

Cacharro Lopez, Maria
Faig constar que aquest document va ser
aprovat inicialment pel Ple en la sessió
ordinària de 2 de juliol de 2025.
La Secretària General
07/07/2025 09:56



Ajuntament
de Sabadell

Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas

MPG-139

Maig de 2025



Direcció tècnica

Antoni Serra Monté

Coordinador de l'Àrea d'Urbanisme,
Desenvolupament Sostenible i Seguretat
Coordinador adjunt d'Urbanisme
Cap secció de Planejament urbanístic

Tomás de Castro Borregán, arquitecte
Francesc Magem Casasayas, arquitecte

Equip tècnic redactor

Servei de Planificació urbanística

Laia Llonch Serrano, arquitecta
Joan Carles Sánchez Parra, arquitecte
Antoni Abellán López, advocat

Abellan Lopez, Antonio
TÈC.SUP.EN DRET
26/05/2025 14:05

Sanchez Parra, Joan Carles
TÈC.SUP.ARQUITECTE
26/05/2025 14:29



Ajuntament
de Sabadell

Modificació puntual del Pla general municipal
d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural
de la Plaça del Gas (MPG-139)



ÍNDEX

A. MEMÒRIA	3
1. ANTECEDENTS.....	3
2. MEMÒRIA INFORMATIVA.....	5
2.1 Objecte i finalitat	5
2.2 Planejament objecte de modificació	5
2.3 Àmbit d'actuació	5
2.4 Estructura de la propietat	7
2.5 Promoció.....	8
2.6 Planejament d'aplicació. Règim urbanístic del sòl	9
2.7 Altres disposicions sectorials d'aplicació.....	39
2.8 Programa funcional de l'equipament previst	41
2.9 El territori	44
3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	51
3.1 Marc legal. Procedència de la Modificació	51
3.2 Necessitat, conveniència i oportunitat de la Modificació.....	53
3.3 Objectius de la Modificació.....	53
3.4 Contingut documental de la Modificació.....	54
3.5 Descripció i justificació de l'ordenació.....	54
3.6 Avaluació ambiental	75
3.7 Avaluació de la mobilitat generada	76
3.8 Avaluació de la perspectiva de gènere. Informe de gènere	76
3.9 Avaluació econòmica i financera	78
3.10 Agenda	81
4. JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DE LA SUPERFÍCIE I LA FUNCIONALITAT DELS SISTEMES URBANÍSTICS D'ESPAYS LLIURES I D'EQUIPAMENTS.....	83
4.1 Justificació del manteniment de les superfícies	84
4.2 Justificació del manteniment de la funcionalitat	85
B. NORMATIVA.....	87
DISPOSICIONS GENERALS	87
DISPOSICIONS PARTICULARS.....	89
DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA. Servituds aeronàutiques	92
DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA. Protecció patrimonial.....	94
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA ÚNICA. Usos preexistents.....	94
C. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	95
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	
i-1 Situació	e. 1/20.000
i-2 Emplaçament	e. 1/4.000
i-3 Ortofoto	e. 1/1.000
i-4a Planejament vigent: Qualificació	e. 1/1.000
i-4b Planejament vigent: Béns arquitectònics catalogats	e. 1/1.000
i-4c Planejament vigent: Béns arqueològics catalogats	e. 1/1.000
i-4d Planejament vigent: Béns ambientals i paisatgístics	e. 1/1.000
i-5 Estat actual	e. 1/500
i-6 Titularitat del sòl	e. 1/500



PLÀNOLS D'ORDENACIÓ:

o-1	Planejament proposat. Qualificació	e. 1/1.000
o-2.1	Condicions d'edificació: perímetre reguladors	e. 1/500
o-2.2	Condicions d'edificació: perfils reguladors	e. 1/300
o-3.1	Servituds aeronàutiques. General	
o-3.2	Servituds aeronàutiques. Detall	e. 1/4.000

D. ANNEXOS

ANNEX 1. DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC (DAE)

Document ambiental estratègic de la modificació puntual del Pla general municipal en l'àmbit del conjunt cultural de la plaça del Gas

ANNEX 2. ESTUDI AERONÀUTIC DE SEGURETAT (EAS)

Estudio aeronáutico de seguridad respecto a las operaciones aéreas del Aeropuerto de Sabadell

ANNEX 3. ESTUDIS PATRIMONIALS (EP)

Estudi patrimonial del bé immoble Casa Marcet Font o Casa Grau
Estudi patrimonial del bé immoble Casal de la plaça del Gas

ANNEX 4. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA (EAMG)

Estudi d'Avaluació de la mobilitat generada de la modificació del Pla general municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la plaça del Gas a Sabadell

A. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

A partir de la voluntat expressada per la Fundació Banc de Sabadell de dipositar part de la seva col·lecció d'art a la ciutat de manera permanent, sorgida de converses mantingudes entre la Fundació i l'Ajuntament, neix la iniciativa de crear un nou equipament cultural a la ciutat: Sabadell Centre de Cultura. D'aquesta manera es fa palesa la vinculació històrica del Banc i la Ciutat, el comú compromís amb la cultura i el progrés social, alhora que es garanteix la continuïtat i la sostenibilitat de la col·lecció com un bé socialment compartit.

Sabadell Centre de Cultura es projecta com una institució museogràfica multidisciplinar dedicada a promoure la cultura i les arts contemporànies que allotjarà la Col·lecció d'art de la Fundació Banc Sabadell, les col·leccions tèxtils i de la moda de la Fundació Antoni de Montpalau i les dels Museus d'Art i de la Moda de Sabadell.

Situat en el centre de la ciutat de Sabadell, en la plaça del Gas, Sabadell Centre de Cultura desenvoluparà la seva activitat en la Casa Grau, el casal veí a aquesta i en l'edifici anomenat Museu del Gas, tots tres edificis de propietat municipal i qualificats urbanísticament d'equipament.

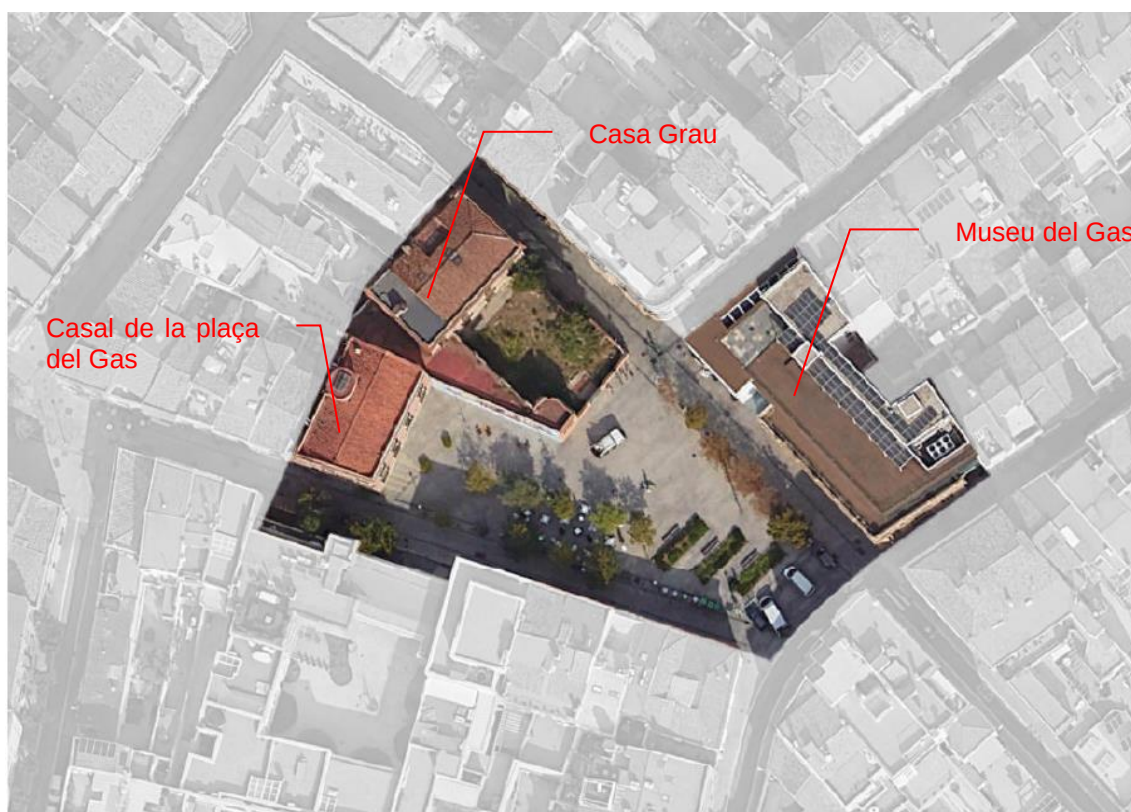


Figura 1. Imatge aèria de l'entorn on es proposa la creació del nou centre cultural Font: Google Maps

Aquest nou equipament cultural té la voluntat de esdevenir un nou punt d'atracció de la ciutat de Sabadell. Un equipament capaç d'atraure i d'articular al seu entorn institucions i iniciatives que tinguin el propòsit comú de promoure la cultura contemporània, entesa com un dels elements clau per plantejar temes i problemes cabdals de la societat actual. Així, no només

serà un espai expositiu, sinó també un lloc de reflexió i creació que contribuirà al progrés de la comunitat. L'equipament vol ser una institució educativa, de creació, i experimentació ciutadana. Un espai obert i inclusiu que ofereixi una programació pública d'activitats per a diferents públics, posant a disposició dels usuaris eines per l'acostament i l'accés al coneixement, la creació i la innovació artística i cultural. En aquest sentit, cal destacar el valor de les col·leccions permanents pel que fa a la preservació de la memòria, el gaudi estètic i el valor artístic. A part de les possibles mostres temporals, les col·leccions també es mostraran a través de maneres dinàmiques i canviants en els diferents espais col·laboratius de l'equipament. La programació inclourà exposicions i instal·lacions d'avantguarda, espais educatius i de col·laboració i tallers de creació, a part els serveis de biblioteca i arxiu, restauració, botiga i llibreria.



Figura 2. Imatge de la proposta de Sabadell Centre de Cultura, amb caràcter exclusivament indicatiu, des del sud de la plaça del Gas. Font: Avantprojecte realitzat per Alicia Núñez Associats

No obstant això, a la finca de la Casa Grau la delimitació de la qualificació d'equipament comunitari no s'hi ajusta a la realitat física, així com tampoc l'ús dominant assignat tant a ella com a la finca del casal veí, que actualment és d'equipament administratiu. Per tant, és necessari realitzar els ajustos de delimitació de les qualificacions, la modificació d'ús pertinent, així com establir l'ordenació de la volumetria que possibiliti la connexió de la Casa Grau i el casal veí i ajustar els paràmetres d'edificabilitat i ocupació necessaris per encabir el programa funcional previst.

D'acord amb l'exposat, l'Ajuntament de Sabadell formula aquesta modificació puntual del Pla general per adequar urbanísticament l'àmbit d'actuació d'aquesta modificació a les necessitats del nou equipament cultural i possibilitar-ne la implantació.

2. MEMÒRIA INFORMATIVA

2.1 Objecte i finalitat

L'objecte de la Modificació puntual del Pla general és adequar el planejament urbanístic d'uns terrenys de titularitat pública qualificats de sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, viari i espais lliures en l'àmbit de la plaça del Gas, per possibilitar la implantació de l'equipament cultural previst.

2.2 Planejament objecte de modificació

El planejament urbanístic objecte de modificació és el Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell, en concret, el text refós del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (MPG-8-TR) a l'àmbit d'actuació.

2.3 Àmbit d'actuació

L'àmbit de la Modificació puntual del Pla general s'emplaça al centre de la ciutat. Comprèn les dues parcel·les ubicades a l'illa situada entre els carrers de Sant Feliu, de Sant Quirze, de Joan Maragall i la plaça del Gas: plaça del Gas, 2 i carrer de Joan Maragall, 3, que conformen el front nord de la plaça, així com els espais lliures de la plaça del Gas qualificats de zones verdes i viari.



Figura 3. Imatge aèria de l'àmbit, delimitat amb una línia vermella

L'àmbit es troba delimitat, al nord-oest, per diverses finques edificades amb front als carrers de l'entorn, qualificades amb la clau urbanística 1-2, zona residencial en nucli antic amb terciari; al nord-est, amb el carrer de Joan Maragall i l'edifici del Museu del Gas; al sud-est, pel tram de vial que connecta els carrers de Sant Pere i de l'Horta Novella a través de la plaça; i al sud-oest, per la prolongació del carrer de Sant Feliu.

La topografia de l'àmbit presenta un desnivell transversal entre els carrers de Joan Maragall i de Sant Feliu inferior a 1,5 metres i un pendent entre un 1% a 2% en sentit longitudinal.

Els terrenys de l'àmbit qualificats d'equipament comunitari es troben edificats pràcticament en la seva totalitat. Hi ha dos casals i una sèrie de construccions auxiliars adossades.



Figura 4. Imatge aèria de la plaça del Gas, des de l'oest, amb els dos casals a l'esquerra i l'edifici del museu del Gas a la dreta.

La finca plaça del Gas, 2 es troba pràcticament ocupada en la seva totalitat per un edifici amb valor patrimonial denominat Casal de la plaça del Gas. Es tracta d'un edifici d'estil academicista, de planta baixa i dues plantes pis amb dos volums adossats en la façana al pati d'illa de planta baixa i pis, conformant un pati entre ells i la mitgera amb la finca veïna. Destaca exteriorment per l'ordre en la composició de les obertures de les façanes. Actualment, l'edifici es troba ocupat per dependències municipals dels serveis d'Acció Social, en les plantes baixa i primera parcialment, i de Salut, en la planta primera parcialment i la totalitat de la planta segona. En la segona planta, ocupant aproximadament la meitat d'aquesta, es troba el laboratori municipal. Segons la fitxa cadastral, la superfície construïda total és de 646 m².

A la finca Joan Maragall, 3, es troba l'edifici amb valor patrimonial denominat Casa Marcet Font, conegut també com Casa Grau —denominació amb la qual se'l coneix en l'actualitat i que és la que s'utilitza en aquest document. Es tracta d'un edifici de planta baixa i dues plantes pis, amb una sèrie de volums de planta baixa o planta baixa i pis adossats a les seves façanes al pati d'illa, sud-oest i sud-est. Entre aquests volums adossats hi ha la galeria d'estil modernista que finalitza en un pavelló-mirador, ambdós en ruïnes, que tanca el costat sud-oest de l'espai del jardí situat davant de la façana sud-est de l'edifici. A l'igual que l'edifici de la parcel·la veïna, la façana principal destaca per l'ordre en la composició de les obertures. Actualment, l'edifici es troba en desús. Segons la fitxa cadastral, la superfície construïda total de la finca és de 964 m², mentre que segons l'escriptura de compravenda és de 909,79 m². La superfície de la parcel·la segons el Registre de la Propietat és de 682,16 m².

És així que, tenint en compte la superfície construïda en les dues finques, la superfície total construïda a l'àmbit de la Modificació és de 1.610 m², segons cadastre. D'aquesta superfície,

1.514 m² es troben edificats sobre sòl qualificat com a sistema d'equipaments comunitaris i la resta en sòl qualificat de sistema local d'espais lliures.

D'altra banda, els vials que envolten l'àmbit, els que el travessen i la pròpia plaça estan completament urbanitzats, en plataforma única, i disposen de tots els serveis urbanístics bàsics.

Quant a la superfície de sòl de l'àmbit, d'acord amb la base topogràfica municipal, és de 2.390 m². A efectes d'aquesta modificació puntual del Pla general, la superfície de l'àmbit d'actuació és de dos mil tres-cents noranta metres quadrats (2.390 m²).

2.4 Estructura de la propietat

Els terrenys de l'àmbit d'actuació són de titularitat pública. Corresponen a espais destinats a viari i espais lliures de domini públic, més les finques de propietat municipal: plaça del Gas, 2 i carrer de Joan Maragall, 3. Les referències cadastrals d'aquestes finques són:

- 5600609DG2050B (pl. del Gas, 2)
- 5600608DG2050B (c. de Joan Maragall, 3)

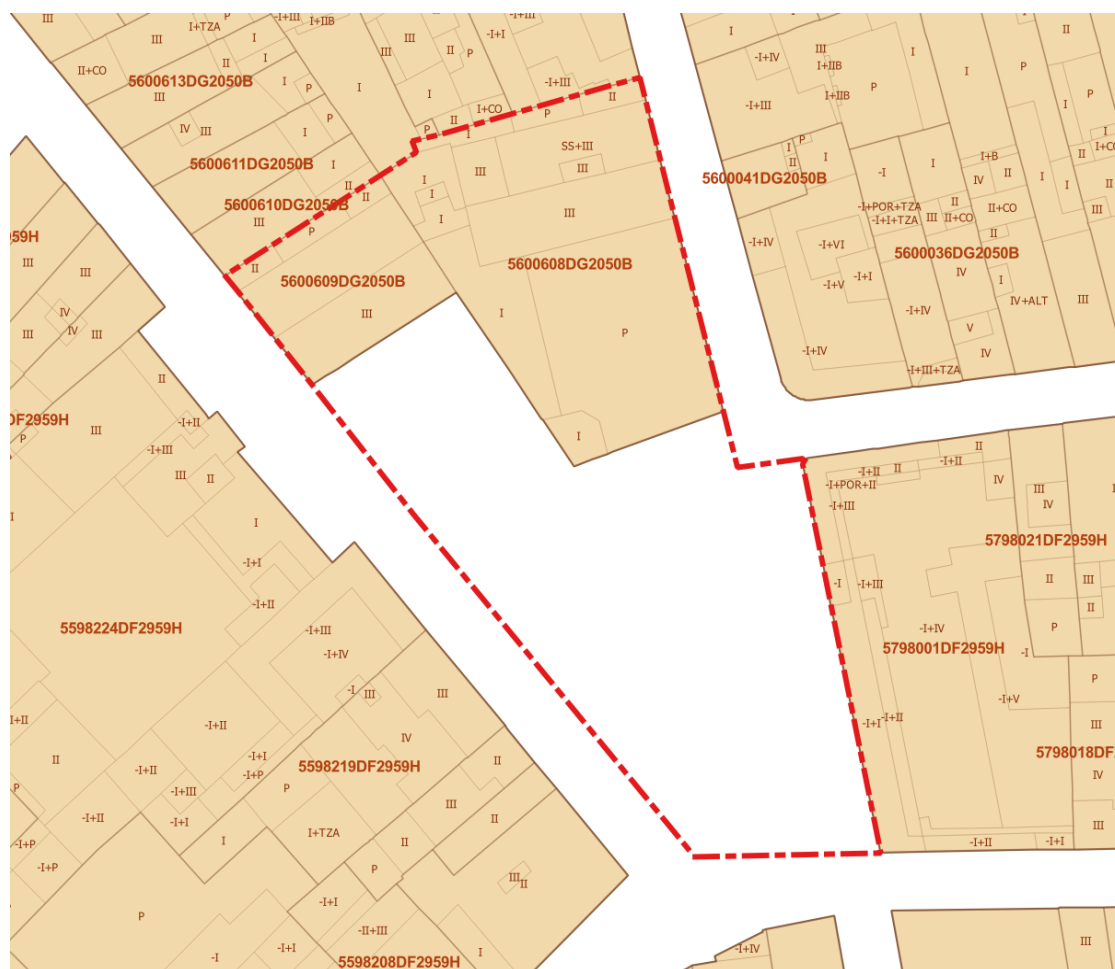


Figura 5. Còpia parcial de la cartografia cadastral amb superposició de l'àmbit, en vermell

A l'inventari municipal, la finca cadastral plaça del Gas, 2 es troba identificada amb el número d'epígraf: I2a-1010. Pertany a l'Ajuntament de Sabadell per títol de compravenda.

La finca carrer de Joan Maragall, 3 es troba inventariada sota el número d'epígraf: I2a-1011 en la porció qualificada d'equipament i amb l'epígraf I1a/1033 en la part qualificada com a plaça. La part qualificada de plaça de la porció que originàriament havia format part de la finca plaça del Gas, 2. Pertany a l'Ajuntament de Sabadell per títol de compravenda. Es troba inscrita al Registre de la propietat número 2 de Sabadell amb el número de finca 5414 (Inscripció 22^a, tom: 2.605, llibre: 839, foli: 79).

Quant a la plaça del Gas està inventariada sota els epígrafs I1a/1033, en la porció que originàriament havia format part de la finca plaça del Gas, 2, i I1a/1014. La resta de terrenys de l'àmbit corresponen a sòls qualificats i inventariats com a vials.



Figura 6. Còpia parcial del plànol de l'inventari municipal amb superposició de l'àmbit, en vermell

2.5 Promoció

La promoció de la Modificació puntual de Pla general és d'iniciativa pública. La formula l'Ajuntament de Sabadell d'ofici.



2.6 Planejament d'aplicació. Règim urbanístic del sòl

2.6.1 Figures de planejament urbanístic

A. 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 document, referit com a Pla general, o PGMOS.
- Modificació puntual del sistema d'equipaments comunitaris del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (en endavant, MPG-115), aprovada definitivament en data 16 de juliol de 2018 (DOGC 14.09.2018).
- 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).
- 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 del patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell, PEPS (PE-131), aprovat definitivament en data 23 de gener de 2024 (DOGC 05.03.2024).

B. 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.

2.6.2 Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl inclòs a l'àmbit és:

- Classificació del sòl: Sòl urbà consolidat
- Qualificació urbanística:
 - Sistema d'equipaments comunitaris. Equipament local administratiu (clau c-5)
 - Sistema local d'espais lliures. Places i jardins urbans (clau d-1)
 - Sistema d'infraestructures de comunicació. Viari local (clau a-1)

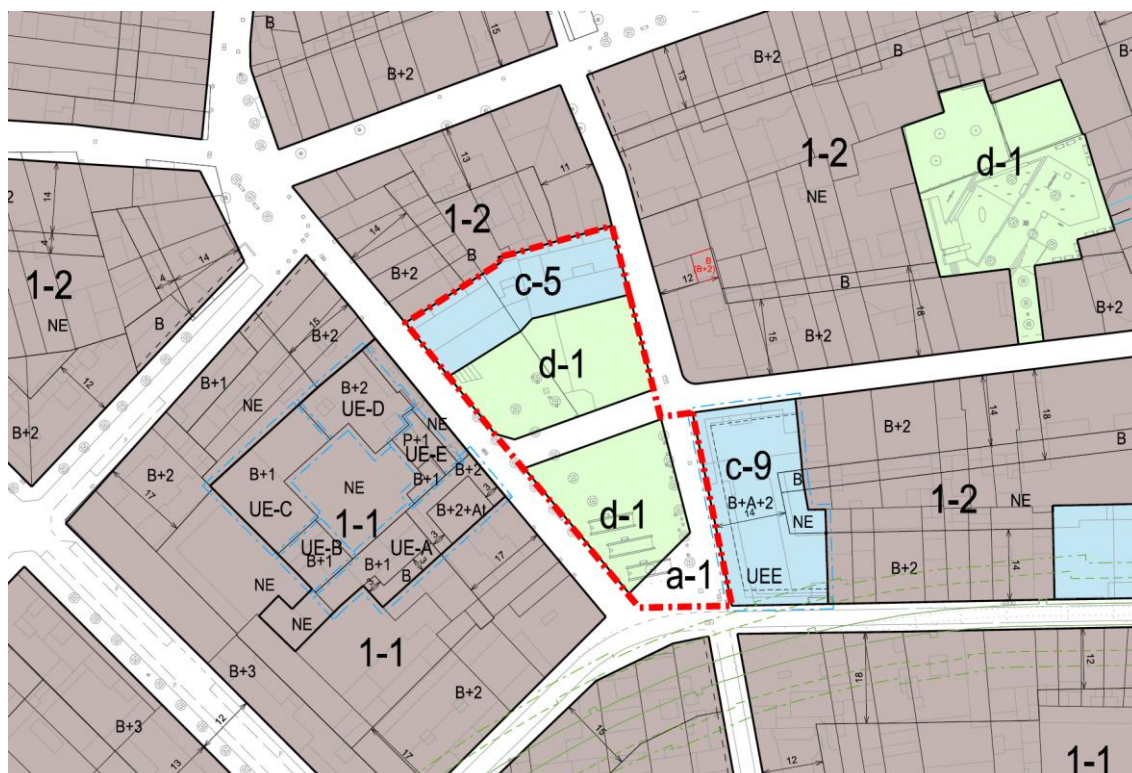


Figura 7. Superposició de l'àmbit del Pla sobre el plànol de qualificació del sòl del PGMO

Les superfícies de sòl de l'àmbit d'actuació desglossades segons qualificació urbanística són:

QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES VIGENTS A L'ÀMBIT DE LA MPG-139

Sistemes urbanístics

clau		Sup. sòl (m²)	Sup. sòl (%)
a-1	Viari local	529	22,16%
c-5	Equipament local administratiu	577	24,14%
d-1	Places i jardins urbans	1.283	53,70%
Total		2.390	100,00%

Taula 1. Superfícies de sòl segons qualificació urbanística d'acord amb el planejament vigent

Pel que fa als equipaments comunitaris de caràcter local, amb caràcter general, els paràmetres d'edificabilitat i ocupació són:

- Índex d'edificabilitat neta: 1 m²st/m²s.
- Ocupació màxima: 60%

Ara bé, d'acord amb l'article 229.3 del PGMO, en els equipaments ja existents es reconeixen els paràmetres d'edificació dels ja construïts a la data d'executivitat de la MPG-115¹, sempre i quan l'edifici hagi estat legalment implantat. En el cas que aquests equipaments no hagin

¹ La publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva i la normativa de la MPG-115 és va produir el 14 del setembre de 2018.

assolint l'edificabilitat corresponent, podran ser ampliat fins assolir-la sempre que l'edificació existent resulti inferior a la característica de l'entorn.

És així, que l'edificabilitat i l'ocupació de l'equipament és la que es correspon a l'actualment existent, en tractar-se d'edificis construïts entre les darreres dècades del segle XIX i les dues primeres del segle XX, segons el cas. Per tant, determinats a partir de les dades del cadastre, l'edificabilitat i l'ocupació considerades són²:

- índex d'edificabilitat neta: 2,62 m²st/m²s
- ocupació 95,53%

A continuació, es mostra el contingut dels apartats dels articles 227, 228 i 229 de les NU del PGMOS, d'aplicació a l'àmbit, que regulen el sistema d'equipaments comunitaris (C/c). L'article 228 es copia en la redacció donada per l'MPG-115 i l'MPG-123, i l'article 229 en la redacció donada per la MPG-115:

"Art. 227 – Règim general.

(NB)

- 1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments i les dotacions comunitàries s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.*
- 2. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn d'aquests equipaments es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats."*

"Art. 228 - Condicions d'ús.

