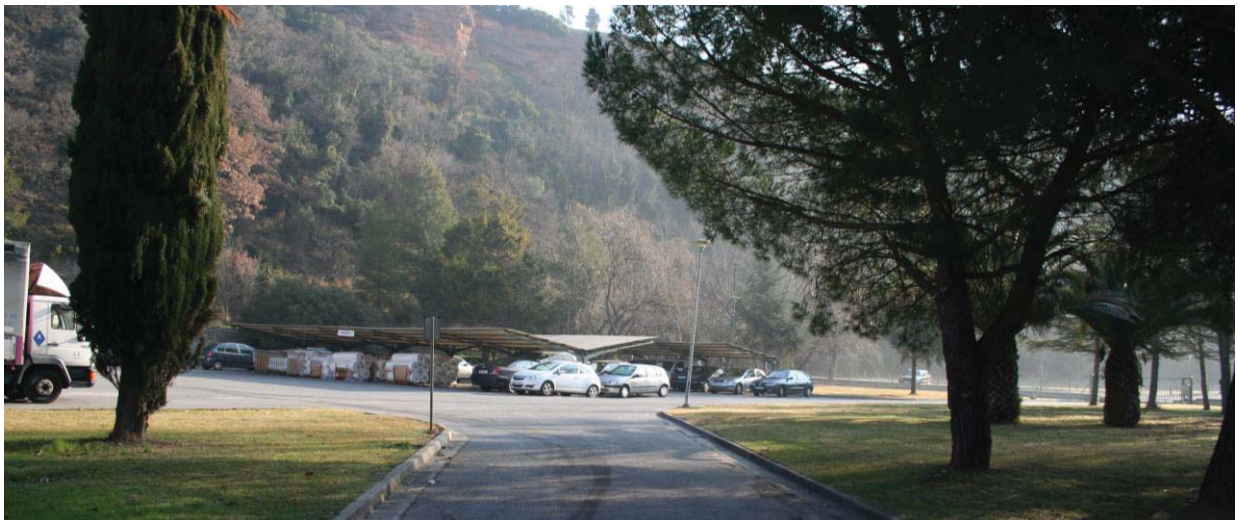
Actualment en l'àmbit de la UA-R7 hi ha construïda una factoria industrial amb coberta corbada i varies edificacions auxiliars.

En l'entrada principal als costats del vial es situen espais enjardinats amb gespa i arbres de fulla perenne com pins, avets, i palmeres, els arbres de fulla caduca que trobem son pollancre i desmaís.



Arbrat existent febrer de 2011

Tal com s'aprecia en la fotografia, el conjunt que formen les diferents espècies arbòries actua com una cortina verda, ocultant el volum principal de l'edificació industrial. Aquest efecte augmenta considerablement a la primavera i l'estiu quan els arbres de fulla caduca de l'interior del solar i del camí perimetral inicien la seva brotació.



Zones enjardinades, marquesines i places d'aparcament en pati frontal

Entre la zona enjardinada i la façana d'accés actualment hi ha un patí on es disposen 30 places d'aparcament amb marquesines de protecció. L'estructura metàl·lica de suport d'aquestes s'ha pintat de color verd per integrar-les al paisatge.

Tanmateix, amb la proposta continguda a l'estudi de detall, una d'aquestes marquesines, la més propera a l'edificació, desapareixerà per a permetre l'ampliació de l'edifici cap al SE i una correcta maniobrabilitat dels vehicles pesants en aquesta zona.

La façana de la nau industrial existent és de fabrica de maó vist de color vermell, l'estructura és prefabricada de formigó armat i queda vista en façana, la coberta és de panells de fibrociment de color gris.



Façana principal nau actual



Façana NW de la nau ampliada el 2012

El 2012 ja es va realitzar una part de l'ampliació cap al NW, executada segons les previsions de de l'ED-142, com es veu a la imatge anterior. Les futures ampliacions previstes seran per els costats curts del rectangle que forma l'edificació actual, façanes SE i NW.

En la façana frontal SE es preveu una edificació on es permetrà un màxim de planta baixa i dues plantes pis amb una alçada total de 12,50 m i en la façana posterior NW amb una edificació d'una sola planta. El volum construït actualment te una alçada de 9,60 metres, però l'estudi de detall preveu que l'alçada de l'edifici industrial al front del Ripoll s'homogeneïtzi fins arribar a una alçada màxima de 12 m.

Aquesta nova edificació executada el 2012 es va realitzar amb cobertes corbades seguint la mateixa tipologia constructiva existent, tanmateix, les actuals tecnologies i exigències tèrmiques, fan que les cobertes dels edificis, especialment els d'una mida important -com és el cas- permetin la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques per tal d'arribar a edificis sostenibles amb un consum energètics de pràcticament zero.

Les noves cobertes, per tant, seran de tipus horitzontal i accessibles per al seu correcte manteniment, i el de les instal·lacions que hi puguin haver. En el cas que els edificis actuals amb cobertes corbades, es reformin i s'ampliïn en alçada per tal d'assolir la cota de 12m, substituiran les actual cobertes corbades per cobertes de tipus horitzontal. La paleta de colors serà de colors neutres marrons, verds o vermellosos, i s'evitaran en la mesura d'allò possible els elements brillants.



