

**Pla de Millora Urbana d'ordenació de volums
“Fàbrica Tèxtil Riba” (PMU-151)**

Equip tècnic redactor

Albert Brito Ferraz, arquitecte col·legiat 49.409/7

ÍNDEX

A. MEMÒRIA.....	3
1. ANTECEDENTS	3
2. MEMÒRIA INFORMATIVA	5
2.1 Objecte i finalitat	5
2.2 Àmbit d'actuació.....	5
2.3 Estructura de la propietat.....	9
2.4 Promoció.....	9
2.5 Planejament d'aplicació. Règim urbanístic del sòl.....	9
2.6 Altres disposicions sectorials d'aplicació	17
3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	19
3.1 Marc legal. Procedència del Pla de Millora Urbana	19
3.2 Objectius	20
3.3 Contingut documental del Pla de millora urbana	20
3.4 Descripció i justificació de l'ordenació	20
3.5 Avaluació ambiental estratègica	26
3.6 Avaluació econòmica i financera	30
3.7 Pla d'etapes	31
3.8 Avaluació de la mobilitat generada	31
3.9 Avaluació de la perspectiva de gènere	31
B. NORMATIVA	33
DISPOSICIONS GENERALS.....	33
DISPOSICIONS PARTICULARS	34
DISPOSICIÓ ADDICIONAL ÚNICA. Servituds aeronàutiques	37
C. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	39
 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	
i-1 Situació	e. 1/5.000
i-2 Emplaçament	e. 1/1.000
i-3 Ortofoto	e. 1/1.000
i-4a Planejament vigent. Qualificació urbanística	e. 1/1.000
i-4b Planejament vigent. PEPS	e. 1/1.000
i-5 Estructura de la propietat	e. 1/500
i-6a Estat actual - plantes	e. 1/300
i-6b Estat actual - alçats	e. 1/300
i-6c Estat actual - seccions	e. 1/300
i-6d Estat actual - fotografies	e. -
 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ:	
o-1a Condicions d'edificació. Perímetres reguladors	e. 1/300
o-1b Condicions d'edificació. Perfils reguladors	e. 1/300
o-2a Servituds aeronàutiques. General	
o-2b Servituds aeronàutiques. Detall	e. 1/4.000
o-2c Servituds aeronàutiques. Detall	e. 1/4.000

PLÀNOLS ANNEXOS

a-1	Avantprojecte. Plantes	e. 1/400
a-2	Avantprojecte. Alçats i seccions	e. 1/300
a-3a	Imatges de l'avantprojecte amb l'entorn	
a-3b	Imatges de l'avantprojecte amb l'entorn	
a-4	Assolellament	
a-5a	Referències intervenció en edificis protegits	
a-5b	Referències façana proposada	

D. ANNEXOS

- Annex A. Nota simple registral
- Annex B. Estudi patrimonial
- Annex C. Estudi Aeronàutic de Seguretat

A. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

El 23 de gener de 2024 (DOGC 05.03.2024) es va aprovar definitivament el text refós del *Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell, (PE-131)*, en endavant PEPS.

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 i publicada el 19 de juny de 2024 al DOGC, 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 urbana que aquí es proposa es correspon al desenvolupament del sector subjecte a Pla de millora d'ordenació de volums: SPMU(ov)-28 de l'element arquitectònic catalogat Fàbrica Tèxtil Riba (AI.084.EA).



Figura 1: Imatge exterior actual des de Gran Via.

2. MEMÒRIA INFORMATIVA

2.1 Objecte i finalitat

El Pla de Millora Urbana té per objecte ordenar la volumetria de l'element arquitectònic catalogat Fàbrica Tèxtil Riba 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 d'assolir l'aprofitament urbanístic previst pel Pla general.

2.2 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.

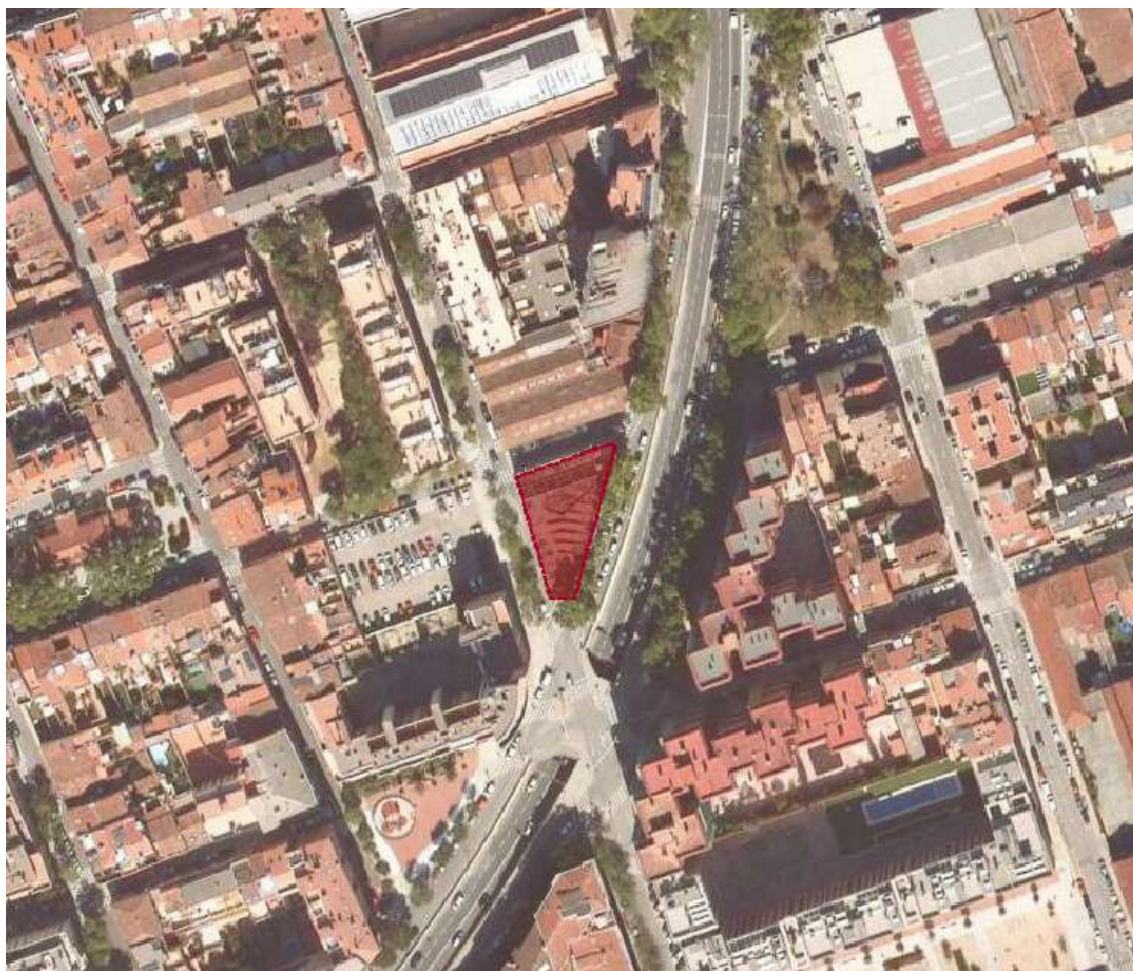


Figura 2. Imatge aèria amb superposició de l'àmbit, delimitat amb una línia vermella. Font: Elaboració pròpia a partir d'imatge de l'ICGC

L'àmbit presenta una topografia pràcticament plana amb un desnivell inferior als 50cm en el sentit de nord a sud, amb un pendent en el front del carrer Marquès de Comillas així com en el carrer Blasco de Garay inferior al 1%. El front de l'àmbit en el carrer Fèlix Amat és completament pla, amb un desnivell segons aixecament topogràfic de 10cm entre els dos extrems.

La totalitat de l'àmbit es troba edificat per l'element arquitectònic amb valor patrimonial conegut com a Fàbrica Tèxtil Riba. Aquest va tenir diverses ampliacions i reformes al llarg dels anys tal i com detalla l'estudi patrimonial, però el projecte constructiu conservat actualment va ser dissenyat per Gabriel Bracons i Singla entre els anys 1956 i 1961 i es pot considerar un edifici característic del racionalisme industrial de postguerra. Gabriel Bracons i Singla va ser un arquitecte i urbanista Sabadellenc amb una obra molt nombrosa a la ciutat de la que va ser també cap de Serveis d'Arquitectura i Urbanisme a l'ajuntament entre 1953 i 1970.

L'edificació presenta una planta de forma triangular, donada pels carrers que delimiten l'illa. La construcció es defineix sota tres crugies paral·leles al carrer de Felix Amat. Aquestes corresponen perfectament al volum de tres naus diferenciades provinents de les diferents ampliacions que ha tingut l'edifici al llarg dels anys i concretament a la construcció del conjunt en tres moments entre l'any 1959 i 1962. L'últim volum construït va ser el de la cantonada de Marquès de Comillas i Felix Amat on s'hi ubicaven les oficines i es crea el porxo d'entrada reculant la façana. D'aquesta manera veiem que tot i que l'edifici es mostra com una unitat, el conjunt va ser planificat per ser desenvolupat en diferents moments que queden clarament reflectits a nivell estructural.



Figura 3. Imatge del parcel·lari en relació amb la finca n.55 del carrer Marquès de Comillas. Font: estudi patrimonial redactat per Dracma Arqueologia.

L'edifici de planta baixa, planta pis i una planta sotterrani presenta una planta triangular amb tres façanes: al nord fa front al carrer de Fèlix Amat amb una longitud de façana de 32,41 metres; al oest al carrer de Blasco de Garay amb una longitud de façana de 38,60 metres; i finalment, al costat est el carrer del Marquès de Comillas amb una longitud de façana de 47,96 metres. Totes les façanes són exteriors i l'accés principal es situa al xamfrà entre Marquès de Comillas i Blasco de Garay, on la façana queda reculada sota un porxo d'entrada.

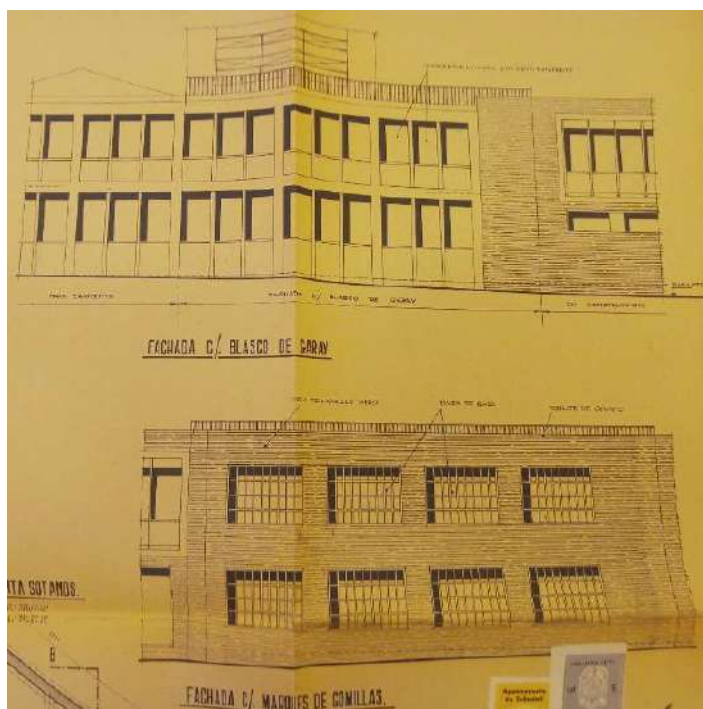


Figura 6. Alçats de la nova façana del 1961. Font: estudi patrimonial redactat per Dracma Arqueologia.

Les façanes presenten una seqüència bastant repetitiva i una separació clara entre planta baixa i primer pis. En general el material utilitzat és la pedra o el formigó de manera que el color predominat és el gris, excepte en alguns panys de paret que es van construir amb obra vista. El ritme de les obertures és clarament vertical marcat per unes pilastres que van de forjat a forjat. El coronament de les façanes és recte i no presenta cap element destacat. La cantonada nord-est entre els carrers Marquès de Comillas i Fèlix Amat és arrodonida i presenta acabat d'obra vista.



*Figura 7. Vista parcial de la façana a la cantonada entre els carrers de Blasco de Garay i de Fèlix i Amat.
Font: Fotografia pròpia*



Figura 8. Vista parcial del xamfrà. Font: Fotografia pròpia

Els terrenys de l'àmbit disposen de tots els serveis urbanístics.

A nivell estructural, les façanes presenten un bon estat de conservació, tot i que els acabats es troben deteriorats a causa de l'abandonament de l'edifici. El deteriorament dels acabats és evident, sobretot en les zones més exposades a les inclemències meteorològiques, com ara la coberta. De fet, actualment la coberta de l'edifici principal ha estat totalment desmuntada.

L'edifici ha estat catalogat per la seva importància dins del conjunt arquitectònic de la zona, tant pel seu valor estructural com pel seu significat dins de l'evolució del moviment modern. Tot i el seu estat de conservació dolent, l'edifici conserva valors patrimonials que justifiquen la seva inclusió en els inventaris de patrimoni. La seva protecció requereix una intervenció que permeti recuperar les seves qualitats arquitectòniques i estructurals, respectant alhora els valors originals que el fan singular.

Per últim, quant a la superfície de l'àmbit, d'acord amb el cadastre té una superfície de 771 m², segons el Registre de la Propietat la superfície és de 815,75 m², segons la base topogràfica municipal i així consta a la fitxa del SPMU és de 767,40 m² i segons aixecament topogràfic és de 769,02 m².

A efectes d'aquest Pla de millora urbana. La superfície de l'àmbit és de set cents seixanta-i-nou metres quadrats amb dos decímetres quadrats (769,02 m²)

2.3 Estructura de la propietat

Els terrenys de l'àmbit són de titularitat privada, propietat de MOLOKAI INVESTMENT CORPORATE SLU amb CIF B65823205 amb ple domini per títol de compravenda.

La finca es troba inscrita al Registre de la Propietat número 2 de Sabadell amb el número de finca registral: 15384

La referència cadastral de la finca és 6495101DF2969H0001OQ

2.4 Promoció

La promoció del Pla de Millora Urbana és d'iniciativa privada. El promou MOLOKAI INVESTMENT CORPORATE SLU

2.5 Planejament d'aplicació. Règim urbanístic del sòl

2.5.1 Figures de planejament urbanístic

Vigent

Planejament general:

- 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 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).
- 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).
- 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).

Planejament derivat

- 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 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).

En tramitació

Planejament general:

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

2.5.2 Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl dels terrenys inclosos en l'àmbit d'aquest Pla de millora urbana d'ordenació de volums és el que ve definit en la fitxa del sector de Pla de Millora Urbana d'ordenació de volums (SPMU (ov) – 28):

Qualificació urbanística: Zona residencial d'eixample, variant de regulació de conservació arquitectònica (clau 1-3^{PR})

Sostre màxim edificable residencial: 2302,20 m² st.

A continuació, s'adjunta la fitxa normativa del sector SPMU (ov) -28:

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 del Pla es troba l'element arquitectònic catalogat: AI.084.EA Fàbrica Tèxtil Riba.

La fitxa de protecció de l'element arquitectònic AI.084.EA estableix els paràmetres de catalogació següents:

- Denominació: **Fàbrica Tèxtil Riba**
- Codi: AI.084.EA
- Tipus de bé: Patrimoni arquitectònic
- Classificació: Elements arquitectònics
- Categoria: BPU
- Nivell de protecció: 3. Parcial

A continuació s'adjunta la fitxa del PEPS:

Pla Especial urbanístic de protecció del Patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell (PEPS)



Ajuntament
de Sabadell

Fàbrica Tèxtil Riba, S.A.

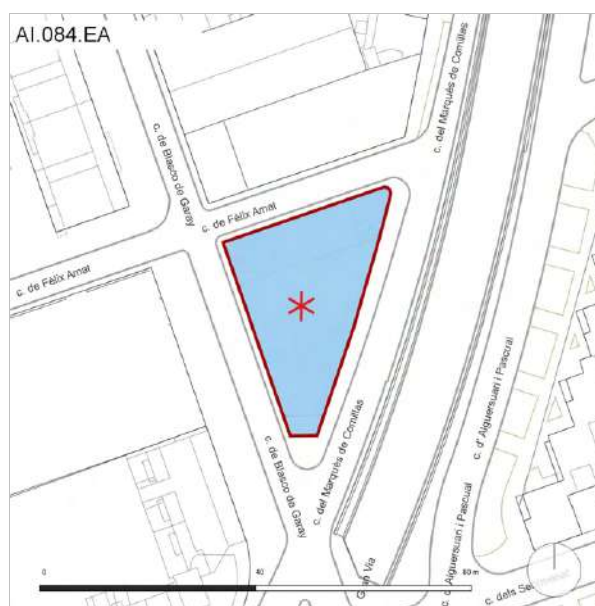
AI.084.EA

DADES BÀSIQUES

Adreça/es Carrer Marques de Comilles, de (Gran Via), 55 Codi INE 187
Carrer Fèlix Amat, de, 130
Carrer Blasco de Garay, 82

Coordenades UTM x = 426315 ; y = 4599327 Identificació al plànol Nd1-23

Dades cadastrals	Número	Superfície	Sostre	N. plantes
	6495101DF2969H	771	1.473	PB+1



Plànol normatiu

LLEGGENDA

- Limit de bé
- Entorn de protecció

Categoria de protecció:

- ✱ BCIN
- ✱ BCIL
- ✱ BPU

Nivell de protecció:

- 1. Integral
- 2. Conservació
- 3. Parcial
- 4. Ambiental
- 5. Documental
- Espais lliures protegits



Fotografia del bé



Emplaçament

Pla Especial urbanístic de protecció del Patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell (PEPS)



Ajuntament
de Sabadell

Fàbrica Tèxtil Riba, S.A.