(NB)

- 1. Usos admesos als equipaments comunitaris, reserves i dotacions privades.*

a) Usos dominants en els equipaments comunitaris (C / c)

Per als equipaments comunitaris els usos dominants seran en funció del tipus d'equipament. Són els següents:

- | | |
|---|--|
| • Equipament educatiu (C-1/c-1): | Educatiu |
| • Equipament Sanitari-assistencial (C-2/c-2): | Sanitari-assistencial |
| • Equipament associatiu (C-3/c-3): | Associatiu |
| | Cultural |
| | Sanitari-assistencial |
| | Educatiu |
| | Esportiu |
| • Equipament esportiu (C-4/c-4): | Esportiu |
| • Equipament administratiu (C-5/c-5): | Oficines i serveis de
caràcter públic |
| • Equipaments per a serveis funeraris (C-6): | Serveis funeraris |
| • Equipaments per a serveis urbans (c-6): | Serveis urbans |
| • Equipament cultural (c-7): | Cultural |
| • Mercats i proveïments (c-8): | Comerç |
| • Equipament esportiu i de lleure (C-10): | Lleure |
| | Esportiu |
| • Equipament tecnològic (C-nt) | Tecnològic |

[...]

² Com correspon per al càlcul, només s'han tingut en compte les construccions existents a l'àmbit qualificat amb la clau urbanística c-5. Cal recordar que una part de la finca Joan Maragall, 3 està qualificada amb la clau d-1. La galeria i mirador existents en aquesta part no s'han comptabilitzat.

d) *Usos compatibles en els equipaments comunitaris (C / c) i dotacions privades (c-9):*

Per als equipaments comunitaris i dotacions privades seran usos compatibles en general tots els usos específics admesos als equipaments amb la condició de no ser contradictoris amb l'ús dominant. S'entendrà que un ús és contradictori amb l'ús dominant quan impedeixi o dificulti l'establiment d'aquest ús. Els usos compatibles, junt amb els seus possibles usos complementaris, hauran de ser minoritaris en relació als usos dominants admesos.

Aquesta regulació normativa no és d'aplicació en els equipaments esportius (clau C-4 /c-4) ni en els equipaments educatius (clau C-1/c-1).

El subsol dels sistemes d'equipaments que ja siguin de titularitat pública es podrà destinar a l'aparcament de vehicles el qual tindrà la consideració d'ús compatible. Aquest aparcament també contindrà les places d'aparcament amb caràcter d'ús complementari obligatori de l'ús de l'equipament. Aquesta activitat d'aparcament podrà desenvolupar-se directament o indirectament en règim de concessió administrativa.

e) *Usos complementaris en els equipaments comunitaris (C / c) i dotacions privades (c-9):*

S'entén per ús complementari en el sistema d'equipaments comunitaris i dotacions privades, aquell ús o usos específics d'equipaments que es generen a partir de l'ús dominant o compatible assignat i el complementen funcionalment. Aquests usos hauran de ser minoritaris en relació a l'ús que complementen i no podran existir independentment d'aquest. Aquests usos queden limitats a un 10% del sostre de l'ús al qual complementa.

De manera excepcional i justificada, també es poden admetre com a usos complementaris determinats usos específics amb les següents condicions:

- *Comercial: haurà d'estar limitat a un 5 % del sostre de l'ús al qual complementa.*
- *Restauració: haurà d'estar limitat a un 10 % del sostre de l'ús al qual complementa.*
- *Aparcament de vehicles: s'entendrà com a ús complementari obligatori de tota la resta d'usos (dominant, compatibles i complementaris) que es puguin assignar als equipaments, amb les previsions mínimes establertes pel planejament i ordenances reguladores en funció de cada ús.*

El subsol dels sistemes d'equipaments que ja siguin de titularitat pública es podrà destinar a l'ús d'aparcament de vehicles, el qual també contindrà les places d'aparcament amb caràcter d'ús complementari obligatori. Aquesta activitat d'aparcament podrà desenvolupar-se en règim de concessió administrativa o altra forma de gestió directa.

[...]

2. *Assignació i modificació dels usos admesos:*

- a) *La modificació d'un ús dominant definit per als sòls qualificats com a equipament comunitari per un altre ús dominant requerirà la prèvia aprovació d'un pla especial urbanístic d'iniciativa pública. Quant es modifiqui l'ús dominant dels equipaments educatiu i sanitari-assistencial, el pla especial haurà de ser informat favorablement per l'òrgan competent en base a les seves competències. En qualsevol cas, el canvi de l'ús dominant de l'equipament esportiu s'efectuarà mitjançant la modificació de la figura de planejament que el va establir.*
- b) *Els equipaments comunitaris podran ordenar-se amb més d'un ús dominant. A aquest efecte, es requerirà la formulació i tramitació d'un pla especial urbanístic d'iniciativa pública el qual establirà de manera justificada, la proporció o percentatge dels usos concrets o bé la divisió de la qualificació de la parcel·la amb diferents tipus d'equipaments.*

[...]

- d) *En el cas que el programa funcional d'un equipament comunitari concret faci necessari augmentar el percentatge màxim admès dels usos complementaris, es requerirà la formulació i*

tramitació d'un pla especial urbanístic d'iniciativa pública el qual establirà i justificarà la nova proporció o percentatge dels usos complementaris en relació als altres usos admesos.

[...]

**“Art. 229 - Condicions de l'ordenació i l'edificació.
(NB)**

1. El sistema d'ordenació dels equipaments comunitaris generals i locals serà per volumetria específica, quedant regulats amb els paràmetres urbanístics propis d'aquest sistema d'ordenació, per bé que les construccions i instal·lacions s'adequaran a l'entorn urbà on s'insereixin. En aquest sentit, la delimitació i el nombre màxim de plantes de l'edificació establert pels sistemes d'equipaments al plànol de condicions d'edificació d'aquest Pla general (sèrie N-3, escala 1:1.000) passa a tenir caràcter indicatiu.

S'exceptuen de la norma comú aquells equipaments i dotacions comunitàries amb condicions d'ordenació específiques per als quals el Pla general determina directament les condicions d'edificació en el plànol de condicions d'edificació (sèrie N-3, escala 1:1.000) o bé, per estar inclòs en un àmbit del Pla especial de protecció, o bé per contenir condicions específiques provinents del Pla general o del planejament derivat. Aquests equipaments amb condicions específiques queden localitzats en els plànols d'ordenació O-1 a O-4 d'aquesta Modificació de pla

L'ordenació dels equipaments generals i dotacions comunitàries privades seguirà, en qualsevol cas, les determinacions següents:

- a) S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona i del paisatge urbà on se situï.*
- b) Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.*
- c) Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats de la parcel·la.*

[...]

3. Es reconeixen els paràmetres d'edificació dels equipaments comunitaris ja construïts a la data d'execució de la MPG-115, sempre i quan l'edifici hagi estat legalment implantat. En el cas que aquests equipaments no hagin assolit l'edificabilitat corresponent, podran ser ampliat fins assolir-la sempre que l'edificació existent resulti inferior a la característica de l'entorn.

[...]

5. Els paràmetres d'edificació aplicables per als equipaments comunitaris locals (c) són els següents:

a) Edificabilitat i ocupació:

- Índex d'edificabilitat neta sobre parcel·la: 1,0 m²st/m²s*
- Ocupació màxima de la parcel·la: 60%*

b) Els equipaments locals s'edificaran d'acord amb l'ordenació de volums que definirà el projecte d'obres de l'equipament. El projecte incorporarà la justificació de l'ordenació de volums atenent al programa de necessitats i garantirà l'adequada relació entre la proposta i els valors de paisatge urbà de l'entorn on s'ha d'inserir. En conseqüència, caldrà que incorpori totes aquelles justificacions referides a la incidència en l'entorn, l'impacte de l'equipament en el trànsit de persones i vehicles, la dotació d'aparcament davant el moviment que el propi equipament comporti, l'assolellament i les que es consideri necessari.

c) Ajust de paràmetres:

Tots els equipaments de caràcter local tindran la possibilitat d'introduir ajustos puntuals per a determinats paràmetres, sempre i quan no es superi el 20% d'increment per als paràmetres d'edificabilitat, ocupació màxima i a la vegada es justifiqui degudament en el projecte d'obres,

l'ordenació de volums atenent al programa de necessitats i l'adequada relació entre la proposta i els valors de paisatge urbà de l'entorn on s'ha d'inserir.

Quan l'equipament s'ordeni pel sistema d'ordenació d'alineació de carrer es podran realitzar, a més, ajustos en els paràmetres corresponents a aquest sistema d'ordenació, sempre que, des de la necessitat del programa funcional, es justifiqui degudament la integració volumètrica de l'edificació en l'entorn sense produir distorsions a l'espai públic i edificacions veïnes. Els paràmetres urbanístics que es poden ajustar són els següents:

- *Alçada de l'edificació (l'alçada reguladora màxima i la determinació del punt de referència per al seu amidament.)*
- *Alçada de les plantes (alçada lliure, alçada total per planta i alçada útil.)*
- *Plantes de l'edifici (planta soterrània, planta baixa, planta baixa amb altell i planta pis).*
- *Fondària edificable.*

S'entén que aquests ajustos puntuals no precisaran de la tramitació de cap figura de planejament. Únicament és obligatori formular i tramitar un pla de millora urbana en aquells casos en que el projecte comporti alguna solució singular en que es requerirà d'aquest instrument per a la correcta ordenació.

d) Propostes singulars.

Es considerarà com a singulars aquelles propostes en que l'equipament, ja sigui per raons funcionals o per necessitats d'una estructuració especial de l'àmbit urbà on se situa, s'hagi de resoldre amb una ordenació en que es superi en més d'un 20% algun dels paràmetres reguladors establerts pel planejament vigent dels definits a l'apartat anterior. En aquests casos caldrà determinar l'ordenació volumètrica mitjançant un pla de millora urbana que justifiqui l'ordenació més adient i l'abast de l'ajust dels paràmetres.

[...]”

Quant a la qualificació urbanística de Sistema urbanístic d'espais lliures de caràcter local, Places i Jardins urbans (clau d-1), les principals disposicions que regulen aquesta clau urbanística són:

- No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries de joc i esbarjo, que ultrapassin el cinc per cent (5%) de la superfície de la plaça o jardí urbà. Aquestes instal·lacions accessòries no perjudicaran ni limitaran en cap cas la utilització d'aquests espais i contribuiran a la formalització i al disseny adequat d'aquests.
- En el cas que es projecti un aparcament soterrani caldrà garantir l'enjardinament i l'arborització d'aquests espais i els drenatges adequats.
- Els sòls destinats a places i jardins urbans no superaran un pendent del 20% ni podran disgregar-se en trossos sense identitat.
- Es tendirà a assolir el major nivell de concentració dels terrenys, per tal de poder inscriure, com a mínim, una circumferència de quinze metres (15 m) de radi.
- Condicions d'ús:
 - Ús dominant: Lleure
 - Usos compatibles: Aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns.

S'admet l'ús d'aparcament soterrani de titularitat pública, amb l'explotació pública o privada mitjançant concessió administrativa.



Aquestes disposicions, entre altres, es troben recollides als articles 261, 262, 263, 264 i 265 de les NU del PGMOS, que es copien a continuació:

“PLACES I JARDINS URBANS (Clau d-1)

Art. 261 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls destinats a espais verds o àrees pavimentades, de superfície igual o inferior a una hectàrea i mitja (1,5 Ha) que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.

Art. 262 - Titularitat.

(NB)

El sòl qualificat com a places i jardins urbans serà de titularitat pública.

Art. 263- Règim general.

(NB)

En l'obtenció, la projecció, l'ús i la conservació de les places i els jardins urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats en el corresponent Pla Parcial, Pla Especial o Estudi de Detall.

Art. 264 - Condicions d'ús.

(NB)

1. Ús dominant:
 - Lleure
2. Usos compatibles:
 - Aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns
3. S'admet l'ús d'aparcament soterrani de titularitat pública, amb l'explotació pública o privada mitjançant concessió administrativa.

Art. 265 - Condicions de l'ordenació i l'edificació.

(NB)

1. No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries de joc i esbarjo, que ultrapassin el cinc per cent (5%) de la superfície de la plaça o jardí urbà.

Aquestes instal·lacions accessòries no perjudicaran ni limitaran en cap cas la utilització d'aquests espais i contribuiran a la formalització i al disseny adequat d'aquests.

2. En el cas que es projecti un aparcament soterrani caldrà garantir l'enjardinament i l'arborització d'aquests espais i els drenatges adequats.
3. Els sòls destinats a places i jardins no superaran un pendent del vint per cent (20%) ni podran disgregar-se en trossos sense identitat.

Es tendirà a assolir el major nivell de concentració dels terrenys, per tal de poder inscriure, com a mínim, una circumferència de quinze metres (15 m) de radi.”

I finalment pel que fa a la qualificació urbanística de Sistema d'infraestructures de comunicacions, Viari local (clau a-1), es troba regulada de manera específica als articles 178, 179, 180, 181, 182, 186 i 189.

“SISTEMA VIARI (Claus A-1/a-1)

Art. 178 - Definició.

(NB)

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària, els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell adequat.

Art. 179 - Tipus de vies.

(NB)

[...]

2. Formen part del sistema local viari (clau a-1):

a) La xarxa complementària urbana.

És aquella formada pels carrers no inclosos dins la xarxa bàsica urbana i que tenen com a funció principal la de completar aquella xarxa i facilitar l'accés a les edificacions.

La xarxa complementària urbana es troba grafiada en els plànols de la sèrie N-2 (escala 1:2.000)

b) La xarxa de camins rurals.

És aquella formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat i la seva comunicació amb la ciutat.

La xarxa de camins rurals es troba grafiada en els plànols de la sèrie N-2 (escala 1:2.000).

Art. 180 - Titularitat.

(NB)

El sòl qualificat de sistema viari tant general com local serà de titularitat pública.

Art. 181 - Règim general.

(NB)

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals (Llei 25/1988, de 29 de juliol de carreteres de l'Estat i el seu Reglament; Llei 7/1993, de 20 de setembre, de Carreteres de Catalunya; Decret 311/1985, de 25 d'octubre pel qual s'aprova el Pla de Carreteres de Catalunya i la resta de legislació especial sobre la matèria).

[...]

3.

Les condicions que regulen l'entorn de les vies es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

Art. 182 - Condicions d'ús.

(NB)

1. Ús dominat: Viari.



2. *Ús compatible: aparcament.*
3. *Podran instal·lar-se unitats de subministrament en sòls de titularitat pública qualificats com a sistema viari, sempre que compleixin les condicions següents:*
 - a) *Tenir accés per un carrer d'amplada superior a deu metres (10 m).*
 - b) *Tenir unes dimensions que permetin la col·locació en fila de quatre cotxes com a mínim.*
 - c) *L'ús dels assortidors no es podrà fer directament des de la calçada de cap vial.*
 - d) *No podran subministrar carburant a vehicles de més de dues tones (2 Tn).*

Les condicions tècniques de les unitats de subministrament així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà específicament mitjançant les corresponents ordenances reguladores, com també per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

La titularitat pública del sòl on s'emplacin les unitats de subministrament no impedirà que la seva explotació pugui ser privada, mitjançant concessió administrativa del servei, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

Art. 186 - Llicència.
(NB)

Les construccions, les instal·lacions, les edificacions i les altres activitats situades en zones adjacents a les que formen part del sistema viari, estaran subjectes, en qualsevol cas i sense perjudici d'altres intervencions, a la corresponent llicència municipal.

Art. 189 - Vialitat amb circulació de vehicles restringida.
(NC)

1. *El Pla defineix una àrea al nucli central de la ciutat amb vocació d'àrea de restricció de pas de vehicles. En aquesta àrea no s'admet la construcció de nous accessos a aparcaments.*
2. *Comprenen aquesta àrea els següents carrers:*
 - *Raval de Fora*
 - *Raval de Dins*
 - *C. de Marià Fortuny*
 - *C. de Sant Josep*
 - *C. de Sant Cristòfol*
 - *C. de la Palanca*
 - *C. de la Borriana*
 - *C. del Mestre Rius*
 - *C. del Pedregar*
 - *C. de Sant Antoni M. Claret*
 - *C. de Jesús*
 - *C. de Sant Antoni*
 - *C. de la Rosa*
 - *C. de l'Església*
 - *Plaça del Racó del Campanar*
 - *C. de l'Advocat Cirera*
 - *C. del Sol, des de la Plaça del Dr. Robert fins al C. de Sant Pere*
 - *C. de Gràcia, des del C. de Les Valls fins a la Plaça de Sant Roc*
 - *C. de Sant Pau, des de la Plaça de Sant Roc fins al C. de Sant Pere*
 - *C. de Sant Quirze*
 - *C. de Joan Maragall*
 - *Plaça del Gas"*

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 d'aquesta modificació puntual de Pla general es troben el béns catalogats següents:

Béns arquitectònics



Figura 8. Còpia parcial del plànol resum Nr1 Béns arquitectònics catalogats, del PEPS, amb superposició de l'àmbit d'actuació, en gris

ARU/M.033. EA Casal de la plaça del Gas

- Tipus de bé: Patrimoni arquitectònic
- Classificació: Elements arquitectònics
- Categoria: BPU
- Nivell de protecció: 2. Conservació.

L'àmbit de protecció és el següent:

NP 2. Conservació

Casal de planta baixa i dos pisos, emplaçat a la cantonada entre el carrer de Sant Feliu i la Plaça del Gas.

A continuació, es mostra la fitxa de protecció:

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

Casal de la plaça del Gas

ARU/M.033.EA

Altres denominacions Ajuntament de Sabadell - Acció Social

DADES BÀSIQUES

Adreça/es Plaça Gas, del, 2
Carrer Sant Feliu, de, 18

Codi INE 187

Coordenades UTM x = 425460 ; y = 4599745

Identificació al plànol Nd1-22

Dades cadastrals

Número

Superfície

Sostre

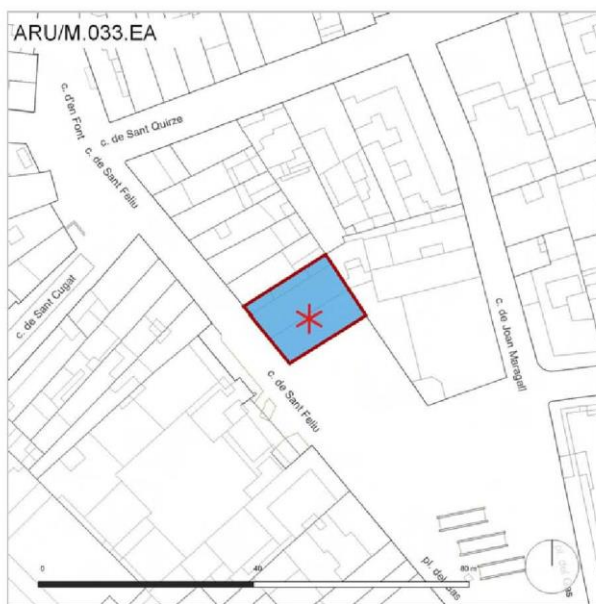
N. plantes

5600609DG2050B0001ID

235

646

PB+2



Plànol normatiu

LLEGENDA

☐ Límit de bé

 Entorn de protecció

Categoria de protecció:

 BCIN BCIL

* BPU

Nivell de protecció:

1. Integral

2. Conservació

☐ 3. Parcial

4. Ambient

☐ 5. Documental

 Espais lliures protegits



Fotografia del bé



Emplacament

Figura 9. Fitxa del catàleg del PEPS de l'element arquitectònic ARU/M.033.EA (1/5)



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



Ajuntament
de Sabadell

Casal de la plaça del Gas

ARU/M.033.EA

CATALOGACIÓ ANTERIOR

Tipus de bé Patrimoni arquitectònic
Categoria Altres béns
Nivell prot. Volumètric
Nº reg/cat. PEPBAMAS 2.26

CATALOGACIÓ

Tipus de bé Patrimoni arquitectònic
Categoria BPU
Nivell prot. 2. Conservació
Classificació Elements arquitectònics
Altres prot. V.15.AM Plaça del Gas / V.47.AM
Carrer de Sant Feliu

DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Tipologia Arquitectura Residencial Urbana / entre Mitgeres (ARU/M)
Subtipologia Habitatge unifamiliar (Casal)
Estil i Època Academicisme; Època contemporània. Segle XX
Cronologia 1865
Autor/promotor Batlle i Manent, Francesc, director d'obra/ Juan Calvó, promotor
Context L'edifici entre mitgeres es troba a l'àrea urbana de la ciutat de Sabadell.
Elements Edifici de planta baixa i dos pisos, emplaçat a la cantonada entre el carrer de Sant Feliu i la Plaça del Gas. Destaca l'ordre en la composició de les obertures.

Façanes sobries i amb tota la decoració concentrada en els entaulaments de les obertures de les plantes pis de la façana principal i l'acroteri que remata aquesta façana. Les diferents plantes s'exterioritzen mitjançant les línies de les impostes, que recorren les dues façanes.

La composició de la façana principal és a partir d'uns eixos verticals clars marcats per les obertures. Hi ha una voluntat de tractar la façana de manera homogènia, amb totes les obertures iguals per planta i sense aplicar cap tipus de simetria. Les obertures de la planta baixa sembla que són posteriors per tal d'adaptar-se al nou ús de l'edifici.

La façana lateral es compon seguint el mateix llenguatge però es diferencia per tenir les obertures de la planta baixa cobertes per arcs rebaixats, i les de les plantes pis composades intercalant uns balcons amb unes finestres. També es diferencia de la façana principal per tenir tots els emmarcaments de les obertures sense cap tipus de decoració.

El remat de la façana principal es realitza mitjançant una cornisa amb un acroteri a la part superior, mentre que el de la façana lateral s'hi situa un mur que oculta el perfil de la coberta inclinada per sobre de la mateixa cornisa.

La façana està revestida amb un estucat i amb aplacat de pedra en els emmarcaments de les obertures, lloses de balcons, acroteri i sòcol.

La coberta és inclinada a dues aigües, desguassant aquestes a la façana principal i posterior, acabada amb teules ceràmiques.

Ús actual Edifici de serveis

Ús original/altres Casal residencial

Estat conservació Bo

Façanes/Coberta Bon estat de conservació general en el seu aspecte exterior.

Estructura/interior La claredat tipològica d'aquesta construcció fa preveure un manteniment correcte de l'estructura principal i distributiva de l'edifici.

RAONS PER A LA CATALOGACIÓ

☒ Valor històric:

Bé referent en la lectura d'una època i un moment destacat en l'evolució de les construccions residencials d'estil (casals), promogudes per famílies benestants al llarg del s. XIX al centre de la ciutat, coincidint amb l'activitat comercial i productiva.

Figura 10. Fitxa del catàleg del PEPS de l'element arquitectònic ARU/M.033.EA (2/5)



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



Ajuntament
de Sabadell

Casal de la plaça del Gas

ARU/M.033.EA

- ☒ Valor urbanístic: Bé interessant per la contribució en la lectura de la formació, evolució i transformació de l'estructura urbana a partir de la implantació d'arquitectura residencial de rellevància que assenyalava una època en el desenvolupament de la ciutat.
- ☒ Valor arquitectònic/tipològic/artístic: Bé d'especial interès arquitectònic, el valor del qual resideix principalment en la seva estructura tipològica, així com el sistema constructiu derivat de l'arquitectura del moment, amb una imatge externa que reflecteix els models més academicistes.
- ☒ Valor sociocultural i etnològic: Bé referent per les seves característiques representatives, especialment en la tradició i record en el procés de transformació evolutiva de la ciutat al llarg del segle XIX amb la implantació d'habitatges de renda com a model més generalitzat.
- ☒ Valor natural/ambiental/paisatgístic: Bé interessant per la identificació singular que presenta en ell mateix, com a model arquitectònic residencial de rellevància, amb personalitat definida a través del seu estil, envers l'entorn que defineix al seu voltant (plaça del Gas).

ÀMBITS DE PROTECCIÓ

Element/s Casal de planta baixa i dos pisos, emplaçat a la cantonada entre el carrer de Sant Feliu i la Plaça del Gas.

REGULACIÓ DE LES INTERVENCIIONS

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)

CRITERIS D'INTERVENCIÓ

Conservar amb mètodes propis de la restauració adequada per tal de preservar la volumetria, les façanes i l'estructura tipològica original.

Cal preservar, si s'escau, altres elements singulars i representatius de la tradició sabadellenca com les reixes, baranes, paviments originals, altres elements de forja, ceràmics i/o característics de l'estil i l'època de construcció de l'immoble.

Façanes/Coberta Posar en relleu la tipologia i la composició de les façanes, el ritme, la proporció i forma de les obertures i els tancaments, amb la totalitat dels elements ornamentals i decoratius originals que les configuren.

Les cobertes hauran de preservar la forma i tipologia característica del bé catalogat.

Estructura/interior No es permet l'enderroc de les estructures referents en els seus valors tipològics com forjats, caixa d'escala, estances nobles, etc..

INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

Informació històrica Juan Calvo, el 1865, inicia les obres de construcció d'un habitatge als solaris que té de la seva propietat a la que llavors s'anomenava Plaza del Duque de la Victòria cantonada amb c/Sant Feliu. El director de l'obra és Francesc Batlle i Manent (AHS, Fons Municipal, Llicències d'obra, 6/1865).

El 1934, Joan Moix i Regàs, president del Casal Mutualista, demana permís per construir un pavelló annex al local del Casal Mutualista de la pç/del Duc de la Victòria, 2. També es vol col·locar a la façana d'aquest edifici un rètol de 5,20m per 0,7m amb la següent inscripció: "Casal Mutualista- Cooperativa sanitària". A la cantonada de la pç/del Duc de la Victòria i el c/de Sant Feliu s'hi ubicarà la farmàcia, cap a l'Est hi haurà la sala de preparació, el magatzem i un laboratori. També s'hi fan obres per al vessament de les aigües brutes al clavegueram. Els plànols els firma J. Baca Reixach. Els plànols vénen signats però la cal·ligrafia no fa possible el reconeixement del nom de l'arquitecte (AHS, Fons Municipal, Llicències d'obra, 407/1934).

El 1948, Martí Gibernau Riera, president de la Quinta de Salut LA ALIANZA demana permís per a l'ampliació de la planta baixa, amb una construcció envers els pati interior de l'illa, i la reforma d'alguna obertura (AHS, Fons Municipal, Llicències d'obra, 167/1948).

Figura 11. Fitxa del catàleg del PEPS de l'element arquitectònic ARU/M.033.EA (3/5)



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



Ajuntament
de Sabadell

Casal de la plaça del Gas

ARU/M.033.EA

El 1950, Miguel Gavín Sagardía, president accidental de la Quinta de Salud "La Alianza", demana permís per a ampliar el pis de l'edifici social que aquesta entitat té a la "Plaza de los mártires, 2". Les obres afecte l'extrem sud-oest del conjunt, amb façana al c/Sant Felix. Firma els plànols l'arquitecte Domènech Lausame (AHS, Fons Municipal, Llicències d'obra, 559/1950)

Bibliografia

AHS, Fons Municipal, Llicències d'obra, 6/1865
AHS, Fons Municipal, Llicències d'obra, 407/1934
AHS, Fons Municipal, Llicències d'obra, 167/1948
AHS, Fons Municipal, Llicències d'obra, 559/1950

Figura 12. Fitxa del catàleg del PEPS de l'element arquitectònic ARU/M.033.EA (4/5)

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

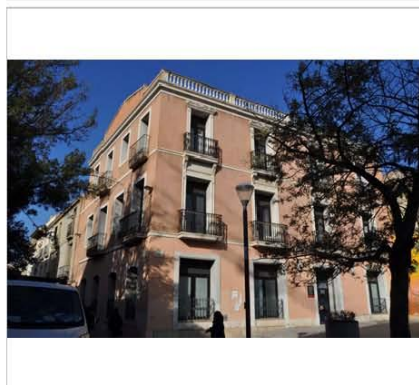


Ajuntament
de Sabadell

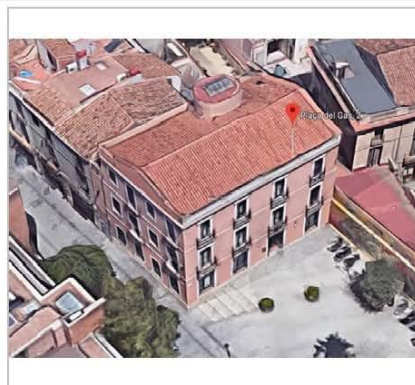
Casal de la plaça del Gas

ARU/M.033.EA

ALTRES IMATGES



Fotografia del bé
Equip redactor



Panoràmica del bé
Google

Figura 13. Fitxa del catàleg del PEPS de l'element arquitectònic ARU/M.033.EA (5/5)

ARU/A.06. EA Casa Marcet Font

- Tipus de bé: Patrimoni arquitectònic
- Classificació: Elements arquitectònics
- Categoria: BCIL
- Nivell de protecció: 2. Conservació.