Planta de cobertes actual amb les ampliacions previstes

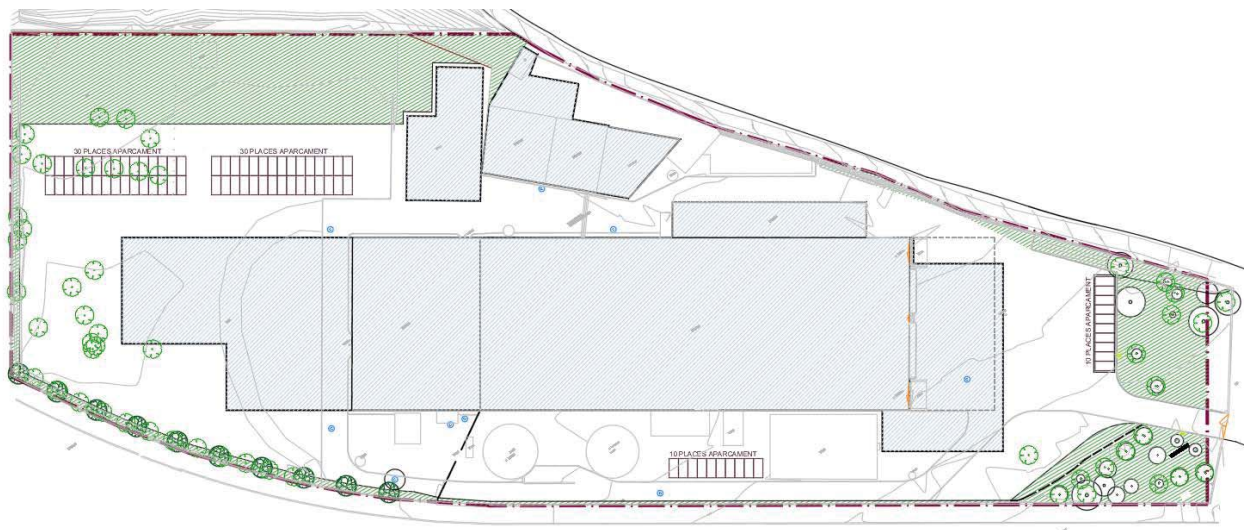
La modificació de l'estudi de detall, preveu que es mantinguin les zones verdes enjardinades que ja preveia l'estudi de detall 142, amb una mínima reducció del jardí que hi ha entrant a la planta a mà esquerra, per tal de permetre l'ampliació de l'edifici multi plantes i un correcte pas dels vehicles al voltant. També es veurà lleugerament reduït el jardí de la part NE, atenent a la

regularització del magatzem adjunt als edificis annexes d'aquesta zona. Tanmateix, l'actual estudi preveu compensar part d'aquesta superfície amb l'ampliació de les franges perimetrals destinades a l'enjardinament, tant en el front del camí del riu Ripoll, com en el llinar est amb el Camí de Togores. Finalment, la superfície destinada a enjardinament resulta de 4.199 m²sòl, que representa un 28,7% de la superfície lliure d'edificació, de manera que es dona compliment a la regulació establerta a la MPG-5, que fixa un mínim del 10%. Aquestes noves franges enjardinades perimetrals, tenen una amplada mínima superior a un metre, i entre elles i els perímetres reguladors dels edificis queda suficient espai per a permetre la circulació dels vehicles pesants que s'utilitzen a la planta industrial.

Pel que fa a la reserva d'aparcament, l'actual zona d'aparcament de vehicles de l'entrada es veurà reduïda, de 30 places a 10, per tal de permetre l'accés dels camions i la seva maniobrabilitat en el front sud on es situaran els molls de càrrega i descàrrega. Aquestes 10 places es mantindran cobertes amb l'actual marquesina, i quedaran integrades amb la zona enjardinada.

Es preveu una nova zona d'aparcament amb 60 noves places descobertes que es situarà a la part NE de la parcel·la, entre la zona verda i la futura ampliació del volum posterior, i una pastilla per a 10 places més, situada a la façana del riu Ripoll, entre la zona de depuració i el nou edifici "multi plantes", aquestes places també seran descobertes. Tindrem en resum, 70 places descobertes i 10 places d'aparcament cobertes, per tant el nombre de places d'aparcament que estaran cobertes per marquesines son menys del 50% de les places d'aparcament previstes, tal i com preveu la norma vigent.

En qualsevol cas, totes les places d'aparcament previstes queden a una distància respecte dels límits superior a 3 metres, en conseqüència, les marquesines que les cobreixen també donen compliment a aquesta separació.



Implantació zones verdes

3.2 ACCESSOS I TANCAMENTS.-

A la factoria industrial s'accedeix per el Camí del Molí de l'Amat que transcorre per el pont sobre el riu Ripoll que comunica amb el casc urbà de Sabadell.

El tancament perimetral es realitza amb una tanca de simple torsió de 2 m d'alçada sobre una banqueteta de formigó, que segons els casos té 50 cm o 30 cm d'alçada.