AI.084.EA

CATALOGACIÓ ANTERIOR

Altres Element emergent
Procedeix de l'Inventari del Patrimoni Industrial de Catalunya (mNACTEC)

CATALOGACIÓ

Tipus de bé Patrimoni arquitectònic
Categoria BPU
Nivell prot. 3. Parcial
Classificació Elements arquitectònics

DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Tipologia Arquitectura Industrial (AI)
Subtipologia Edifici
Estil i Època Moviment Modern; Època contemporània. Segle XX
Cronologia 1960
Autor/promotor Gabriel Bracons Singla, arquitecte
Context Edifici industrial que ocupa una parcel·la de planta triangular, disposat en una situació estratègica, entre els carrers de Fèlix Amat, de Blasco de Garay i del Marquès de Comillas (Gran Via).
Elements L'edifici s'emmarca plenament dins el període del moviment modern, és a dir aixecat en el decurs dels anys 1950 segons la tipologia industrial combinant, en aquest cas, diferents tractaments i materials. Utilització de l'estructura de formigó, amb paraments verticals exteriors que s'enllacen amb estructures d'obra vista de maó ceràmic. La part més estreta i que conforma la cantonada entre el carrer de Blasco de Garay i la Gran Via, disposa de planta baixa i un nivell amb coberta plana, corresponen al cos d'oficines. A la part posterior, un cos diferenciat però ben integrat en el conjunt, amb façana als carrers de Blasco de Garay, de Fèlix Amat i del Marquès de Comillas (Gran Via), disposa també de dos nivells i amb coberta a dues vessants.
Ús actual En desús
Ús original/altres Industrial i Oficines
Estat conservació Dolent; En el moment de la redacció del catàleg està amb la coberta de l'edifici principal totalment desmuntada.
Façanes/Coberta A nivell estructural presenten un bon estat. No així a nivell d'acabats donat el deteriorament existent a causa de l'estat d'abandonament.
Estructura/Interior Es desconeix la situació real de conservació de l'interior i de les seves estructures originals que, poden o no haver estat modificades en el temps o degradar-se en els últims anys per manca de manteniment.
Situació de risc Altres riscos; Abandonament

RAONS PER A LA CATALOGACIÓ

- ☒ Valor històric Bé interessant per la contribució en l'evolució i transformació de l'estructura urbana a l'entorn de l'Eixample. En aquest cas es reflecteix la posició propera a una carretera (vial de comunicació) com estructura estratègica per la indústria i el comerç.
- ☒ Valor urbanístic Bé interessant per la contribució en la lectura de la formació, evolució i transformació de l'estructura urbana que es conforma al voltant dels antics camins i/o carreteres que surten de la ciutat a partir d'implantacions en la postguerra.
- ☒ Valor arquitectònic/tipològic/artístic Bé d'especial interès el valor del qual resideix, principalment, en la seva tipologia emanada de corrents racionalistes de postguerra (1955-70) i reflectida en les façanes i l'estructura portant, així com el seu ordre compositiu general.
- ☒ Valor sociocultural i etnològic Bé referent en el context sociocultural i etnològic per les característiques representatives i la dimensió social de la industrialització del sector tèxtil en el període del "desarrollismo económico", segona transformació industrial, social i urbana.
- ☒ Valor natural/ambiental/paisatgístic Bé interessant, des del punt de vista ambiental, per la identificació singular que presenta en ell mateix, com a indústria tèxtil de rellevància envers el nou entorn que defineix al seu voltant.

ÀMBITS DE PROTECCIÓ

Pla Especial urbanístic de protecció del Patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell (PEPS)



Ajuntament
de Sabadell

Fàbrica Tèxtil Riba, S.A.

AI.084.EA

Element/s

NP 3. PARCIAL

Estructura tipològica essencial del volum frontal que conforma la cantonada entre els carrers del Marquès de Comillas i de Blasco de Garay i del cos de l'edifici que conforma la cantonada entre els carrers de Blasco de Garay, Félix Amat, Marquès de Comillas:

- Façanes (Composició, ritme, tractament i estil).
- Estructura portant original

Les actuacions es concretaran a partir de l'estudi patrimonial que s'haurà de redactar previ a la concessió de la llicència.

REGULACIÓ DE LES INTERVENCIONS

Tipus d'intervenció

Manteniment i/o Reparació; Consolidació; Reforma, Millora, Remodelació o Rehabilitació (eliminació parts contràries al bé patrimonial) sense alterar els valors tipològics del bé; Restauració; Reconstrucció i Reproducció (parts o elements artístics i/o ornamentals necessaris per a la comprensió del bé); Ampliació

CRITERIS D'INTERVENCIÓ

Restauració tipològica adequada a fi de preservar i revaloritzar totes les parts o elements protegits d'aquest bé.

Les intervencions d'ampliació hauran de preservar els valors tipològics i formals que han justificat la seva catalogació amb aquest nivell de protecció. En tots aquests casos es procurarà el respecte per l'estructura portant original i la definició dels elements tipològics del bé catalogat. S'admetrà, justificadament, des de criteris tècnics o sectorials, la seva alteració -total o parcial- per donar lloc a l'ampliació permessa.

El bé es troba en un sector a desenvolupar per un Pla de Millora Urbana d'Ordenació Volumètrica.

Façanes/Coberta

Posar en relleu la tipologia i la composició de les façanes protegides que identifiquen el bé, a través dels seus valors: ritme, proporció i forma de les obertures i tancaments, amb la totalitat dels elements originals (materials, textures i colors).

Estructura/interior

No es permet l'enderroc d'espais i elements configuradors de l'estil original de l'edifici ni la retirada de possibles béns d'enginyeria industrial i altres béns tipològics de l'element sense autorització.

INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

Informació històrica

El 1917 es registrà un permís, demanat per Antoni Saltor amb Joaquim Manich com a facultatiu, per a la construcció d'una nau industrial (AHS.AMH 262 exp.544/1917).

L'any 1919 es va demanar un altre permís, aquest per a la instal·lació d'un motor elèctric de 5CV a nom d'Antoni Saltor. Segons informació del parcel·lari del 1972, el propietari d'aquell moment era Antoni Saltor Arús, que es dedicava a la fabricació tèxtil de cintes.

Bibliografia

JUNYENT, E.; CARMONA, M.C.: La Força del vapor a l'eixample de Sabadell. Empreses i entorn: Covadonga, Eixample, Gràcia, Sabadell: Premi Caixa de Sabadell, 2012.

Pla Especial urbanístic de protecció del Patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell (PEPS)

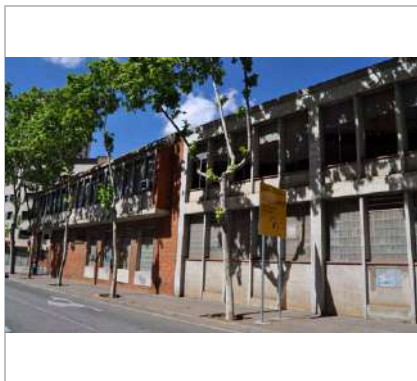


Ajuntament
de Sabadell

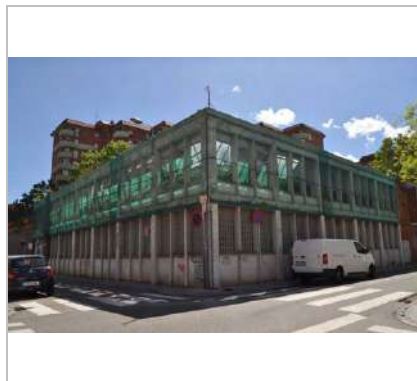
Fàbrica Tèxtil Riba, S.A.

AI.084.EA

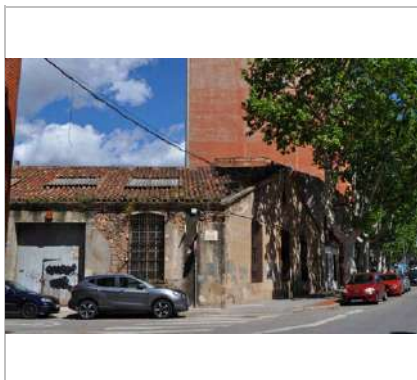
ALTRES IMATGES



*Fotografia del bé
Equip redactor*



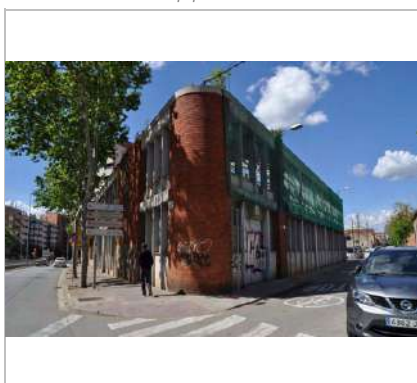
*Fotografia del bé
Equip redactor*



*Fotografia del bé
Equip redactor*



*Fotografia del bé
Equip redactor*



*Fotografia del bé
AV*

Paisatge urbà

D'acord amb Text refós del Pla Especial d'Intervenció en el Paisatge Urbà (PEIPU) (PE-51-TR), els terrenys objecte d'aquesta modificació puntual del Pla general es troben en l'àmbit NAG.

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.

2.6 Altres disposicions sectorials d'aplicació

Els plans urbanístics han de respectar les servituds i altres limitacions derivades de la legislació sectorial que condicionen l'ordenació urbanística del territori, les quals s'han de reflectir en els plànols d'ordenació dels plans urbanístics i, si s'escau, en els plànols d'informació, d'acord amb el que estableix l'article 99.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

A continuació, s'expliquen les afectacions sectorials d'aplicació sobre l'àmbit del pla a tenir en consideració.

2.6.1 Servituds aeronàutiques

Gran part del terme municipal de Sabadell resta inclòs dins les servituds d'aeròdrom, radioelèctriques i de limitació d'activitats, derivades de l'Aeroport de Sabadell, 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 es modifica el Reial Decret 2591/1998, de 4 de desembre, sobre l'ordenació dels aeroports d'interès general i la seva zona de servei, en execució del disposat per l'article 166 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, de Mesures Fiscals, Administratives i de l'Ordre Social*. (BOE núm. 131, de 2 de juny de 2023) (en endavant, RD 369/2023).

Aquest reial decret defineix les condicions que han de complir les servituds aeronàutiques, tant les servituds d'aeròdrom, les de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, com les de limitació d'activitats.

També determina el procediment per a l'establiment i els efectes d'aquestes servituds, així com els procediments i autoritzacions necessaris per a realitzar actuacions en els àmbits afectats per les mateixes.

En el cas de l'Aeroport de Sabadell, les servituds estan recollides en el *Reial Decret 715/2023, de 25 de juliol, pel qual es modifiquen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Sabadell (Barcelona)*.

És així que l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana hi resta subjecte.

D'acord amb la superposició de les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell sobre l'àmbit, cap edifici ni els elements que es situïn en la seva coberta o qualsevol altre element, no podrà superar la línia inclinada definida pels límits d'altures que marquen les servituds aeronàutiques.

A continuació, s'adjunta imatge amb la superposició de les servituds aeronàutiques sobre l'àmbit d'aquests pla.



Figura 12. Superposició de les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Sabadell sobre l'àmbit del Pla.

3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

3.1 Marc legal. Procedència del Pla de Millora Urbana

3.1.1 Marc legal

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'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).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- Llei 48/1960, de 21 de juliol, sobre Navegació Aèria, d'acord amb les modificacions introduïdes per la Llei 8/2025 de 29 de setembre
- Real Decreto 715/2023, de 25 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sabadell (Barcelona).
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

3.1.2 Procedència del Pla de Millora Urbana

D'acord amb l'article 10 de 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)*, l'element arquitectònic catalogat Fàbrica Tèxtil Riba es troba inclòs dins de l'àmbit del sector SPMU(ov)-28 Fàbrica Tèxtil Riba. Aquest sector resta subjecte al desenvolupament preceptiu d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums per concretar la volumetria.

En tant que els terrenys de l'àmbit d'actuació d'aquest Pla de millora urbana d'ordenació de volums estan qualificats urbanísticament com zona residencial d'eixample, variant de regulació de conservació arquitectònica (clau 1-3^{PR}), d'acord amb l'article 144 del PGMOS en la redacció donada per la MPG-122, les condicions de l'edificació vindran donades per la fitxa del Pla Especial de protecció del patrimoni arquitectònic i el planejament derivat de desenvolupament.

És a dir, per les condicions de protecció establertes a la fitxa del PEPS de l'element catalogat i el Pla de millora urbana d'ordenació de volums preceptiu.

D'altra banda, l'article 70 del TRLU estableix que els Pla de millora urbana tenen, entre altres objectius, l'objecte de regular la composició volumètrica i de façanes.

Com sigui que aquest és el cas que ens ocupa, procedeix la tramitació del present Pla de millora urbana d'ordenació de volums.

3.2 Objectius

L'objecte del pla 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'eixample (clau 1-3) a zona residencial d'eixample, 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.

3.3 Contingut documental del Pla de millora urbana

Els documents que constitueixen aquesta modificació puntual de Pla general són els següents:

A. MEMÒRIA

B. NORMATIVA

Disposicions generals
Disposicions particulars
Disposició addicional única

C. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació
Plànols d'ordenació
Plànols annexos

D. ANNEXOS

Annex A. Nota simple registral
Annex B. Estudi patrimonial
Annex C. Estudi Aeronàutic de Seguretat

Tenen caràcter normatiu: la normativa i els plànols d'ordenació.

3.4 Descripció i justificació de l'ordenació

3.4.1 Introducció

La fàbrica Textil Riba és un edifici industrial amb valor patrimonial construït tal i com es conserva actualment entre els anys 1956 i 1961 per l'arquitecte sabadellenc Gabriel Bracons i Singla. L'estil de l'edifici pertany al moviment modern, un corrent arquitectònic de la primera meitat del segle

XX, caracteritzat per la recerca de funcionalitat, la simplicitat de les formes i l'ús de nous materials com el formigó. Aquest edifici és una representació clàssica de l'arquitectura industrial contemporània, que combina estètica i utilitat.

Aquest Pla es redacta per tal d'ordenar l'aprofitament urbanístic tenint en consideració les condicions de protecció definides pel PEPS per al bé arquitectònic protegit. Això implicarà una remunta en l'edifici existent i en el present capítol s'explica l'ordenació proposada i la seva justificació per tal d'adequar la qualificació urbanística de l'àmbit delimitat de zona residencial d'exemple (clau 1-3) a 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.

3.4.2 Descripció i justificació de la proposta

La zona urbanística amb la clau 1-3^{PR} es regeix per les mateixes condicions d'edificació i d'ús que la zona urbanística amb la clau 1-3, excepte en les determinacions específiques fixades en els punts següents relatives a l'ordenació de la volumetria que prevaldran en cas de contradicció a les de la zona urbanística 1-3.

És així que es proposa una ordenació volumètrica flexible, segons el que es disposa a l'article 96.3 del PGMOS, mitjançant la definició d'uns perímetres i perfils reguladors màxims i el sostre màxim edificable a la totalitat de l'àmbit, establert a la fitxa normativa del sector SPMU(ov)-28 de la MPG-122. Aquesta ordenació volumètrica és compatible amb les condicions de protecció de l'element arquitectònic catalogat.

Els paràmetres definits en aquesta ordenació volumètrica són els següents:

Condicions d'ordenació.

El sistema d'ordenació és per volumetria específica, a partir de l'element arquitectònic catalogat.

La unitat d'ordenació i d'edificació coincideix amb la parcel·la que conforma l'àmbit d'actuació d'aquest Pla de millora urbana d'ordenació de volums, atès que l'element arquitectònic protegit abasta la totalitat de la finca per preservar-ne la unitat patrimonial.

Condicions d'edificació

a) Perímetres reguladors

Es defineixen quatre perímetres reguladors màxims de l'edificació. Un primer perímetre regulador que es correspon a la volumetria derivada de les façanes protegides corresponen a la planta baixa. Un segon perímetre regulador de la volumetria en planta pis, també derivat de les façanes protegides, que inclou els cossos sortints existents situats a nivell d'aquesta en la cantonada formada entre els carrers de Marquès de Comillas i de Blasco de Garay. Un tercer perímetre regulador alineat al carrer Blasco de Garay on es permet un nombre màxim de plantes de planta baixa més quatre plantes pis. I un quart perímetre regulador alineat al carrer de Fèlix Amat on s'admet un nombre màxim de plantes de planta baixa més tres plantes pis.

Els perímetres reguladors màxims de l'edificació es defineixen en planta al plànol d'ordenació: "o-1a. Condicions d'edificació: perímetres reguladors".

b) Perfils reguladors

Els perfils reguladors màxims de l'edificació es defineixen en secció al plànol d'ordenació: "o-1b. Condicions d'edificació: perfils reguladors".

c) Nombre màxim de plantes

En aquest cas es defineixen les altures de l'edificació segons l'amplada nominal del carrer tal i com es determina a l'art. 6.4 de la MPG-118. La remunta de l'edificació es planteja en dos dels fronts de l'edifici protegit corresponents als carrers de Fèlix i Amat i al carrer de Blasco de Garay.

L'amplada nominal del carrer de Fèlix Amat en el tram que confronta amb la parcel·la està definida en 12 metres. Per tant, li correspon un nombre màxim de plantes de PB+3PP. Mentre que el carrer Blasco de Garay té una amplada nominal de 14 metres i li correspon un nombre de plantes màxim de PB+4PP.

d) Alçada reguladora màxima

D'acord amb l'article 84.4b del PGMOS en la redacció donada per l'article 6 de la normativa de la MPG-122, l'alçada màxima reguladora de l'edificació és la suma de l'alçada de l'edificació protegida més l'alçada lliure de les plantes de remunta, més 40 cm per cada un dels forjats inclosos en la remunta. Com alçada lliure de les plantes pis es considera 2,70 m, entre paviment i cara inferior del forjat, atès que es la que es deriva de l'aplicació de les alçades reguladores en la zona urbanística amb la clau 1-3.

Així, per establir les alçades de l'edificació en primer lloc s'estableix la cota superior de l'últim forjat de l'edifici existent segons aixecament topogràfic realitzat. En aquest cas la cara superior del forjat de la planta primera es situa a +7,10 metres respecte la cota +0,00 metres segons queda recollit gràficament al plànol d'ordenació: "o-1b. Condicions d'edificació: perfils reguladors".

e) Cota de referència d'aplicació de l'alçada de la remunta

La cota d'aplicació de l'alçada de la remunta es correspon a la de la cara superior del forjat horitzontal existent situat més alt, afegint-li 10 centímetres, segons queda recollit gràficament al plànol d'ordenació: "o-1b. Condicions d'edificació: perfils reguladors".

La cota de la cara superior de l'últim forjat és la +7,10 metres per tant la cota d'aplicació de l'alçada de remunta és la +7,20 metres respecte la cota +0,00 metres reflectida en els plànols.

f) Alçada de la remunta

L'alçada de la remunta en cada perímetre regulador serà la suma de les alçades lliures de les plantes de remunta, més 40 cm per cada un dels forjats inclosos, segons queda recollit gràficament al plànol d'ordenació: "o-1b. Condicions d'edificació: perfils reguladors".

L'alçada lliure de les plantes de la remunta serà de 2,70 metres. Es correspon a la distància entre el paviment acabat i la cara inferior del forjat.

Per tant l'alçada total de remunta que s'estableix per cada una de les plantes de remunta és 3,10 metres des de les cares superiors de cada forjat

L'edificació plantejada en el front del carrer Fèlix Amat contempla un nombre màxim de plantes de PB+3PP. L'edifici existent protegit consta de PB+1PP per tant la remunta en aquest perímetre de l'edificació serà de dues plantes pis amb una alçada màxima de remunta de 6,20 metres des de la cota de referència d'aplicació de l'alçada de la remunta.

En el front del carrer Blasco Garay s'ha establert un nombre màxim de plantes de PB+4PP. Per tant en aquest cas l'edifici constarà de tres plantes pis amb una alçada màxima de remunta de 9,30 metres des de la cota de referència d'aplicació de l'alçada de la remunta.

e) Cossos sortints

En les façanes protegides existents no es permet la creació de nous cossos sortints.

Accessos rodats

Els accessos rodats a l'edifici es produiran pel carrer de Felix d'Amat o pel carrer de Blasco de Garay.

Sostre màxim edificable

La fitxa SPMU (ov) – 28 estableix un sostre màxim edificable de 2302,20 m² st. Aquest sostre es repartirà entre les dues plantes de l'edifici existent i les noves plantes de remunta proposades.

Assolellament

D'acord amb l'article 99.bis.3 del PGMOS, es garanteix, com a mínim, una hora de sol entre les deu i les catorze hores solars, a tota planta i habitatge de l'edificació, segons queda recollit gràficament al plànol d'annexos: "a-4. Assolellament".

Pel que fa a l'assolellament a illes veïnes, aquesta condició no és d'aplicació quan l'edificació s'alinea al carrer en les zones generals, de configuració de carrers (claus 1, 3 i 5) on la limitació d'assolellament a illes veïnes es determina per les condicions d'edificació que provenen de l'amplada de carrer.