Aquesta protecció es desglossa per àmbits de la manera següent:

NP 2. Conservació

Casal de planta baixa i dues plantes pis, delimitat en el plànol normatiu

NP.5 Documental

Reste de construccions i espais lliures de l'element

A continuació, es mostra la fitxa de protecció:

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



Ajuntament
de Sabadell

Casa Marcet Font

ARU/A.06.EA

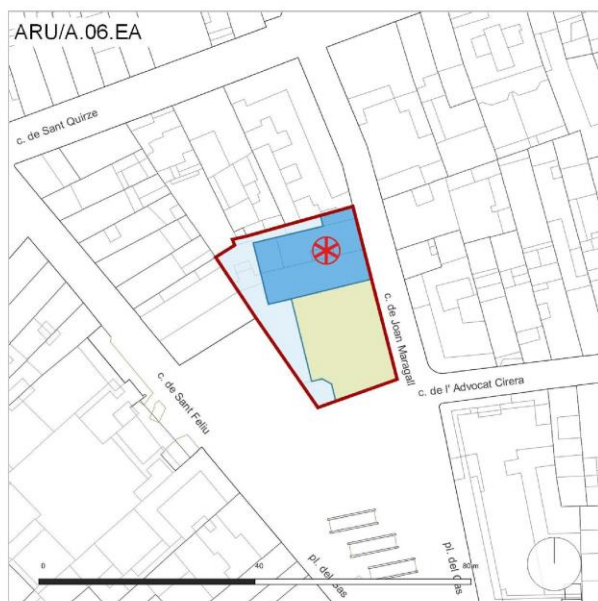
Altres denominacions Casa Grau (Ajuntament de Sabadell, Departament de Salut)

DADES BÀSIQUES

Adreça/es Carrer Joan Maragall, de, 7
Plaça Gas, del, s/n Codi INE 187

Coordenades UTM x = 425479 ; y = 4599760 Identificació al plànol Nd1-22

Dades cadastrals	Número	Superfície	Sostre	N. plantes
	5600608DG2050B	731	964	PB+2



Plànol normatiu

LLEGENDA

- Límit 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

Figura 14. Fitxa del catàleg del PEPS de l'element arquitectònic ARU/A.06.EA (1/5)



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



Ajuntament
de Sabadell

Casa Marcet Font

ARU/A.06.EA

CATALOGACIÓ ANTERIOR

Tipus de bé Patrimoni arquitectònic
Categoria BCIL
Nivell prot. Volumètric
Nº reg/cat. PEPBAMAS 2.27

CATALOGACIÓ

Tipus de bé Patrimoni arquitectònic
Categoria BCIL
Nivell prot. 2. Conservació
Classificació Elements arquitectònics
Altres prot. V.15.AM Plaça del Gas

DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Tipologia Arquitectura Residencial Urbana / Aïllada (ARU/A)
Subtipologia Habitatge unifamiliar amb jardí
Estil i Època Modernisme; Època contemporània. Segle XX
Cronologia Arxiu Municipal. Llicència d'obres.1911/Exp:113. (Joaquim Arimon)
Autor/promotor Batllellé i Arús, Juli (reforma)
Context El conjunt es troba a l'àrea urbana de la ciutat de Sabadell.
Elements Casal de planta baixa i dues plantes pis, amb façana principal al carrer de Joan Maragall, tot i que originàriament sembla que l'accés es produïa des de la Plaça del Gas. Destaca la composició de la façana seguint el model característic dels casals del segle XIX. Són intervencions posteriors: el cos longitudinal situat al jardí, de planta baixa i pis i estil modernista i la tanca que encercla el conjunt.

Actualment la façana principal segueix una composició asimètrica i austera degut a les reformes que han canviat el seu aspecte original. Totes les obertures de les dues façanes són de perímetre rectangular i presenten uns emmarcaments fets d'obra, excepte la porta central que dona al pati, que té l'emmarcament fet per motllures de pedra.

Les façanes del casal es componen a partir d'uns eixos verticals que corresponen a les portes o a unes finestres a la planta baixa, i uns balcons a les plantes pis. Totes les obertures són iguals per planta, amb la llosa dels balcons de la planta primera de més volada que les dels balcons de la planta segona. Les plantes es diferencien exteriorment a través de les línies de les impostes que recorren les dues façanes i coincideixen amb la llosa dels balcons. El coronament de les façanes es realitza mitjançant una cornisa sustentada per permòdols i amb una balustrada a la part superior. L'acabat de les façanes és amb estucat amb espequejament de carreus.

La major part de la coberta del casal és inclinada, acabada amb teules, desguassant aquesta a les façanes principal i lateral. Una part de la coberta és plana tipus terrat.

Destacar els paviments hidràulics, arrimadors ceràmics (rajoles decorades amb la tècnica de trespa) i de fusta. Vidrieres que condueixen a l'escala, treballades amb la tècnica de l'àcid, representant elements florals i vegetals, amb les tiges dibuixant formes de coup de fouet.

El pavelló mirador modernista afegit posteriorment causa un fort contrast amb el casal, ja que aquest conté les obertures cobertes amb arcs carpanells i usa una decoració vegetal i floral a la cornisa i revestiments amb rajoles de motlle en forma de flor. La tanca és d'estil modernista.

Ús actual En desús
Ús original/altres Casal residencial
Estat conservació Regular
Façanes/Coberta S'aprecien desperfectes en els arrebossats de les façanes.

RAONS PER A LA CATALOGACIÓ

☒ Valor històric

Bé referent per la seva representativitat en la lectura d'una època destacada en la implantació d'arquitectura residencial d'estil promoguda per famílies benestants i construïda en el període comprès entre el darrer quart del s. XIX fins els anys 1920.

Figura 15. Fitxa del catàleg del PEPS de l'element arquitectònic ARU/A.06.EA (2/5)



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



Ajuntament
de Sabadell

Casa Marcet Font

ARU/A.06.EA

☒ Valor urbanístic	Bé interessant per la contribució en la lectura de la formació, evolució i transformació de l'estructura urbana a partir de la implantació d'arquitectura residencial de rellevància que assenyalava una època en el desenvolupament de la ciutat.
☒ Valor arquitectònic/tipològic/artístic	Bé d'especial interès arquitectònic, el valor del qual resideix principalment en la seva estructura tipològica, així com el sistema constructiu derivat de l'arquitectura neoclàssica, amb una imatge externa que reflecteix el llenguatge més acadèmicista.
☒ Valor sociocultural i etnològic	Bé referent en el context sociocultural i etnològic per les característiques representatives i la dimensió social d'una família benestant construït en un moment destacat en l'evolució urbana i representativa de la ciutat.
☒ Valor natural/ambiental/paisatgístic	Bé interessant per la contribució en la preservació de la seva imatge original en un paisatge que ha sofert transformacions i canvis en el seu entorn al llarg dels anys, especialment en època contemporània.

ÀMBITS DE PROTECCIÓ

<i>Element/s</i>	NP 2. CONSERVACIÓ Casal de planta baixa i dues plantes pis, delimitat en el plànol normatiu
	NP 5. DOCUMENTAL Resta de construccions i espais lliures de l'element

REGULACIÓ DE LES INTERVENCIIONS

<i>Tipus d'intervenció</i>	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)
	CRITERIS D'INTERVENCIÓ Conservar amb mètodes propis de la restauració adequada per tal de preservar la volumetria, les façanes i l'estructura tipològica original que inclou elements decoratius, ornamentals i/o béns mobles a l'interior, així com altres elements característics i identificadors com: paviments (hidràulic, "Nolla" o de fusta), el cancell com estructura tradicional molt comuna a Sabadell (que inclou la doble porta de fusta, normalment treballada amb motius ornamentals i la ceràmica de rajola de València amb motius decoratius que conforma els arremadors) i les reixes de forja i/o de fosa, per citar alguns exemples característics.
<i>Façanes/Coberta</i>	Posar en relleu la tipologia i la composició de les façanes, el ritme, la proporció i forma de les obertures i els tancaments, amb la totalitat dels elements ornamentals i decoratius originals que les configuren.
	En el cas de la coberta s'haurà de preservar la forma i tipologia característica del bé catalogat.
<i>Entorn/Jardí</i>	L'espai lliure protegit assenyalat en el plànol normatiu, s'haurà de mantenir ineditat.
<i>Estructura/interior</i>	No es permet l'enderroc de les estructures que són referents en els seus valors tipològics com: elements estructurals identificadors de la tècnica constructiva d'un moment, període o estil determinat; forjats definidors dels nivells originals de l'edifici; posició determinant de la caixa d'escala i valors associats a la mateixa; disposició de les estances nobles amb la presència o no d'elements ornamentals i/o decoratius originals (pintures, estucs, plafonats, làmpades, paviments, etc.), així com altres parts o espais que confereixen el caràcter singular del bé declarat, com el cancell i els seus elements referents i/o associats.

INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

<i>Informació històrica</i>	Antic habitatge unifamiliar utilitzat posteriorment com escola privada. L'edifici està ubicat en el recinte de la vila del segle XVIII.
<i>Bibliografia</i>	CASAMARTINA, Josep: Josep Renom, arquitecte. Sabadell: Fundació Bosch i Cardellach, 2000. LÓPEZ NAVARRO, Tomàs: Les Reixes dels vapors i de les cases pairals a Sabadell. Museu d'Art de Sabadell, 1991.

Figura 16. Fitxa del catàleg del PEPS de l'element arquitectònic ARU/A.06.EA (3/5)



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



Casa Marcet Font

ARU/A.06.EA

Arxiu Municipal. Llicència d'obres.1903/Exp:114. (Josep Marcet Font)
Arxiu Municipal. Llicència d'obres.1903/Exp:133. (Josep Marcet Font)
Arxiu Municipal. Llicència d'obres.1880/Exp:196. (Francisco Gorina)
Arxiu Municipal. Fons d'empreses.1837-1960/Exp:A-1. (S.A. MARCET)
Arxiu Municipal. Fons d'empreses.1893-1908/Exp:A-16. (Josep Marcet Font)

Figura 17. Fitxa del catàleg del PEPS de l'element arquitectònic ARU/A.06.EA (4/5)

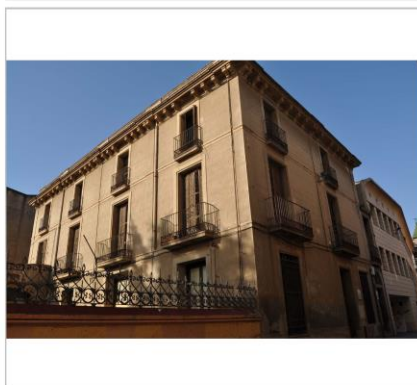
Pla Especial urbanístic de protecció del Patrimoni i catàleg de
béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell (PEPS)



Casa Marcet Font

ARU/A.06.EA

ALTRES IMATGES



Fotografia del bé
Equip redactor



Fotografia del bé
Equip redactor

Figura 18. Fitxa del catàleg del PEPS de l'element arquitectònic ARU/A.06.EA (5/5)

Amb caràcter previ a les intervencions en un element arquitectònic (EA), sempre que no siguin de manteniment i/o conservació, cal la realització d'un Estudi patrimonial amb els continguts mínims establerts a l'article 43 de la normativa del PEPS.

V.47.AM Carrer de Sant Feliu

- Tipus de bé: Patrimoni arquitectònic
- Classificació: Ambients
- Categoria: BPU
- Nivell de protecció: 4. Ambiental.

A continuació, es mostra la fitxa de protecció:



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



Carrer de Sant Feliu

V.47.AM

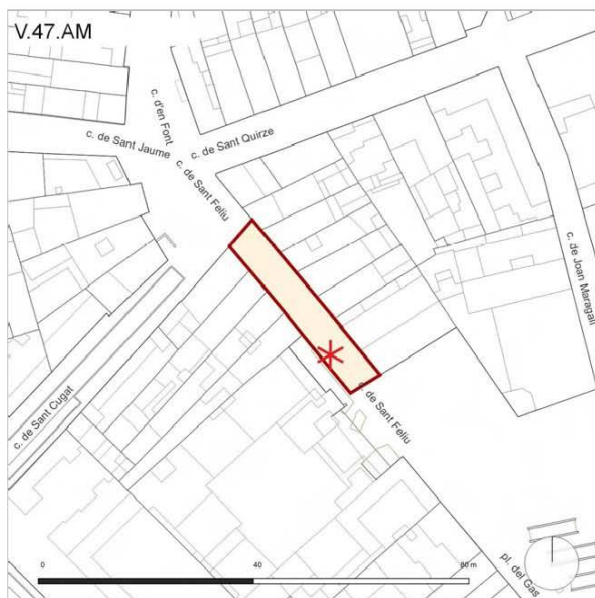
DADES BÀSIQUES

Adreça/es Carrer Sant Feliu, de

Codi INE 187

Coordenades UTM x = 425442 ; y = 4599748

Plànol Nd1-22



LLEGENDA

- 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

Plànol normatiu



Panoràmica general



Emplaçament

Figura 19. Fitxa del catàleg del PEPS de l'ambient V.47.AM (1/4)



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



Ajuntament
de Sabadell

Carrer de Sant Feliu

V.47.AM

CATALOGACIÓ ANTERIOR

Altres Ambient emergent

CATALOGACIÓ

Tipus de bé Patrimoni arquitectònic
Categoria BPU
Nivell prot. 4. Ambiental
Classificació Ambients
Altres prot. AEA.49.BARP Centre històric /
Algunes edificacions d'aquest vial
tenen protecció individualitzada.

DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Tipologia Vials del Centre i de la Creu Alta (V)
Context Carrer del Centre, situat entre la plaça de Marquilles fins a la plaça del Gas.
Conjunt / Ambient El carrer de Sant Feliu conforma un paisatge urbà estructurat i caracteritzat a partir d'algunes circumstàncies generalitzables com: la traça viària —definida en els casos dels camins històrics com en la trama planificada com a eixample—; la secció construïda — proporció entre l'amplada del vial o plaça i l'alçada de l'edificació—; el parcel·lari —que recull l'estructura de la propietat derivada del planejament—; l'escala de les tipologies edificatòries; l'arquitectura representativa i/o significativa d'un període determinat i altres aspectes que esdevenen valors de paisatge i elements de reflexió en la lectura i la identitat d'aquest vial.
Ús actual Carrer
Ús original/altres Carrer

RAONS PER A LA CATALOGACIÓ

- ☒ Valor històric: L'estructura morfològica ha estat determinant en l'evolució de les tipologies vinculades als models socials i els progressius canvis conformant una realitat física dins l'estructura urbana del centre de la ciutat en l'evolució del seu teixit històric.
- ☒ Valor urbanístic: El vial està perfectament assimilat a l'estructura urbana del Centre històric i és part essencial en la seva articulació progressiva. La protecció ha de reconèixer el teixit edificatori per determinar criteris en l'evolució i transformació en el futur.
- ☒ Valor arquitectònic/tipològic/artístic: El predomini i/o l'alternança entre diferents tipologies i models arquitectònics de valor patrimonial presents al llarg dels vials del Centre representen un valor de referència que cal preservar per fer possible la integració de les noves edificacions.
- ☒ Valor sociocultural i etnològic: La identitat morfològica d'aquest vial del Centre és indissociable en l'estructura social del barri. És un testimoni vivent en el desenvolupament del teixit edificatori i els canvis en el temps, així com la transformació de les infraestructures.
- ☒ Valor natural/ambiental/paisatgístic: Aquest vial del Centre ha conformat identitat a nivell de barri i de ciutat. La seva imatge a partir de les tipologies arquitectòniques dominants és indissociable al paisatge que configura.

ÀMBITS DE PROTECCIÓ

Conjunt / Ambient Carrer de Sant Feliu

REGULACIÓ DE LES INTERVENCIIONS

Les intervencions han de garantir la pervivència dels valors identitaris que el caracteritzen i la seva posta en valor, així com la seva adequació i qualitat arquitectònica, en tractar-se d'actuacions en un teixit urbà consolidat declarat ambient.

Els projectes d'intervenció que afectin les façanes i de nova planta hauran d'anitzar prèviament el conjunt dels respectius fronts edificatoris on s'emplacen, a fi de garantir mitjançant un estudi global dels mateixos, amb especial de les finques coetànies, que el projecte proposat s'ajusta a les condicions específiques determinades per la seva ubicació

Figura 20. Fitxa del catàleg del PEPS de l'ambient V.47.AM (2/4)



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



Ajuntament
de Sabadell

Carrer de Sant Feliu

V.47.AM

amb respecte pels valors paisatgístics i ambientals del vial.

Aquest anàlisi previ de l'entorn concret de la intervenció paràrà una especial atenció a paràmetres que esdevenen configuradors del teixit, com són: l'estructura parcel·laria, la tipologia predominant, la presència i proporció de buits i plens, les línies de composició, la incidència de la secció en el front edificatori on se situa l'actuació, el tipus de coronament, la repetició d'elements de composició, la presència o no de balcons, els materials, tipus de revestiment, textures, colors, etc.

INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

Informació històrica

Feliu (Cesarea de Mauritània?, segle III - Girona, 303). Màrtir cristià de probable origen africà. A principis del segle IV, juntament amb sant Cugat, van arribar a Barcelona disfressats de mercaders, en unes naus procedents de Cesarea de Mauritània, fugint de la persecució contra els cristians. Les poques dades que sabem de la seva vida ens són conegudes per una "Passio" tardana i per un himne litúrgic, on consta que era de Cesarea i que fou torturat i llançat a la mar. El carrer de Sant Feliu es va iniciar el 1771, fora del portal de Sant Quirze, amb la construcció de les primeres cases a l'anomenada era d'en Font.

Bibliografia

Miquel Carreras
Elements d'història de Sabadell
Ajuntament de Sabadell
1932

"Per la banda del carrer de Sant Quirze (passat l'any 1772) s'iniciaren els carrers de [...] Sant Feliu..." (p. 276)

El 1824: "El primer [barri] s'anomenava del carrer de Sant Quirze com a més principal i comprenia, demés d'aquest, els de la Rosa, Gràcia (que tenia aleshores 31 cases), Font (amb 19), Sant Jaume i Sant Cugat (amb 17 cadascun) i Sant Feliu (amb 13). Cap d'aquests carrers era nou." (p. 299)

Antoni Bosch i Cardellach
Anales de la Villa de Sabadell - I
Fundació Bosch i Cardellach
1992

"1488. En la Dominica de Quinquagésima de este año, se consagró la Iglesia Parroquial de San Feliu de Sabadell. Alguna tradición dice que un Obispo natural de la familia de Meca y Clasquerí, ascendientes de Meca avecindados en esta vila [...], se hallaba de recreo en su Castillo de Castellar junto con otro Obispo, por pertenecer dicho Castillo a la misma familia, a la ocasión de que vino de visita a esta Parroquial su Obispo de Barcelona, y visitándose mutuamente a instancias de dichos Señores Meca, acordaron consagrarla por estar ya concluido su edificio." (p. 140)

Antoni Bosch i Cardellach
Anales de la Villa de Sabadell - II
Fundació Bosch i Cardellach
1992

1670: "También se acordó se vendiese al público subhasto un pedazo de tierra fuera de la puerta de San Quirce, enfrente el huerto de Argemir, reservándose la señoría para este Común; [...] Dicha tierra sería lo que oy es y llamamos hera de Font, enfrente lo que era huerto de Argemir, y en 1771 se hicieron casas, que llaman carrer de San Feliu."

Observacions

HISTORIAL TOPONÍMIC
Sant Feliu (1771)
Capità Biarreau (6.1.1937)
San Félix (27.5.1939), calle
Sant Feliu (30.10.1985)

Figura 21. Fitxa del catàleg del PEPS de l'ambient V.47.AM (3/4)

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

Carrer de Sant Feliu

V.47.AM

ALTRES IMATGES



Vista aèria 2017
ICGC



Vista aèria 1994
ICGC



Vista aèria 1956
ICGC

Figura 22. Fitxa del catàleg del PEPS de l'ambient V.47.AM (4/4)

V.15.AM Plaça del Gas

- Tipus de bé: Patrimoni arquitectònic
- Classificació: Ambients
- Categoria: BPU
- Nivell de protecció: 4. Ambiental.

A continuació, es mostra la fitxa de protecció:

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

Plaça del Gas

V.15.AM

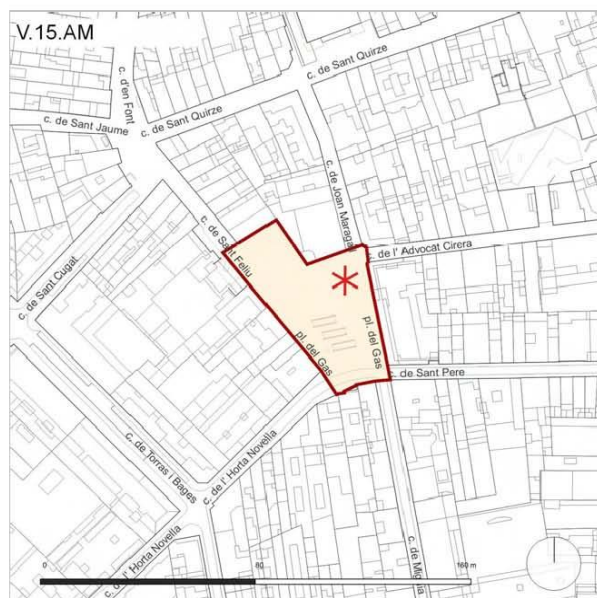
DADES BÀSIQUES

Adreça/es Plaça Gas, del

Codi INE 187

Coordenades UTM x = 425487 ; y = 4599711

Plànol Nd1-22



LLEGENDA

☐ Límit de bé

 Entorn de protecció

Categoria de protecció:

 BCIN

* BPU

Nivell de protecció:

1. Integral

2. Conservació

3. Parcial

☐ 4. Ambiental

☐ 5. Documental

■ Espais lliures protegits

Plànol normatiu



Panoràmica general



Emplaçament

Figura 23. Fitxa del catàleg del PEPS de l'ambient V.15.AM (1/4)



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



Ajuntament
de Sabadell

Plaça del Gas

V.15.AM

CATALOGACIÓ ANTERIOR

Altres Ambient emergent

CATALOGACIÓ

Tipus de bé Patrimoni arquitectònic
Categoria BPU
Nivell prot. 4. Ambiental
Classificació Ambients
Altres prot. AEA.49.BARP Centre històric /
Algunes edificacions d'aquest vial
tenen protecció individualitzada.

DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Tipologia Vials del Centre i de la Creu Alta (V)
Context Plaça del Centre de Sabadell on conflueixen els carrers de Sant Feliu, de Joan Maragall,
de l'Horta Novella i de Sant Pere.
Conjunt / Ambient La plaça del Gas conforma un paisatge urbà estructurat i caracteritzat a partir d'algunes
circumstàncies generalitzables com: la traça viària —definida en els casos dels camins
històrics com en la trama planificada com a eixample—; la secció construïda — proporció
entre l'amplada de la plaça i l'alçada de l'edificació—; el parcel·lari —que recull l'estructura
de la propietat derivada del planejament—; l'escala de les tipologies edificatòries;
l'arquitectura representativa i/o significativa d'un període determinat, amb la disposició de
casals i habitatges residencials d'interès i altres aspectes que esdevenen valors de
paisatge i elements de reflexió en la lectura i la identitat d'aquesta plaça.
Ús actual Plaça
Ús original/altres Plaça

RAONS PER A LA CATALOGACIÓ

- ☒ Valor històric L'estructura morfològica ha estat determinant en l'evolució de les tipologies
vinculades als models socials i els progressius canvis conformant una
realitat física dins l'estructura urbana del centre de la ciutat en l'evolució del
seu teixit històric.
- ☒ Valor urbanístic El vial està perfectament assimilat a l'estructura urbana del Centre històric i
és part essencial en la seva articulació progressiva. La protecció ha de
reconèixer el teixit edificatori per determinar criteris en l'evolució i
transformació en el futur.
- ☒ Valor arquitectònic/tipològic/artístic El predomini i/o l'alternança entre diferents tipologies i models
arquitectònics de valor patrimonial presents al llarg dels vials del Centre
representen un valor de referència que cal preservar per fer possible la
integració de les noves edificacions.
- ☒ Valor sociocultural i etnològic La identitat morfològica d'aquest vial del Centre és indissociable en
l'estructura social del barri. És un testimoni vivent en el desenvolupament
del teixit edificatori i els canvis en el temps, així com la transformació de les
infraestructures.
- ☒ Valor natural/ambiental/paisatgístic Aquest vial del Centre ha conformat identitat a nivell de barri i de ciutat. La
seua imatge a partir de les tipologies arquitectòniques dominants és
indissociable al paisatge que configura.

ÀMBITS DE PROTECCIÓ

Conjunt / Ambient Plaça del Gas

REGULACIÓ DE LES INTERVENCIÓNS

Les intervencions han de garantir la pervivència dels valors identitaris que el caracteritzen
i la seva posta en valor, així com la seva adequació i qualitat arquitectònica, en tractar-se
d'actuacions en un teixit urbà consolidat declarat ambient.

Els projectes d'intervenció que afectin les façanes i de nova planta hauran d'analitzar
prèviament el conjunt dels respectius fronts edificatoris on s'emplacen, a fi de garantir
mitjançant un estudi global dels mateixos, amb especial de les finques coetànies, que el

Figura 24. Fitxa del catàleg del PEPS de l'ambient V.15.AM (2/4)



Plaça del Gas

V.15.AM

projecte proposat s'ajusta a les condicions específiques determinades per la seva ubicació amb respecte pels valors paisatgístics i ambientals del vial.

Aquest anàlisi previ de l'entorn concret de la intervenció paràrà una especial atenció a paràmetres que esdevenen configuradors del teixit, com són: l'estructura parcel·laria, la tipologia predominant, la presència i proporció de buits i plens, les línies de composició, la incidència de la secció en el front edificatori on se situa l'actuació, el tipus de coronament, la repetició d'elements de composició, la presència o no de balcons, els materials, tipus de revestiment, textures, colors, etc.

INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

Informació històrica

Nom popular originat en les oficines que la Companyia de Gas havia establert a la plaça. L'aparició del gas a Sabadell es remunta al 1852, quan el farmacèutic Felip Benessat, després de produir gas artesanalment per il·luminar l'interior de la farmàcia i tres fanals de davant de casa seva, juntament amb l'enginyer Ridehart i Francesc Prats, va decidir muntar una fàbrica de gas destinada a proveir l'enllumenat públic dels carrers de Sabadell. La plaça, però, s'havia originat molt abans, arran de la construcció el 1458 del primer safareig de la vila en terrenys que eren de la Pabordia, molt a prop de l'església, en la que amb el creixement de la vila cap a ponent acabaria sent plaça del Safareig. D'altra banda, les aigües sobreres de la bugada van servir també per convertir en horta les terres ermes de la Pabordia. És així com va néixer l'Horta Novella.

Bibliografia

Agustí Rius i Borrell
Sabadell. Monografia
Biblioteca Sabadellenca
1929

"Rentador públic.- Obeint al mateix pensament d'augmentar les comoditats de la població i aprofitant l'abundància d'aigües que venien de la font de la Rosella, el Consell general de veïns reunit l'any 1458 acordà la construcció d'un rentador públic en terres de la pavordia, al qual fi foren comissionats els jurats per a realitzar el projecte i intervenir en les obres. Tal és l'origen i antiguitat del primer rentador públic de Sabadell." (p. 73)

Miquel Carreras
Elements d'història de Sabadell
Ajuntament de Sabadell
1932

"L'obra del safareix es va realitzar sense obstacles l'any 1458, mercès a la cooperació que va prestar-hi, administrant-la, el ric patrici sabadellenc Galceran Marquet. El lloc de la construcció va ésser fora la vila i a un tret de ballesta de l'església, en la que fou antigament Plaça del Safareix i ara és del Duc de la Victòria [actualment, pl. del Gas]. La construcció del safareix va servir per a formar l'Horta Nova..." (p. 174)

"En 1854, quan van pujar al Poder els progressistes i va governar Espartero, els veïns del carrer i plaça del Safareig van demanar a l'Ajuntament que donés a aquesta el nom de Plaça del Duc de la Victòria, que era el títol del general, i, desitjosos, encara, d'embellir-la, van oferir-se a traslladar el safareig a una altra banda, que va ésser el lloc actual, abans anomenat Hort de Sant Joan..." (p. 372)

Joan Sallarès
A l'ombra del campanar
Ajuntament de Sabadell
1970

"L'any 1458, Sabadell instal·là el primer safareig públic, que era fora vila, en el que és avui Plaça dels Màrtirs i, anteriorment del Duc de la Victòria. No costa gens de suposar els inconvenients que aleshores patia la població per a resoldre una necessitat tan important com és la de rentar la roba. Cert que a tots els veïnats existia un gran nombre de pous i hem de suposar que era d'ells que es treia l'aigua indispensable." (p. 21)

Antoni Bosch i Cardellach
Anales de la Villa de Sabadell - I
Fundació Bosch i Cardellach
1992

Figura 25. Fitxa del catàleg del PEPS de l'ambient V.15.AM (3/4)

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



Ajuntament
de Sabadell

Plaça del Gas

V.15.AM

Actuacions / altres

"1458. En este año se hizo un algibe o safareig público en terreno de la Pabordia, cuidando los Jurados como a Comisionados del Concejo general. Tal vez el actual tiene de aquí su principio, pues es en dicho terreno." (p. 129)

COMENTARIS FOTOGRAFIES HISTÒRIQUES INFORMACIÓ GRÀFICA

Comentari 9. Fotografia de Francesc Pulit i Tiana (Finals del segle XIX) Fira d'hivern a la plaça d'Espartero, l'actual plaça del Gas.

Comentari 10. Fotografia de Francesc Pulit i Tiana (1900) La plaça d'Espartero, avui plaça del Gas.

Comentari 11. Edició postal d'E.T.V. (1910 ca.) Plaça del "Duque de la Victoria", avui plaça del Gas.

Comentari 12. Fotografia de Francesc Pulit i Tiana (1891 aprox.) Carros a la plaça d'Espartero, la plaça del Gas d'avui.

Comentari 13. Fotografia de Francesc Pulit i Tiana (1891) Carros a la plaça del Gas.

Comentari 14. Fotografia d'autor desconegut (1958) La plaça del Gas, amb els pins i el brollador central.

Observacions

HISTORIAL TOPONÍMIC

Safareig (segle XVII ?)

Duc de la Victòria (1854)

Brigades Internacionals (30.12.1938)

Mártires (24.11.1939), plaza de los

Gas (30.5.1979)

Figura 26. Fitxa del catàleg del PEPS de l'ambient V.15.AM (4/4)

Béns arqueològics

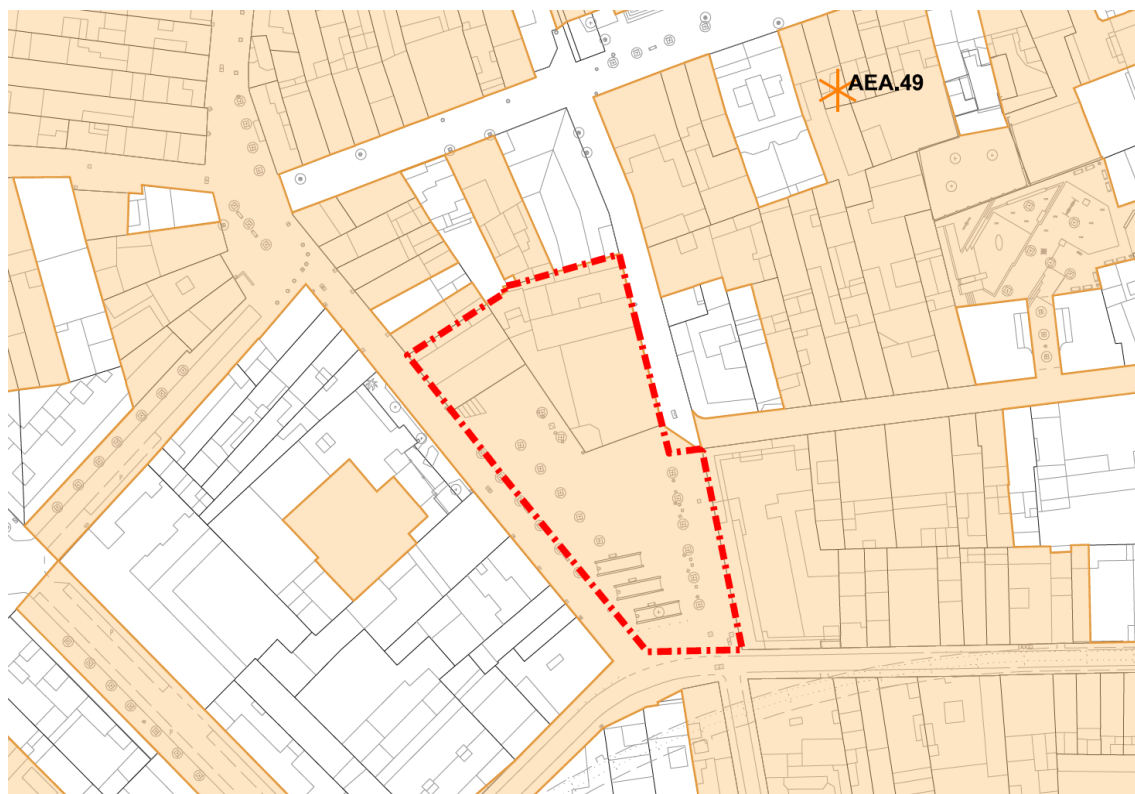


Figura 27. Còpia parcial del plànol resum de béns arqueològics catalogats del PEPS amb superposició de l'àmbit, en vermell

AEA.49.BARP Centre Històric

- Tipus de bé: Patrimoni arqueològic-paleontològic
- Classificació: Àrea d'expectativa arqueològica

- Categoria: BPU
- Nivell de protecció: 6. AEA

A continuació, es mostra la fitxa de protecció:

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



Ajuntament
de Sabadell

Centre Històric

AEA.49.BARP

DADES BÀSIQUES

Adreça/es

Centre Històric de Sabadell

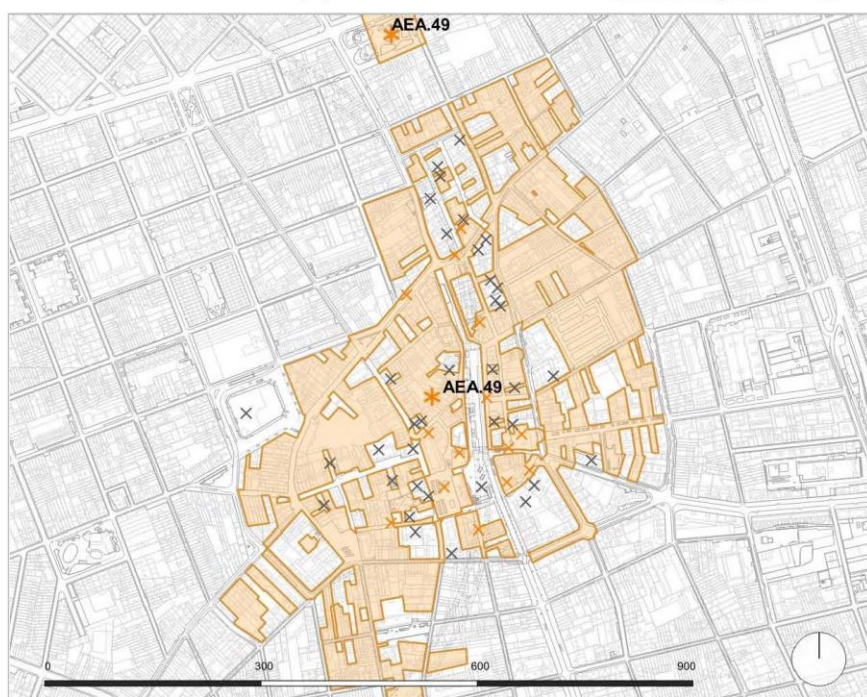
Codi INE

187

Coordenades UTM x = 425715 ; y = 4599964

Identificació al plànol

Nr2



Plànol normatiu

- AEA - Àrea d'Expectativa Arqueològica
- JA - Jaciment Arqueològic
- JP - Jaciment Paleontològic
- EIA - Elements d'Interès Arqueològic
- Llocs d'intervenció arqueològica (de caràcter informatiu)**
- 01
 No exhaurit / no intervingut
- X01
 Exhaurit / resultats negatius
- Llocs de troballes paleontològiques (de caràcter informatiu)**
- 00
 Lloc de troballes paleontològiques
- Categoria de protecció**
- BCIN
 BCIN - Bé Cultural d'Interès Nacional
- BCIL
 BCIL - Bé Cultural d'Interès Local
- BPU
 BPU - Bé amb Protecció Urbanística
- EPA
 EPA - Espai de Protecció Arqueològica



Context

Figura 28. Fitxa del catàleg del PEPS de l'àrea d'expectativa arqueològica AEA.49.BARP (1/4)

Pla Especial urbanístic de protecció del Patrimoni i catàleg de
béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell (PEPS)Ajuntament
de Sabadell**Centre Històric****AEA.49.BARP****CATALOGACIÓ ANTERIOR**

Tipus de bé Patrimoni arqueològic-paleontològic
Classificació Espai d'expectativa arqueològica
Categoria Altres
Nivell prot. Sistemàtica
Nº reg/cat. PEPBAMAS EEA-50
Altres prot. Llei 9/1993, Decret 78/2002

CATALOGACIÓ

Tipus de bé Patrimoni arqueològic-paleontològic
Classificació Àrea d'expectativa arqueològica
Categoria BPU
Nivell prot. 6. AEA
Altres prot. Llei 9/1993; Decret 78/2002. Béns
arquitectònics protegits (AM, EA i
CA) situats en els àmbits delimitats
de l'AEA

DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Tipus Ocupació cultural, econòmica i cultural del medi urbà
Cronologia Neolític-Romà-Medieval-Modern-Contemporani
Context Es tracta d'àmbits puntuals de la geografia urbana que han aportat dades sobre el creixement històric del municipi. La seva forquilla cronològica abasta des de l'època medieval fins la contemporània. El resultat d'aquest conjunt d'intervencions arqueològiques ha estat força positiu per explicar el creixement urbà de Sabadell des de l'edat mitjana fins l'actualitat. Aquest fet confereix al Centre Històric un valor arqueològic d'excepció.

L'AEA està definida pels límits del primer creixement urbà que depassà les muralles i el fossat, vers els ss.XVII-XVIII. També inclou certs sectors que tingueren un creixement primerenc vers el s.XIX. En els darrers anys s'ha documentat també restes de cronologia prehistòrica

Elements i/o llocs d'intervenció arqueològica

49.02. Passeig de la Plaça Major
49.03. Racó del Campanar
49.04. Església de Sant Fèlix
49.05. Aparcaments Jardinetes
49.06. Carrer de Sant Antoni Maria Claret - Plaça del Doctor Robert
49.07. Carrer de Sant Antoni Maria Claret
49.08. Carrer del Pedregar
49.09. Casa Duran
49.10. Carrer de la Borriana núms 33-35 - Carrer de Sant Joan
49.12. Carrer de la Borriana, núm. 14
49.14. Carrer de Sant Joan - Carrer de Sant Josep
49.16. Carrer del Doctor Puig, 7-13
49.18. Carrer del Doctor Puig, núm. 21 / Carrer de Marià Fortuny núm. 20
49.19. Carrer de la Salut / Carrer del Doctor Puig
49.20. Plaça de l'Àngel / Carrer de la Salut
49.22. Plaça de l'Àngel
49.23. Carrer Raval de Dins, núm. 12
49.25. Carrer de les Valls - Carrer de Calderón
49.30. Plaça de Sant Roc, núm. 13
49.31. Carrer de l'Advocat Cirera, núms. 12-14-16
49.33. Carrer de l'Advocat Cirera
49.34. Carrer de l'Advocat Cirera, núms. 5-13
49.40. Vapor de Joan Salt
49.41. Carrer de Sant Quirze, núm. 18
49.42. Carrer de Sant Quirze, núm 34
49.43. Passeig de la Plaça Major, núms. 45-49
49.44. Casal d'Estudi
49.45. Carrer del Doctor Puig núm. 9
49.46. Carrer Raval de Dins, núm. 14
49.49. Carrer Doctor Puig, núm. 17-19
49.50. Plaça de Sant Roc
49.51. Carrer de Sant Quirze, núm. 47
49.52. Carrer Raval de Dins, núms. 40-42
49.53. Carrer del Sol
49.54. Carrer de Sant Pau, núms. 7-9 / Carrer de Sant Pere, núm. 12

Figura 29. Fitxa del catàleg del PEPS de l'àrea d'expectativa arqueològica AEA.49.BARP (2/4)



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



Ajuntament
de Sabadell

Centre Històric

AEA.49.BARP

- 49.55. Carrer de la Rosa, núm. 28-32
- 49.56. Carrer de la Borriana, núms. 30-32 / Passeig de la Plaça Major, núms 16-18
- 49.57. Carrer de la Borriana, núm. 19 / Carrer de Sant Joan, núm. 26
- 49.58. Raval de Dins, núm. 36
- 49.60. Via de Massagué, 6-8 / Raval de Dins, 7-9
- 49.65. Carrer de Sant Antoni Maria Claret, 10-14
- 49.68. Carrer de Marià Fortuny / Passatge de Can Jonc
- 49.69. Carrer de Gràcia, 28-28B
- 49.71. Carrer de Sant Quirze, 11-11B
- 49.72. Plaça de Sant Roc, 7-9
- 49.73. Carrer de les Tres Creus - Carrer de Sant Cristòfor
- 49.74. Via de Massagué, 16-22 - Raval de Dins, 21-27
- 49.78. Mercat Central
- 49.87. Carrer de Gràcia, 1-5
- 49.88. Carrer del Convent, 33.- Raval de Fora, 40

RAONS PER A LA CATALOGACIÓ

- ☒ Valor històric: Estudi de la ciutat de Sabadell des de la seva formació.
- ☒ Valor arqueològic i paleontològic: Restes de l'estructures que conformen la població de Sabadell.

ÀMBITS DE PROTECCIÓ

Àmbit

Àmbit definit pels límits del primer creixement urbà que depassà les muralles i el fossat, vers els s.XVII-XVIII. També inclou certs sectors que tingueren un creixement primerenc vers el s.XIX. S'ha de dir que aquesta delimitació es basa en el Pla Especial de Reforma Interior del Sector Centre de Sabadell, de l'any 1983.

Aquesta nova definició d'àrea d'expectativa arqueològica queda delimitada pels següents carrers: Carme, Sant Llorenç, Alfons XIII, Sant Pere, Sant Pau, Migdia, Avellaneda, Ferran Casablanques, Horta Novella, Mossèn Gaietà, Sant Cugat, Torras i Bages, Colom, Jovellanos, Calderón, Escola Industrial, Capmany, Escola Pia, Via de Massagué, Sant Francesc, Sant Honorat, Soledat, Salut, Font Nova i Plaça de les Dones del tèxtil.

El sector del Centre Històric incorpora com a espais a protegir dins de l'àmbit de l'AEA els següents:

- 1- Espais públics (via pública, espais de trànsit, places,...) no intervinguts arqueològicament.
- 2- Espais públics i solars intervinguts arqueològicament de manera parcial.
- 3- Espais edificats abans dels anys 30.

S'exclouen, com a àrees d'expectativa arqueològica:

- 1- Espais públics o solars edificats ja intervinguts arqueològicament.
- 2- Espais edificats en els darrers 30 anys, atès que els fonaments d'aquests edificis han destruït qualsevol probable vestigi històric.

REGULACIÓ DE LES INTERVENCIIONS

Intervencions a fer

Control - Excavació

Reg. intervencions

Quan es vulgui realitzar un projecte d'intervenció, en alguna de les parcel·les privades de l'àmbit, caldrà aportar un estudi patrimonial previ de l'edifici preexistent, proporcional a la naturalesa de la intervenció.

Figura 30. Fitxa del catàleg del PEPS de l'àrea d'expectativa arqueològica AEA.49.BARP (3/4)

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



Ajuntament
de Sabadell

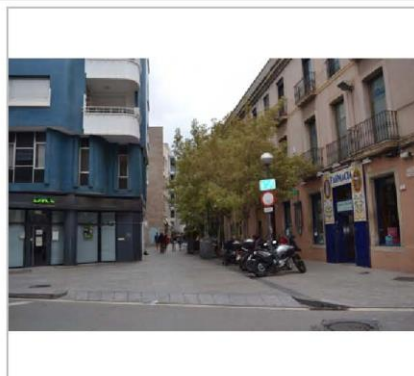
Centre Històric

AEA.49.BARP

ALTRES IMATGES



*Església de Sant Félix
Díaz i Ortells, Jaume*



*c. de Sant Antoni Maria Claret
Carlús Martín, Xavier*

Figura 31. Fitxa del catàleg del PEPS de l'àrea d'expectativa arqueològica AEA.49.BARP (4/4)

Béns Ambientals i Paisatgístics

A.67.BAMP Cedres de Can Marcet

- Tipus de bé: Patrimoni natural
- Subtipus: Béns ambientals i paisatgístics
- Classificació: Arbres
- Categoria: BPU
- Nivell de protecció: I. No substituïble

A continuació, es mostra còpia parcial del plànol resum Nr3 Béns naturals / ambientals i paisatgístics.



Figura 32. Còpia parcial del plànol resum Nr3 Béns naturals / ambientals i paisatgístics, del PEPS



D'acord amb l'article 56 de la normativa del PEPS, l'element botànic no es pot substituir ni pot ser modificat el seu emplaçament. Així com tampoc es permet l'alteració del seu entorn immediat.

Excepcionalment s'admetrà el trasplantament, en cas de que aquest es justifiqui per unes millors condicions per al desenvolupament i protecció de l'element i sempre amb un informe favorable dels serveis municipals.

En tant que éssers vius, la protecció patrimonial decaurà una vegada certificada la seva defunció.

D'altra banda, d'acord amb l'article 60 de la normativa del PEPS en la tramitació d'aquest document caldrà incorporar un informe del servei municipal competent en matèria de sostenibilitat i gestió d'ecosistemes que verifiqui el compliment del manteniment de les característiques del bé ambiental i paisatgístic i els valors que van fonamentar la seva protecció.

Paisatge urbà

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

Precisions relatives a usos comercials

Els terrenys de l'àmbit es troben dins de la Trama urbana consolidada (AET) i dins de l'Àrea de Centralitat Comercial.

2.7 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.

2.7.1 Servituds aeronàutiques

Gran part del terme municipal de Sabadell resta inclòs dins les servituds d'aeròdrom, d'instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques 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 actuals 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'actuació d'aquesta modificació puntual de Pla general hi resta subjecta. D'acord amb la superposició de les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell sobre l'àmbit, l'ampliació prevista i els elements que es situïn en la seva coberta i qualsevol altre element, no haurien de superar les cotes de la superfície cònica que van de la 202 a la 203 sobre el nivell del mar, depenent del lloc on estiguin situats en l'àmbit, essent la zona més desfavorable la situada més pròxima a la cantonada formada entre el carrer de Sant Feliu i la Plaça del Gas.

A continuació, es mostra imatge amb la superposició de les servituds aeronàutiques (superfície cònica) sobre l'àmbit d'actuació.



Figura 33. Còpia parcial del plànol de servituds aeronàutiques d'aeròdrom, radioelèctriques i d'operacions de l'Aeroport de Sabadell amb superposició de l'àmbit, en vermell.

D'altra banda, cal assenyalar que el casal amb façana al carrer de Sant Feliu vulnera les servituds aeronàutiques d'aeròdrom (superfície cònica) en situar-se elements de la seva coberta a la cota 204,25 snm. A banda, com que la modificació puntual de Pla general té entre els seus objectius ordenar la volumetria de l'ampliació prevista, cal un Estudi de Seguretat Aeronàutica per avaluar la possible incidència en el funcionament de l'aeroport de Sabadell.

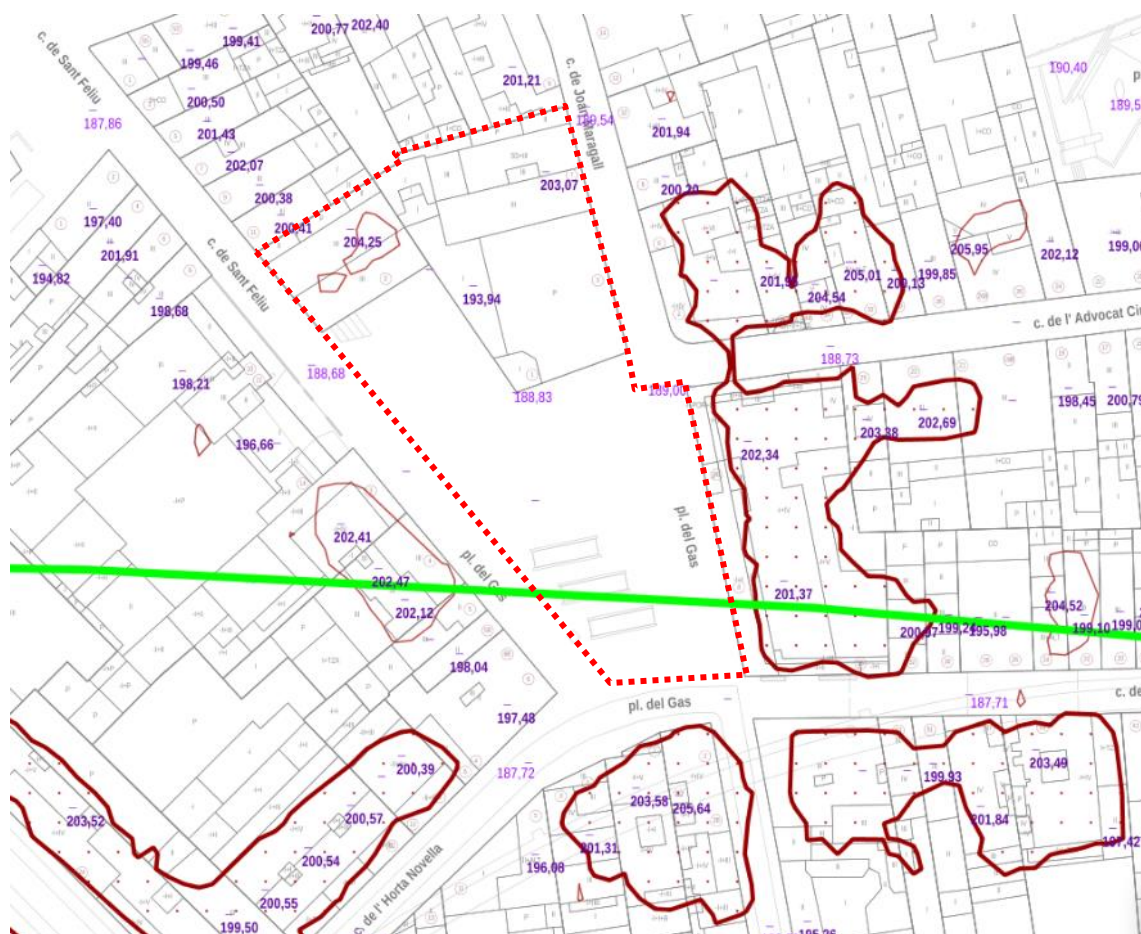


Figura 34. Detall del plànol de servituds aeronàutiques amb superposició de l'àmbit, en vermell.

Finalment, en tant que aquesta modificació puntual de Pla general estableix l'ordenació de la volumetria de l'equipament previst, restarà subjecte a l'informe preceptiu i vinculant de la Direcció General d'Aviació Civil.

L'informe en sentit favorable serà necessari per a l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de Pla general.