No s'ha previst cap intervenció sobre el tancament de la finca, tanmateix, en el cas d'haver-se de produir una actuació sobre aquest element, caldrà que es realitzi complint les determinacions fixades a la MPG-5.

Es realitzaran plantacions vegetals a la tanca, en el costat interior de la parcel·la, amb enfiladisses tipus heura (hedera hèlix glaciària).

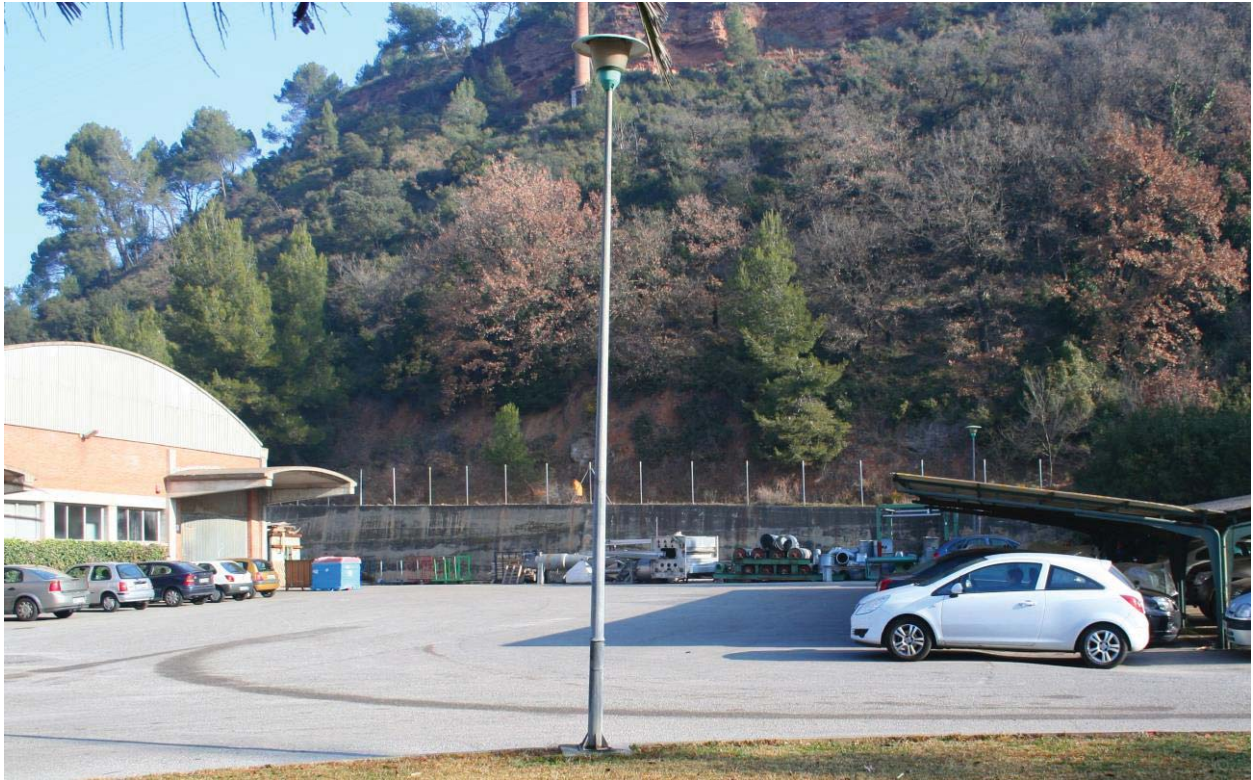


Vial d'accés

3.3 INSTAL·LACIONS I SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS

Els col·lectors existents a l'interior de la parcel·la son soterrats fins al punt de connexió, les instal·lacions de sanejament de les ampliacions previstes també aniran soterrades.

L'enllumenat exterior existent es realitza amb bàculs de columna de 4 metres d'alçada en el patí frontal.



Fanal existent en zona aparcament

No es preveu la modificació ni l'ampliació de les instal·lacions i serveis tècnics existents, tampoc es preveu la ubicació de rètols comercials.

3.4 ESTUDI ENLLUMENAT EXTERIOR

3.4.1 Objecte

El objecte del present estudi és establir les bases per a la justificació tècnica de la instal·lació d'enllumenat exterior a instal·lar en les immediacions de la indústria ----- emplaçada en la comarca del Vallès Occidental en el terme municipal de 08208 Sabadell (Barcelona), en el paratge denominat Moli l'Amat.

Es d'aplicació la LLEI 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, així com el DECRET 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

L'estudi de detall vigent feia referència al decret 82/2005, del 3 de Maig pel qual s'aprova el reglament de desenvolupament de la llei 6/2001, que va ser derogat.

En qualsevol cas, les instal·lacions d'enllumenat exterior hauran de regir-se per allò determinat a la *Instrucció Tècnica Complementaria EA - 02 Niveles de iluminación*, editada per el Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme el maig de 2013.