Justificació de les superfícies:

Superfícies per plantes segons gàlibs:

Planta Baixa	772,96 m ²
Planta Primera	800,68 m ²
Planta Segona	527,00 m ²
Planta Tercera	527,00 m ²
Planta Quarta	256,90 m ²

TOTAL	2.884,54 m ²
-------	-------------------------

(Sostre edificable màxim admès per la unitat d'ordenació: 2.302,20m²)

La superfície que permetrien ubicar els gàlibs definits és superior al sostre edificable admès per la unitat d'ordenació, i per tant, es justifica que l'ordenació proposada dona compliment a les prescripcions del PMU.

3.4.3 Compliment de la protecció patrimonial

La fitxa de protecció de l'element arquitectònic Fàbrica Tèxtil Riba, S.A (AI.084.EA), estableix els paràmetres de catalogació següents:

- Denominació: **Fàbrica Tèxtil Riba, S.A.**
- Codi: **AI.084.EA**
- Tipus de bé: Patrimoni arquitectònic
- Classificació: Elements arquitectònics
- Categoria: BPU
- Nivell de protecció: 3. Parcial

Tot l'àmbit consta de la mateixa protecció:

NP 3. PARCIAL

Estructura tipològica essencial del volum frontal que conforma la cantonada entre els carrers del Marquès de Comillas i de Blasco de Gray i del cos de l'edifici que conforma la cantonada entre els carrers de Blasco de Garay, Fèlix Amat, Marquès de Comillas:

- Façanes (Composició, ritme, tractament i estil).
- Estructura portant original

Les actuacions es concretaran a partir de l'estudi patrimonial que s'haurà de redactar previ a la concessió de la llicència.

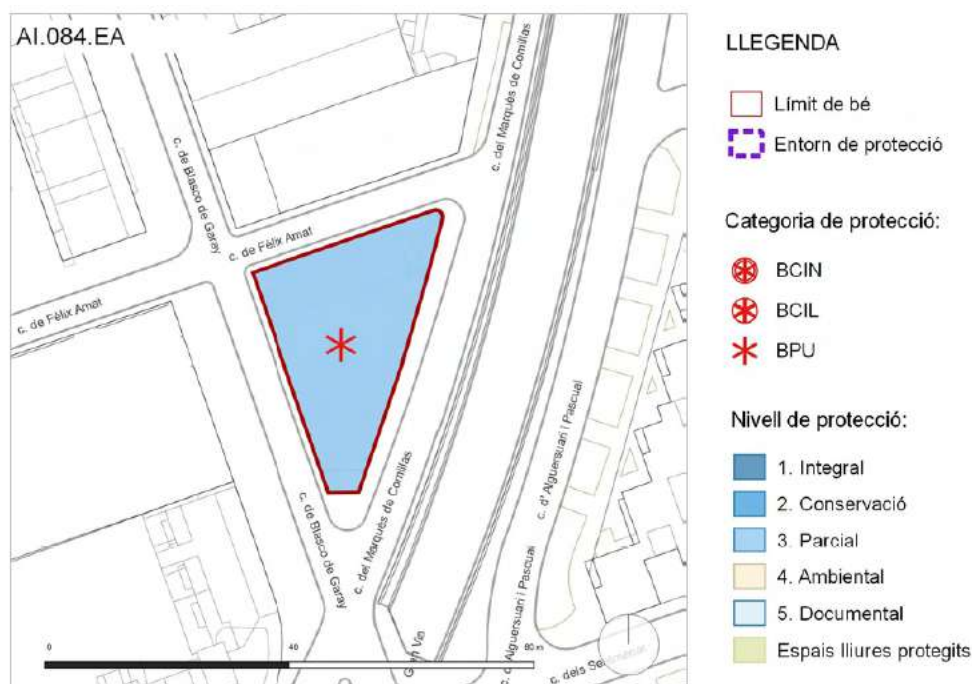


Figura 18. Detall del plànol normatiu de la fitxa de protecció de l'element AI.084.EA Fàbrica Tèxtil Riba

La fitxa de patrimoni també fixa els criteris d'intervenció: "Les intervencions d'ampliació hauran de preservar els valors tipològics i formals que han justificat la seva catalogació amb aquest nivell

de protecció. En tots aquests casos es procurarà el respecte per l'estructura portant original i la definició dels elements tipològics del bé catalogat. S'admetrà, justificadament, des de criteris tècnics o sectorials, la seva alteració -total o parcial- per donar lloc a l'ampliació permesa."

D'altra banda, l'estudi patrimonial redactat per Dracma Arqueologia en data Juliol 2025 que s'adjunta com annex B a aquest document estableix a les seves conclusions que:

"Per acabar, comentar que l'edifici projectat per Gabriel Bracons i Singla entre 1959-1962 mostra una solució brillant a una finca amb una forma triangular i per tant complicada. La ubicació de l'element li va donar l'opció de situar la porta principal de cara a una de les vies més transitades de Sabadell: la Gran Via. Hem vist com en altres espais arquitectònics industrials va optar per una monumentalitat de l'entrada amb una rigidesa de formes marcada per l'arquitectura de postguerra i el racionalisme, mentre que a la Fàbrica Riba, va apostar pel moviment més avantguardista amb solucions més lleugeres, on el vidre pels tancaments, té un protagonisme important. Tot i així, no deixem de veure com destaca una altra vegada un espai porticat amb un primer pis avançat sobre ell, com a zona d'entrada i recepció a l'edifici i despatxos a la part superior.

Amb aquesta idea es considera molt interessant mantenir l'aspecte i seqüència d'obertures exteriors i més encara a la zona porticada que tenim al sud.

Com ja hem comentat, aquesta entrada porticada va representar un element destacat i distintiu per la fàbrica Riba i forma part de l'obra més original de Bracons, pel que seria interessant mantenir-la, a la nova edificació, també com a punt d'accés a l'edifici i vestíbul del mateix.

Pel que fa a l'interior, bona part de la superfície eren espais diàfans destinats a tallers i magatzems sense cap element distintiu que es pugui destacar. L'únic espai que presenta una certa singularitat és, com ja hem dit, l'entrada a despatxos des del sud, amb el que en el seu moment va ser una escala helicoidal protagonista de la recepció que va marcar la disposició dels murs de divisió interna amb acabats en fusta i forma arrodonida per tal d'adaptar-se a l'escala.

Aquesta escala actualment es troba en un estat molt precari de conservació. El fet que aparegui documentada a nivell de projecte constructiu i a l'actual redacció de la memòria d'estudi, dona compliment del mínim que cal fer per l'element."

És així que les disposicions normatives d'aquest Pla de millora urbana s'ajusten a la protecció establerta a la fitxa del PEPS i és coherent amb les conclusions de l'Estudi patrimonial en tant que la remunta proposada respecta els valors tipològics, formals i estructurals de l'edifici, tal com marca la fitxa de protecció. A través d'una intervenció respectuosa i ben integrada amb l'entorn, es busca potenciar l'edifici existent alhora que permetre la creació de nous espais residencials que compleixin amb les necessitats urbanístiques actuals, tot mantenint l'equilibri entre la conservació del patrimoni i l'adaptació que suposa per l'edifici albergar un nou ús.

La remunta que es proposa en l'edifici existent prioritza minimitzar l'impacte en la façana de l'edifici des del carrer Marques de Comillas, considerant aquesta una de les més singulars. En aquest sentit les noves edificacions proposades es situen alineades al vial ens els carrers Fèlix Amat i Blasco de Garay amb les altures permeses per la normativa. Tal i com detalla l'estudi patrimonial aquest Pla de Millora Urbana recomana situar l'entrada de l'edifici a la cantonada porxada entre els carrers Marquès de Comillas i Blasco de Garay, entenent aquest punt singular de l'edifici existent.

3.4.4 Compliment de les servituds aeronàutiques

En els plànols d'ordenació "0-2a Servituds aeronàutiques. General" i "0-2b Servituds aeronàutiques. Detall" del present Pla de Millora Urbana (PMU-151), es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell que afecten l'àmbit d'ordenació d'aquest Pla de Millora Urbana (PMU-151), les quals determinen les alçades (respecte al nivell del mar) que no han de sobrepassar cap construcció o instal·lació (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), així com el gàlib de les infraestructures viàries. Excepcionalment conforme l'article 54 ter de la Llei 48/1960 i l'article 28 del Reial Decret 369/2023, la Direcció General d'Aviació Civil podrà informar favorablement plans i instruments d'ordenació en els que s'inclogui actuacions que vulneren les servituds aeronàutiques, prèvia consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronàutica o proveïdor de serveis de navegació aèria i informe vinculant d'AESA, en el que s'acrediti que no es compromet ni la seguretat ni la regularitat de les operacions de les aeronaus.

En aquest cas s'ha encarregat la redacció d'un estudi aeronàutic de seguretat per tal d'analitzar i demostrar que la proposta del Pla de Millora Urbana PMU-151 no compromet la seguretat ni afecta de manera significativa la regularitat de les operacions aèries de l'Aeroport de Sabadell, en funció de les servituds definides en els documents oficials corresponents. Les conclusions de l'estudi han estat les següents:

En el cas de les servituds d'aeròdrom, s'ha comprovat que existeix una perforació de la superfície cònica per part de la volumetria proposada en el Pla de Millora Urbana PMU-151 al municipi de Sabadell. Concretament, es perfora en 5,35 m en el punt més elevat dels edificis de l'àmbit. Cal destacar, no obstant això, que l'àmbit d'actuació queda allunyat 2.452 m de la prolongació de l'eix de la pista 13-31 (en sentit perpendicular), desplaçat cap a la dreta respecte de les operacions per la capçalera 31.

Atès que l'actuació se situa dins d'un entorn urbà consolidat on existeixen blocs amb alçades similars, i superiors, a la de la construcció objecte d'estudi, s'ha analitzat la possibilitat d'aplicar el principi d'apantallament. S'observen múltiples edificacions amb major alçada, essent la cota màxima de 213,30, que apantallen les més properes a l'aeroport en la seva cota màxima de manera lineal, tal com es defineix al Reial decret 369/2023. D'altra banda, aquells edificis amb major alçada situats darrere la parcel·la, alineats en direcció cap a les instal·lacions aeroportuàries, han d'apantallar segons el criteri del pla descendent del 10%. Concretament, existeix un bloc d'habitatges d'aproximadament 32 m d'alçada sobre la cota del terreny (elevació de 209,70 m AMSL), situat a 88,30 m de l'àmbit d'estudi, que, en aplicar el criteri esmentat, aconsegueix un apantallament de 203,35 m, situant-se més de 7,5 m per sobre de la cota màxima de la construcció proposada, fins i tot amb el marge contemplat de 3 m addicionals.

D'aquesta manera, es considera que les edificacions proposades queden integrades dins d'un entorn urbà consolidat, on les diferents edificacions constitueixen una matriu de volumetries d'elevacions altament homogènies en la seva perspectiva global, existint fins i tot edificis de més de 15 plantes situats a menys de 300 m de distància. Conseqüentment, es confirma que el PMU-151 no afecta significativament la seguretat ni la regularitat de les operacions.

El conjunt de la volumetria residencial proposada té una cota màxima de 192,75 m. Amb la finalitat d'analitzar l'escenari més desfavorable, aquesta cota màxima s'incrementa en 3 m per tal de contemplar la possible instal·lació d'equips addicionals sobre la coberta, representant així una anàlisi més conservadora en considerar una alçada superior a la proposada. Per tant, la cota màxima considerada a efectes de servituds aeronàutiques és la 195,75m.

Pel que fa a les servituds radioelèctriques, s'ha comprovat que no existeix vulneració de cap de les servituds, tot i trobar-se l'àmbit d'actuació dins de la projecció ortogonal de la zona de limitació d'alçades del radiogoniòmetre, del VOR i del DME. Per això, es conclou que cap ajuda radioelèctrica es veu compromesa per part del Pla de Millora Urbana PMU-151.

L'anàlisi posterior de seguretat sobre els procediments aeris de l'aeròdrom conclou que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat.

3.5 Avaluació ambiental estratègica

3.5.1 Informe mediambiental

D'acord amb l'article 6 "*Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica*", de la *Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental*, llei que s'ha d'interpretar de conformitat amb les regles introduïdes per la disposició addicional vuitena de la *Llei 16/2015 de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels Governos Locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica*, mentre no es dugui a terme l'adaptació de la *Llei 6/2009, de 28 d'abril d'avaluació ambiental de plans i programes* a la normativa bàsica continguda a la Llei estatal 21/2013, aquest Pla de millora urbana no és objecte d'avaluació ambiental estratègica per:

- a) La manca d'efectes significatius que produeix sobre el medi ambient. L'objecte del Pla de millora urbana és únicament ordenar la volumetria, per assolir l'aprofitament urbanístic, d'acord amb els condicions de protecció del PEPS.
- b) Tractar-se de planejament que no estableix cap marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural, i només es refereix a sòl urbà.

El Pla de Millora Urbana no en constitueix variació fonamental de les estratègies, directrius i propostes o llur cronologia, i no produeix diferències en els efectes.

No obstant això, a continuació, s'indiquen les normatives sectorials de caràcter mediambiental d'aplicació a l'àmbit.

Protecció contra la contaminació acústica

Els mapes de capacitat acústica estableixen les zones de sensibilitat acústica i fixen els objectius de qualitat en un territori determinat. Aquests mapes es desenvolupen segons l'establert pel *Decret 245/2005, de 8 de novembre, pel qual es fixen els criteris per a l'elaboració dels mapes de capacitat acústica* i el *Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica*.

A nivell municipal, el primer mapa de capacitat acústica de Sabadell es va realitzar el 2009. A continuació, s'adjunta la versió vigent des del 16 de desembre de 2021 amb superposició de l'àmbit de la Modificació puntual.

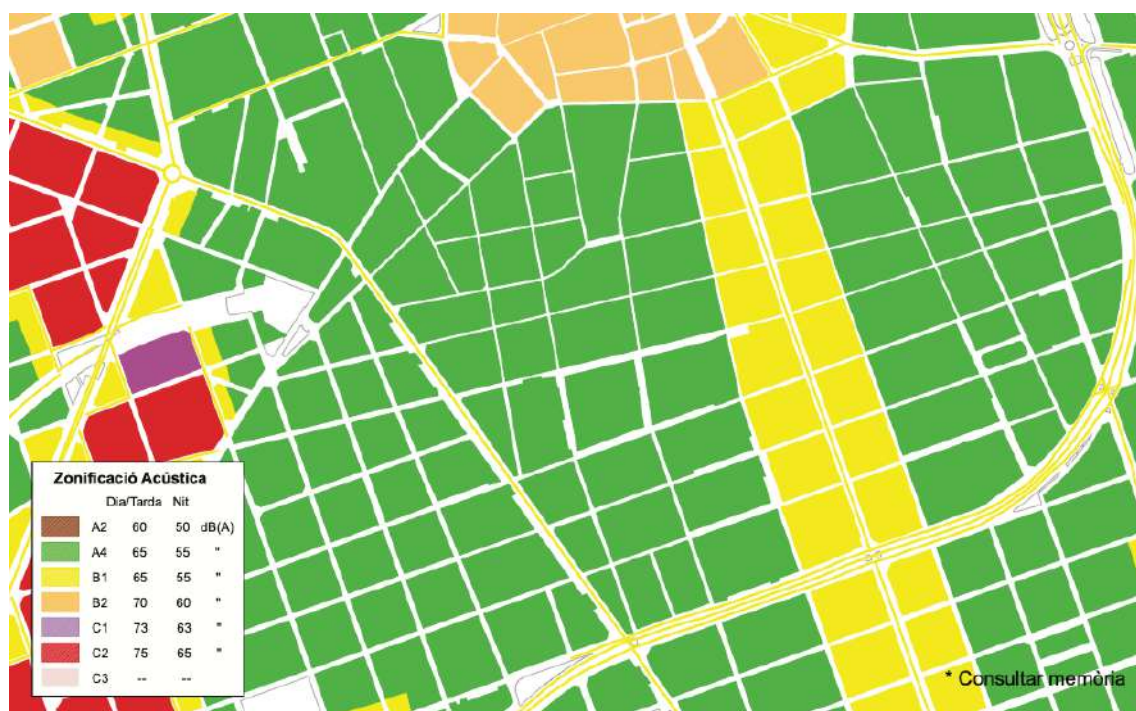


Figura 14. Còpia parcial del "Mapa de Capacitat Acústica", per illes, amb superposició de l'àmbit, grafiat amb una línia blava.

El Mapa de capacitat acústica de Sabadell presenta la zonificació acústica del municipi dividida en vuit categories. L'illa que es correspon amb l'àmbit de la Modificació es situa en una **Zona de sensibilitat acústica alta, àrees amb predomini de sòl d'ús residencial (clau A4)**.

Per a les zones A4, els valors límit d'immissió en dB(A) contemplats en el Decret 176/2009 en funció dels usos del sòl per a zones urbanitzades existents són:

Índex d'immissió de soroll en el període de dia (7h-21h): $L_d = 65$

Índex d'immissió de soroll en el període de vespre (21h-23h): $L_e = 65$

Índex d'immissió de soroll en el període de nit (23h-7h): $L_n = 55$

Aquests valors es redueixen en 5 dB(A) per a zones noves a urbanitzar

No obstant això, cal assenyalar que la Gran Via es considera **Zona de sensibilitat acústica moderada, àrees on coexisteixen sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents (B1)**.

A continuació, s'adjunta detall del Mapa de capacitat acústica de Sabadell per carrers:



D'altra banda, amb l'entrada en vigor de la *Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental*, la consideració de la mitigació i l'adaptació al canvi climàtic en l'avaluació ambiental estratègica de plans i programes esdevé un mandat legal. Aquest mandat queda rubricat amb la *Llei 16/2017, d'1 d'agost, de canvi climàtic* aprovada pel Parlament de Catalunya i amb el *Decret 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables*.

És així que en relació amb el disposat amb l'article 27 de la Llei 16/2017, les disposicions derivades d'aquest Pla no suposen una modificació en termes d'impacte climàtic respecte el planejament vigent, en tant que l'àmbit continua mantenint la mateixa qualificació urbanística, no es modifica ni la zona, només s'ordena la volumetria fent reconeixement de l'element arquitectònic protegit als efectes de la seva preservació i es possibilita que en la parcel·la es pugui assolir de l'aprofitament urbanístic previst pel Pla general.

Protecció contaminació lumínica

El 25 de juny de 2023, el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya aprova el Mapa de protecció envers la contaminació lumínica.

El Mapa és l'instrument d'ordenació ambiental que reflecteix les quatre zones en les que es divideix el territori en funció de la vulnerabilitat del medi nocturn a la contaminació lumínica. Atenent, d'una banda, la necessitat de mantenir una correcta il·luminació en aquelles àrees en què es desenvolupa l'activitat humana, i, de l'altra, la protecció -tanta com sigui possible- dels espais naturals i la visió del cel a la nit.