2.8 Programa funcional de l'equipament previst

Com s'ha explicat a l'apartat 1. Antecedents d'aquest document, l'equipament previst a l'àmbit d'actuació d'aquesta modificació puntual és la implantació de part de les instal·lacions que integraran *Sabadell Centre de Cultura*. El programa funcional indicatiu, que caldrà desenvolupar en el corresponent projecte museogràfic, és el que es detalla a continuació, i que s'acompanya de les imatges de l'avantprojecte realitzat per Alicia Núñez Associats, en què se'n realitza un primer encaix:

Soterrani:

- Magatzem

Planta baixa:

- Hall
- Taquilla
- Oficines
- Serveis
- Sala 1
- Llibreria
- Serveis
- Botiga
- Cafeteria

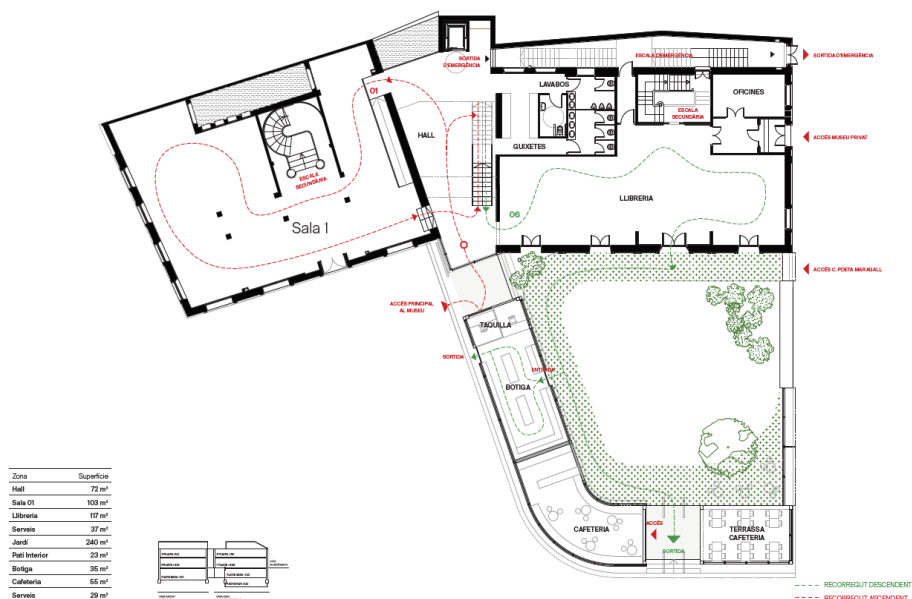


Figura 35. Esquema funcional de l'equipament previst: planta baixa

Planta primera:

- Sala 2
- Sala 3
- Nuclis de comunicacions principals i secundaris

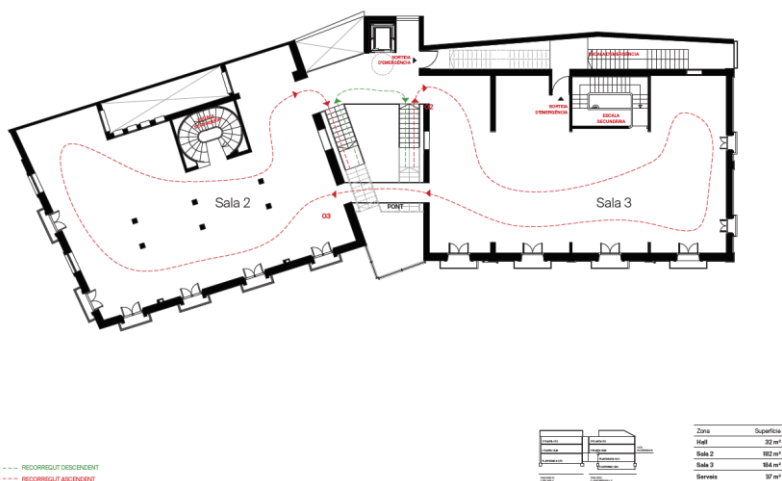


Figura 36. Esquema funcional de l'equipament previst: Planta primera

Planta segona

- Sala 4
- Sala 5
- Nuclis de comunicacions principals i secundaris

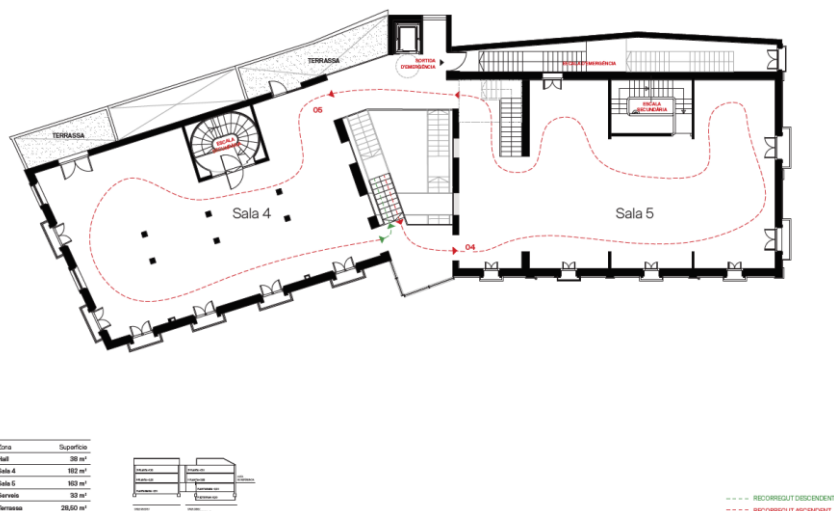


Figura 37. Esquema funcional de l'equipament previst: Planta segona

Planta tercera

- Accés a la terrat existent a la Casa Grau

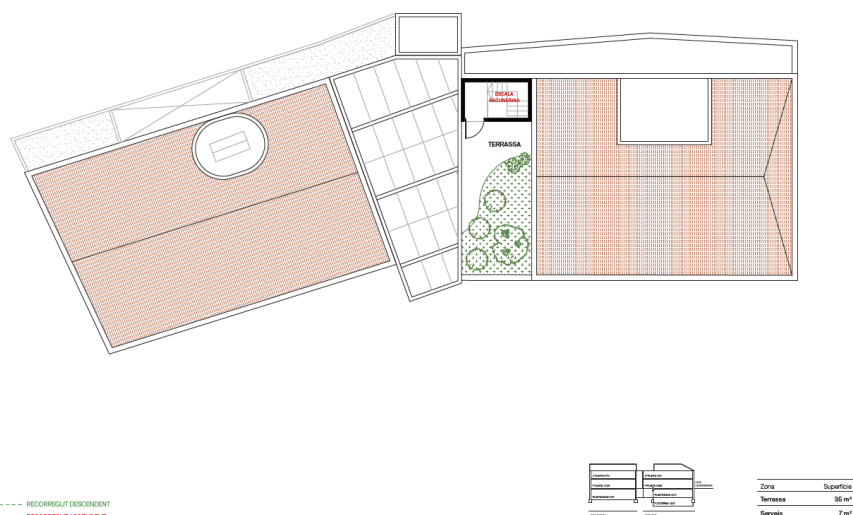


Figura 38. Esquema funcional de l'equipament previst: Planta tercera

A efectes d'aquesta modificació puntual de Pla general, es considera una superfície construïda sobre rasant per encabir el programa funcional de l'equipament de **1.895 m²**, desglossats de la següent manera:

Superfícies construïdes			
	Edificis a conservar	Nova construcció	Total / per planta
Planta tercera		97	97
Planta segona	429	97	526
Planta primera	464	97	561
Planta baixa	464	247	711
TOTAL sobre rasant	1357	538	1895
Planta soterrani	231	97	328
TOTAL sota rasant	231	97	328

Taula 2. Superfícies construïdes segons avantprojecte

I una ocupació en planta de l'equipament de **711 m²**.

A continuació, es mostra la volumetria de l'avantprojecte, amb caràcter exclusivament indicatiu.



Figura 39. Volumetria de l'avantprojecte

2.9 El territori

En aquest apartat, de manera sintètica, es fa una explicació de l'entorn on es situa l'àmbit d'actuació de la modificació puntual als efectes de contextualitzar-lo.

2.9.1 El teixit urbà

L'àmbit d'actuació de la Modificació puntual es situa al nucli central de la ciutat, a tres minuts de la plaça de Sant Roc on es troba l'Ajuntament, en el que és el casc antic. Un teixit caracteritzat per carrers de traçat majoritàriament medieval, on hi conviu l'habitatge amb forta presència d'usos terciaris, principalment comerç i restauració. Els carrers amb pendents molt suaus, amb predomini dels pendents inferiors al 2%, es troben urbanitzats en plataforma única i pacificats pel que fa a la circulació del vehicle privat, conformant una àrea de vianants.

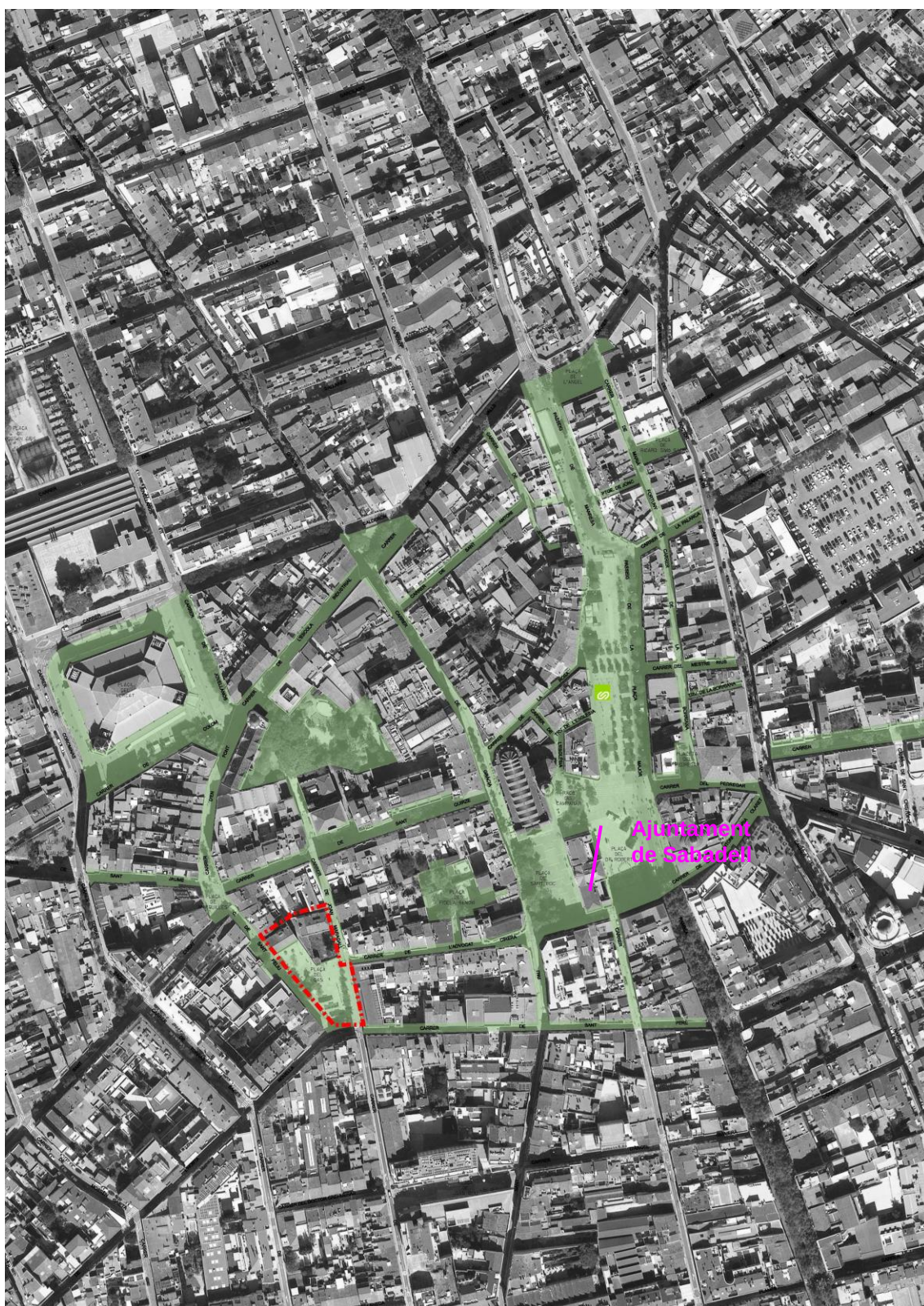


Figura 40. Imatge aèria de l'àmbit d'actuació de la Modificació puntual, en vermell i àrea de vianants (carrers i places) on s'ubica, en color verd.

Història i toponímia de la Plaça del Gas

L'origen de l'actual plaça del Gas es remunta a la construcció el 1458 del primer safareig de la vila en terrenys que eren de la Pabordia, molt a prop de l'església, en la que amb el creixement de la vila cap a ponent acabaria sent plaça del Safareig. D'altra banda, les aigües sobrerres de la bugada van servir també per convertir en horta les terres ermes de la Pabordia. És així com va néixer l'Horta Novella.

Més endavant, l'any 1854, quan van pujar al poder els progressistes a Espanya i va governar el general Espartero, els veïns de la plaça van demanar a l'Ajuntament que li donés a aquesta el nom de Plaça del Duc de la Victòria, que era el títol del general. A més, desitjosos d'embellir-la es va traslladar el safareig a una altra banda de la ciutat i es va construir el monument a Espartero al centre d'aquesta, essent el primer monument construït a Sabadell.



Figura 41. Vista des del sud de la Plaça del Duc de la Victòria, avui plaça del Gas, amb el monument a Espartero al centre i l'edifici de la companyia del Gas a la dreta. Dècada de 1920. Autor: Joaquim Mumbrú / AHS.

Durant la Guerra Civil passaria a nomenar-se breument plaça de les Brigades Internacionals. I posteriorment, en finalitzar aquesta, passaria a ser la *Plaza de los Mártires*. En aquest període es va demolir el monument a Espartero i es va reurbanitzar la plaça amb la construcció d'una font ornamental al centre.

El nom actual, plaça del Gas, és d'origen popular. Deu el seu origen a les oficines que la Companyia de Gas havia establert a la plaça. L'aparició del gas a Sabadell es remunta al 1852, quan el farmacèutic Felip Benessat, després de produir gas artesanalment per il·luminar l'interior de la farmàcia i tres fanals de davant de casa seva, juntament amb l'enginyer Ridehart i Francesc Prats, va decidir muntar una fàbrica de gas destinada a proveir l'enllumenat públic dels carrers de Sabadell.

A la dècada dels noranta del segle passat es realitzarà la urbanització que actualment presenta la plaça, en el marc de les obres de pacificació de nombrosos carrers i places del centre.



Figura 42. Vista general de la Plaza de los Mártires, avui Plaça del Gas. 1958. Autor: Desconegut Font: AHS.

Resum cronològic de l'història toponímica de la plaça del Gas:

- Plaça del Safareig (segle XVII?)
- Plaça del Duc de la Victòria (1854)
- Plaça de les Brigades Internacionals (30.12.1938)
- Plaza de los Mártires (24.11.1939)
- Plaça del Gas (30.5.1979)

2.9.2 Les comunicacions

Les comunicacions existents s'analitzen en profunditat a l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada que s'adjunta com annex 4 d'aquest document. No obstant això, a continuació es realitza una breu introducció.

La comunicació de l'àmbit amb la resta de la ciutat i els municipis de l'entorn es realitza en transport públic mitjançant tres estacions de ferrocarril que es situen en un radi de menys de 15 minuts a peu: dues de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya (Sabadell Plaça Major —la més propera, situada al passeig de la Plaça Major— i Can Feu / Gràcia) i una de Rodalies (Sabadell Centre) a la Gran Via, al costat de la plaça Clara Campoamor.

D'altra banda, l'estació d'autobusos interurbans es troba al costat de l'estació de Rodalies Sabadell Centre, a la plaça de Clara Campoamor. Així mateix al passeig de la Plaça Major

tenen parada diversos autobusos urbans que connecten el centre amb la resta de la ciutat seguint l'eix nord-sud conformat per la Via Massagué, el passeig de Manresa, el passeig de la Plaça Major i la Rambla.

Quant al vehicle privat, a l'entorn hi ha diversos aparcaments de vehicles, entre els que destaquen el de la plaça del Doctor Robert i el del Mercat central, ambdós en soterrani, i, en superfície, el del carrer Creueta.



Figura 43. Imatge aèria de l'entorn de l'àmbit d'actuació, en vermell, on s'indica l'illa de vianants (carrers i places), en color verd, i les estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans situades en un radi inferior a 15 minuts a peu (en blau).

2.9.3 Els equipaments comunitaris. Equipaments culturals existents

Urbanísticament, pel que fa als equipaments de l'entorn de l'àmbit d'actuació de la Modificació puntual, un nombre important d'ells es correspon a la qualificació de Dotacions comunitàries privades, clau c-9, tot i que actualment alguns ja siguin de titularitat municipal, com per exemple el Museu del Gas o la Casa Duran. La resta es correspon a les qualificacions d'equipaments

comunitaris de caràcter local —de titularitat pública—, claus c-1 a c-8, llevat de l'equipament administratiu de caràcter general, clau C-5, corresponent a l'Ajuntament, a la Plaça de Sant Roc, i als terrenys situats al carrer de Creueta on en algun moment anterior es preveia traslladar-lo.

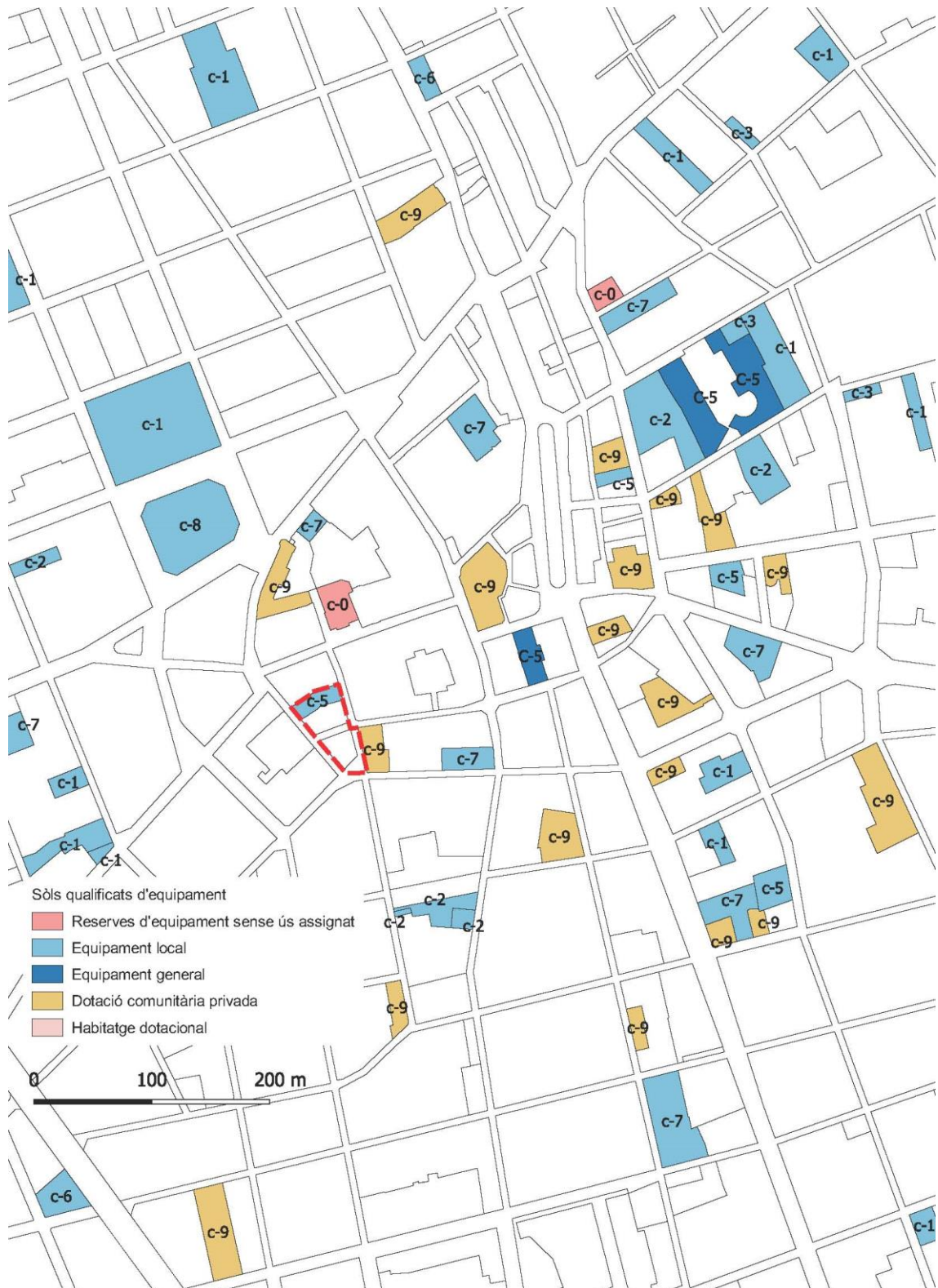


Figura 44. Sòls qualificats d'equipament en l'entorn de l'àmbit de la modificació puntual, en color vermell.

Quant a equipaments culturals existents pròpiament, l'oferta és ampla i variada en l'entorn més pròxim. Aquests equipaments es caracteritzen per donar servei a tota la ciutat. Així trobem com a museus: el Museu d'Art de Sabadell al carrer del Doctor Puig, el Museu d'Història de Sabadell al carrer de Sant Antoni, l'Institut de Paleontologia Miquel Crusafont al carrer de l'Escola industrial, l'Espai Cultura Fundació 1859 Caixa Sabadell al carrer d'en Font —Fundació que també desenvolupa activitats culturals a l'edifici de la Caixa de Sabadell del carrer de Gràcia, tot i no estar qualificat urbanísticament pròpiament d'equipament— i el Museu del Gas a la plaça del Gas, actualment tancat i adquirit per l'Ajuntament en dates recents, que s'integrarà en el nou equipament cultural previst a la plaça del Gas. També de propietat municipal hi ha la Casa Duran al carrer del Pedregar on es desenvolupen activitats culturals municipals. Pel que fa a teatres, troben el Teatre Principal al carrer de Sant Pere i el Teatre de la Faràndula entre els carrers de la República i de Tres Creus.

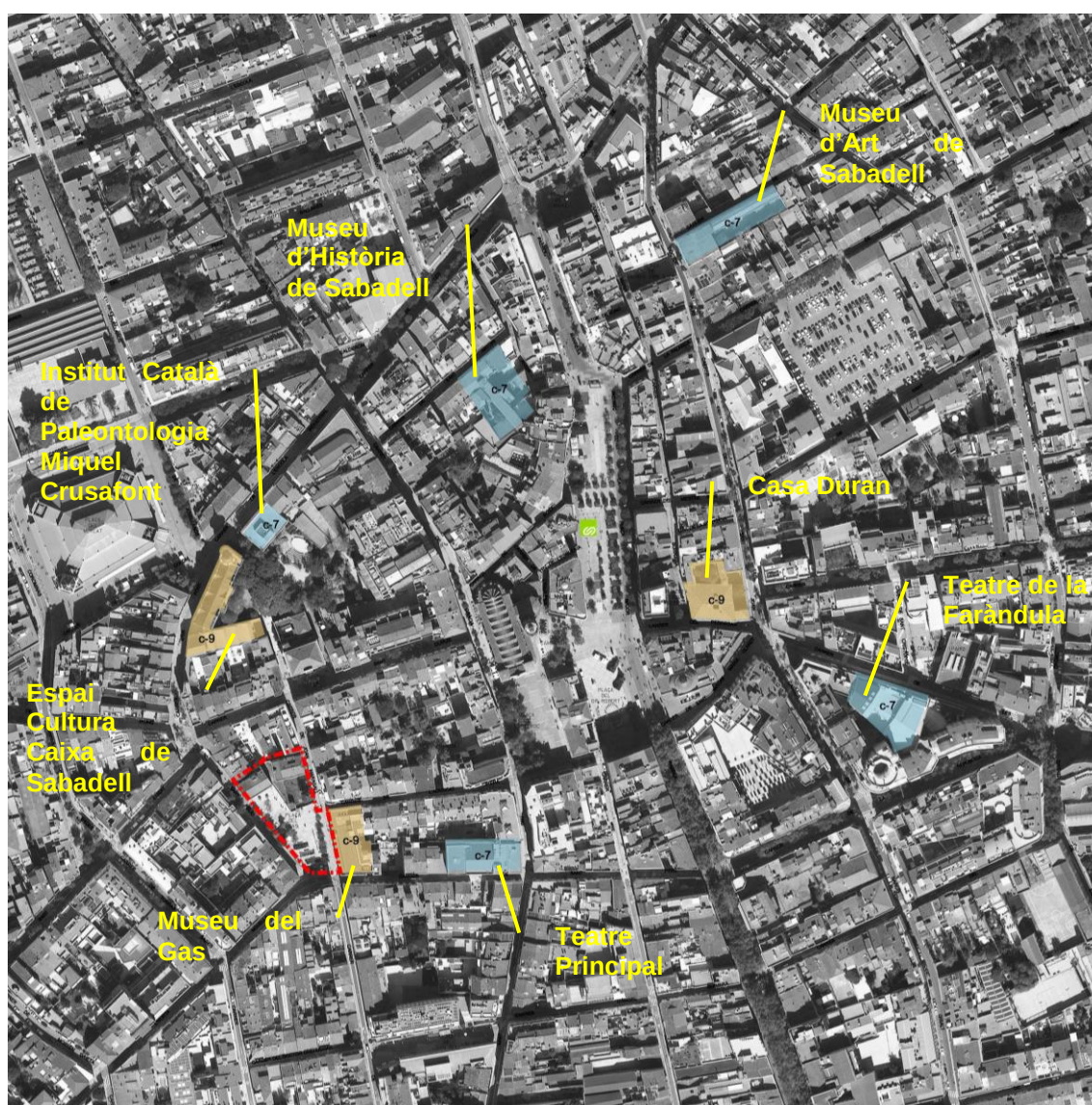


Figura 45. Equipaments culturals existents en l'entorn més pròxim de l'àmbit de la modificació, situats en les claus urbanístiques c-7, en color blau, i c-9, en color marró.

3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

3.1 Marc legal. Procedència de la Modificació

3.1.1 Marc legal

Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i modificacions posteriors.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i modificacions posteriors.

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.

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 de la Modificació

Aquest document comporta modificar preceptes del text refós del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, concretament:

- L'ajust de la delimitació de les qualificacions urbanístiques de sistemes dels plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (e.1:2.000) del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, que té un caràcter normatiu bàsic.

És per aquest motiu que conforme allò previst als articles 6 i 10 de les seves Normes urbanístiques (en endavant, NU del PGMOS) i a la legislació urbanística vigent: arts. 58, 59, 85, 94, 96, 97 i 98 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i als articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, procedeix la tramitació de la pertinent Modificació puntual del Pla general.

D'altra banda, aquest document també té entre els seus objectius:

- La modificació de l'ús dominant dels equipaments comunitaris situats a l'àmbit d'actuació.
- La regulació de la volumetria dels equipaments comunitaris situats a l'àmbit d'actuació.

- L'ajust dels paràmetres d'edificabilitat i ocupació màxima dels equipaments comunitaris situats a l'àmbit d'actuació.

En relació amb la modificació de l'ús dominant dels equipaments, als articles 14 i 21 de les NU del PGMOS, s'hi disposa que per al desenvolupament de les previsions contingudes en el Pla general es podran formular Plans especials urbanístic amb l'objecte de completar la regulació urbanística. De manera específica a l'article 228.2a de les NU del PGMOS s'estableix que la modificació d'un ús dominant definit per als sòls qualificats com a equipament comunitari per un altre ús dominant requerirà la prèvia aprovació d'un pla especial urbanístic d'iniciativa pública.

Altrament, conforme allò que determina l'article 67.1.d del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLU), es preveu la possibilitat de redactar Plans especials urbanístics pel desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Si el planejament urbanístic general no ho fa, poden concretar la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris.

Pel que fa a la regulació de la volumetria dels equipaments, d'acord amb l'article 229.5d de les NU del PGMOS, modificat per l'article 7 del text refós de la *Modificació puntual de la regulació del sistema d'equipaments comunitaris del pla general municipal d'ordenació de Sabadell (MPG-115)*, en el cas d'equipaments de caràcter local amb propostes singulars, entenent-se aquestes com aquelles propostes en què l'equipament, ja sigui per raons funcionals o per necessitats d'una estructuració especial de l'àmbit urbà on se situa, s'hagi de resoldre amb una ordenació en què se superi en més d'un 20% algun dels paràmetres reguladors establerts pel planejament vigent, caldrà determinar l'ordenació volumètrica mitjançant un pla de millora urbana que justifiqui l'ordenació més adient i l'abast de l'ajust dels paràmetres.