3.4.1 Classificació de zona de protecció

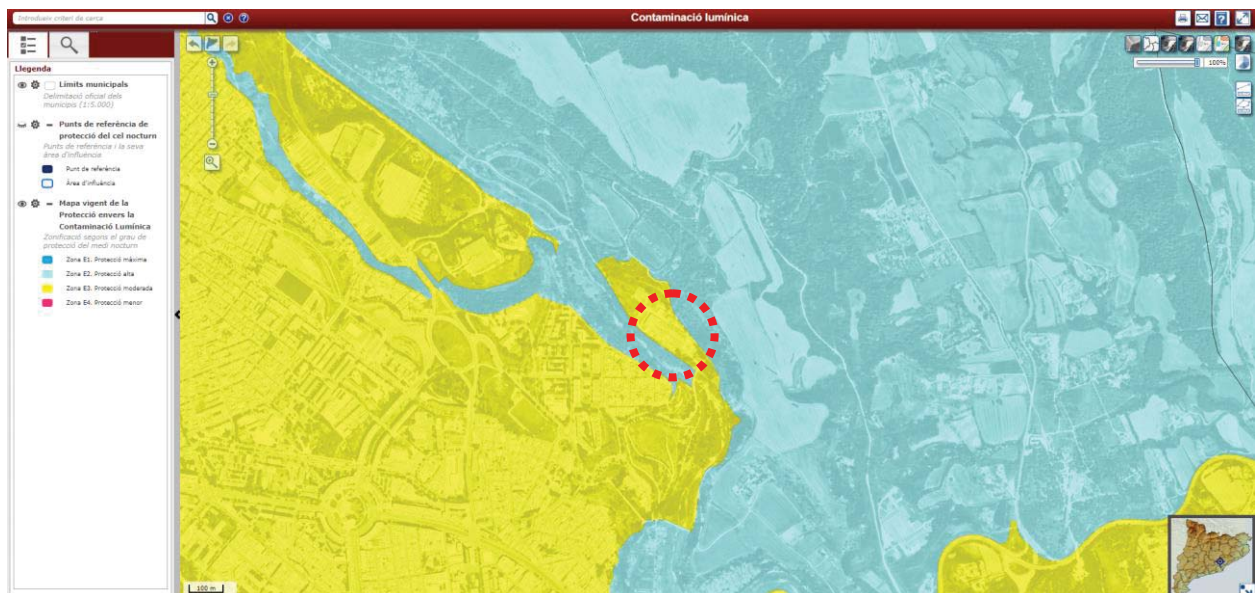
Classificació zones de protecció	
Zona	Descripció
E1	Són las àrees influïdes en la xarxa natura 2000, pla d'espais d'interès natural de protecció especial.
E2	És la zona no urbanitzable del plantejament urbanístic que no pertany al grup de zones protegides E1.
E3	És la zona urbana o urbanitzable del plantejament urbanístic que no pertany al grup de zones protegides E1.
E4	És la zona urbana d'ús intens per la nit i que és troba a més de 2 Km d'una zona E1.

L'activitat que ens ocupa en el present estudi s'emplaça en la comarca del Vallès Occidental en el terme municipal de 08208 Sabadell (Barcelona), en el paratge denominat Molí l'Amat.

Les coordenades UTM del la UA-R7 son les següents: X: 425745 Y: 4602281. La situació és propera al nucli urbà al costat esquerra del riu Ripoll.

Segons el mapa de protecció de contaminació lumínica, aprovat el 29 de juny de 2018 per el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, l'emplaçament que ens ocupa queda classificat dins d'una zona E3.

Les zones E3, amb una protecció moderada de la contaminació lumínica, són les àrees que el planejament urbanístic classifica com a sòl urbà o urbanitzable, excepte les àrees que són zona E1, E2 o E4. També es classifiquen com a zones E3 els espais d'ús intensiu durant la nit per l'alta mobilitat de persones o per la seva elevada activitat comercial o d'oci, situats en sòl no urbanitzable, que els ajuntaments proposen com a tals i el departament competent en matèria de medi ambient aprova.



Mapa de protecció envers la contaminació lumínica

3.4.2 Característiques de la instal·lació i aparells d'il·luminació

Els aparells i instal·lacions d'enllumenat exterior hauran de donar compliment a allò previst a la secció 3 del DECRET 190/2015, específicament a el que determinen els articles 11, 12 i 14, *Característiques generals de les instal·lacions d'il·luminació exterior, Característiques específiques de les instal·lacions d'il·luminació exterior i Característiques dels aparells en instal·lacions d'il·luminació exterior*, respectivament.

Atenent a que no es preveu una actuació en una sola tanda, sinó que la present modificació de l'Estudi de detall preveu una aplicació per fases de les futures ampliacions, la justificació del compliment dels requeriments normatius de l'enllumenat exterior es farà en cadascuna de les llicències que es sol·licitin per a les noves edificacions o ampliació de les existents, de manera que l'enllumenat s'adeqüi a l'edificació existent en cada moment, tal i com està previst a la MPG-80.

Segons allò determinat a la normativa d'integració paisatgística del riu Ripoll, caldrà que l'enllumenat qualifiqui els espais resultants, organitzant recorreguts i diferenciant les d'acompanyament, de les de seguretat i control, i de les generals de la parcel·la.