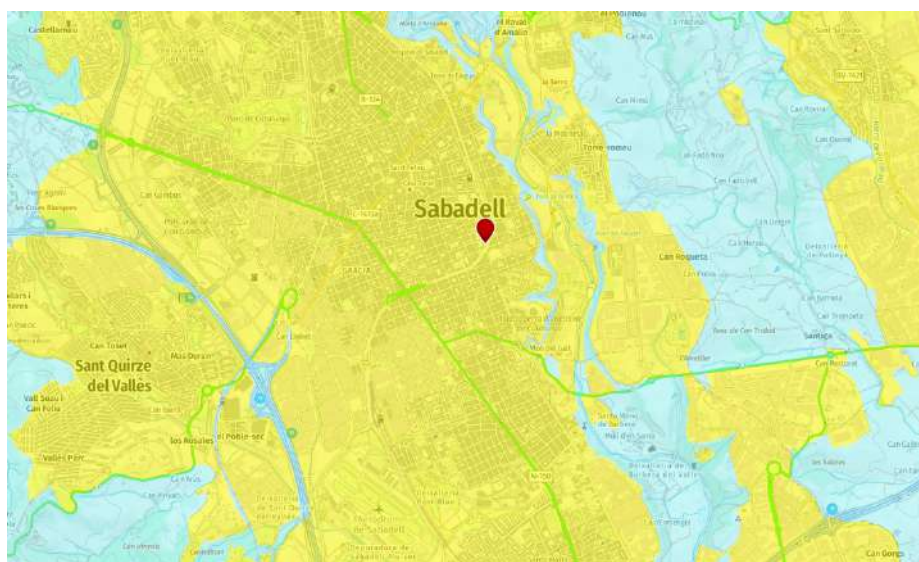
En funció de la zona de protecció envers la contaminació lumínica a què pertany la il·luminació, l'ús a la que va destinada la instal·lació i el seu horari de funcionament es determina el tipus i les característiques de la il·luminació que s'hi pot instal·lar.

Segons el mapa vigent de la Protecció envers la Contaminació lumínica el solar que ens ocupa dins els municipi de Sabadell està dins la zona E2 de Protecció moderada.

El Mapa és l'instrument d'ordenació ambiental que reflecteix les quatre zones en les que es divideix el territori en funció de la vulnerabilitat del medi nocturn a la contaminació lumínica. Atenent, d'una banda, la necessitat de mantenir una correcta il·luminació en aquelles àrees en què es desenvolupa l'activitat humana, i, de l'altra, la protecció -tanta com sigui possible- dels espais naturals i la visió del cel a la nit.

Segons la zona de protecció envers la contaminació lumínica a què pertany la il·luminació, l'ús a la que va destinada la instal·lació i el seu horari de funcionament es determina el tipus i les característiques de la il·luminació que s'hi pot instal·lar.

A continuació, s'adjunta detall del Mapa de Protecció envers la Contaminació lumínica de Catalunya:



3.6 Avaluació econòmica i financera

3.6.1 Informe de sostenibilitat econòmica

Derivat d'aquest pla, pel que fa a la sostenibilitat econòmica, no es produeix cap repercussió negativa en les finances públiques de l'administració local. Ans al contrari, atès que s'obtindran els ingressos (IBI, ICIO i altres lligats a transmissions d'aquests béns) corresponents a la materialització de l'edificabilitat potencial, sense que això suposi un increment de les despeses per al manteniment de vials i altres serveis, ja que són els mateixos que ja hi ha ara i no cal crear-ne de nous, en tant que l'únic que es produeix és el reblliment de la ciutat existent.

3.6.2 Estudi de viabilitat econòmica

Per la naturalesa i la finalitat del Pla de millora urbana d'ordenació de volums resta acreditada la seva viabilitat econòmica. La finalitat d'aquest és que es pugui materialitzar l'edificabilitat potencial de la finca que conté el bé protegit per qualsevol dels usos admesos, d'acord amb les

condicions de protecció. Per tant, amb aquest pla es garanteix la viabilitat econòmica en establir les disposicions necessàries per a què es pugui assolir l'aprofitament urbanístic assignat a la finca, sense afegir-se cap càrrega urbanística.

En definitiva, atesa la naturalesa i abast d'aquest pla es considera suficient amb l'exposat en els dos subapartats anteriors per donar compliment a l'establert a l'apartat 5 de l'article 22 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, quant a la necessitat de justificació de la viabilitat econòmica.

3.7 Pla d'etapes

L'àmbit es desenvoluparà en una única fase i en un termini màxim de 4 anys des de l'entrada en vigor del present Pla de Millora Urbana.

3.8 Avaluació de la mobilitat generada

D'acord amb la *Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat*, així com de l'article 3.1b del *Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada*, aquesta modificació no ha de incloure com a document independent estudi d'avaluació de la mobilitat generada, atès que es tracta d'un Pla de Millora urbana d'ordenació de volums que no comporta la implantació de cap nou ús o activitat, són els previstos pel Pla general.

D'altra banda, per la seva naturalesa, aquesta Pla de millora urbana no té efectes sobre la mobilitat prevista al PGMOS, atès que no altera l'edificabilitat prevista, ni els usos ja previstos.

3.9 Avaluació de la perspectiva de gènere

La incorporació de la perspectiva de gènere es troba recollida en la legislació urbanística a la Disposició Addicional Divuitena del TRLU. Aquesta estableix que el Departament de Política Territorial i Obres Públiques ha d'incorporar la perspectiva de gènere en el desplegament d'aquesta llei per tal de garantir la promoció de la representació paritària en la composició dels òrgans urbanístics col·legiats i de l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere. També a l'article 69.5 del RLU es determina que ha de formar part de la memòria social una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, amb l'objecte que les decisions del planejament, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir els altres col·lectius mereixedors de protecció.

Aquestes dues disposicions normatives no afecten aquesta modificació. L'establerta al TRLU, atès que es refereix a actuacions a duu a terme pel Departament de la Generalitat de Catalunya competent en matèria d'urbanisme i la que fa referència a l'article 69.5 del RLU, en tant que no és necessari la inclusió de memòria social en aquest document.

D'altra banda, quant a la legislació sectorial en matèria d'igualtat de gènere que fa referència a l'urbanisme, d'acord amb allò que es deriva de l'establert en l'article 53 de la *Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva entre dones i homes*, es realitzen les següents consideracions respecte a aquest document.

En primer lloc, cal aclarir que aquest pla té una capacitat d'incidència molt limitada en aquest assumpte pel seu objecte, com ja s'ha explicat anteriorment en altres apartats d'aquest document, i que aquesta incidència, en tot cas, s'ha d'entendre indirecta, atès que:

- No afecta l'espai públic. L'abast es limita a actuacions en sòl qualificat de zona urbanística, a l'interior d'una finca de titularitat privada.
- Resta condicionat pel ja construït, en tant que ha de conservar l'element arquitectònic protegit.

No obstant això, pel que fa a les consideracions realitzades en matèria de perspectiva de gènere, i per extensió d'allò que s'entén com a urbanisme inclusiu, entès com aquell que posa en el centre les persones —sense distinció de gènere, edat o condició— i les activitats de la vida quotidiana, el Pla amb les seves disposicions s'alinea amb un model de ciutat inclusiva en tant que:

1. Potencia la comunitat i l'arrelament. Fa compatible la preservació de l'element arquitectònic d'interès patrimonial amb l'assoliment de l'aprofitament urbanístic de la finca on es situa, afavorint a partir de la preservació d'aquest, el sentit de pertinença basat en la conservació d'un paisatge familiar de proximitat que forma part de la memòria col·lectiva de la ciutat.
2. Fomenta un model de ciutat densa, compacta, mixta i pròxima.
3. Millora l'eficiència en termes d'ús i de cost de les diverses infraestructures de ciutat. Permet assolir la massa crítica necessària per al funcionament eficient dels espais verds, equipaments de proximitat, transport públic i altres xarxes serveis per a la qual va ser planificats i que s'entenen com a components essencials d'un model ciutat inclusiva.

Per la qual cosa, atesa la naturalesa i abast del Pla, es considera suficient amb l'exposat anteriorment per donar-hi compliment a l'establert en matèria de perspectiva de gènere i la seva avaluació en aquest document.

B. NORMATIVA

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

El Pla de Millora Urbana té per objecte ordenar la volumetria de l'element arquitectònic catalogat Fàbrica Tèxtil Riba 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 d'assolir l'aprofitament urbanístic previst pel Pla general.

Aquest objecte es concreta en els objectius següents:

- 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'eixample (clau 1-3) a zona residencial d'eixample, 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.

Article 2. Àmbit

L'àmbit del Pla de millora urbana d'ordenació de volums es correspon amb l'illa delimitada pel carrer Marquès de Comillas, el carrer Fèlix Amat i el carrer Blasco de Garay en el barri del centre en el districte 2, a l'est de la ciutat de Sabadell.

La superfície de l'àmbit és de set cents seixanta-i-nou metres quadrats amb dos decímetres quadrats (769,02 m²) i queda representat gràficament al plànol d'ordenació "o-1a. Condicions d'edificació: perímetres reguladors".

Article 3. Contingut documental del Pla

1. Els documents que constitueixen aquest Pla de millora urbana d'ordenació de volums són els següents:

A. MEMÒRIA

B. NORMATIVA

Disposicions generals
Disposicions particulars
Disposicions addicional única

C. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació
Plànols d'ordenació
Plànols annexos

D. ANNEXOS

- Annex A: Nota simple registral
- Annex B: Estudi patrimonial
- Annex C: Estudi Aeronàutic de Seguretat

2. Tenen caràcter normatiu: la normativa i els plànols d'ordenació.

Article 4. Acompliment del Pla General

Les disposicions normatives d'aquest Pla de millora urbana s'han d'entendre com a complement de les contingudes en el Pla general vigent en el moment de la seva aprovació, que seran d'aplicació universal, sense que sigui excusable el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat de referència en el present document.

Article 5. Interpretació de la normativa

1. Les disposicions d'aquesta normativa s'interpretaran en el seu conjunt i atenent a la seva literalitat i a la seva intencionalitat, de conformitat amb els objectius i finalitats que s'indiquen a la memòria i al Pla general.
2. En cas de dubte, imprecisió o contradicció entre els diferents documents que constitueixen aquest Pla de millora urbana d'ordenació de volums tindran preferència les determinacions contingudes en els documents normatius o vinculants sobre les contingudes en els documents informatius. En cas de contradicció entre documentació gràfica i escrita prevaldran les determinacions dels documents escrits, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

Article 6. Vigència i aplicació

El Pla de millora urbana d'ordenació de volums serà executiu un cop publicat l'acord de la seva aprovació definitiva i normativa, les determinacions del qual seran, llavors, d'aplicació directa i immediata.

DISPOSICIONS PARTICULARS

Article 7. Qualificació del sòl

1. Els terrenys de l'àmbit d'actuació d'aquest Pla de millora urbana d'ordenació de volums estan qualificats urbanísticament com zona residencial d'eixample, variant de regulació de conservació arquitectònica (clau 1-3^{PR}).
2. La delimitació de la qualificació queda representada gràficament en el plànol d'informació: "i-4a. Planejament vigent. Qualificació urbanística".

Article 8. Determinacions específiques per a la subclau 1-3^{PR} Fàbrica Textil Riba

La zona urbanística amb la clau 1-3^{PR} es regeix per les mateixes condicions d'edificació i d'ús que la zona urbanística amb la clau 1-3, excepte en les determinacions específiques fixades en els punts següents que prevaldran en cas de contradicció amb les de la zona urbanística 1-3:

1. El sostre màxim edificable és l'establert a la fitxa normativa del sector SPMU(ov)-28 en la MPG-122.

2. Condicions de l'ordenació

a) El sistema d'ordenació és per volumetria específica. La definició volumètrica és flexible i ve referida a partir de l'edifici protegit mitjançant els perímetres i perfils reguladors màxims establerts i el sostre màxim edificable.

b) La unitat d'ordenació correspondrà a la unitat de zona amb la subclau 1-3^{PR}. La unitat d'edificació flexible coincideix amb la unitat d'ordenació.

3. Condicions de l'edificació

a) Perímetres reguladors.

Els perímetres reguladors màxims de l'edificació es defineixen en planta al plànol d'ordenació: "o-1a. Condicions d'edificació: perímetres reguladors".

b) Perfils reguladors

Els perfils reguladors màxims de l'edificació es defineixen en secció al plànol d'ordenació: "o-1b. Condicions d'edificació: perfils reguladors".

c) Nombre màxim de plantes

El nombre màxim de plantes són les que s'indiquen al plànol d'ordenació: "o-1a. Condicions d'edificació: perímetres reguladors".

d) Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima és la suma de l'alçada de l'edificació protegida més l'alçada de la remunta, segons es defineix a l'article 84.4b del PGMOS en la redacció donada per la MPG-122, tenint en compte el nombre màxim de plantes admeses en cada perímetre regulador, segons queda recollit gràficament al plànol d'ordenació: "o-1b. Condicions d'edificació: perfils reguladors".

e) Cota de referència d'aplicació de l'alçada de la remunta

La cota d'aplicació de l'alçada de la remunta es correspon a la de la cara superior del forjat horitzontal existent situat més alt, afegint-li 10 centímetres, segons queda recollit gràficament al plànol d'ordenació: "o-1b. Condicions d'edificació: perfils reguladors".

f) Alçada de la remunta

L'alçada de la remunta en cada perímetre regulador serà la suma de les alçades lliures de les plantes de remunta, més 40 cm per cada un dels forjats inclosos, segons queda recollit gràficament al plànol d'ordenació: "o-1b. Condicions d'edificació: perfils reguladors".

g) Alçada lliure de les plantes de la remunta

L'alçada lliure de les plantes de la remunta serà de 2,70 metres. Es correspon a la distància entre el paviment acabat i la cara inferior del forjat.

h) Cossos sortints

En les façanes protegides existents no es permet la creació de nous cossos sortints.

4. Condicions de parcel·la

La unitat d'edificació és parcel·la única.

5. Accessos rodats

Els accessos rodats a l'edifici es produiran pel carrer de Felix d'Amat o pel carrer de Blasco de Garay.

6. Condicions de protecció

Les intervencions que es realitzin en l'element patrimonial protegit situat a la parcel·la hauran d'estar d'acord amb les condicions de protecció establertes a la seva fitxa de protecció: AI.084.EA Fàbrica Tèxtil Riba del text refós del *Pla Especial urbanístic de Protecció del patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell, PEPS (PE-131)*.

i) Alçàries i altituds en relació amb les servituds aeronàutiques

Les construccions i instal·lacions, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensor, cartells, remats decoratius, etc.), així com qualsevol altre afegit sobre les construccions, no podran sobrepassar les següents condicions d'alçària i altitud màxima:

Àmbit	Alçada (m) (Cota màxima sobre el terreny incloent elements i instal·lacions en metres)	Cota MSL (m) (Cota màxima sobre el nivell del mar incloent elements i instal·lacions sobre la coberta, en metres)
Edificis	18	195,75

L'execució de construccions, instal·lacions (pals, antenes, aerogeneradors -incloses les pales-mitjans necessaris per la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantacions, requerirà acord previ favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme l'article 54 bis de la Llei 48/1960 i els articles 31 i 33 del Reial Decret 369/2023.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL ÚNICA. Servituds aeronàutiques

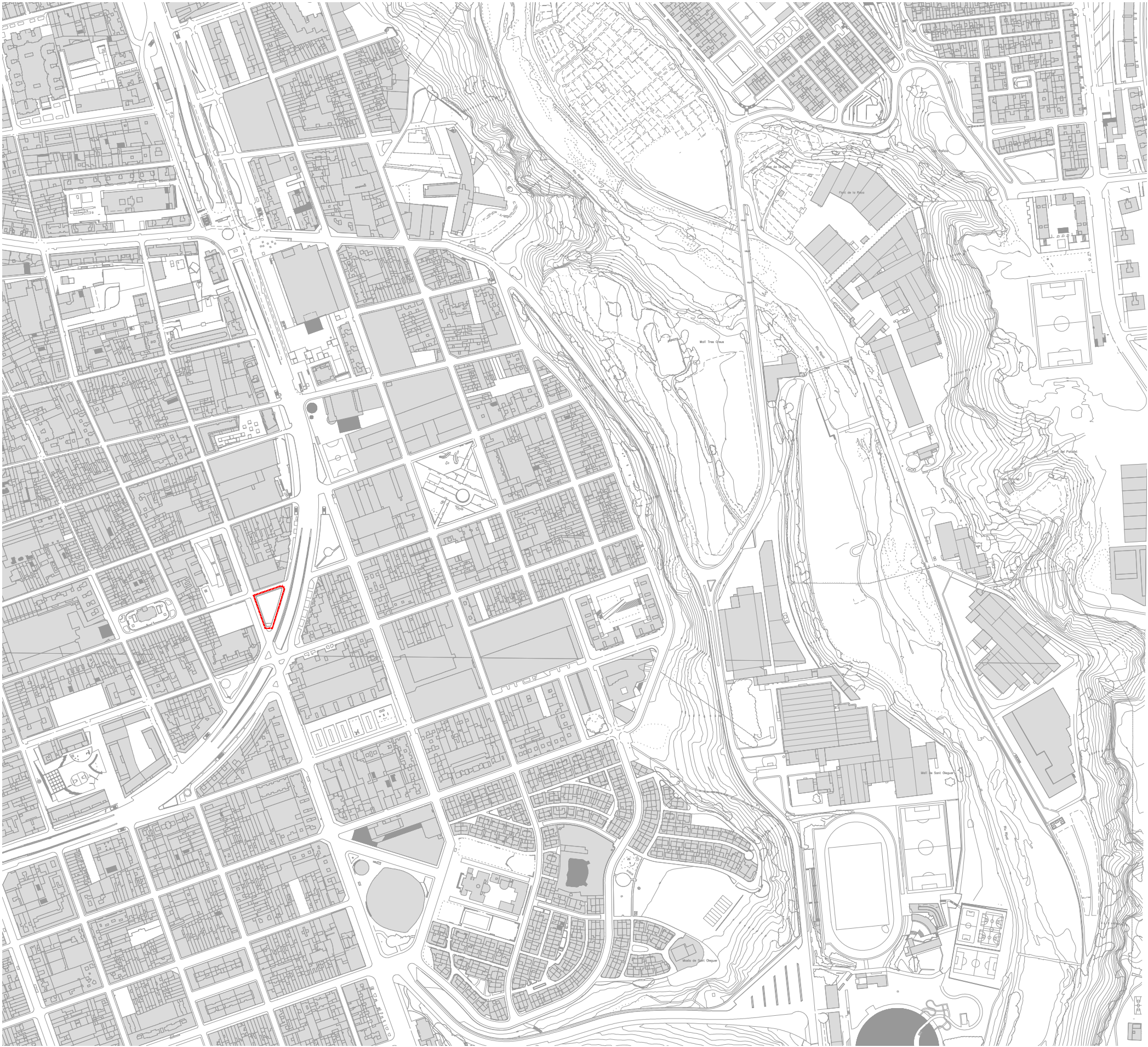
En els plànols d'ordenació "0-2a Servituds aeronàutiques. General" i "0-2b Servituds aeronàutiques. Detall" del present Pla de Millora Urbana (PMU-151), es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell que afecten l'àmbit d'ordenació d'aquest Pla de Millora Urbana (PMU-151), les quals determinen les alçades (respecte al nivell del mar) que no han de sobrepassar cap construcció o instal·lació (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), així com el gàlib de les infraestructures viàries. Excepcionalment conforme l'article 54 ter de la Llei 48/1960 i l'article 28 del Reial Decret 369/2023, la Direcció General d'Aviació Civil podrà informar favorablement plans i instruments d'ordenació en els que s'inclogui actuacions que vulneren les servituds aeronàutiques, prèvia consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronàutica o proveïdor de serveis de navegació aèria i informe vinculant d'AESA, en el que s'acrediti que no es compromet ni la seguretat ni la regularitat de les operacions de les aeronaus.