I també d'acord amb el que estableix l'article 93.7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, RLU), en el sentit que els plans especials que tenen per objecte concretar la titularitat i l'ús d'equipaments comunitaris poden establir, si s'escau, les condicions d'ordenació i d'edificació de l'equipament.

Sens perjudici de l'anterior, pel que fa a la regulació específica prevista, la proposta que concreta aquest document respon a les previsions de l'article 58 del TRLU i de l'article 68 del RLU, que permeten portar a terme totes les actuacions previstes mitjançant una modificació del pla general. A més, per motius d'eficiència i simplificació administrativa a l'hora d'assolir els objectius pretesos, atès que resulta preceptiu redactar una modificació puntual del Pla general per a la modificació de les delimitacions de qualificacions de sistemes urbanístics en qualsevol cas i que el planejament urbanístic general, per jerarquia normativa, pot ordenar el que també es pot realitzar amb planejament derivat, sempre que ho estableixi amb el mateix grau de detall, es proposa que sigui mitjançant aquesta modificació puntual que es realitzi també la modificació de l'ús dominant, la regulació de la volumetria i l'ajust dels paràmetres d'edificabilitat i ocupació de l'equipament.

Com sigui que aquest és el cas que ens ocupa, procedeix la tramitació de la modificació puntual de Pla general.

3.2 Necessitat, conveniència i oportunitat de la Modificació

L'article 97 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

D'acord amb l'exposat en l'apartat 1, Antecedents, la implantació de *Sabadell Centre de Cultura* es considera d'interès públic perquè contribuirà a millorar l'oferta cultural de la ciutat, sigui per les importants col·leccions permanents que s'allotjaran, com per la voluntat de convertir-se en un lloc de promoció, reflexió i creació cultural destinat a tota la ciutadania. Així com perquè dinamitzarà l'entorn urbà en què es situa, actualment necessitat d'un revulsiu que actuï com a catalitzador.

La conveniència i oportunitat de la Modificació puntual de Pla general es justifica per l'existència de la iniciativa de la Fundació Banc de Sabadell d'implicar-se en el projecte, dipositant la seva col·lecció d'art i aportant recursos econòmics perquè la iniciativa prosperi, i també per la disponibilitat dels edificis i terrenys on es vol desenvolupar, en ser edificis de titularitat municipal. De manera que:

- Es contribueix a preservar i mantenir el patrimoni arquitectònic de titularitat municipal. En el cas concret de la Casa Grau es dona ús a l'edifici, actualment en desús, entenent que aquesta és la millor manera de conservar-lo.
- Es complementa l'oferta cultural prevista per a l'edifici del Museu Gas. S'amplia la superfície expositiva.
- Es dinamitza el centre de la ciutat, en concret a la plaça del Gas. Es potencia com a pol de concentració d'activitats culturals. A més, es tracta d'un emplaçament ben comunicat amb transport públic, no només amb la resta de la ciutat, sinó amb l'entorn, atesa la proximitat de l'estació dels Ferrocarrils Catalans del passeig de la Plaça Major.

3.3 Objectius de la Modificació

L'objecte de la modificació puntual de Pla general es desglossa en els objectius següents:

- Ajustar la delimitació de la qualificació del sistema local d'equipaments comunitaris de titularitat pública per adequar-la a les necessitats d'implantació de l'equipament previst, tenint en compte les preexistències i mantenir la superfície i funcionalitat del sistema d'espais lliures de titularitat pública en l'àmbit d'actuació.
- Modificar l'ús dels sòls qualificats d'equipament comunitari de caràcter local de manera que l'ús dominant sigui el cultural.
- Regular l'ordenació volumètrica en els sòls qualificats d'equipament per raons funcionals i d'estructura urbana de l'equipament previst, d'acord amb les condicions de protecció dels elements arquitectònics catalogats.
- Ajustar els paràmetres reguladors d'edificabilitat i ocupació que com a proposta singular requereix l'equipament previst.

3.4 Contingut documental de la Modificació

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

A. MEMÒRIA

B. NORMATIVA

- Disposicions generals
- Disposicions particulars
- Disposició addicional primera. Servituds aeronàutiques
- Disposició addicional segona. Protecció patrimonial
- Disposició transitòria única. Usos preexistents

C. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació

D. ANNEXOS

- Annex 1: Document Ambiental Estratègic
- Annex 2: Estudi Aeronàutic de Seguretat
- Annex 3: Estudis Patrimonials
- Annex 4: Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

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

3.5 Descripció i justificació de l'ordenació

D'acord amb l'exposat en el punt 2.8 d'aquest document, la implantació de l'equipament previst comporta la necessitat de més sòl qualificat d'equipament i més sostre per encabir el programa funcional que aquell que el planejament urbanístic preveu actualment en l'àmbit. Per altra banda, també resulta necessari modificar l'ús dominant dels sòls qualificats d'equipament per a què s'ajustin al de l'equipament cultural previst.

És així que aquesta modificació puntual del Pla general proposa el següent per resoldre aquestes qüestions i possibilitar la implantació de l'equipament previst.

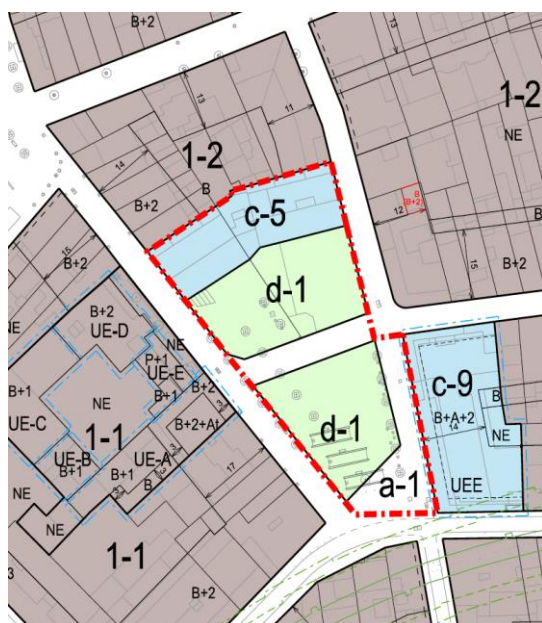
3.5.1 Ajust de la delimitació de les qualificacions de sistemes

La modificació puntual del Pla general proposa ajustar les delimitacions de les qualificacions dels sistemes d'equipaments comunitaris de titularitat pública, espais lliures públics i viari de l'àmbit per adequar-les a les necessitats d'implantació de l'equipament cultural previst, tenint en compte la realitat física de l'àmbit dels béns arquitectònics patrimonials inclosos, així com la de la urbanització existent de la plaça.



Figura 46. Vista aèria del jardí i de les construccions auxiliars existents en l'espai davant de la finca de la Casa Grau. Font: Google Maps

Planejament vigent



Planejament proposat

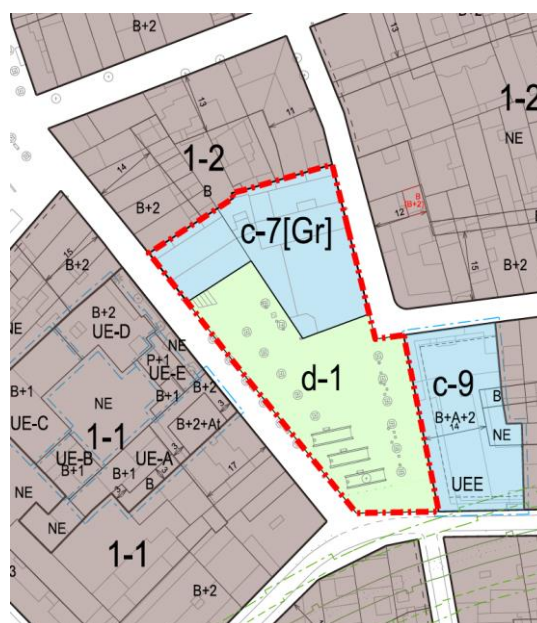


Figura 47. Comparativa de la qualificació del sòl entre el planejament vigent i el proposat

Pel que fa al sistema d'equipaments comunitaris (clau c) es proposa que la delimitació de la qualificació coincideixi amb la de les dues finques cadastrals que contenen els elements arquitectònics catalogats: Casal de la plaça del Gas (Plaça del Gas, 2) i Casa Grau (Joan Maragall, 3).

En el cas de la finca Plaça del gas, 2 es manté la delimitació actual de la qualificació, sense canvis, atès que ja abasta la seva totalitat. Mentre que per a la finca Joan Maragall, 3 la

qualificació d'equipament comunitari s'amplia a la totalitat de la finca. Actualment, només es troba qualificada d'equipament la part que conté el casal i alguna edificació annexa, mentre que la part que correspon al jardí i construccions auxiliars situades en aquest es troba qualificada de Sistema d'espais lliures, Places i jardins urbans (clau d-1).

D'aquesta manera es possibilita que part del programa funcional de l'equipament previst que no es pugui desenvolupar en els àmbits fins ara qualificats d'equipament es pugui desenvolupar en els sòls d'aquesta finca fins ara qualificats de plaça, tot i estar ocupats per una construcció auxiliar de la Casa Grau, recuperant d'aquesta manera la unitat patrimonial original, i cercant a través de les construccions auxiliars que s'implantin l'obertura de l'equipament previst cap a l'espai públic de la plaça.



Figura 48. Vista actual de la façana de la Casa Grau des de la plaça del Gas



Figura 49. Vista actual de l'espai del jardí de la Casa Grau.

En relació amb el sistema local d'espais lliures, Places i jardins urbans (clau d-1) es proposa que la delimitació de la qualificació es correspongui amb la realitat urbanitzada de la plaça actualment. De manera que la plaça del Gas, a mode d'atri exterior, connecti de manera física les edificacions que conformaran Sabadell Centre de Cultura: les del Museu del Gas (fora de l'àmbit d'actuació d'aquesta modificació) i les de la Casa Grau.

Així es proposa que els sòls qualificats de viari (clau a-1) que confronten amb aquestes edificacions situats dins de l'àmbit d'actuació, passen a qualificar-se de Sistema d'espais lliures, Places i jardins urbans (clau d-1), creant-se un espai exclusiu per a vianants entre els dos conjunts d'edificis.



Figura 50. Vista actual de la plaça del Gas des del sud.

D'altra banda, cal assenyalar que d'acord amb el planejament vigent³ la plaça del Gas és un àmbit de pas de vehicles restringit, en què no s'admet la construcció de nous accessos a aparcaments, el que fa que actualment la circulació de vehicles sigui escassa. I encara menys en els dos trams de vial que es proposa qualificar de Places i jardins urbans (clau d-1), atès que en confrontar amb els edificis d'equipaments, ni tan sols són necessaris per a la càrrega i descàrrega puntual. A banda, aquests trams tampoc són necessaris per al funcionament de la circulació de vehicles de l'entorn.

A continuació s'adjunta una imatge en què es sintetitzen els canvis de delimitació de qualificació proposats.

³ Article 189. Vialitat amb circulació de vehicles restringida, de les NU del PGMOS.

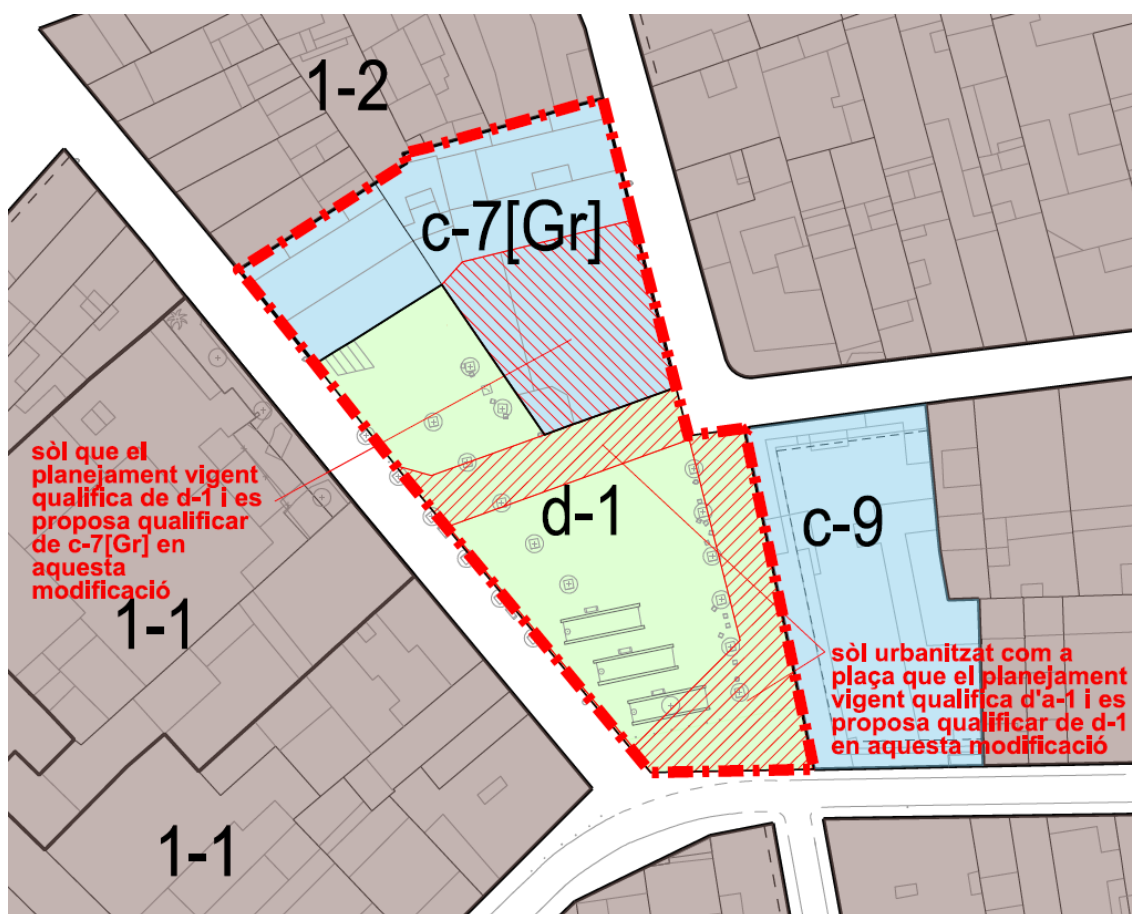


Figura 51. Superfícies de sòl on es proposen canvis de qualificació a l'àmbit d'actuació.

Aquests ajustos de delimitació de les qualificacions donen com a resultat les superfícies següents:

QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES PROPOSADES PER A L'ÀMBIT DE LA MPG-139

Sistemes urbanístics

clau		Sup. sòl (m²)	Sup. sòl (%)
c-7[Gr]	Equipament local cultural, Casa Grau	966	40,41%
d-1	Places i jardins urbans	1.424	59,59%
Total		2.390	100,00%

Taula 3. Superfícies de sòl segons qualificacions urbanístiques proposades

D'altra banda, cal assenyalar que les modificacions de delimitació proposades no comporten cap despesa d'urbanització, ja que s'ajusten a la realitat urbanitzada actualment. Sens perjudici que en un futur puguin ser espais reurbanitzats per aconseguir una major naturalització d'aquests o una millor integració amb l'equipament cultural previst.

És així que per poder dur a terme aquestes modificacions de delimitació de les qualificacions, cal donar compliment a l'article 97. *Justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic* del TRLU. En concret, són d'aplicació en aquesta modificació els punts següents:

"Article 97

Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

[...]

2bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.

[...]"

I al disposat per l'article 98, *Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius*, del TRLU, en concret, a l'exigència establerta al seu apartat 1, així com quant a la justificació en aquest document a l'establert a l'apartat 6:

"Article 98

Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.

[...]

6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article."

En primer lloc, quant a la justificació de l'interès públic, la necessitat i la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació puntual del Pla general es remet a la justificació detallada realitzada a l'apartat 3.2 d'aquesta memòria justificativa.

Pel que fa al sòl qualificat de sistema d'equipaments comunitaris, es proposa mantenir el que ja estava qualificat amb aquesta clau urbanística (clau c) i s'amplia substancialment, pràcticament doblant la superfície. Es passa de 577 m² a 966 m² de sòl. Per una banda, aquesta modificació de la delimitació de la qualificació es justifica en la necessitat de poder encabir el programa funcional de l'equipament cultural previst, exposat a l'apartat 2.8 d'aquest document, d'acord amb els estudis previs realitzats en forma d'avantprojecte. I per l'altra, en reconèixer la realitat patrimonial de la finca municipal de la Casa Grau. Segons el que s'estableix a la fitxa de protecció ARU/A.06.EA de l'element catalogat, que es complementa amb l'estudi patrimonial

que s'adjunta a aquest document, l'element arquitectònic de la Casa Grau està compost pel casal, els cossos adossats a aquest i l'espai del jardí situat a la seva façana orientada al migdia, formant un únic element patrimonial. Ara bé, segons el planejament vigent, la finca es troba segregada en dues qualificacions urbanístiques (c-5 i d-1) que trenquen aquesta unitat patrimonial, per la qual cosa es proposa recuperar-la només a nivell físic, sinó també funcional. A continuació es mostra la superposició de la proposta de delimitació de les qualificacions sobre l'ortofoto.



Figura 52. Superposició de la proposta de delimitació de les qualificacions sobre l'ortofoto

Pel que fa a les exigències específiques relatives al sistema d'espais lliures afectat, el canvi en la delimitació de la qualificació ha de garantir el manteniment de la superfície i la funcionalitat del sistema. En aquest sentit, la modificació proposada manté la superfície de sòl qualificat de sistema d'espais lliures públics, Places i jardins urbans (clau d-1) i fins i tot l'augmenta lleugerament en 141 m². Es passa de 1.283 m² a 1.424 m² de sòl.

En relació amb la funcionalitat d'aquest sòl, tal i com s'aprecia a la figura 51, no només es garanteix, atès que es correspondrà a l'efectivament urbanitzat en l'actualitat, sinó que es millora qualitativament. Es preveu que sigui una única peça continua, a diferència del que succeeix amb el planejament vigent en què es troba dividida en dues peces, que a més confrontarà directament amb les parcel·les que contenen els edificis que formaran part del nou equipament cultural, creant un espai per a vianants, lliure de trànsit, entre ells.

A continuació, s'incorpora un quadre comparatiu de les superfícies de sòl destinades al sistema d'equipaments comunitaris i al d'espais lliures segons planejament vigent i proposat.

RESUM COMPARATIU DE SUPERFÍCIES DE SÒL SEGONS QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

		PGMOS vigent	MPG-139	
Qualificació urbanística	clau	sòl (m ²)	sòl (m ²)	diferència(m ²)
Sistema d'infraestructures de comunicació	a-1 Viari local	529	0	-529
Sistema d'equipaments comunitaris	c-5 Equipament local administratiu	577	0	
	c-7[Gr] Equipament local cultural, Casa Grau	0	966	389
Sistema local d'espais lliures	d-1 Places i jardins urbans	1.283	1424	141
TOTAL		2.390	2.390	

Taula 4. Resum comparatiu superfícies de sòl segons qualificacions, planejament vigent i proposat

Finalment, a banda de la justificació ja realitzada, per donar compliment explícit a l'establert a l'article 98.6 del TRLU, s'incorpora com a apartat 4 d'aquest document una separata específica de justificació del manteniment de la superfície i funcionalitat dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures i d'equipaments.

Per tot l'indicat, es considera que es compleix el que s'estableix al TRLU sobre les modificacions que afectin terrenys qualificats de sistemes d'espais lliures i d'equipaments comunitaris de titularitat pública i la correcta projecció dels interessos públics.

3.5.2 Modificació de l'ús dominant

Es proposa modificar l'ús dominant administratiu dels terrenys qualificats d'equipament a cultural, a fi i efecte de possibilitar la implantació de l'equipament previst. La modificació de l'ús es justifica pels motius següents:

- L'ús dominant cultural s'adequa al programa funcional de l'equipament a implantar: Sabadell Centre de Cultura, el programa funcional del qual es descriu a l'apartat 2.8 de la memòria informativa d'aquest document. Les activitats i tasques que s'hi desenvoluparan són les pròpies del programa funcional d'un museu/sala d'exposicions.

L'article 149.21, Classificació i definició dels usos específics, del PGMOS defineix l'ús cultural com aquell que comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars

- L'ús dominant proposat, cultural, es troba entre els usos admesos en el sistema d'equipaments comunitaris. D'acord amb l'article 228.1a de les N.U. del PGMOS en aquest ús dominant li correspon la qualificació urbanística d'equipament local cultural (clau c-7).

D'altra banda, a la clau urbanística que es correspon amb la qualificació urbanística esmentada anteriorment, com es justificarà en els apartats següents, s'incorporarà un claudàtor [Gr] per recollir les condicions específiques d'ordenació i d'edificació que aquesta modificació proposa en atenció a les condició de protecció dels elements arquitectònics catalogats i per encabir el programa funcional previst.

En relació amb la regulació dels usos compatibles i complementaris no s'introdueix cap modificació. Es manté els que amb caràcter general s'hi estableix al PGMOS pels als equipaments comunitaris.

Els usos compatibles seran tots els usos específics admesos als equipaments locals amb la condició de no ser contradictoris⁴ amb l'ús dominant. Els usos compatibles, junt amb els seus possibles usos complementaris, hauran de ser minoritaris en relació amb l'ús dominant admès.

Quant als usos complementaris, s'admetran aquells que es generen a partir dels usos admesos (dominant i compatibles, si s'escauen) i els complementen funcionalment. Aquests usos no podran existir independentment d'aquells.

Finalment, quant als usos preexistents, assenyalar que una vegada aquesta modificació sigui executiva, les oficines i dependències dels serveis municipals d'Acció social i Salut, actualment situades en l'edifici del Casal de la plaça del Gas, es podrien mantenir com a ús compatible. Tot i que no és l'objectiu. L'ús administratiu d'aquestes es troba entre els usos compatibles admesos als equipaments comunitaris i el sostre que ocupen de 646 m² és inferior al 50% de la superfície construïda existent al subàmbit que es proposa qualificar a com equipament cultural (1.610 x 50% = 805 m²). Per tant, també complirien amb la condició d'ús minoritari, imprescindible com a ús compatible, fins i tot sense comptar el sostre ampliable.

No obstant això, als efectes de regular la permanència dels usos preexistents, en tant no s'implantin els previstos per aquesta modificació, d'acord amb el que estableix l'article 108.6 del TRLU que estableix que les figures de planejament han de contenir les disposicions pertinents que resolguin les qüestions que es derivin entre les noves determinacions i les preexistents, s'afegeix una Disposició transitòria a la normativa que en regula el seu règim.

3.5.3 Ordenació volumètrica flexible

Per encabir el programa funcional de l'equipament cultural previst i garantir la integració amb els elements arquitectònics protegits i amb l'entorn s'hi realitza l'ordenació de la volumetria de l'equipament com a unitat d'edificació flexible, en la manera que s'estableix a l'article 96.3 del PGMOS, en una illa ordenada per alineació de carrer, i amb els criteris següents:

- a) Preservar els edificis o elements botànics en què el nivell de protecció així ho estableix.
- b) Situar la nova edificació en les àrees en què les condicions de protecció ho permeten.
- c) Integrar adequadament les edificacions noves amb l'entorn construït, en especial amb les edificacions protegides.
- d) Prioritzar i potenciar la relació de l'equipament previst amb la plaça del Gas, cercant sempre que sigui possible la permeabilitat i la transparència.
- e) Adequar-se a les necessitats del programa funcional de l'equipament previst

⁴ S'entendrà que un ús és contradictori amb l'ús dominant quan impedeixi o dificulti l'establiment d'aquest ús, segons l'establert a l'article 228.1d del PGMOS.

D'acord amb l'avantprojecte recollit a l'apartat 2.8 d'aquesta memòria, la volumetria de l'equipament estaria composta per la dels dos edificis dels casals amb valor patrimonial, un cos nou de més alçada situat entre ells, que els connecta i articula, i un cos auxiliar de planta baixa, en forma de "L", situat en el perímetre de l'espai del davant de la Casa Grau, que actua com element de relació amb la plaça del Gas.

L'ordenació d'aquesta volumetria s'estableix mitjançant un gàlib edificatori definit per uns perímetres i uns perfils reguladors màxims. Els perímetres reguladors delimiten l'ocupació màxima de les plantes sobre rasant. Mentre que els perfils reguladors estableixen l'alçada màxima que pot assolir qualsevol element de l'edificació o d'instal·lacions vinculat.

Així a l'hora d'establir aquest gàlib edificatori, d'acord amb les condicions de protecció establertes a la fitxa de l'element catalogat corresponent, es distingeixen 4 àrees, denominades: A, B, C i D, delimitades pels corresponents perímetres i perfils reguladors, i representades gràficament als plànols d'ordenació: o-2.1 *Condicions d'ordenació: perímetres reguladors* i o-2.2 *Condicions d'edificació: perfils reguladors*.

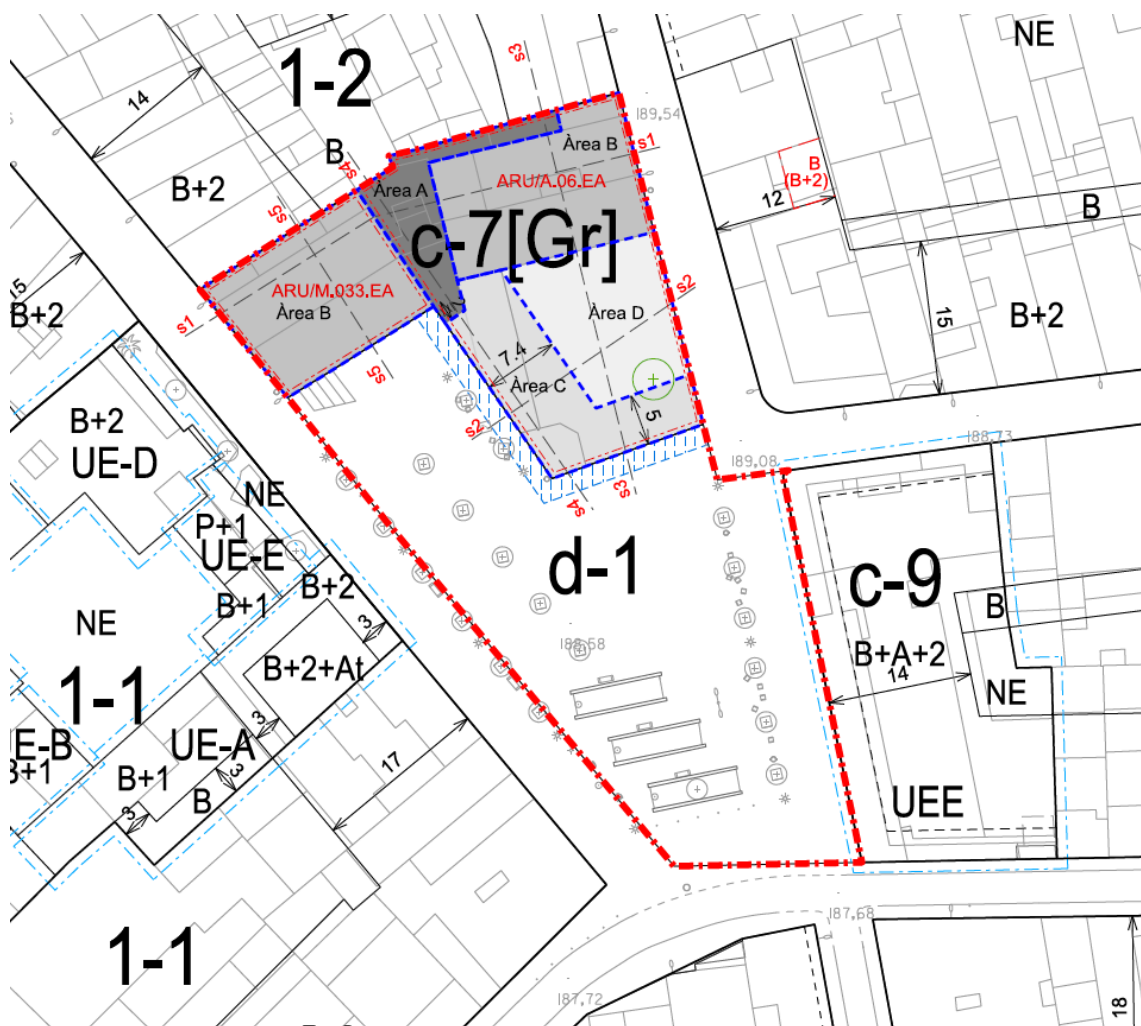


Figura 53. Còpia parcial de plànol o-2.1 Condicions d'ordenació: perímetres reguladors

L'àrea "B" es corresponen amb els edificis dels dos casals catalogats, la Casa Grau i el Casal de la plaça del Gas, que de conformitat amb el plànol normatiu de la fitxa de protecció tenen un nivell de protecció: 2. Conservació, amb la indicació expressa de conservar la seva volumetria.