El projecte d'enllumenat exterior que contingui cadascun dels projectes d'edificació que desenvolupin el present Estudi de detall, haurà de garantir que la contaminació lumínica de l'entorn sigui la mínima.

3.4.3 Sistema de regulació horària.

L'enllumenat exterior de la activitat es regularà mitjançant fotocèl·lules crepusculars que regulen l'encesa i apagat de la instal·lació programades de tal forma que s'aprofiti al màxim la llum natural.

3.4.4 Programa de manteniment.

El personal de manteniment de l'activitat realitza una inspecció de l'enllumenat exterior cada 6 mesos, en la qual es realitzen les següents accions:

- Es comprova que les lluminàries no estiguin desenfocades, produint emissions de llum en zones no desitjades.
- Es realitza una neteja de la lluminària per tal d'allargar la vida útil de la làmpada.
- Per últim és realitzen les accions de manteniment que siguin necessàries per un correcte funcionament de l'enllumenat exterior.

3.4.5 Justificació horària.

L'activitat que ens ocupa treballa a temps complert, per aquest motiu és necessita garantir uns mínims d'il·luminació durant la nit per tal de garantir la seguretat del personal de treball que circula per les immediacions de la activitat durant horari nocturn.

3.4.6 Conclusions.

Tal i com es fixa a l'article 19, *Llicències municipals* del DECRET 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn:

En els procediments per a l'atorgament de llicències d'obres o altres llicències municipals de projectes que incloguin instal·lacions d'il·luminació exterior, s'ha d'acreditar el compliment dels requisits establerts a la Llei 6/2001, de 31 de maig, i en aquest Decret, amb la documentació prevista a l'annex 1.

En conseqüència, els projectes que constructius que desenvolupin les edificacions a les que dona cabuda el present Estudi de detall 148 del Molí de l'Amat, hauran d'incorporar justificació del compliment dels requisits de la Llei i el Decret.

4. PROPOSTA

4.1 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

El front visual principal a tractar és l'orientació sud-oest, que és la façana que queda oberta al entorn paisatgístic del riu.

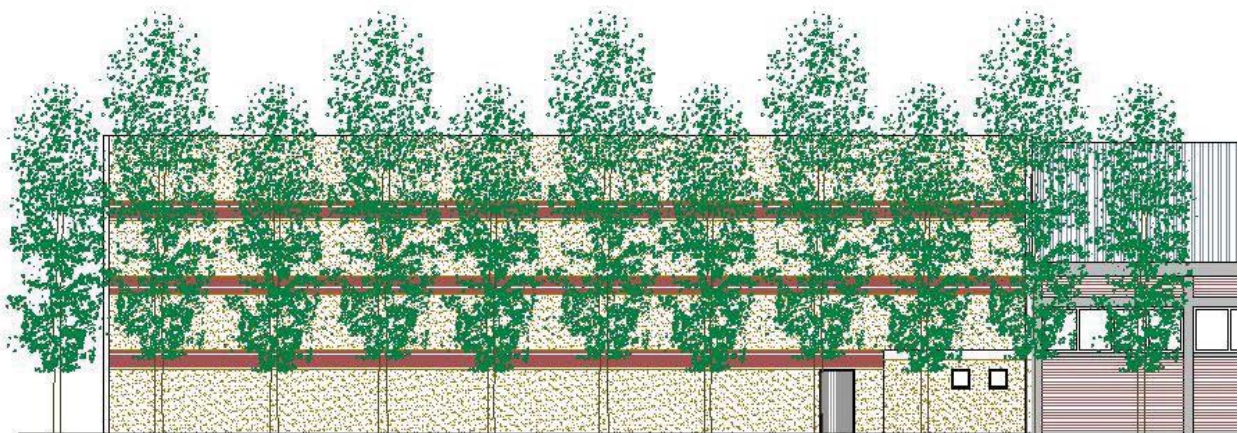
La proposta consisteix en el tractament de les façanes amb colors ocres i vermellosos (art. 63.8 MPG-5) i en la plantació d'un front d'arbres de ribera, de fulla perenne per fer de pantalla visual vegetal, reforçar la plantació existent en el camí i minimitzar l'impacte visual de l'edificació actual i de futures ampliacions.

Les façanes seran de plaques prefabricades de formigó pintades de color ocre, RAL-1014. S'ha previst marcar les juntes horitzontals amb franges de 20cm de maó vist de color vermell, per donar continuïtat a la tipologia existent en la nau inicial, i simular l'efecte òptic que fan els talussos d'argiles vermelles amb les franges de vegetació dels marges del riu.

Les fusteries de les obertures seran del mateix color que les façanes evitant els colors purs tipus groc, vermell, blau, verd.

El tipus d'arbre, s'ha escollit en funció del seu ús, tenint en compte a més, que les espècies s'adaptin al clima de la zona.

Així doncs es proposa la plantació a l'interior de la parcel·la, en el front al riu Ripoll, en una franja enjardinada de 2 metres, de una filera de pollancre (*populus nigra*) equidistants 7 m. Aquest es plantaran al portell, respecte als ja existents en el camí paral·lel al riu, per potenciar l'efecte de pantalla vegetal.