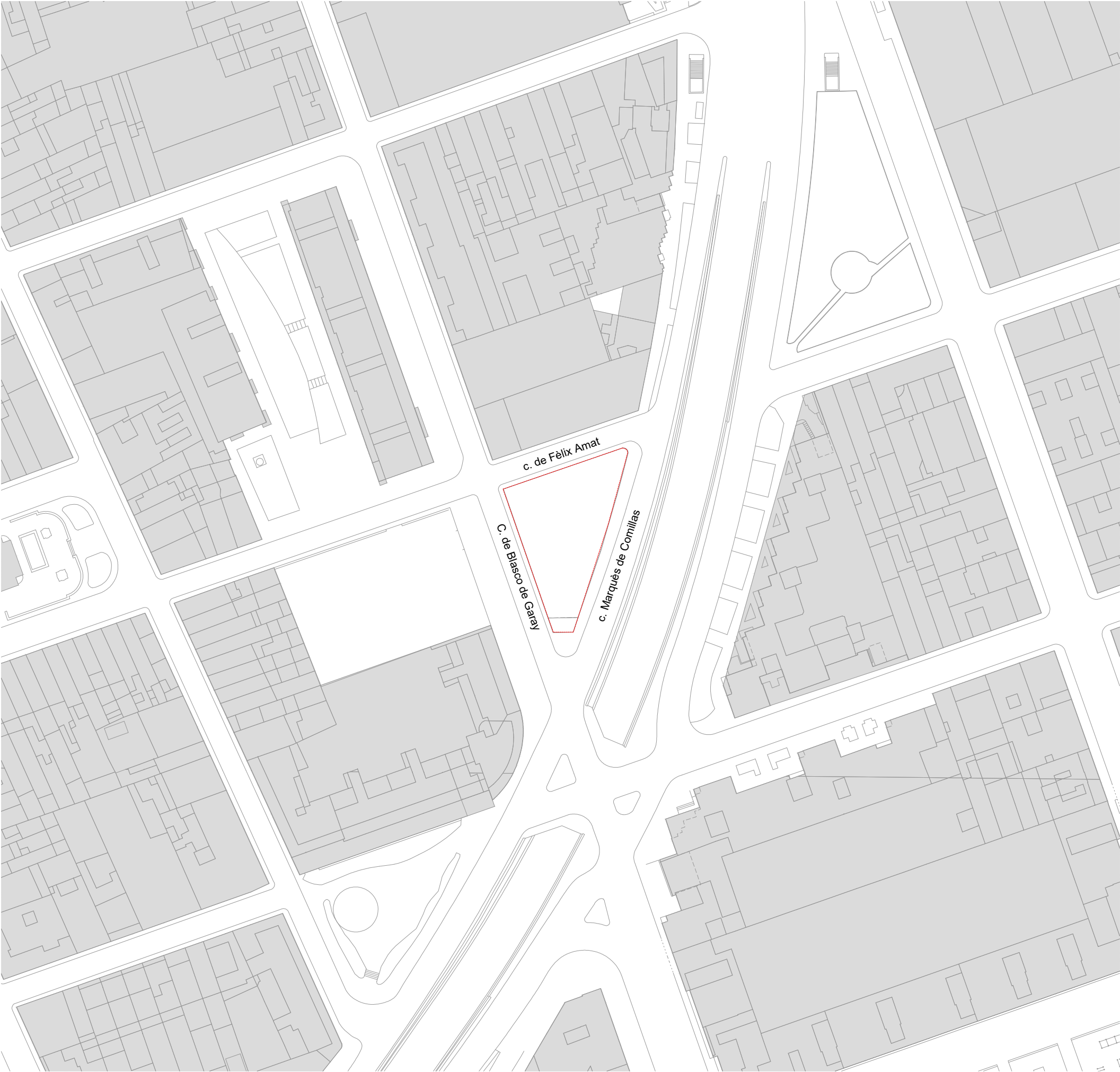
L'execució de les construccions, instal·lacions (pals, antenes, aerogeneradors -incloses les pales-, mitjans necessaris per la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantacions, requerirà acord previ favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESa), conforme l'article 54 bis de la Llei 48/1960 i els articles 31 i 33 del Reial Decret 369/2023.

Segons l'article 14 del Reial Decret 369/2023, l'àrea afectada per les servituds d'aeròdrom i les servituds d'instal·lacions radioelèctriques corresponents a l'Aeroport de Sabadell, queda subjecte a una servitud de limitació d'activitats, en la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESa), podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dins de la mateixa i puguin suposar un perill per les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin per a la implantació o exercici d'aquestes activitats, i acabarà, entre d'altres:

- a) Les activitats que suposin o puguin comportar la construcció d'obstacles d'aquesta índole que puguin introduir turbulències;
- b) Les activitats que suposin o puguin comportar la construcció d'obstacles d'aquesta índole que puguin interferir en la visual dels Serveis de Control de l'Aeròdrom;
- c) L'ús de llums, inclosos protectors o emissors làser que puguin crear perills o reduir a confusió o error;
- d) Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernament;
- e) Les actuacions que puguin estimular, atraure o generar la presència de fauna;
- f) Les activitats o la presència d'objectes fixes o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament;
- g) Les activitats que facilitin o comportin la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boira o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per les aeronaus;
- h) L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per la realització d'activitats esportives, o de qualsevol altre índole; i
- i) El llançament de focs artificials o artefactes d'índole similar.

C. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA







ÀMBIT PMU-151
Superfície àmbit = 769,02 m²

CONTINGUT NORMATIU	
PARÀMETRES REGULADORS SEGONS EL SISTEMA D'ORDENACIÓ D'ALINEACIÓ DE CARRER	
Alineacions	 Illa de referència per càlcul de profunditat edificable i el nombre màxim de plantes.  Front secundari de la parcel·la i l'amplada de carrer.
Fondata edificable	 Profunditat edificable màxima que pot assolir l'edificació. Illa solament ocupable.
Distribució / Nombre màxim de plantes d'edificació	 Nombre de plantes d'edificació i el nombre de plantes d'edificació.
PARÀMETRES REGULADORS SEGONS EL SISTEMA D'ORDENACIÓ DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA I EDIFICACIÓ AÏLLADA	
Volum màxim de l'edificació	 Perímetre regulador de l'edificació i la fondata edificable.  Aproximació volumètrica.
PARÀMETRES REGULADORS SEGONS EL SISTEMA D'ORDENACIÓ D'ALINEACIÓ DE CARRER, DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA I EDIFICACIÓ AÏLLADA	
Unitat d'edificació	 Unitat d'edificació (UEI) i l'unitat d'edificació existent (UEIE).
Nombre màxim de plantes	E Edificable dins del perímetre regulador màxim. NE No edificable. B Edificable en planta baixa. A Altal edificable com ampliació de la planta baixa. P Planta als dos condicions especials. AI Planta al nivell de la planta baixa més una planta pis. P+1 Planta al nivell de la planta baixa més un nombre determinat de plantes pis. P+N Planta al nivell de la planta baixa i pla més un nombre determinat de plantes pis. P+N Planta al nivell de la planta baixa i pla més un nombre determinat de plantes pis. B+N Edificable en planta baixa més una planta pis. B+N Edificable en planta baixa més un nombre determinat de plantes pis. B=50% A Planta baixa edificable més el 50% d'altres més altal. B=40% A Planta baixa edificable més el 40% d'altres més altal. A=0 Ampliació amb 20 m² edificables en planta baixa per parcel·la. USB Ampliació amb 35 m² edificables en planta baixa per parcel·la. USB+1 Ampliació amb 35 m² edificables en planta baixa i planta pis per parcel·la. B+N m Edificable en planta baixa i ocupable el % indicat de la planta indicada.
REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ORDENACIÓ	
2-3 (57)	Unitat d'ordenació amb condicions d'edificació i d'ús específiques (Disposicions Addicionals).
1-3'	Variant d'ordenació existent.
17	Emplaçament aple per a l'edificació mural.
18	Zona o sistema adossat a una Unitat de recorregut, Passadís.
19	Zona residencial vinculada a l'habitatge en règim protegit.
	Indicador de servei de pas públic.
	Superfície amb servei d'ús públic.
REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'EDIFICACIÓ	
Edifici i Elements protegits pel PEPIBAMAS	
14	Edificacions o sistema protegit. Nombre de l'ús en el catàleg.
	Element protegit. Nombre de l'ús en el catàleg.
Sistemes Viari-Ferroviaris Zones de protecció	
	Línia límit edificació (Vian).
	Zona de domini públic (Ferrovial). Si s'usa en un sistema protegit i no es consideri el 50% de la línia exterior de l'edificació.
	Zona de protecció (Ferrovial). Si s'usa en un sistema protegit i no es consideri el 75% de la línia exterior de l'edificació.
	Línia límit edificació (Ferrovial). Si s'usa en un sistema protegit i no es consideri el 50% de la línia exterior de l'edificació.

[illegible]

LLEGENDA.

ÀMBIT PMU-151

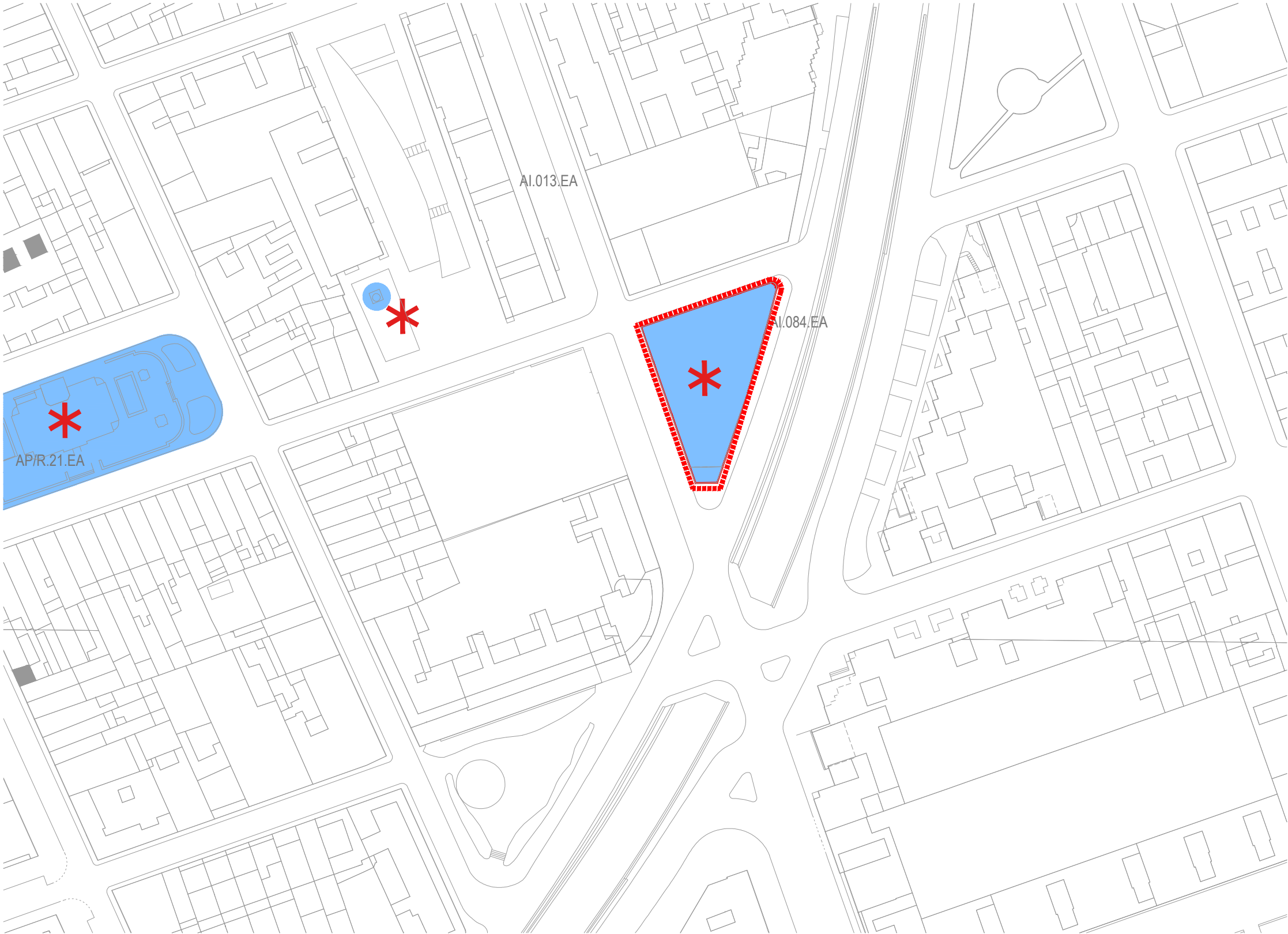
Límit de bà
Entorn de protecció

Categoria de protecció:

- BCIN
- BCIL
- BPU

Nivell de protecció:

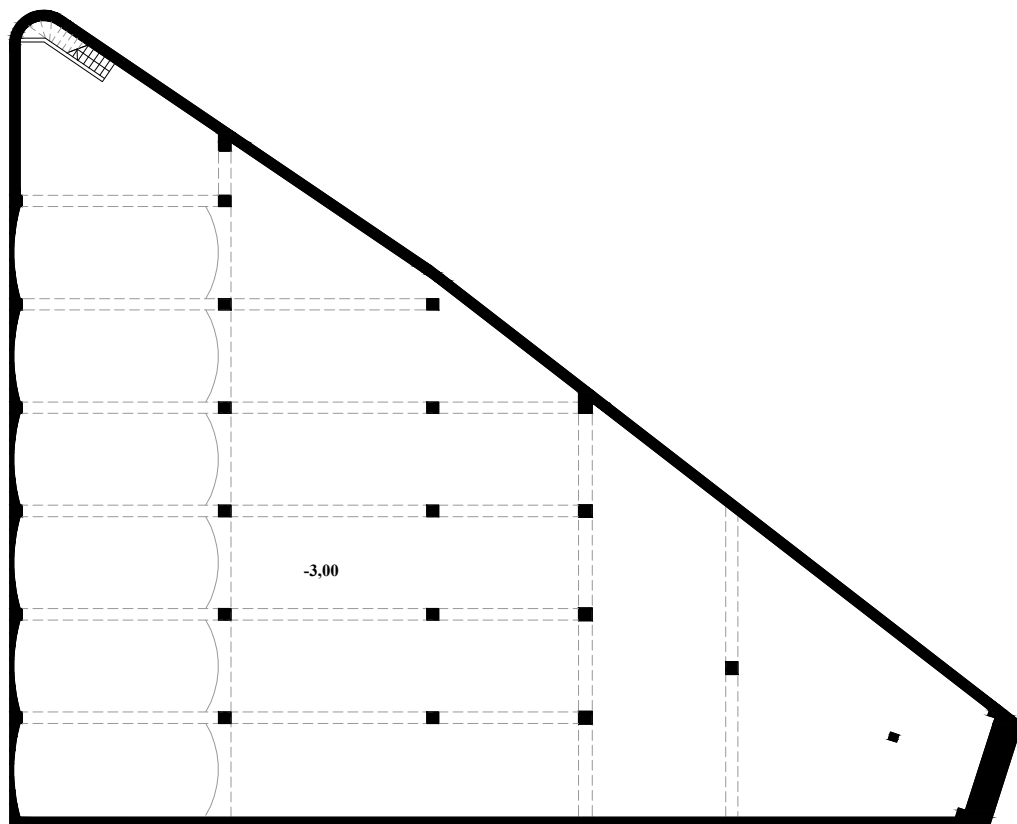
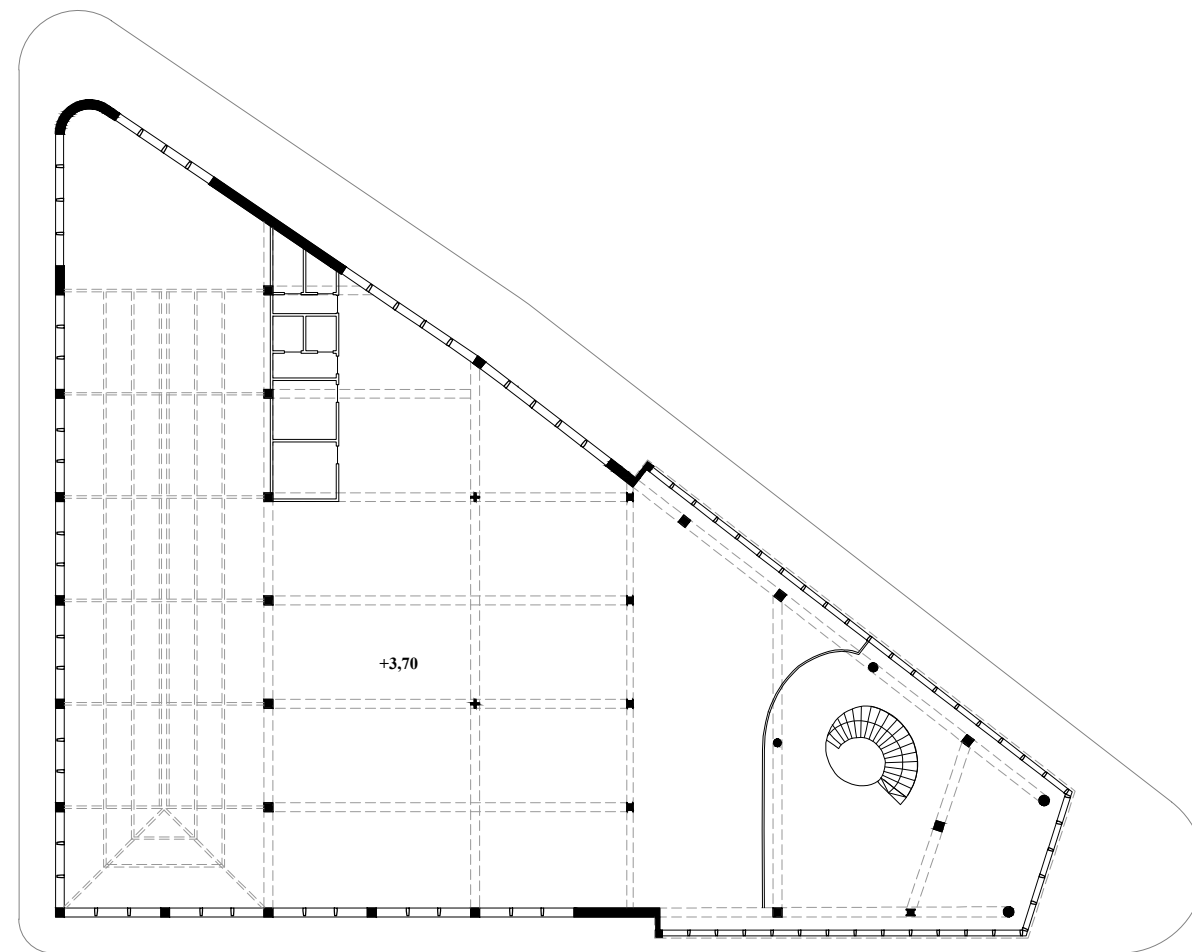
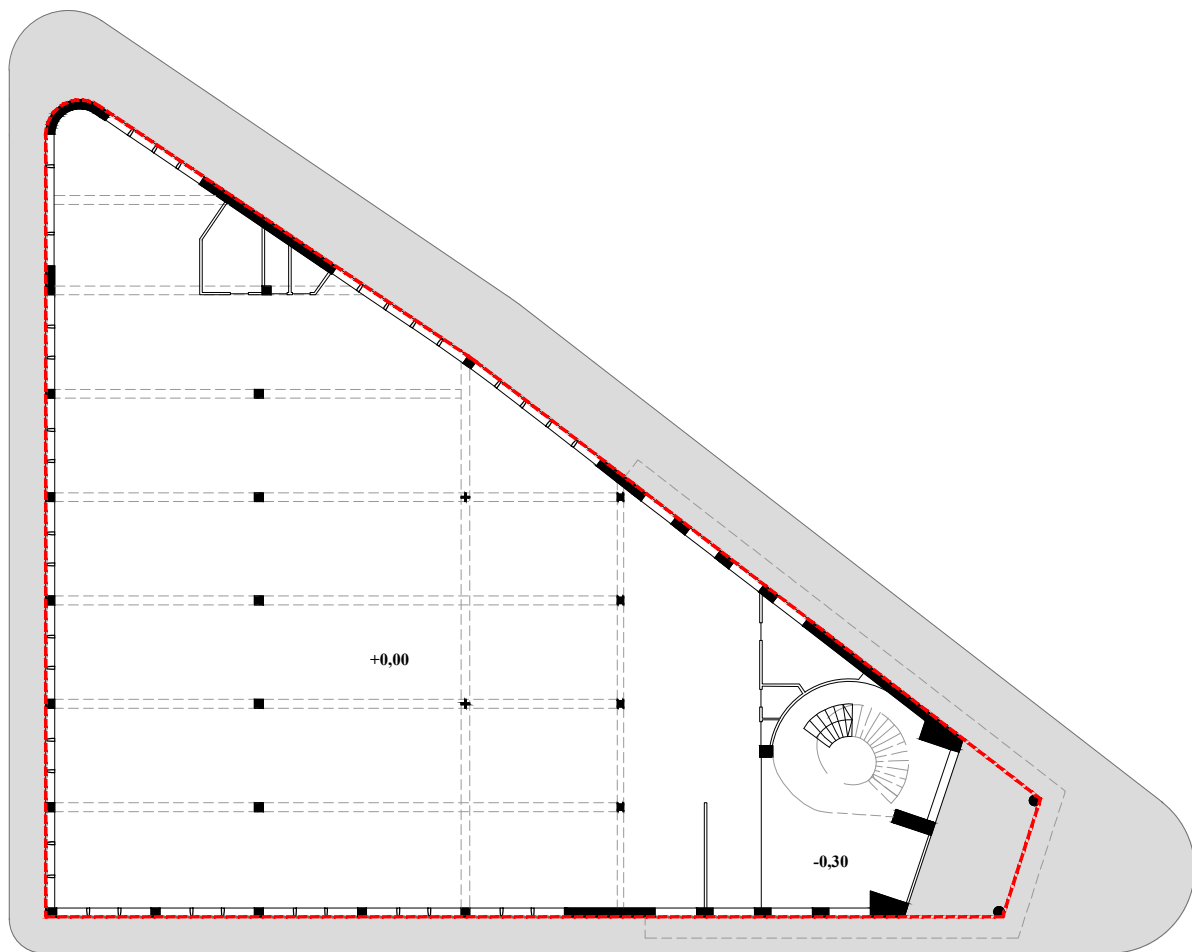
- 1. Integral
- 2. Conservació
- 3. Parcial
- 4. Ambiental
- 5. Documental
- Espais lliures protegits





ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT			
REF. CADASTRAL	Nº REGISTRAL	DIRECCIÓ	SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT
6495101DF2969H0001OQ	15.384	C. Marquès de Comillas, 55	769,02 m ²





QUADRE DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES. ESTAT ACTUAL (segons aixecament realitzat per SCANIT)	
PLANTA SOTERRANI	772,96 m2
PLANTA BAIXA	746,18 m2
PLANTA PRIMERA	800,68 m2
TOTAL CONSTRUÏDA SOBRE RASANT	1546,86m²
TOTAL CONSTRUÏDA SOTA RASANT	772,96m²
TOTAL CONSTRUÏDA EDIFICI	2319,82m²

* Els plànols de l'estat actual s'han realitzat a través d'un escanejat tridimensional de l'edifici realitzat per l'empresa Scan IT



ALÇAT C/MARQUÈS DE COMILLAS. e:1/300

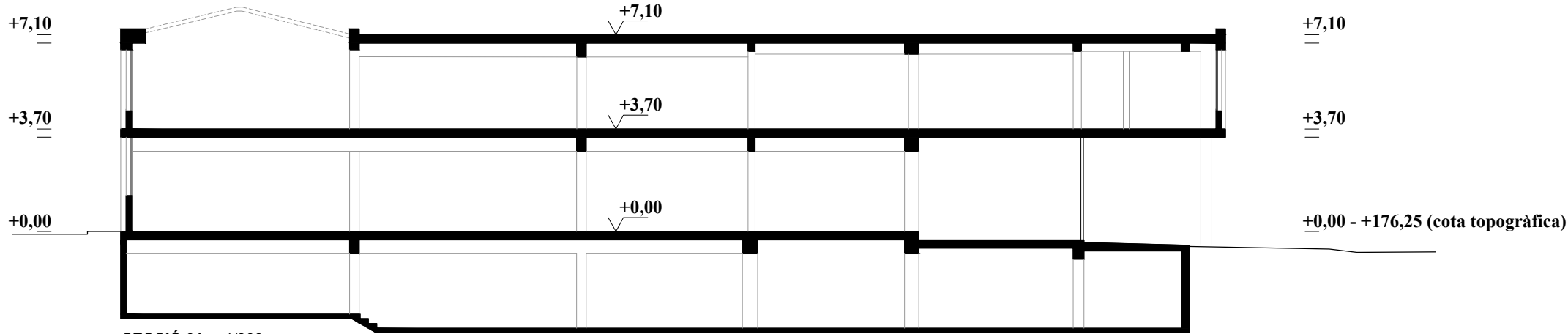
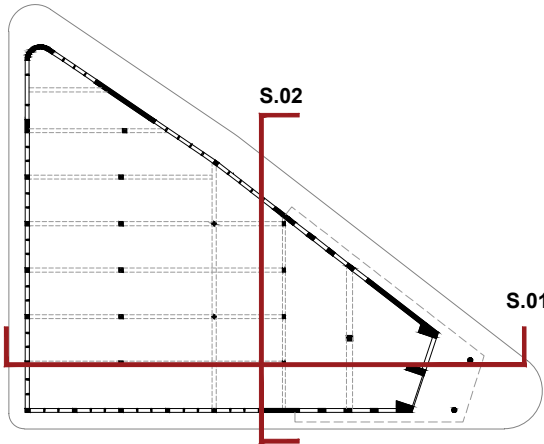


ALÇAT C. BLASCO DE GARAY. e:1/300

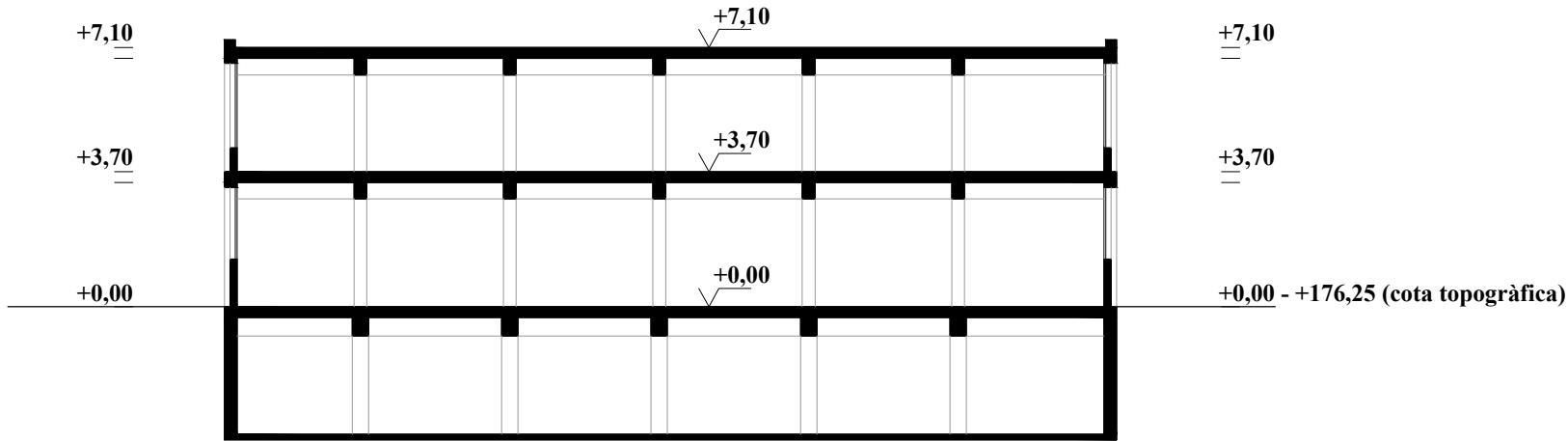


ALÇAT C. DE FELIX I AMAT. e:1/300

* Els plànols de l'estat actual s'han realitzat a través d'un escanejat tridemnsional de l'edifici realitzat per l'empresa Scan IT

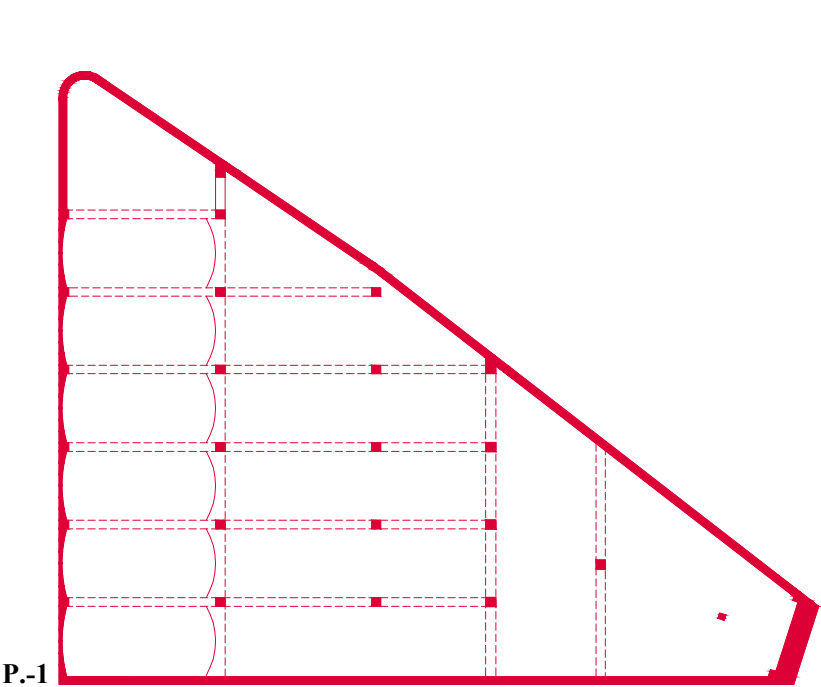


SECCIÓ 01. e:1/300

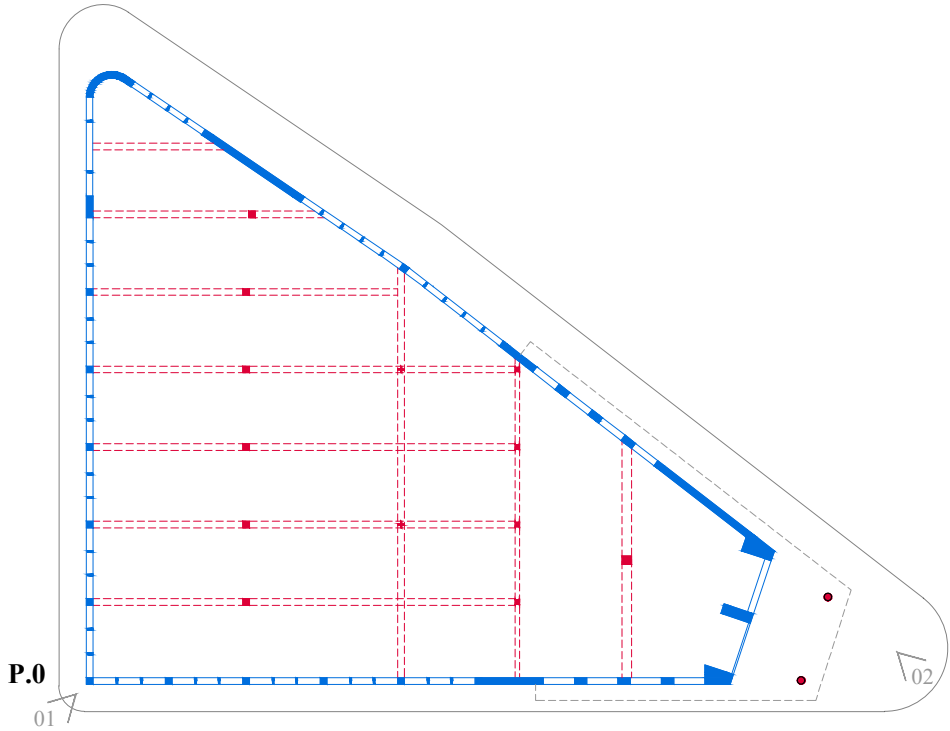


SECCIÓ 02. e:1/300

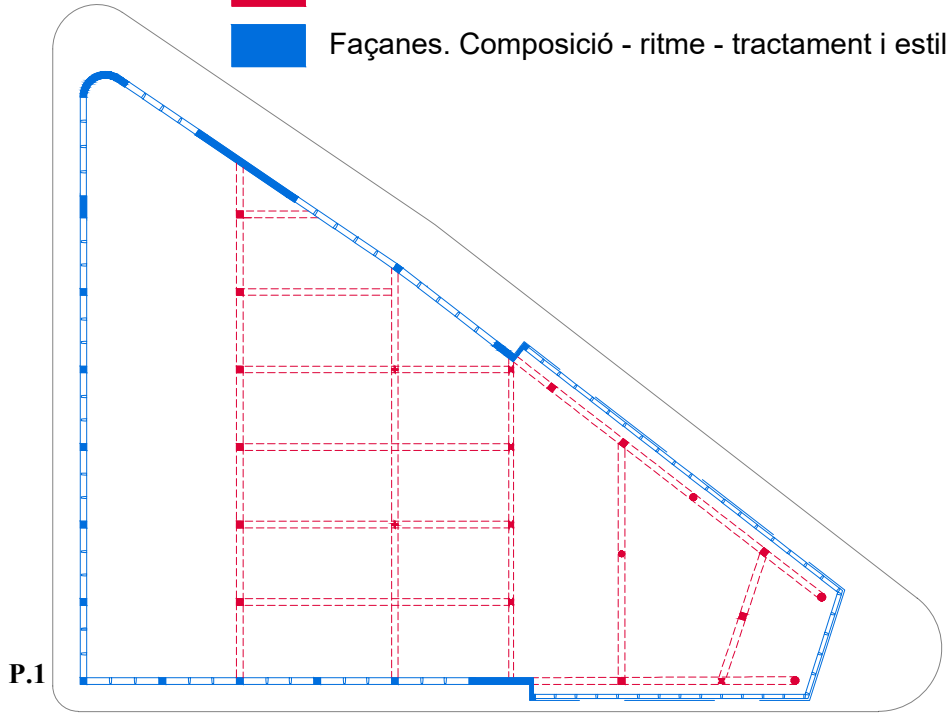
* Els plànols de l'estat actual s'han realitzat a través d'un escanejat tridemnsional de l'edifici realitzat per l'empresa Scan IT



P.-1



P.0



P.1

Estructura portant. Pilars i jàsseres

Façanes. Composició - ritme - tractament i estil



01.



02.



03.



04.



05.



01.



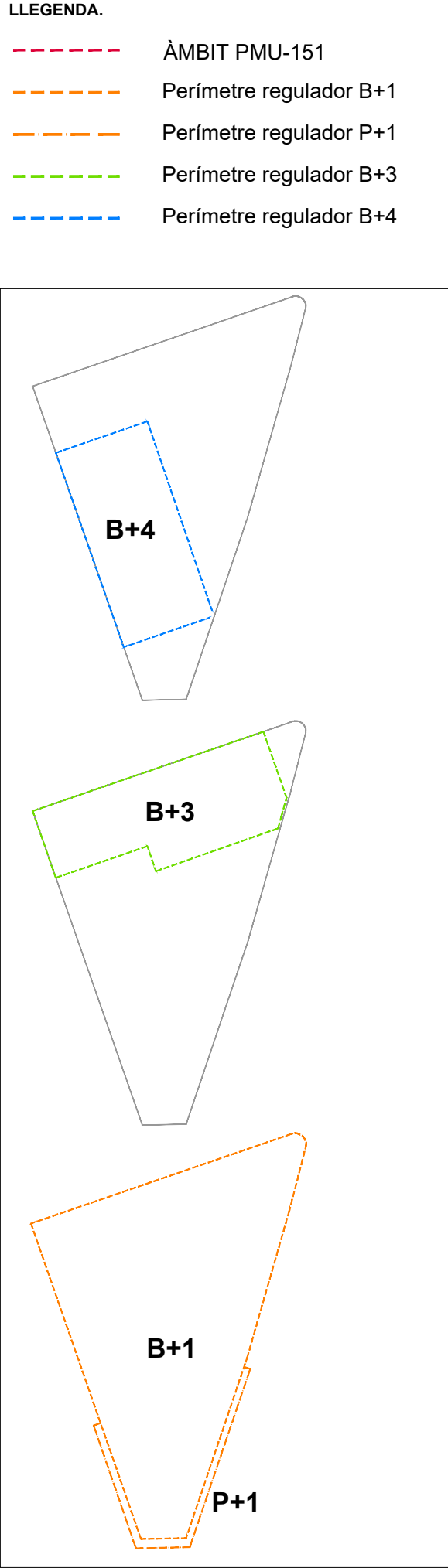
01.



01.