En aquesta àrea s'haurà de conservar la volumetria existent. Els perímetres i perfils reguladors són els que es deriven dels propis edificis existents, amb les seves corresponents cotes altimètriques. Els espais dels edificis situats en aquesta àrea es destinaran principalment a espais expositius.

L'àrea "D" es correspon a l'espai del jardí davanter de la Casa Grau, entre la façana sud de la Casa Grau i el carrer de Joan Maragall. Conté l'element botànic protegit: Cedres de Can Marcet, dels quals en la actualitat només en resta un de viu. La totalitat d'aquesta àrea "D" es troba englobada dins de l'espai lliure protegit definit a la fitxa de protecció de l'element arquitectònic. Aquesta àrea s'haurà de mantenir lliure d'edificacions per permetre la visualització de l'edificació protegida, tot i que es podran fer aquelles actuacions que no impedeixin l'acompliment d'aquest objectiu, segons s'estableix al PEPS. A banda, s'hi podrà d'establir un tancament respecte del carrer de Joan Maragall, com hi ha en l'actualitat, però si es modifica l'existent, el nou haurà de prioritzar la transparència.

L'àrea "A" es correspon a l'espai de la finca Joan Maragall, 3 situat entre els dos casals, actualment ocupat per construccions de planta baixa, i el pati posterior de la finca. Les construccions existents en aquest perímetre tenen un nivell de protecció: 5. Documental, segons la fitxa de protecció de l'element. En aquest perímetre es podran situar aquelles noves ampliacions que permetin connectar els dos casals o donar-los servei. En aquest perímetre cap part o element de la construcció, incloses les instal·lacions o elements d'aquestes que es puguin situar a la coberta de l'edifici o elements d'accés a aquesta, no podrà sobrepassar la cota 205,5 metres sobre el nivell del mar (snm), definida a partir dels estudis realitzats a l'avantprojecte per encaixar el programa funcional. Els espais situats en aquesta àrea es destinaran a nucli principal de comunicacions verticals i altres serveis complementaris.

L'àrea "C" es correspon a una franja paral·lela als límits oest i sud del jardí original, en forma de "L", de 7,4 i 5 metres d'amplada, respectivament. Dins d'aquest perímetre, en la part sensiblement perpendicular a la façana sud de la Casa Grau, s'hi inclouen les construccions existents formades per una galeria i un mirador de planta baixa amb nivell de protecció 5. Documental, segons la fitxa de protecció de l'element. En aquest perímetre es podran mantenir les construccions existents, parts d'aquestes o implantar-se noves construccions auxiliars que siguin necessàries per al funcionament de l'equipament. Històricament, l'espai del jardí sempre ha estat un espai privat tancat per un mur, com es pot comprovar a l'Estudi patrimonial que s'adjunta a aquest document, i quan s'hi han realitzat noves construccions, com les existents en l'actualitat, aquestes s'han adossat als seus límits. Ara es planteja seguir la mateixa lògica d'implantació en aquest espai, però modificant completament la voluntat d'aquestes construccions existents o noves. Passaran de ser elements de separació de la plaça, a elements de relació amb la plaça.

D'altra banda, quan aquestes construccions auxiliars se situïn dins l'espai lliure protegit definit a la fitxa de protecció de l'element arquitectònic hauran de justificar la seva necessitat al projecte arquitectònic i es prioritzarà la seva transparència i permeabilitat visual en relació amb l'edificació protegida. En aquest sentit, cal assenyalar que, d'acord amb l'article 33.b de la normativa del PEPS, en l'espai protegit poden haver-hi construccions auxiliars, entre d'altres tipus d'elements, sempre i quan no impedeixin la visualització de l'edificació protegida, com seria el cas amb la ubicació escollida i a les que s'afegeix la condició de transparència en la seva formalització.

Cal remarcar així que la visualització de la façana sud de la Casa Grau es garanteix amb la delimitació de l'àrea "D". Mentre que la delimitació del perímetre màxim corresponen a l'àrea "C", a banda de no obstaculitzar aquesta finalitat, té com a altres objectius introduir una flexibilitat en els límits oest i sud d'aquest espai lliure protegit, als efectes de possibilitar un adequat encaix de les necessitats funcionals de l'equipament i sobretot millorar la relació amb la plaça del Gas, plaça que passa entendre's com un espai exterior de l'equipament, en tant que virtualment articularà els dos conjunts d'edificis que composaran Sabadell Centre de Cultura: el conjunt d'edificacions al voltant de la Casa Grau i l'edifici del Museu del Gas.

En l'àrea "C" s'adopta com a cota màxima, que no podrà ser sobrepassada per les construccions i els seus elements, la que correspon al remat de les construccions existents. I en cas que es plantegi una nova construcció auxiliar adossada a la façana de la casa Grau en substitució de l'existent, aquesta haurà de mantenir la forma i funcionalitat de l'obertura situada en la planta primera que permet l'accés al terrat de les construccions existents. En les construccions situades en aquesta àrea "C" es situaran preferentment aquells usos complementaris oberts al públic dels quals disposa qualsevol equipament cultural.

A banda de les àrees anteriorment descrites, insistint amb la idea clau de relació entre l'equipament cultural previst i la plaça del Gas i tenint en compte el desnivell existent entre la cota de l'espai del jardí de la casa Grau i la plaça en els seus límits sud i oest, d'entre 50 i 70 centímetres depenent del lloc, s'estableix una franja perimetral per l'exterior l'àrea "C", sobre la qualificació de la plaça, que serà susceptible de ser ocupada per rampes o graons d'accés a l'equipament, així com per qualsevol altre tipus de part o element que hi faciliti l'accessibilitat i/o contribueixi a millorar la relació de l'equipament previst amb la plaça i la integració amb aquesta. En aquest sentit, cal assenyalar, en especial, el tancament oest del jardí. Actualment és una mitgera completament cega, com es pot apreciar en la imatge següent, per la qual cosa és segur que serà necessari realitzar intervencions per modificar el seu caràcter.



Figura 54. Imatge del tancament oest i sud del jardí de la finca Joan Maragall, 3. Font: Google Maps

En tot cas, aquesta franja perimetral, que es delimita de manera indicativa al plànol d'ordenació o-2.1, queda limitada a un 5% màxim de la superfície qualificada per aquesta modificació amb

la clau d-1. S'adopta un 5%, atès que és la superfície màxima que en la clau d-1 es permet que sigui ocupada per jocs infantils i elements similars segons el PGMOS, en entendre's que és la superfície que pot estar ocupada per elements sense afectar el caràcter definidor d'espai lliure. No obstant això, en l'apartat 4 d'aquesta memòria, per motiu de prudència i per assegurar el compliment del manteniment de la superfície del sistema d'espais lliures i de la seva funcionalitat a l'àmbit d'actuació d'aquesta modificació puntual, en tant que es podria arribar a interpretar que aquesta superfície es podria veure's afectada en la seva funcionalitat, en cas que s'ocupés, a efectes d'aquesta justificació, es té en compte de manera desglossada per garantir que en qualsevol cas es compleix el que estableix l'article 98 del TRLU.

D'altra banda, el nombre de plantes edificables en cadascuna de les àrees delimitades en què es permeten noves construccions seran les que es derivin de les necessitats del programa funcional de l'equipament, d'acord amb els perfils regulador màxims establerts, el compliment dels paràmetres d'ocupació màxima i edificabilitat i l'adequada relació amb els elements protegits.

Finalment, d'acord amb l'article 166 de les NU del PGMOS, s'exonera l'equipament de l'obligació de reserva de places d'aparcament de vehicles. Els motius es concreten en la incompatibilitat que la seva implementació presenta amb la protecció volumètrica atorgada als edificis existents que s'han de conservar, que l'equipament es situa en una àrea de vianants amb circulació restringida de vehicles, la impossibilitat tècnica d'encabir-les en soterrani en els espais susceptibles restants i, finalment, perquè es prioritza destinar el sostre sobre rasant a l'ús de l'equipament previst, de manera que aquest ús es relacioni adequadament amb la plaça, o a través d'algun dels usos complementaris d'aquest amb la mateixa vocació.

3.5.4 Ajust dels paràmetres d'edificabilitat i ocupació

Com es realitza una ordenació de la volumetria de l'equipament previst per considerar-se necessària per garantir una adequada relació amb els elements catalogats i amb l'entorn a l'hora d'encabir el programa funcional, el que determina la seva consideració com a proposta singular, es proposa ajustar els paràmetres d'edificabilitat i ocupació en funció de les necessitats de l'equipament previst, d'acord amb l'establert a l'article 229.5d del PGMOS .

A partir del programa funcional de l'equipament cultural previst es determina que per a la implantació del programa funcional de l'equipament previst, descrit a l'apartat 2.8 de la memòria informativa d'aquest document, són necessaris 1.895 m² de sostre construït sobre rasant i una ocupació de 711 m². Aquestes superfícies, d'acord amb la delimitació de la qualificació d'equipaments comunitaris proposada, es tradueixen en un índex d'edificabilitat neta de 1,96 m²st/m²s i una ocupació del 73,60%, respectivament. A banda, cal afegir la superfície susceptible de ser ocupada/edificada sobre la qualificació de la plaça, si s'escau, que en cap cas podrà sobrepassar el 5% màxim d'ocupació de la superfície qualificada amb la clau urbanística d-1.

És així que d'acord amb l'exposat anteriorment, i tenint en compte els perímetres màxims delimitats, es proposen els paràmetres d'edificabilitat i ocupació següents:

- Índex d'edificabilitat neta: 2'10 m²st/m²s.
- Ocupació màxima: 86,50%

3.5.5 Justificació de la proposta pel que fa als béns patrimonials protegits

L'àmbit de la Modificació puntual de Pla general se superposa amb l'àmbit de diversos béns catalogats de tipus arquitectònic, arqueològic i natural segons l'exposat a l'apartat 2.6.2 d'aquesta memòria. A continuació es justifica el compliment de 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 cada un d'ells.

Patrimoni arquitectònic

Al sòl que aquesta modificació puntual de Pla general qualifica d'equipament local cultural, s'hi troben els elements arquitectònics (EA): ARU/M.033.EA Casal de la Plaça del Gas i ARU/A.06.EA Casa Marcet Font, també denominada Casa Grau. Així com també es troba afectat pels ambients (AM): V.15.AM Plaça del Gas i V.47.AM Carrer de Sant Feliu.

Elements arquitectònics (EA)

Pel que fa al Casal de la Plaça del Gas (ARU/M.033.EA, les disposicions d'aquesta modificació s'ajusten a les condicions de protecció. Tant quant a la delimitació de la qualificació en el seu àmbit, que no es modifica, atès que ja s'ajustava al límit del bé, com en l'aspecte relatiu a la volumetria. L'ordenació volumètrica proposada conserva la volumetria existent del casal, d'acord amb el nivell de protecció 2. Conservació i les condicions específiques de protecció establertes a la fitxa.

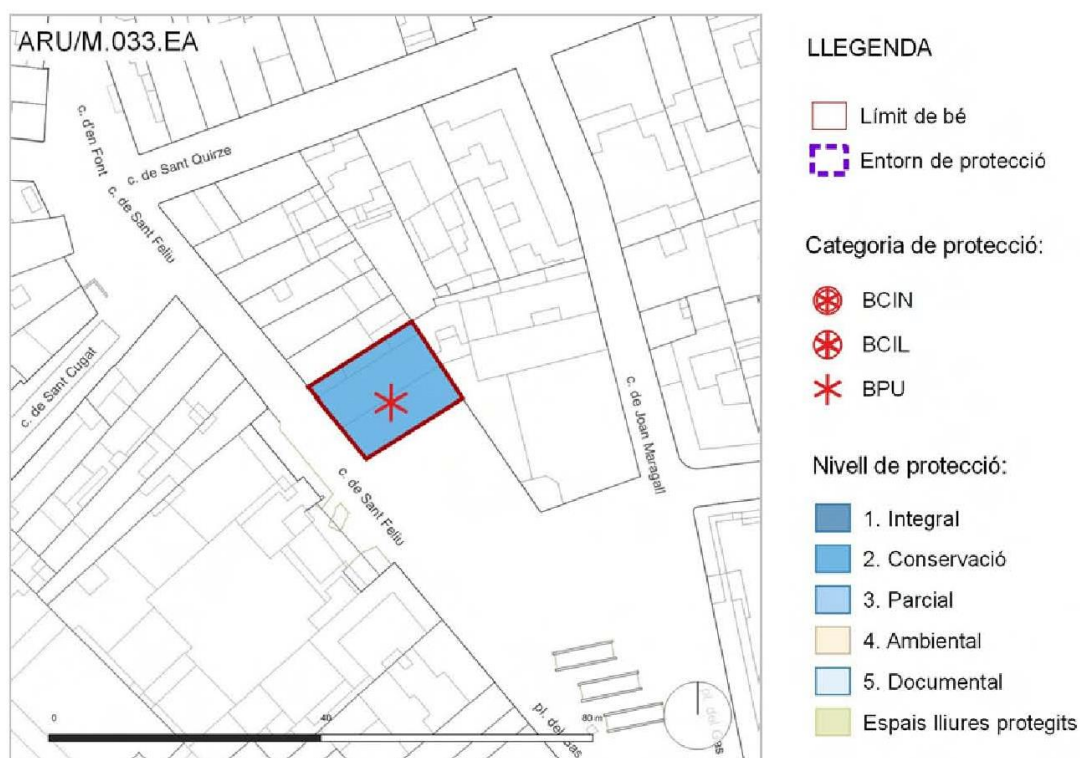


Figura 55. Còpia del plànol normatiu, amb llegenda, de la fitxa de protecció ARU/M.033.EA Casal de la plaça del Gas del PEPS

Quant a la Casa Grau, nom amb què en l'actualitat es coneix de manera popular la Casa Marcet Font, el plànol normatiu de la fitxa de protecció estableix diferents nivells de protecció

en funció de quin sigui el volum o àmbit que es tracti. Així per al cos principal del casal, de planta baixa i dues pis, i el cos posterior, de planta baixa i planta pis, amb façana al carrer de Joan Maragall estableix un nivell de protecció 2. Conservació, mentre que per a la resta de cossos edificats disposa un nivell de protecció 5. Documental. Així com, per garantir la visualització de la façana principal del casal, defineix un espai lliure protegit: l'espai que correspon a la part del jardí original que resta en l'actualitat sense edificacions.

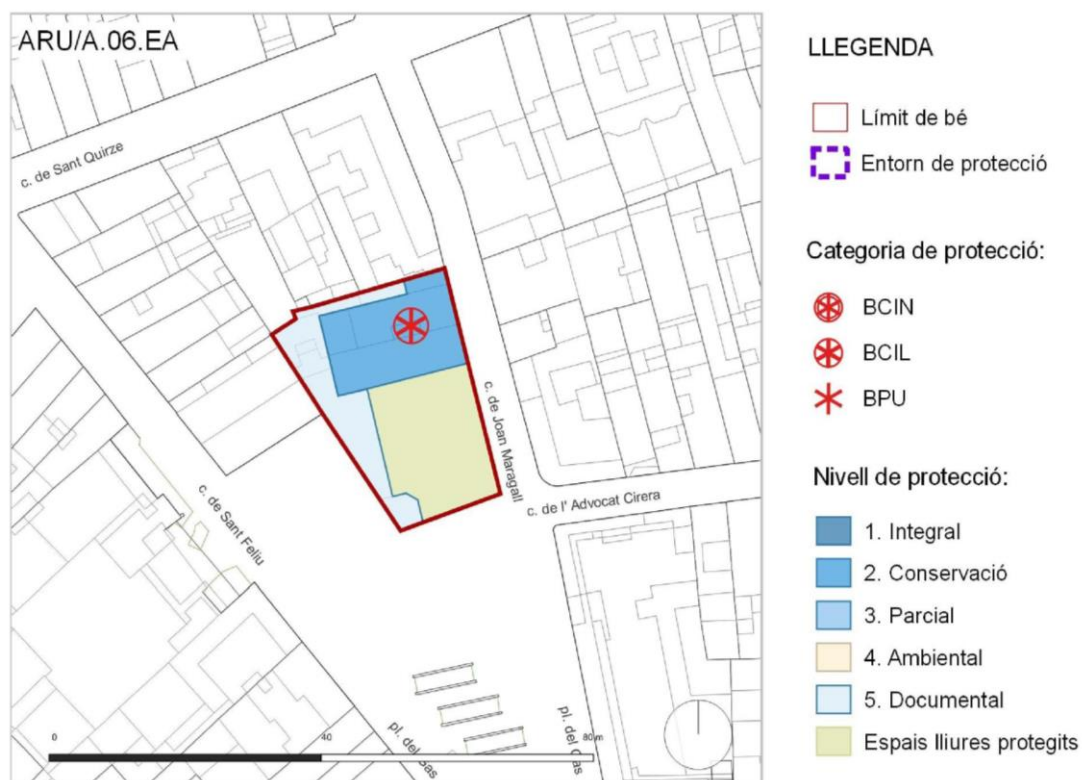
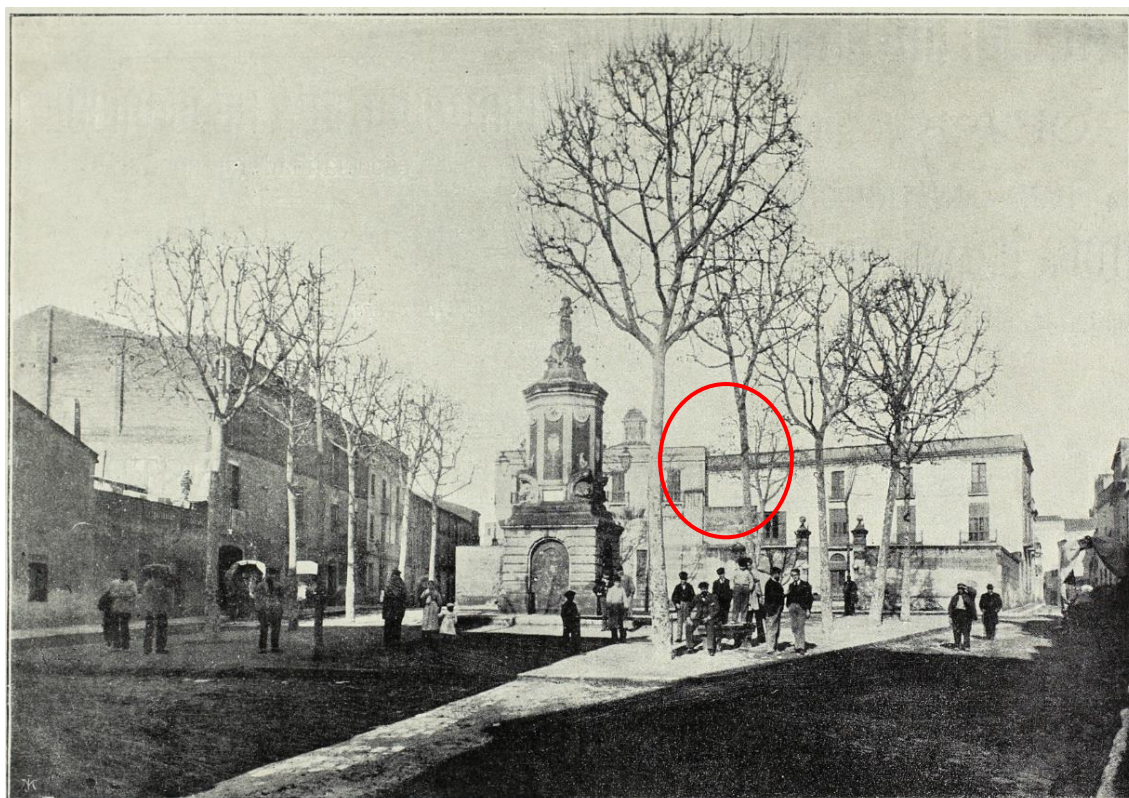


Figura 56. Còpia del plànol normatiu amb llegenda de la fitxa de protecció ARU/A.06.EA Casa Marcet Font, també coneguda com Casa Grau, del PEPS

La modificació puntual proposa modificar la delimitació de la qualificació urbanística, actualment segregada en dues (equipament comunitari i espais lliures), per recuperar la unitat patrimonial tipològica característica d'aquest tipus de casals, en què per donar més prestància al casal es reculaven de l'alineació de carrer generant un espai lliure al seu davant. Així qualifica tota la finca com a equipament, que és com té sentit des d'un punt de vista patrimonial. Pel que fa a l'ordenació volumètrica en l'àmbit d'aquest bé proposa la conservació dels volums que en la fitxa de protecció se'ls assigna un nivell de protecció 2. Conservació i possibilita la creació de nous volums dins dels perímetres i perfils reguladors màxims establerts en els àmbits que contenen construccions amb nivell de protecció 5. Documental, si no s'opta per la seva conservació, reforma o ampliació.

En relació amb el perímetre relatiu a l'espai entre els dos casals (Àrea A), en què es possibilita nous cossos edificatoris que connectin els dos casals i ordena aquesta volumetria, cal indicar que aquest fet no es nou. Segons documentació històrica, els dos casals inicialment compartien mitgera, com es pot apreciar en la imatges següents.



Plaza de Espartero.

Figura 57. Imatge de la plaça del Gas, quan s'anomenava Plaza de Espartero, amb indicació de com els dos casals compartien mitgera, àmbit modificat en reformes posteriors. Font: AHS

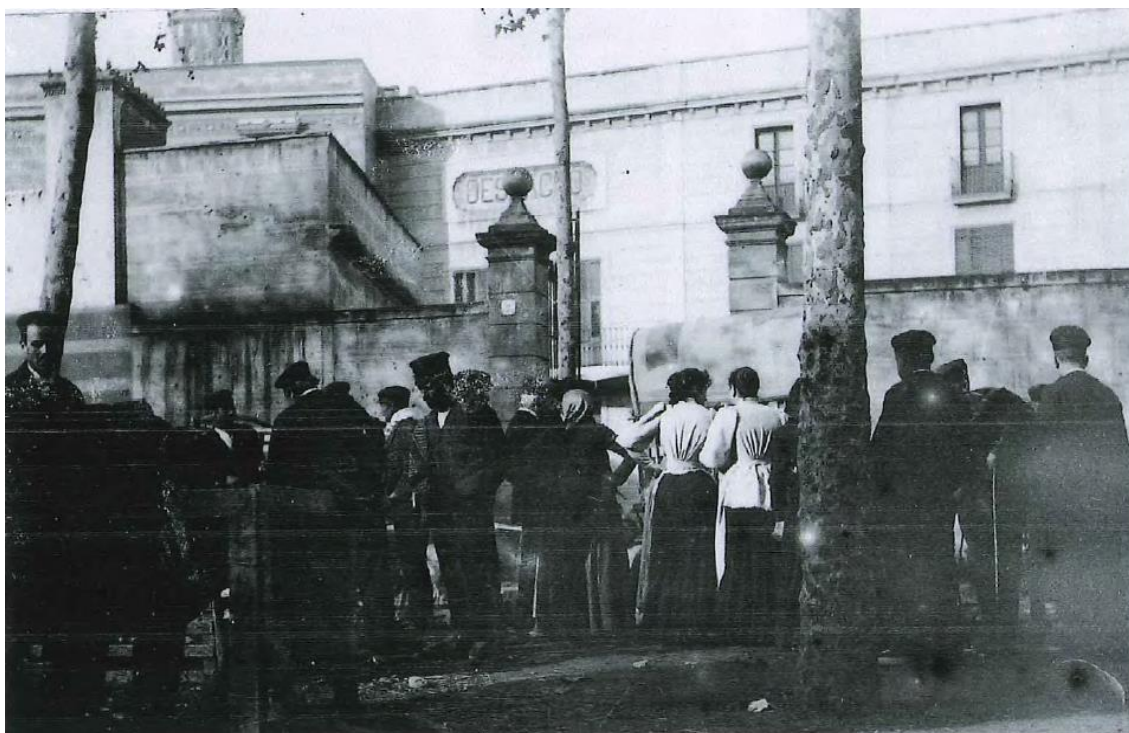


Figura 57. Foto d'un dia de mercat davant mateix del casal, en la qual es pot apreciar el rètol de "despacho", en la zona que posteriorment desapareixeria.. Font: AHS

Va ser que en reformes posteriors que aquesta part de la Casa Grau va ser modificada fins arribar a l'estat actual. Evolució que explica la mitgera est cega que presenta l'edifici del Casal de la plaça del Gas i el caràcter secundari i desendreçat que presenta la façana oest de la Casa Grau, que no té res a veure amb la composició de les seves façanes sud o est.

En relació amb l'espai lliure protegit, s'estableix el perímetre corresponen a l'Àrea D, que s'haurà de mantenir lliure d'edificacions. Aquest perímetre, que es correspon a la major part de l'espai lliure protegit definit a la fitxa, té l'objectiu de garantir la visualització de la façana a migdia, motiu pel qual està establert a fitxa. En aquest sentit, cal recordar que segons l'article 33.b de la normativa del PEPS, l'espai lliure protegit és aquell que pel seu interès específic, o en relació amb l'edificació protegida —com seria aquest cas—, cal que no sigui ocupat per edificació.