Imatge ampliació fase 1 (executada l'any 2012)

Pel que fa a els enjardinaments dins de la parcel·la, en el present estudi de detall s'han ajustat per tal de garantir la mobilitat dels vehicles pesants, especialment a la zona propera a l'accés.

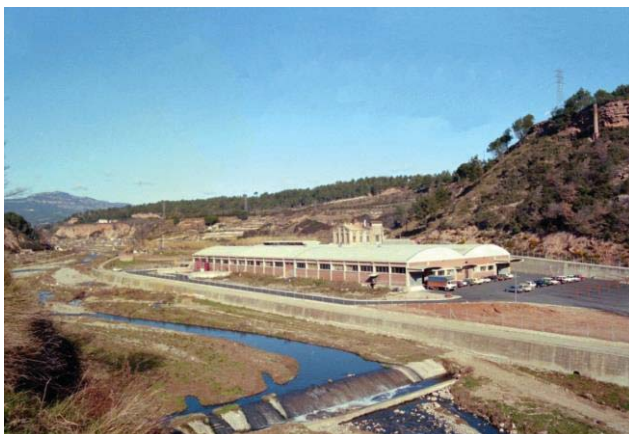
També es modifiquen lleugerament les àrees destinades a enjardinament que es troben a la part posterior de la finca, on continua existint una gran àrea per a plantacions que supera amb escreix allò sol·licitat per la normativa. Es concreta també en aquesta modificació la franja perimetral enjardinada més el pas de circulació al voltant dels edificis, de manera que resulta una superfície total enjardinada de 4.199 m², que representa un 28,7% de la superfície lliure d'edificació, complint allò que determina la normativa vigent. Els espais de circulació entre els edificis i la franja enjardinada perimetral, que com a mínim té un metre d'amplada, permetent la circulació de vehicles pesants al voltant dels edificis.



Imatge actual del conjunt des del SW (Font: GoogleMaps)



Imatge actual del conjunt des del NW (Font: GoogleMaps)



Imatge any 1984 (Font: Secció natura UES, autor Lluís Fernández).



Imatge any 2022 (Font: Secció natura UES, autor F. Macià).

En les imatges anteriors, es pot veure la pantalla que fa l'actual arbrat que hi ha tant al camí de la riba del riu Ripoll, com la filera d'arbrat situada dins de la parcel·la, en la franja perimetral destinada a l'enjardinament interior.

S'han afegit també dues imatges comparatives entre l'estat original de l'entorn el 1984, amb la situació actual 38 anys després, on la presència de vegetació formada per els arbres al voltant de les edificacions a millorat considerablement la naturalització de l'àmbit que envolta el recinte industrial, on ha pres important rellevància la posició de la franja perimetral que envolta la parcel·la.

CARACTERISTIQUES DELS ARBRES I PLANTACIÓ

Els arbres han de ser rectes i sense deficiències fitosanitàries. La copa ha d'estar formada a partir de 2,5 m d'alçada i amb ramificacions ben repartides al voltant de l'eix.

Per a la plantació d'arbres d'arrel nua o contenidor s'obriran clots de 0,8 x 0,8 x 0,8, retirant les terres de mala qualitat i reomplint el clot amb terres de textura franco-sorrenca, amb un mínim del 3% en matèria orgànica i exemptes d'elements grollers. La profunditat de plantació ha de ser l'adequada.

PREPARACIO DE LES TERRES

Pels clots de plantació i superfícies a sembrar s'utilitzarà terra vegetal. La quantitat serà de 0,5 m³ pels clots de plantació.

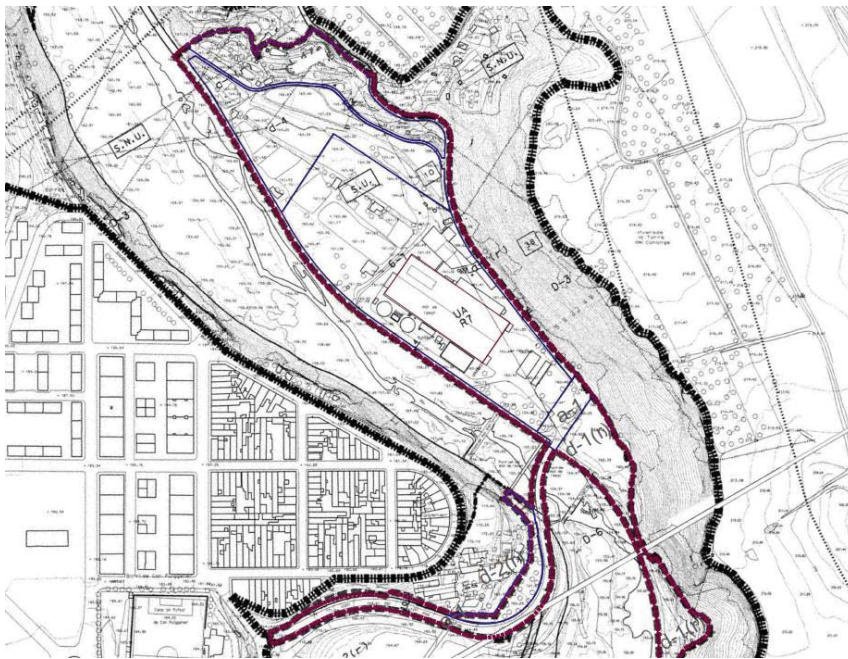
En el clot de plantació s'aportarà un adob mineral complexa d'alliberació lenta, 15-9-15-2 Mg, o 12-12-12-17-2 Mg, a una dosi de 200 gr/arbre.