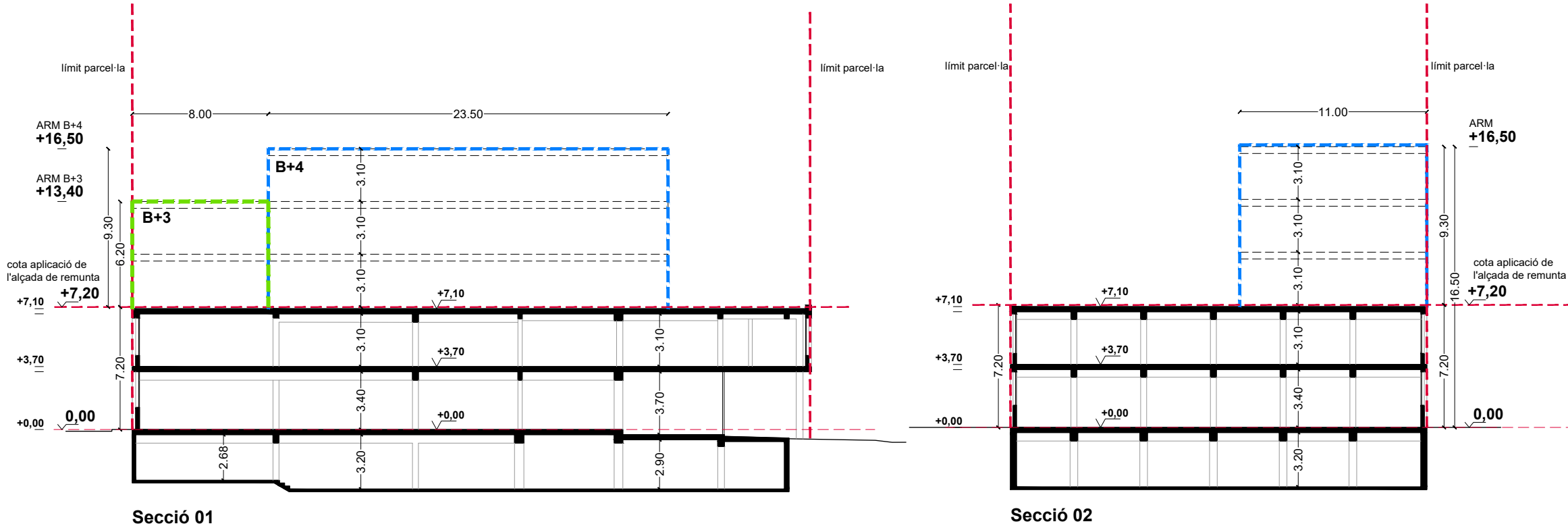
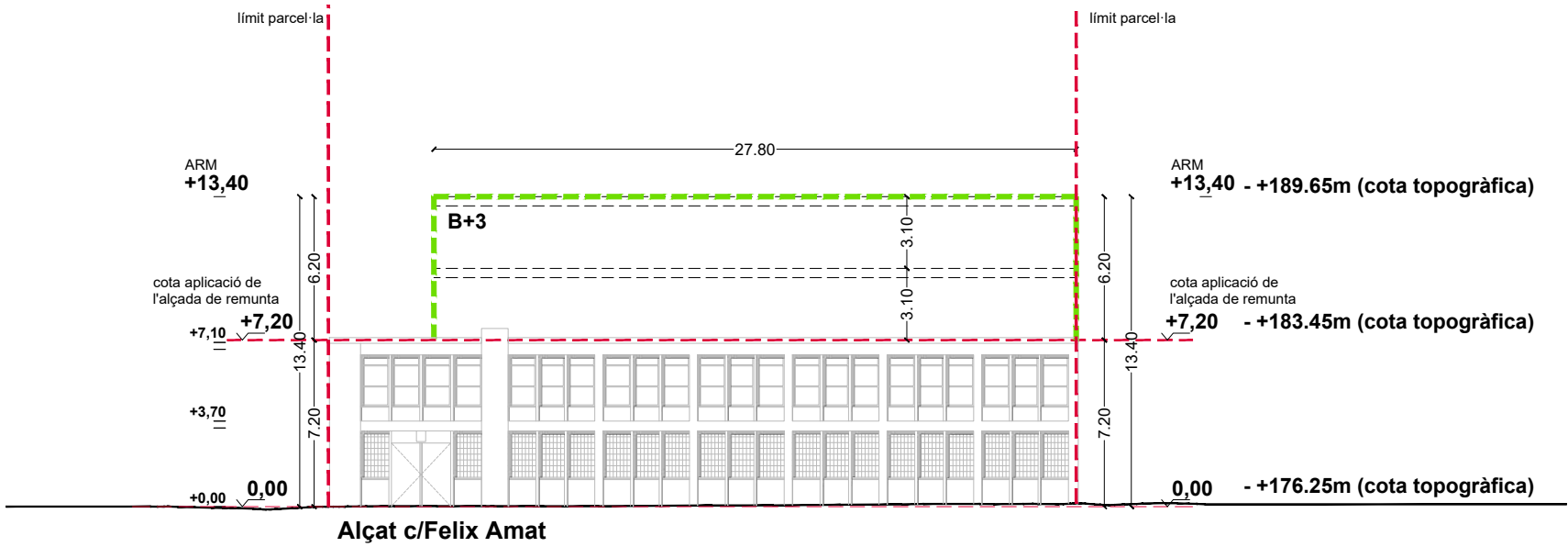


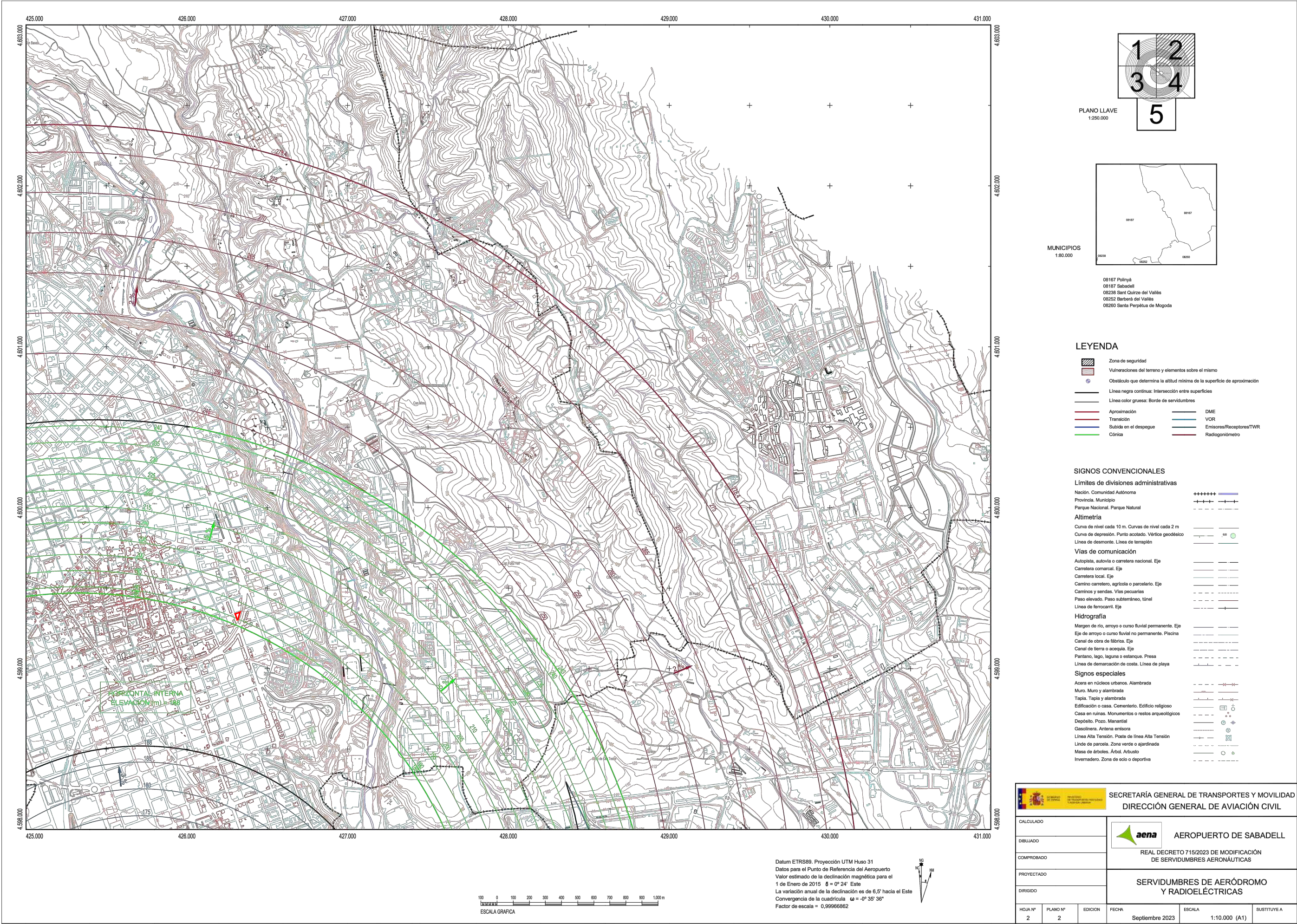
01.



LLEGENDA.

- ÀMBIT PMU-151
- Perímetre regulador B+1
- Perímetre regulador P+1
- Perímetre regulador B+3
- Perímetre regulador B+4







ÀMBIT PMU-151

SERVITUDS AERONÀUTQUES AEROPORT DE SABADELL

Àrea de servitud vulnerada pel terreny. Obstacle.