MANTENIMENT

El manteniment durant el període de garantia (mínim un any), anirà a càrrec del subministrador, incloent les tasques necessàries per a garantir el desenvolupament satisfactori de les plantacions. A més de la reposició de les baixes, inclourà, els tractaments fitosanitaris necessaris.

4.2 PLANEJAMENT.

El planejament de la zona el determina la Modificació puntual del Pla General de l'àmbit del riu Ripoll. Les condicions dels sols lliures d'edificació és contemplan en l'article 60 de la Modificació Puntual del Pla general de l'àmbit del Riu Ripoll (MPG-5-TR).



QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Zones: Sòl urbà
Clau

Residencial que configura carrers

- 1.1 Residencial en nucli antic i preexistent
- 1.2 Residencial en nucli antic amb terrat
- 1.3 Residencial d'edificació
- 1.4 Residencial d'edificació amb terrat
- 1.5 Residencial d'edificació amb voltes
- 1.6 Residencial de volumetria entre mitjans (núcl. urb.)
- 1.7 Residencial en línia port (núcl. urb. c.d.)
- 1.8 Residencial en volumetria específica
- 1.9 Residencial en volumetria específica amb terrat
- 1.10 Especial per aparcament

Residencial amb espais oberts

- 2.1 Residencial en conjunt amb espais oberts d'ús públic (núcl. urb. c.d. e.f.)
- 2.2 Residencial en conjunt amb espais oberts (núcl. urb. c.d. e.f. g.v.)
- 2.3 Residencial en volumetria de bord
- 2.4 Residencial en conjunt de conservació amb espais oberts (núcl. urb. c.d.)
- 2.5 Residencial en clau (núcl. urb. c.d. e.f.)
- 2.6 Servei a la residència amb espais oberts (núcl. urb. e.f.)

Terratja que configura carrers

- 3.1 Terratja en volumetria específica (núcl. urb. c.)

Terratja amb espais oberts

- 4.1 Terratja en volumetria específica
- 4.2 Terratja en edificacions d'interès patrimonial

Industrial que configura carrers

- 5.1 Industrial d'edificació amb terrat
- 5.2 Industrial d'edificació (núcl. urb. c.d.)
- 5.3 Industrial en línia port (núcl. urb. c.d.)

Industrial amb espais oberts

- 6.1 Industrial del tipus
- 6.2 Industrial de configuració urbana (núcl. urb. c.)

Ruïnes

Sistemes	Generals	Locals
Clau		
Infraestructures de comunicació	A.1 Vial A.2 Ferroviari A.3 Aeroportuari	a.1 Vial a.1.1 Comuna del Ripoll
Infraestructures de serveis	B.1 I. de serveis bàsics B.2 I. de serveis medioambientals B.3 I. de serveis viaris	b.1 I. de serveis bàsics b.2 I. de serveis medioambientals b.3 I. de serveis viaris
Equipaments comunitaris	C.0 Reserva d'equipament general C.1 Educatiu C.2 Sanitat-assistència C.3 Recreatiu C.4 Esportiu C.5 Comunitari C.6 I. de serveis urbans	c.0 Reserva d'equipament local c.1 Educatiu c.2 Sanitat-assistència c.3 Recreatiu c.4 Esportiu c.5 Comunitari c.6 I. de serveis urbans c.7 Cultural c.8 Mercats i previsions c.9 Dorsalons comunitaris
Equipaments	C.10 I. esportiu i de lleure C.11 I. tecnològic	
Espais lliures	D.1 Parc urbà D.2 Parc periurbà D.3 Parc de valor ecològic-paisatgístic D.4 Parc agrícola D.5 Parc d'interès del Ripoll D.6 Curs de riu	d.1 Places i jardins urbans d.2 Espais lliures d'estada del Ripoll d.3 Parc veïnal del Ripoll d.4 Parc agrícola d.5 Horto recreatiu

Modificació puntual del Pla general de Sabadell a l'àmbit del riu Ripoll (MPG-5-TR), (Font: RPUC)

Seràn també d'aplicació les determinacions que s'estableixen a la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell a l'àmbit industrial del riu Ripoll (MPG-80).

4.3 FRAGILITAT PAISATGÍSTICA.

La fragilitat paisatgística es defineix com la susceptibilitat d'un paisatge al canvi quan s'hi desenvolupa un ús.

La fragilitat paisatgística de la zona del Molí l'Amat és baixa i està condicionada per el paisatge de l'entorn, que és forestal, agrari, i fluvial, on predomina l'orografia del terreny actuant d'espai de transició cap al paisatge urbà proper. La zona que estudiem està ubicada en el fons d'una depressió vorejada per marges bastant verticals que oscil·len entre 60 m en el costat esquerra del riu, orientació NE i 20 m en el costat dret, orientació SW.

La vegetació és bastant homogènia i monocromàtica tanmateix queda intercalada entre els talussos d'argiles de color vermellós i ocre, també en la part superior del marge dret del riu Ripoll predomina el color vermellós del totxo de les diverses edificacions urbanes.



Marge esquerre del riu



Marge dret del riu Ripoll on s'aprecia la diferència de nivell entre la coronació de la nau existent i les edificacions veïnes.

Les instal·lacions que s'estan considerant queden ubicades en la cota més baixa, aquest fet juntament amb les mesures previstes ajuda a integrar-les amb l'entorn.

Aquesta diferència de nivell respecte les plataformes superiors i la corba que realitza el riu en aquest punt afavoreix la minimització de l'impacte visual.

5. CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ

5.1 MESURES CORRECTORES

Les mesures correctores es defineixen com les actuacions específiques que es projecten durant l'elaboració del projecte per tal de reduir l'efecte d'aquest en el paisatge i aconseguir integració òptima en el paisatge.

En el projecte que estem considerant s'ha optat per l'opció del camuflatge de les edificacions treballant en dos fronts complementaris:

- El tractament cromàtic de les futures ampliacions seguint la paleta de colors de tons ocres i vermellosos.
- La formació d'un front vegetal amb arbres de fulla perenne en la orientació sud-oest que és l'única façana que queda vista, des de la ciutat de Sabadell.

5.2 IMPACTE PAISATGÍSTIC

Establerts l'entorn, les propostes i les mesures d'integració cal considerar els impactes paisatgístics potencials, associats a les actuacions proposades.

Un dels elements paisatgístics susceptible de donar més problemes visuals seria la tipologia de coberta, en aquest sentit cal destacar que l'edifici actual (tant l'original com l'ampliació de l'any 2012) tenen cobertes corbes de forma seriada, que no faciliten la instal·lació d'elements tècnics de les instal·lacions com per exemple la col·locació de aparells de captació solar. Els edificis annexes existents, tenen les cobertes inclinades, per tant, no tenim una solució homogènia.

Es proposa en el present estudi de detall que les cobertes de les ampliacions previstes siguin planes (o amb una mínima pendent) per tal que es puguin homogeneïtzar tant en les noves edificacions com en les ampliacions d'alçada dels edificis existents que preveu el present estudi de detall.

Amb aquesta solució es podran implementar correctament les instal·lacions i les noves tecnologies que permeten una major eficiència energètica de les edificacions, i un tractament homogeni de les cobertes, entenent-les com una cinquena façana. Al capítol 3r del present estudi de l'entorn, s'ha aportat un plànol de cobertes amb indicació de les ampliacions futures, i les actuals cobertes.

Així doncs els principals elements que tindran un impacte paisatgístic durant l'execució de les obres seran els següents:

- Impacte visual durant els moviments de terres i execució de fonamentacions.
- Impacte visual durant la construcció de les edificacions.
- Generació de pols.
- Impacte cromàtic.

Ja que les obres es concentraran en una àrea molt específica es pot considerar que l'impacte que poden ocasionar a l'entorn és baix, a la vegada que un cop finalitzades aquestes es retornarà a l'estat original sense cap més intervenció que les mesures correctores previstes.

6. PLA D'ETAPES

6.1 PLA D'ETAPES

Atenent allò que determina l'article 4, apartat c) de la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació a l'àmbit del Ripoll (MPG-5), els estudis d'impacte a l'entorn contindran un Pla d'etapes.

En el cas que ens ocupa, l'Estudi de detall de modificació de les condicions d'edificació del Molí de l'Amat (ED-148), no determina diferents etapes d'execució de l'edificació, tanmateix, als efectes del present estudi d'impacte a l'entorn s'han considerat dues etapes d'execució:

1. La primera etapa correspon a l'ampliació del complex industrial a la seva zona SE mitjançant l'execució de l'edifici multi plantes.
2. La segona etapa tindrà en compte la construcció de l'ampliació de la nau industrial (a construir) a la part NW de la parcel·la.

6.2 AGENDA

Es preveu que la primera etapa es dugui a terme immediatament d'ençà l'aprovació de l'estudi de detall ED-148, mitjançant les corresponents llicències d'edificació, que hauran de contenir les mesures correctores fixades en aquest document per a la zona que desenvolupin, en particular l'estudi d'enllumenat exterior.

La durada d'aquesta primera etapa es preveu de 9 mesos després de l'aprovació de l'estudi de detall, i ha de contemplar la construcció d'aquest edifici multi plantes.

La segona etapa es preveu que comenci entre un any i tres anys posteriors a la aprovació de l'estudi de detall i que des del moment del seu inici tingui una durada de 12 mesos.

7. EQUIP REDACTOR

7.1 DIRECTOR DEL TREBALL

Aquest treball d'impacte i integració paisatgística ha estat coordinat per l'arquitecte Carles torres Hidalgo col·legiat núm. 30.001/2 del Col·legi oficial d'arquitectes de Catalunya, que signa als efectes que siguin oportuns.

Sabadell, març de 2022.

Els titulars,		L'arquitecte redactor, Carles Torres Hidalgo.
---------------	--	--