Zona de seguretat

Línea negra contínua: intersecció entre superfícies

Aproximació

Transició

Ascens

Cònica

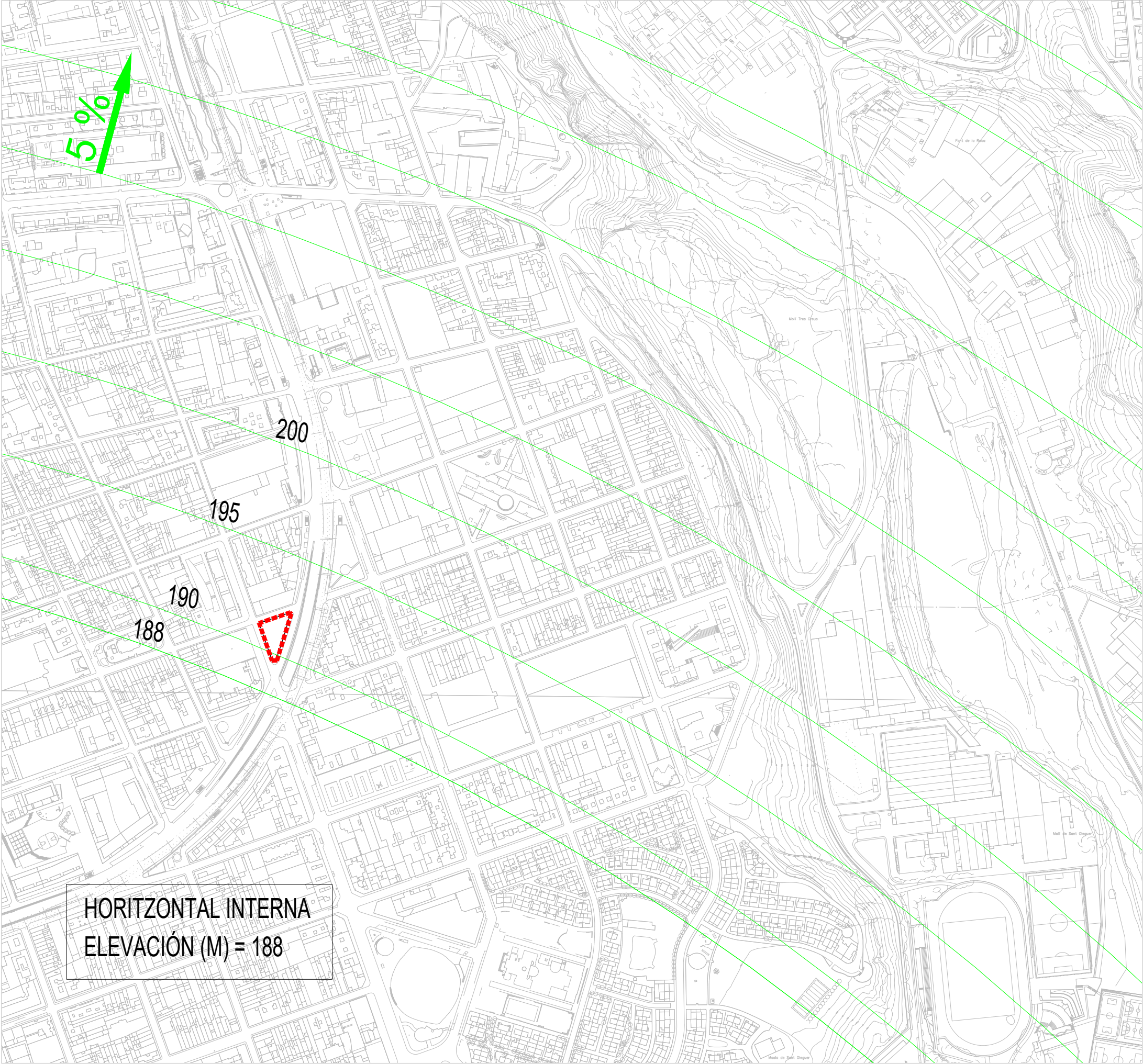
DME

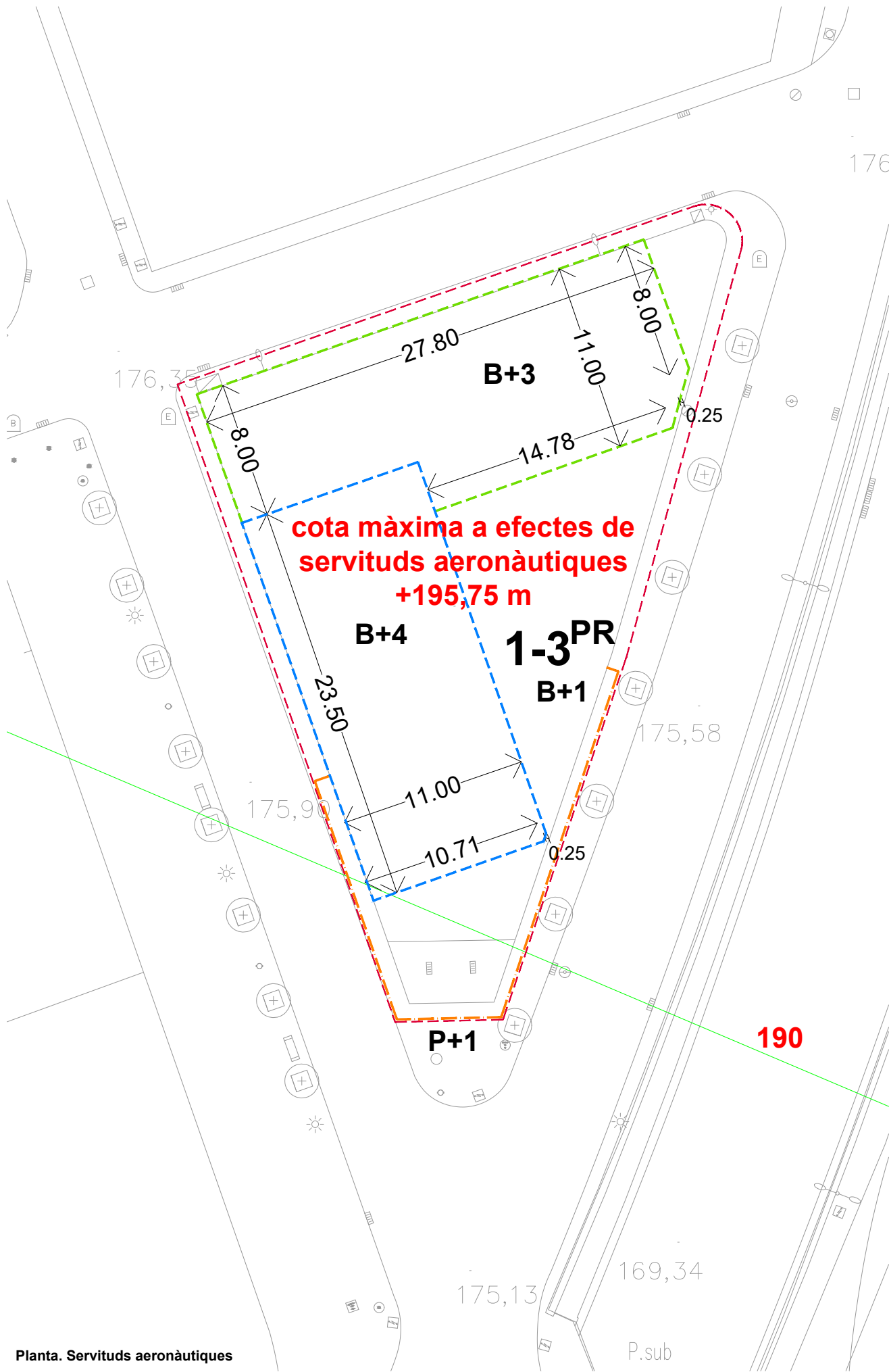
VOR

NDB

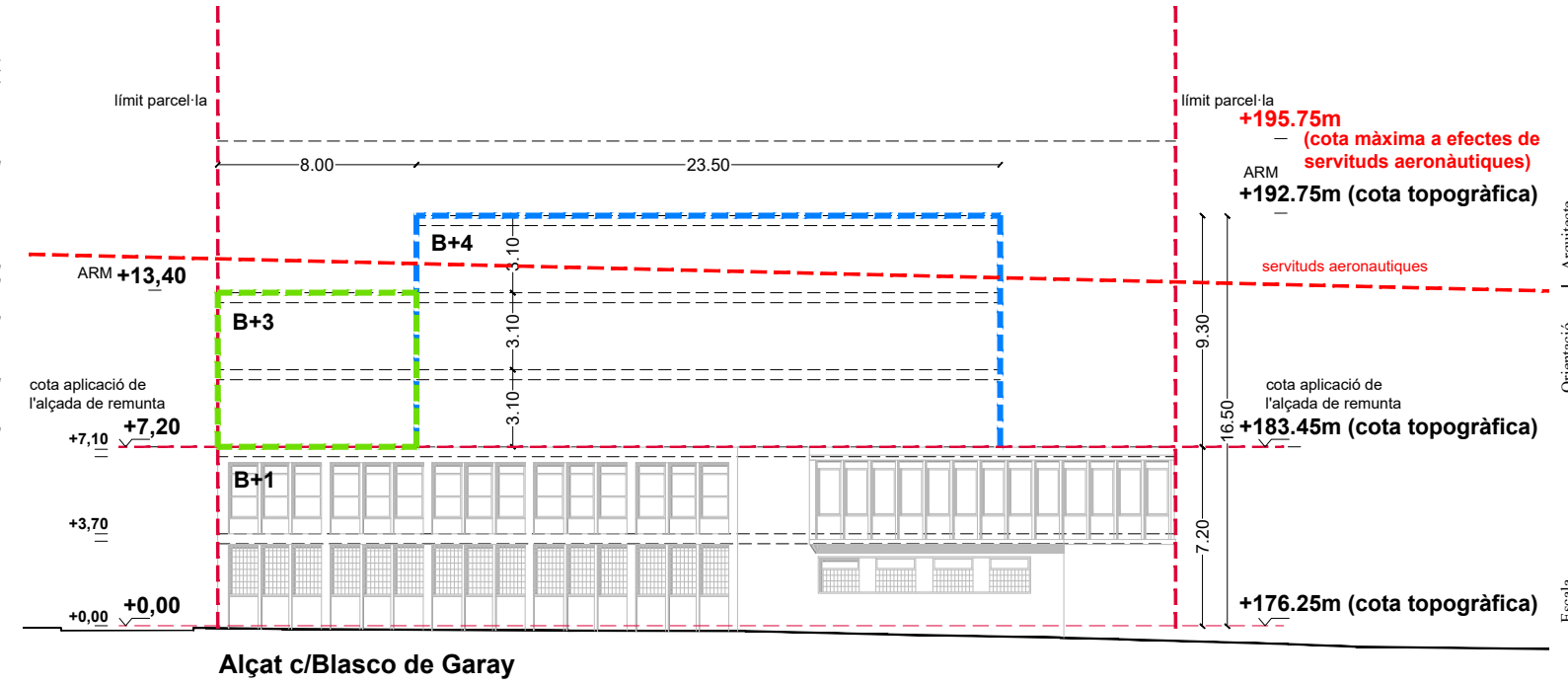
Radiogoniòmetre

Emissors/receptors/TWR

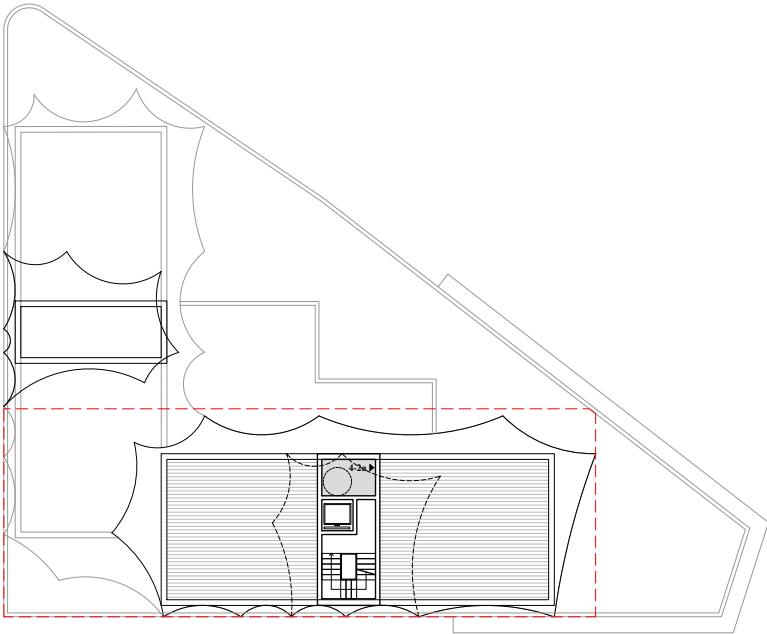




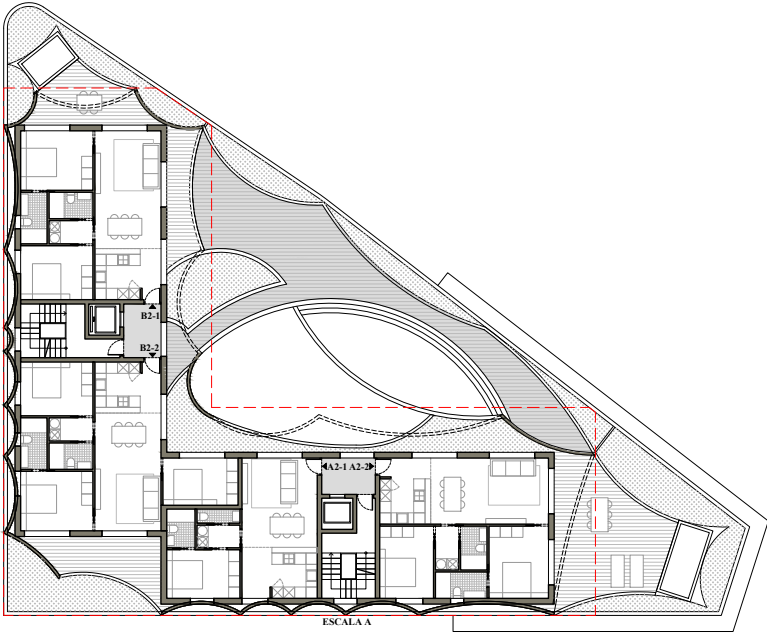
Planta. Servituds aeronàutiques



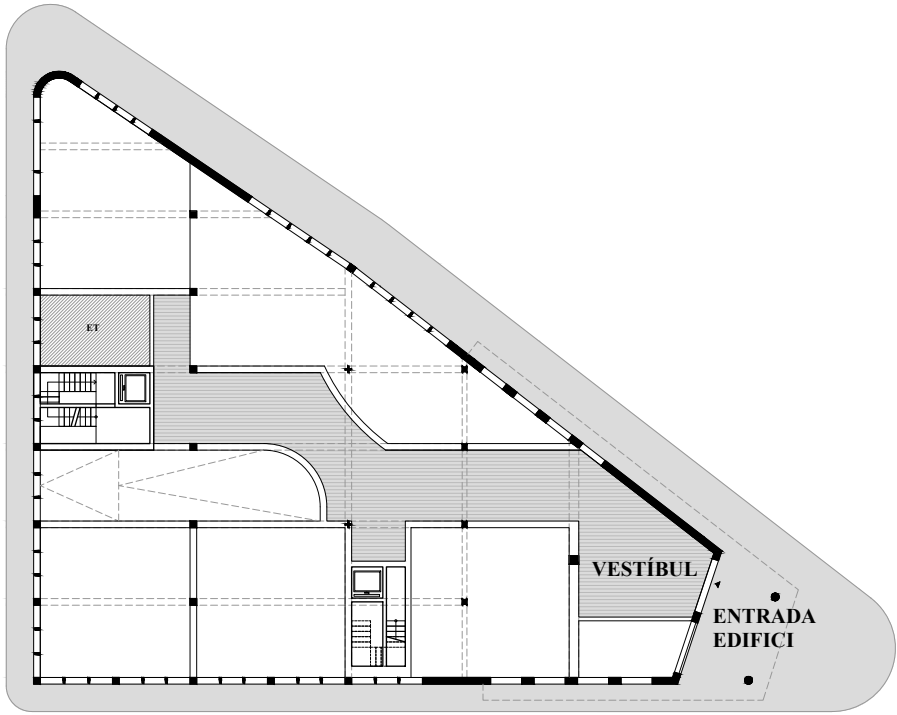
P.C



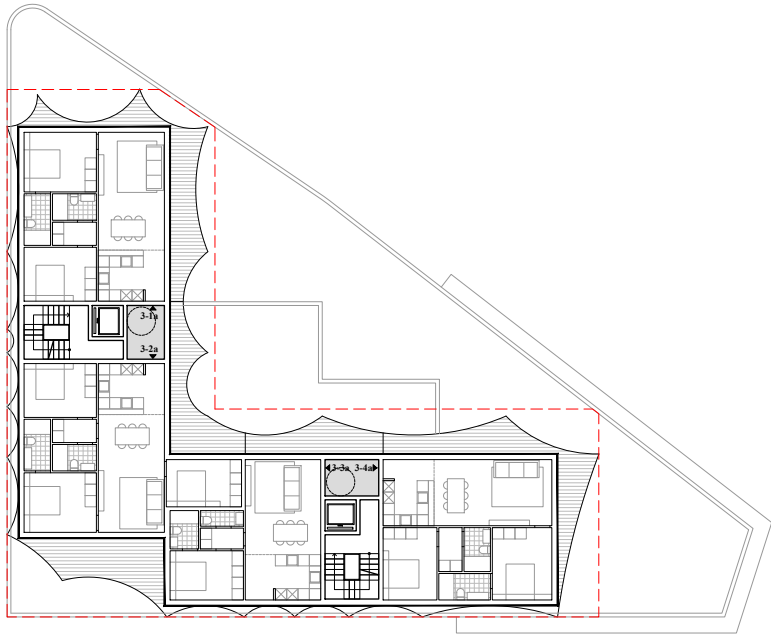
P.2



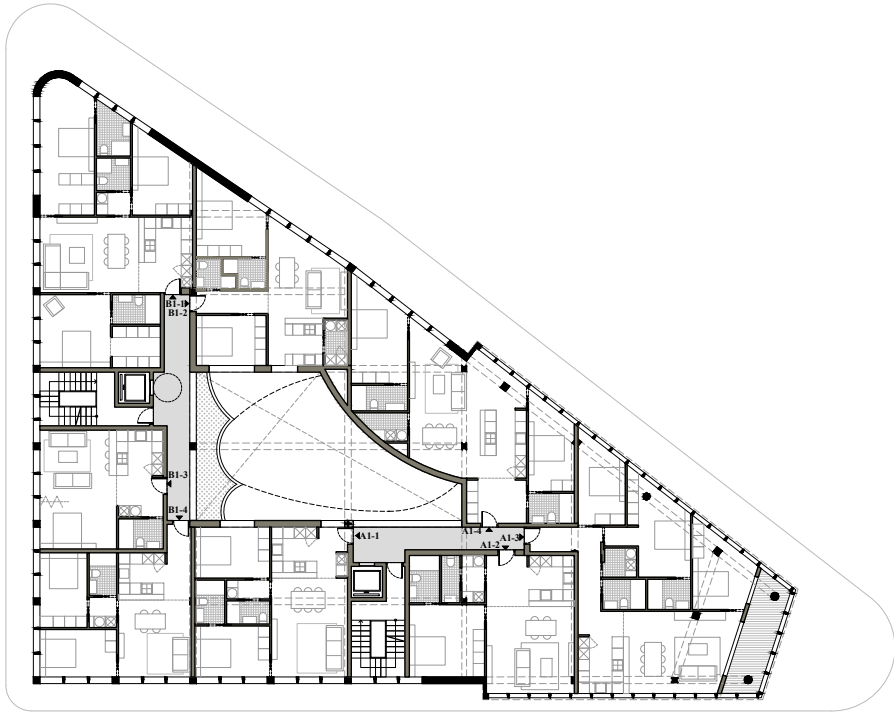
P.0



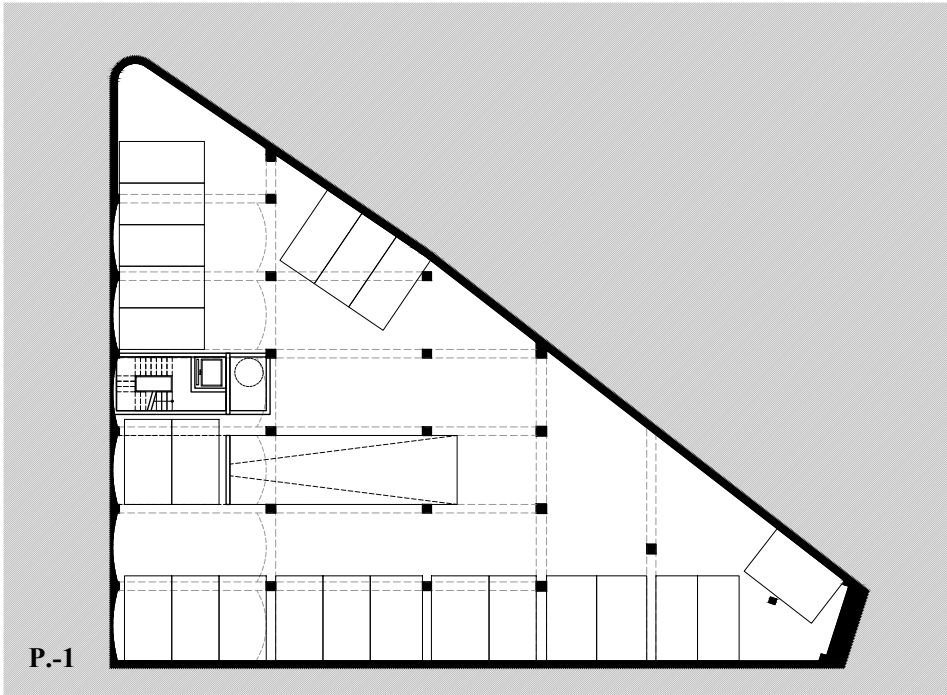
P.3



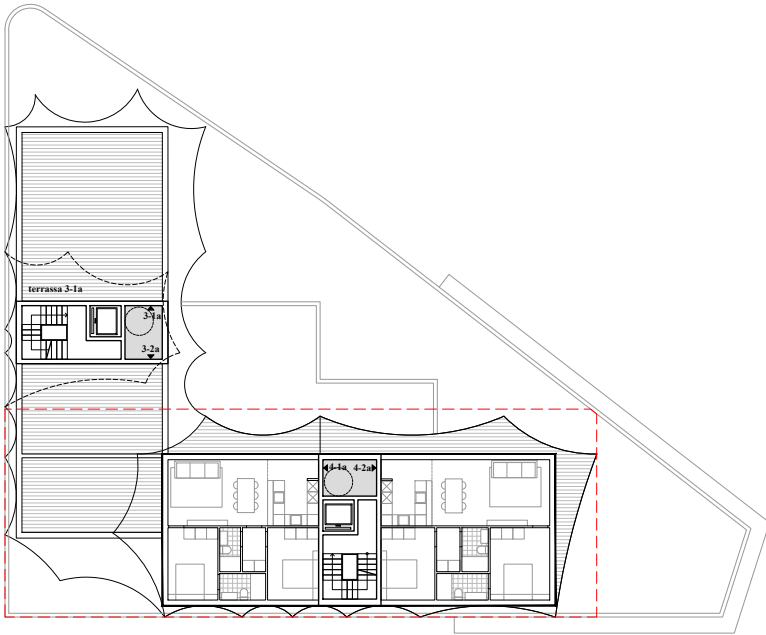
P.1

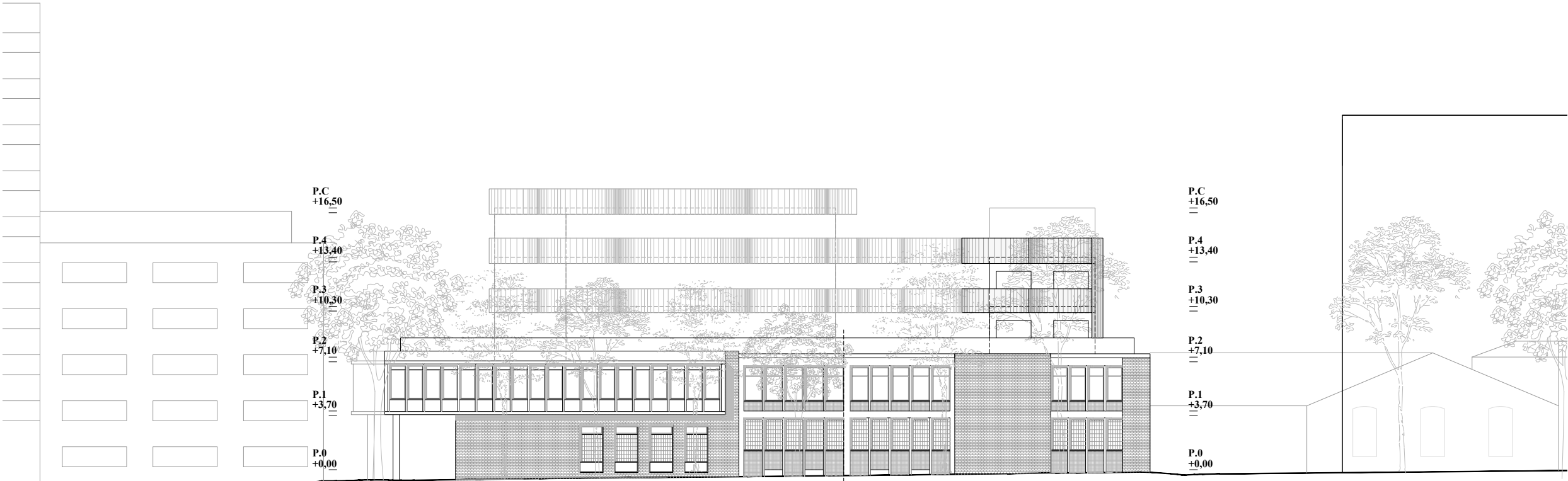


P.-1

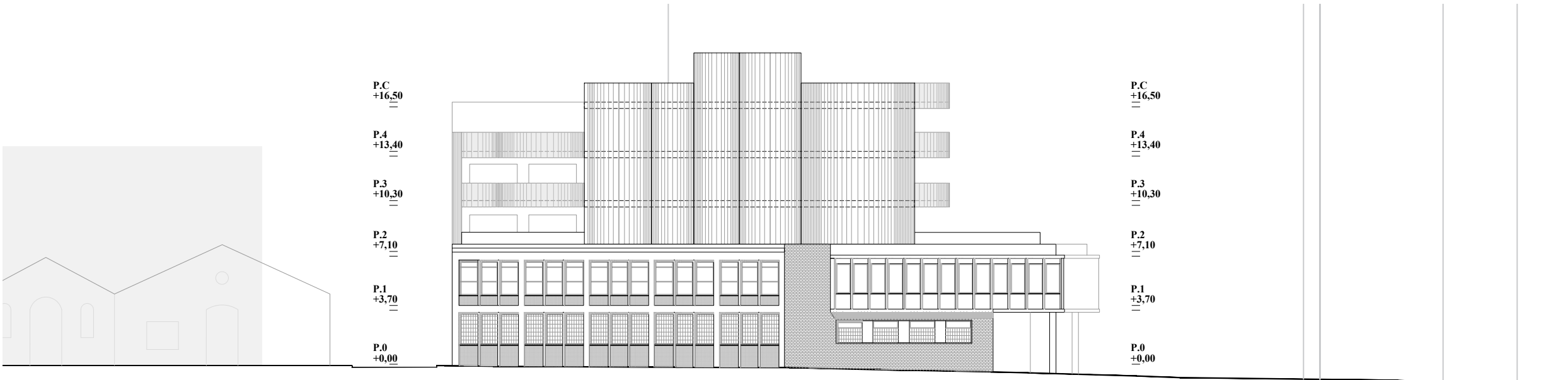


P.4

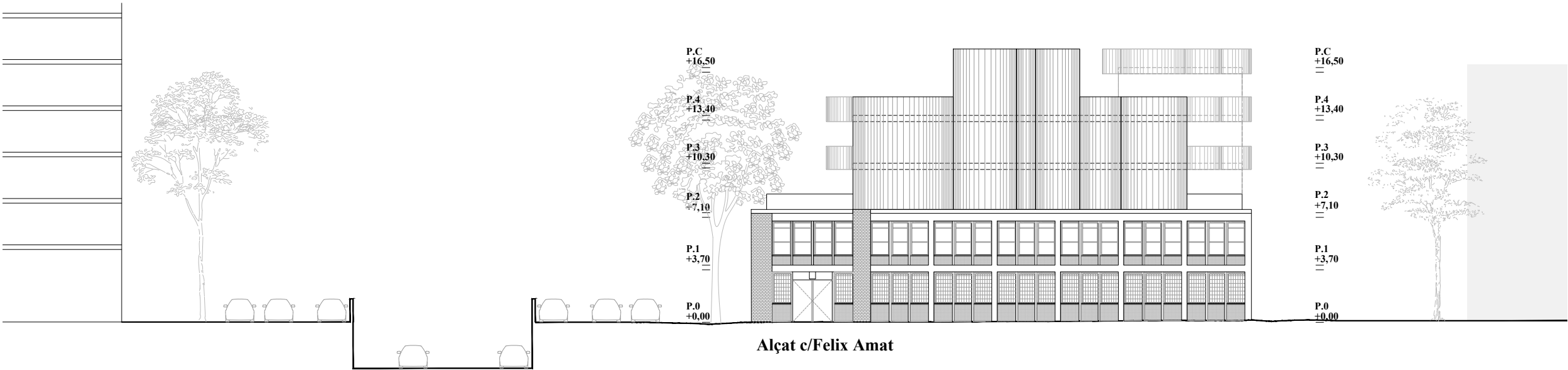




Alçat c/Marquès de Comillas



Alçat c/Blasco de garay



Alçat c/Felix Amat



Punt de vista des del c. Marquès de Comillas



Punt de vista des del c. Marquès de Comillas



Punt de vista des del c. Fèlix Amat



Punt de vista des del c. Blasco de Garay



01.VISTA DES DE LA GRAN VIA



02.VISTA DES DEL CARRER FELIX AMAT

REFERÈNCIES D'INTERVENCIÓ EN EDIFICIS AMB PROTECCIÓ PATRIMONIAL



Palau Vedruna Barcelona
MBM Arquitectes



Edifici CaixaForum. Madrid
Herzog & de Meuron



Matadero Manresa
Manciñeiras/Parés arquitectes associats



ESSCA School of Management Bordeaux, França
GUIRAUD-MANENC



Restauración del Castell de la Tossa
Mertixell Inaraja



Hotel Magnolia, Santiago de Xile
Cazú Zegers

REFERÈNCIES MATERIALITAT DE LA FAÇANA PROPOSADA