D'altra banda, com s'estableix en aquest mateix apartat de l'article 33.b: "podran haver-hi elements dins de l'espai lliure protegit, com la jardineria, el mobiliari, la pavimentació, o construccions auxiliars, sempre i quan no impedeixin la visualització de l'edificació protegida", i és així que quant als sòls identificats com espai lliure protegit, inclosos en el perímetre corresponen a l'Àrea C, àrea en la qual s'afegeix a més l'objectiu de relacionar-se amb la plaça, s'hi admeti que siguin susceptibles de ser ocupats per construccions auxiliars de l'equipament. Es proposa seguir la mateixa lògica d'implantació que històricament s'ha produït en aquest espai, situar-se en les vores, sempre i quan es justifiqui en el projecte arquitectònic de l'equipament la necessitat per encabir el programa funcional o millorar la relació d'aquest amb la plaça del Gas, i es prioritzi en la formalització d'aquestes noves construccions auxiliars la transparència i la permeabilitat visual en relació amb l'edificació protegida. Queda d'aquesta manera garantida, en definitiva, amb dos nivells d'intensitat, la finalitat per a la qual l'espai lliure protegit està definit a la fitxa de protecció de l'element.

A banda de l'anteriorment exposat, en previsió de les intervencions que comportarà la implantació de l'equipament cultural previst, segons les disposicions d'aquesta modificació puntual i les condicions de protecció establertes al PEPS, segons estableix l'article 45 de la normativa del PEPS, s'han realitzat els Estudis Patrimonials dels dos casals: *Estudi patrimonial del bé immoble Casa Marcet Font* i *Estudi patrimonial del bé immoble Casal de la Plaça del Gas*. Aquest han estat redactats per l'arquitecta Núria Marcet, amb data maig de 2025, amb els continguts establerts a l'article 43, i serveixen per aprofundir en el coneixement i documentar l'estat actual dels dos béns catalogats. Aquests dos estudis patrimonials s'adjunten com annex 3 d'aquest document.

Ambients (AM)

Pel que fa als ambients del carrer de Sant Feliu i de la Plaça del Gas, en primer lloc, cal aclarir que els ambients segons el PEPS tenen, bàsicament, incidència en la implantació de les noves construccions, atès que la seva finalitat es preservar aquells valors de paisatge urbà que s'identifiquen en un determinat àmbit quan es substitueixin edificis existents o se n'afegeixen (d'aquí el seu nivell de protecció característic: 4. Ambiental). I no afecten de manera directa les construccions protegides amb nivells de protecció física (1. Integral, 2 Conservació i 3. Parcial) en tant que preval aquesta en ser més exigent, d'acord amb la normativa del PEPS. És el cas de les volumetries que s'han de conservar en l'àmbit d'aquesta modificació per tenir un nivell de protecció 2. Conservació, explicades en punt anterior relatiu als elements arquitectònics.

Així, l'afectació derivada de l'ambient del carrer de Sant Feliu serà inexistent en tant que en aquest front s'ha de conservar el casal existent, que té les façanes protegides i de igual manera

per a les façanes dels dos casals que afronten a la plaça del Gas. Per tant, la seva incidència real d'aquest entorns es circumscriu a la justificació de la integració del nou cossos, en la qual s'haurà de tenir en consideració els valors que s'identifiquin com a identitaris de la Plaça del Gas i sobretot en relació amb les parts protegides de les construccions a nivell de materials, escala, etc. Aspectes que hauran de ser justificats a l'Estudi d'Integració Ambiental i Paisatgística que s'haurà d'acompanyar al projecte arquitectònic de l'equipament, en el qual s'hauran de tenir en compte les disposicions establertes per aquesta modificació quant a materials que no es podran utilitzar, prioritzar la transparència i altres que es troben recollits a la normativa.

Patrimoni arqueològic

Àrea d'expectativa arqueològica

La totalitat de l'àmbit d'actuació de la modificació puntual del Pla general es troba dins de l'àrea d'expectativa arquitectònica AEA.50.BARP Centre Històric, com s'ha exposat a l'apartat 2.6.2 de la memòria informativa d'aquest document relatiu a les proteccions patrimonials.

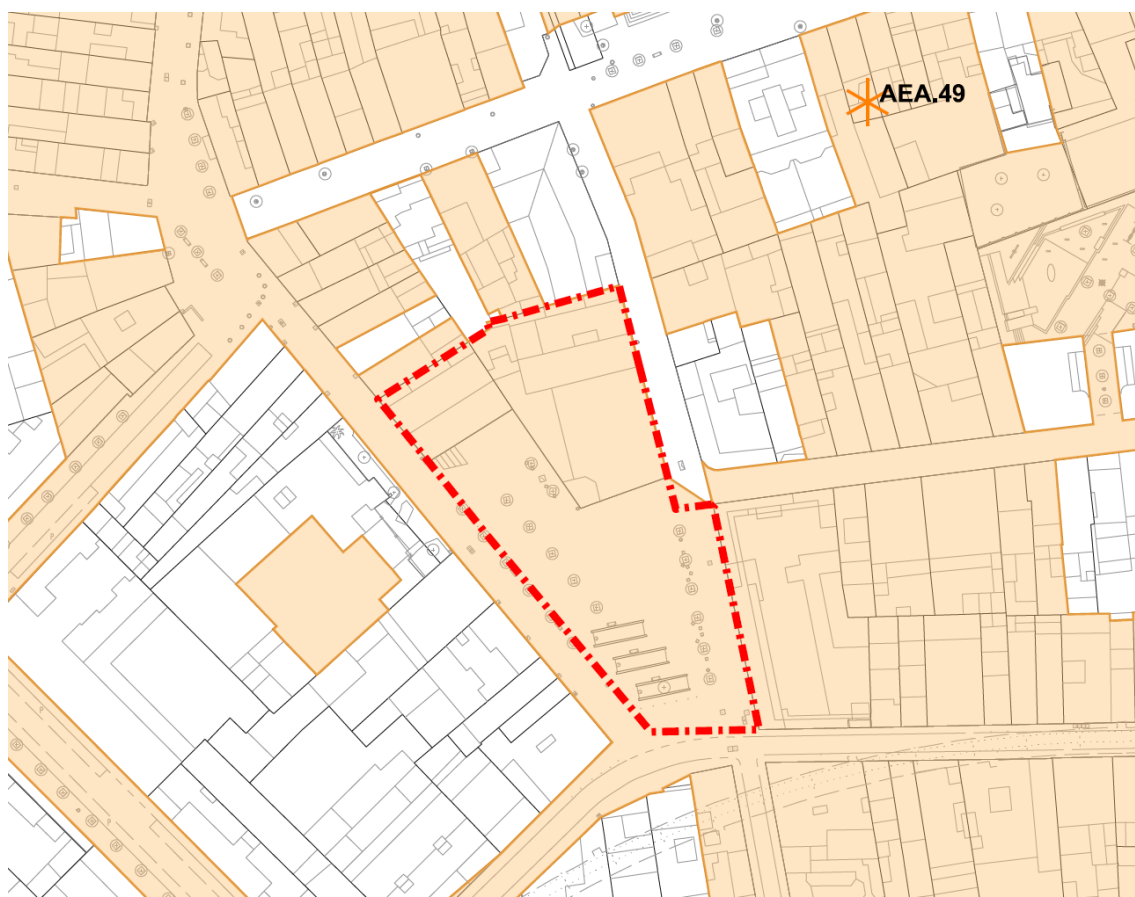


Figura 58. Còpia parcial del plànol resum Nr2 de béns arqueològics catalogats del PEPS amb superposició de l'àmbit, en vermell

Qualsevol intervenció que es realitzi en el subsol de l'àmbit restarà subjecta a realitzar les actuacions establertes a la fitxa del PEPS de control i excavació i aportar en el cas de les parcel·les amb construccions un estudi patrimonial proporcional a la naturalesa de la

intervenció, en aquest cas els estudis patrimonials són els que ja s'adjunten a aquest document, i seguir el procediment establert a la legislació sectorial d'aplicació.

Patrimoni natural.

Béns ambiental i paisatgístic. Arbres

A l'àmbit d'actuació, a l'espai davanter de la Casa Grau, es troba el bé ambiental i paisatgístic protegit, dins de la classe Arbres: A.67.BAMP Cedres de Can Marcet. El nivell de protecció atorgat és I. No substituïble.



Figura 59. Imatge de l'estat actual del Cedre de Can Marcet, des de la coberta de la Casa Grau

D'aquest bé, dels dos cedres que originàriament havia només en resta viu un. L'altre va morir fa anys i va ser talat pel perill que hi suposava.

A l'ordenació volumètrica proposada l'element botànic protegit: A.67.BAMP Cedres de Can Marcet, queda situat dins del perímetre corresponent a l'Àrea D, espai que s'ha mantenir lliure d'edificacions, per la qual cosa queda garantida la seva conservació.

3.5.6 Compliment de la normativa de paisatge urbà

D'acord amb Text refós del Pla Especial d'Intervenció en el Paisatge Urbà (PEIPU) (PE-51-TR), els terrenys i les construccions objecte d'aquesta modificació puntual de Pla general es troben en l'àmbit NAE. El projecte tècnic de l'equipament que es redacti haurà incorporar la documentació i les justificacions pertinents relatives a l'àmbit en què es situa, així com a les disposicions establertes en la normativa d'aquesta modificació en relació amb els colors, materials, etc. dels nous cossos que s'edifiquin, sens perjudici del que s'estableixi específicament pels béns patrimonials protegits.

3.5.7 Compliment de les servituds aeronàutiques

L'àmbit de la Modificació puntual de Pla general resta inclòs dins les servituds d'aeròdrom, d'instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques i de limitació d'activitats, derivades de l'aeroport de Sabadell, com s'ha exposat a l'apartat 2.6.1 de la memòria informativa.

Així s'incorporen en la documentació gràfica de la modificació puntual del Pla general els plànols d'ordenació "o-3.1 Servituds Aeronàutiques. General" i "o-3.2 Servituds Aeronàutiques. Detall" relatius a les servituds de l'Aeroport de Sabadell.

D'altra banda, mitjançant l'ordenació volumètrica proposada, com s'ha explicat en l'apartat 3.5.3 s'estableix la cota 205,5 metres sobre el nivell del mar, com a cota màxima que cap element de la construcció o de les instal·lacions de l'equipament no podrà sobrepassar a l'àrea definida on podran haver noves construccions o elements de més alçada. Aquesta cota se situa per sobre de les cotes 202 a 203 de les servituds aeronàutiques, depenent del lloc de l'àmbit que es consideri. Com la cota proposada en l'ordenació de volums supera les cotes màximes de les servituds aeronàutiques, és necessària un Estudi aeronàutic de seguretat que assegurí que la nova edificació és compatible amb la operativa de l'aeroport de Sabadell

És així, que com annex 2 d'aquest document, s'adjunta *l'Estudi Aeronàutic de Seguretat respecte a les operacions de l'Aeroport de Sabadell*, de data març de 2025, redactat per Itor Martin SL, en el qual es conclou que l'ordenació volumètrica proposada per aquesta modificació de Pla no compromet la seguretat ni afecta de mode significatiu la regularitat de les operacions de les aeronaus i, per tant, és compatible amb l'activitat de l'Aeroport de Sabadell.

Per recollir tot allò que es regula en aquest document relatiu a les servituds aeronàutiques, amb caràcter normatiu, s'incorpora en la normativa d'aquesta modificació la "Disposició addicional. Servituds aeronàutiques".

3.5.8 Resum de l'ordenació proposada

En definitiva, com a conseqüència de la Modificació puntual de Pla general proposada:

1. S'ajusten les delimitacions de les qualificacions del sistema d'equipaments comunitaris i del sistema d'espais lliures públics, en ambdós casos ampliant-se la superfície qualificada respecte la vigent i mantenint-se la funcionalitat, i s'elimina la destinada a sistema viari.
2. S'estableix l'ús cultural com a ús dominant del sòl qualificat de sistema d'equipaments comunitaris, assignant la subclau urbanística c-7 [Gr], sense modificar els usos compatibles i complementaris.

3. Es regula l'ordenació de volums de l'equipament local cultural (subclau c-7 [Gr]) amb la finalitat de donar cabuda al programa funcional de l'equipament, d'acord amb les condicions de protecció dels elements catalogats.

4. S'ajusten els paràmetres d'edificabilitat i ocupació de l'equipament local cultural (subclau c-7[Gr]) per adequar-los a les necessitats d'aquest.

La comparativa de les superfícies de sòl, condicions d'ús, ordenació i edificació entre el planejament vigent i aquesta modificació puntual de Pla general per als terrenys qualificats amb la subclau c-7[Gr] queda resumida en el quadre següent:

Resum comparatiu de superfícies de sòl, condicions d'ús, ordenació i edificació dels sòls qualificats de sistema d'equipaments comunitaris			
		Planejament vigent	MPG-139
Identificació		Oficines municipals	Sabadell Centre de Cultura
Qualificació urbanística	denominació	Equipament local administratiu	Equipament local cultural, Casa Grau
	clau	c-5	c-7[Gr]
Sòl	superfície qualificació (m ² s)	577	966
Usos	dominant	Administratiu	Cultural
	compatibles	Usos admesos als equipaments amb la condició de no ser contradictoris amb l'ús dominant	Usos admesos als equipaments amb la condició de no ser contradictoris amb l'ús dominant
	complementaris	Usos que es generen a partir de l'ús dominant i compatibles i els complementen funcionalment. No podran existir independentment d'aquests	Usos que es generen a partir de l'ús dominant i compatibles i els complementen funcionalment. No podran existir independentment d'aquests
Edificabilitat	índex d'edif. neta (m ² st/m ² s)	2,62	2,10
	sostre edificable (m ² st)	1.514	2.029
Ocupació	percentatge màx.	95,53%	86,50%
Condicions d'ordenació		Edificacions existents	Segons plànols d'ordenació o-2.1 i o-2.2

Taula 5. Resum comparatiu principals paràmetres de l'equipament, planejament vigent i proposat

3.6 Avaluació ambiental

A la tramitació d'aquest document de Modificació puntual de Pla general li resulta d'aplicació 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.

En concret, atès que el PGMOS no es troba avaluat ambientalment, aquesta modificació puntual de Pla general pot ser objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada en aplicació de l'apartat 6.b) de l'esmentada Disposició Addicional:

“DISPOSICIÓ ADDICIONAL VUITENA

[...]

b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

Primer. Els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic.

Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.

Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

[...]”

Atès que, com s'ha esmentat anteriorment, el Pla General de la ciutat no es troba avaluat ambientalment, tot i que l'impacte de la proposta de la Modificació de Pla és molt limitat pel que fa als seus efectes ambientals es poden produir diferències en relació amb el model original o la zona d'influència.

D'altra banda, tenint en compte les circumstàncies exposades, per major seguretat jurídica l'Ajuntament promou el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada. Aquest s'impulsa de conformitat amb el que disposa l'article 8.1.g) de la Llei 6/2009 (en aquest text legal la nomenclatura és la de Decisió prèvia d'avaluació ambiental), per tal de que l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona pugui emetre el corresponent informe ambiental estratègic on es determini l'abast de la incidència ambiental que suposa aquesta Modificació de Pla.

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*.

De conformitat amb tot l'exposat anteriorment, aquesta modificació puntual de Pla general incorpora un Document Ambiental Estratègic (DAE) al seu annex 1.

En data 24 d'abril de 2024 el Director dels serveis territorials a Barcelona del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica va dictar resolució mitjançant la qual s'emetia l'informe ambiental estratègic sobre aquest document. Aquest informe determina que el document no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient.

3.7 Avaluació de la mobilitat generada

D'acord amb el marc normatiu d'aplicació, la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, així com el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, aquesta modificació puntual de Pla general ha de tenir un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada com a document independent.

Si bé d'acord amb el Decret 344/2006 en tant que modificació puntual de Pla general no caldria perquè no modifica la classificació del sòl, si cal atès que realitza actuacions pròpies de planejament derivat que hi estan subjectes. En concret, d'acord amb l'article 3.1c del Decret 344/2006, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats, com és el cas, hauran d'incloure l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada com a document independent.

S'incorpora en aquest document, com a annex 4, l'*Estudi d'avaluació de la mobilitat generada de la Modificació del Pla general municipal d'ordenació en l'àmbit de conjunt cultural* de la plaça del Gas (MPG-139), redactat per CINESI SLU - Consultoria de mobilitat i transport, amb data març de 2025.

En aquest estudi s'avalua la incidència en la mobilitat deguda a la implantació de l'equipament previst, inclouen la que també generarà l'edifici del Museu del Gas, actualment tancat, en tant que formarà part del mateix conjunt museístic, tot i estar fora de l'àmbit d'actuació d'aquesta modificació. També inclou la definició de les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar una mobilitat ambiental i econòmicament sostenible i el seu cost. És per tot això, que es remet a la justificació detallada realitzada en aquest Estudi.

3.8 Avaluació de la perspectiva de gènere. Informe 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.

3.8.1 Informe de gènere

En primer lloc, cal aclarir que aquesta modificació té una capacitat d'incidència limitada en matèria de perspectiva de gènere pel seu objecte, atès que la Modificació puntual del Pla general:

- Es limita a reconèixer la realitat urbanitzada respecte de l'espai públic afectat.
- Resta condicionada pel ja construït, en tant que s'han de conservar els béns amb valor patrimonial inclosos, i només pot incidir a partir de l'ordenació dels cossos de nova construcció.

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, aquesta modificació de Pla amb les seves disposicions s'alinea amb un model de ciutat inclusiva en tant que:

- Potencia la comunitat i l'arrelament. Fa compatible la preservació dels béns catalogats amb les necessitats d'implantació de l'equipament previst, 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.
- La nova dotació cultural comunitària és un equipament obert i adreçat a tota la ciutadania, des de nens a gent gran, tant siguin dones com homes.
- L'equipament s'ubica en l'àrea de vianants existent al centre de la ciutat, amb ampla oferta de transport públic en l'entorn més pròxim per accedir-hi.
- Dotarà de més activitat aquest àmbit de la ciutat i millorarà la seguretat. Derivada de la implantació de l'equipament es millorarà la seguretat creada de manera informal per la presència continuada de treballadors i visitants, sens perjudici de la que aportí el propi equipament.
- Millora la integració entre equipament i espai públic. A través de l'ordenació volumètrica que proposa, prioritza la permeabilitat i la transparència entre aquests dos àmbits com a criteris per a les construccions existents o de nova construcció en contacte amb la plaça.
- Millora l'accessibilitat a l'equipament. Estableix disposicions en l'ordenació volumètrica que proposa per garantir el seu compliment, permetent que una part de la plaça pugui ser ocupada, amb la limitació establerta, per elements d'aquest tipus.

Per la qual cosa, atesa la naturalesa i abast de la Modificació puntual del Pla general 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.

3.9 Avaluació econòmica i financera

D'acord amb l'article 59 del TRLU, els documents dels plans d'ordenació urbanística municipal han de contenir l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

D'altra banda, l'article 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

És així que aquest document, en tant que modificació puntual de Pla general, ha de contenir una avaluació econòmica i financera de les actuacions que es deriven, això sí, tenint en compte el caràcter i finalitat urbanística d'aquest. Es tracta d'una modificació puntual que només abasta sòl de sistemes de titularitat pública, no hi ha sòl d'usos productius, que té per finalitat possibilitar la implantació d'un equipament cultural en sòls que actualment ja estan parcialment qualificats d'equipament, on la majoria de les edificacions existents es conserven, i en la qual l'ajust de les delimitacions de les qualificacions urbanístiques proposada no comportarà cap despesa d'urbanització, atès que s'ajusta a la realitat existent urbanitzada.

3.9.1 Estudi de viabilitat econòmica

La viabilitat econòmica de les actuacions que es deriven d'aquesta modificació puntual de Pla general es justifica, per una banda, en què l'ajust en la delimitació de les qualificacions de sistemes urbanístics proposada per aquesta modificació puntual de Pla general no comportarà cap càrrega d'urbanització. Les delimitacions de sistemes proposades s'ajusten a la realitat de la urbanització actual (veure figura 52), sense que sigui necessària cap obra d'ajust o d'adequació. Sens perjudici que en un futur es decideixi millorar o incrementar el grau de naturalització dels espais qualificats de plaça.

I per altra banda, en la forma com es crearà el nou equipament cultural, atès que aquest neix com un projecte de col·laboració públic-privat entre la Fundació Banc de Sabadell i l'Ajuntament de Sabadell. La Fundació aportarà la seva col·lecció d'art i els recursos econòmics per a la rehabilitació i adequació dels edificis inclosos en l'àmbit al nou ús, mentre que l'Ajuntament aportarà els edificis de la seva propietat on s'implantarà, l'ús dels fons municipals dels museus d'Història i d'Art, així com els recursos dels museus municipals que passarien a integrar-s'hi. Tot i això, sens perjudici de la participació d'altres institucions públiques com són la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya, amb les que es compta amb el seu suport en la iniciativa, i la institució privada Fundació Antoni de Montpalau que aportarà la seva col·lecció de moda.

Per tant, no es preveu que suposi cap càrrega urbanística de les que es detallen a l'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

3.9.2 Informe de sostenibilitat econòmica

A efectes informatius d'aquest document i per a la finalitat exclusiva d'aquest apartat, sense caràcter vinculant fora d'aquest, s'ha analitzat la sostenibilitat econòmica de les actuacions que deriven de la modificació de Pla des de dues vessants. Per una banda, la sostenibilitat

econòmica que correspon al manteniment dels espais oberts o enjardinats, en atenció a les característiques físiques d'aquests espais, amb independència de si la qualificació urbanística s'ajusta a la de sistema d'espais lliures, i per l'altra, la relativa al manteniment i explotació de les edificacions de l'àmbit.

Així per realitzar una estimació aproximada del cost del manteniment dels espais oberts o enjardinats, s'utilitzen els següents costos unitaris anuals, a títol orientatiu, en atenció al percentatge de superfície vegetal que contenen, el grau de complexitat del seu manteniment i la necessitat de personal especialitzat (jardiner):

- Paviment continu de pedra amb elements puntuals de vegetació: 2,25 €/m²
- Espai lliure amb vegetació, manteniment bàsic: 3,25 €/m²
- Jardí amb vegetació seleccionada, manteniment estàndard: 4,50 €/m²

Aquests valors aplicats a les superfícies de l'àmbit, segons planejament vigent i proposat per aquesta modificació de Pla, dona els resultats següents, tenint en compte que el valor aplicat a l'espai davant de la Casa Grau ha estat ponderat a la baixa, atès que la superfície utilitzada inclou les construccions existents (3,25 – 0,50 = 2,75 €/m²):

RESUM COMPARATIU COST ANUAL DE MANTENIMENT D'ESPAIS OBERTS / ENJARDINATS							
clau	Tipus d'espai	planejament vigent			MPG-139		
		sup. (m ² s)	mant. (€/m ² s)	cost (€)	sup. (m ² sòl)	mant. (€/m ² s)	cost (€)
d-1	Espai davant Casa Grau*	389	2,75	1.069,75			
d-1 + a-1	Paviment continu de pedra amb elements puntuals de vegetació (plaça del Gas)	1.424	2,25	3.204,00			
d-1	Paviment continu de pedra amb elements puntuals de vegetació (plaça del Gas)				1.424	2,25	3.204,40
c-7 [Gr]	Jardí Casa Grau (Àrea D)				186	4,50	836,10
TOTAL				4.273,75			4.040,50

* En la superfície estan incloses les construccions auxiliars existents, qüestió que es pondera en el cost unitari de manteniment.

Taula 6. Comparativa costos anuals de manteniment espais oberts / enjardinats

Així es constata que per a les finances municipals, el cost de manteniment d'aquests espais és similar en ambdós planejaments, al voltant de 4.200 €/any. Com d'altra manera ja resultava previsible, atès que la modificació de Pla amb les delimitacions de qualificació urbanística que proposa reconeix la realitat urbanitzada dels espais i no són necessàries obres d'urbanització degudes a l'ajust. L'única variació és deguda a què si bé l'espai obert davant de la Casa Grau es manté, passarà a formar part de l'equipament, essent susceptible de reduir la seva superfície⁵ d'acord amb la proposta d'ordenació, mentre que el seu manteniment probablement resultarà més car que l'actual, atès que és previsible que tingui un disseny més acurat, amb més varietat d'espècies vegetals, i el que això comportarà a tals efectes.

Quant als edificis, als efectes de fer una estimació orientativa dels costos de manteniment i explotació de l'equipament per a la finalitat exclusiva d'aquest document, la superfície de sostre considerada és la que s'incrementarà per la implantació d'aquest, atès que els edificis existents

⁵ Al càlcul s'ha considerat la superfície mínima que en qualsevol cas restarà lliure de construccions, és a dir, la que correspon a l'àrea "D" de l'ordenació proposada.

ja estan qualificats urbanísticament d'equipament i per la qual cosa aquest sostre existent ja està considerat en el Pla general.

Així, dins de l'àmbit, actualment hi ha edificats 1.514 m² de sostre sobre sòl qualificat d'equipament comunitari (clau c)⁶, tenint en compte que a partir de l'avantprojecte de l'equipament previst són necessaris 1.895 m² de sostre sobre rasant, significa un increment 381 m² de sostre d'equipament (1.895-1.514= 381), superfície de sostre que es considera a efectes d'aquest anàlisi.

A partir de dades estadístiques publicades en relació amb el funcionament dels museus estatals i experiència pròpia municipal en gestió i manteniment d'equipaments, s'estimen els següents ratis, a títol orientatiu, als efectes de realitzar una estimació:

- Treballs tècnics, material i neteja: 20,42 €/m²
- Despeses manteniment: 18,00 €/m²
- Subministraments i alarmes: 15,00 €/m²

DESPESES EXPLOTACIÓ I MANTENIMENT		
Increment sostre (m ² st): 381		
Conceptes	rati (€/m ² st)	cost (€)
Treballs tècnics, material, i neteja	20,42	7.780,02
Despeses manteniment	18,00	6.858,00
Subministraments i alarmes	15,00	5.715,00
TOTAL		20.353,02

Font: <https://www.cultura.gob.es/cultura/museos/museos-cifras/un-vistazo-otras-cifras.html>

Taula 7. Despeses anuals d'explotació i manteniment de l'increment de sostre d'equipament

Aquests ratis aplicats a l'increment de sostre d'equipament donen una estimació orientativa de despeses anuals de manteniment i explotació a l'entorn dels 20.000 €/any.

Pel que fa als ingressos, en el moment de la redacció d'aquest document, en tant que encara no està definit el model de gestió de l'equipament, el qual haurà de ser concretat en la figura jurídica que s'estableixi entre les diferents entitats privades i administracions que hi participin, no és possible realitzar una estimació d'aquests, ni que sigui orientativa.

No obstant això, si se segueix el mateix model de la resta de museus municipals, que són gratuïts, i d'acord amb dades municipals de les que es disposa, aquests només s'autofinancien en un 4%, percentatge d'ingressos que procedeix pràcticament en la seva totalitat de subvencions d'altres administracions, mentre que el restant 96% el cobreix el pressupost municipal, tenint en compte el retorn social que per a la ciutat i la ciutadania sempre representa un equipament cultural.

D'altra banda, també s'ha de tenir en compte, que segons el model de gestió que finalment es concreti, existeix la possibilitat d'ingressos per venda d'entrades, o patrocinis, com succeeix en equipaments culturals similars en altres ciutats. Finalment, també cal assenyalar que aquest

⁶ 1.610 m² si afegissin la part situada sobre sòl qualificat amb la clau d-1, sostre que no es comptabilitza a efectes d'aquesta estimació.



nou equipament agruparà altres museus municipals existents, com és el Museu d'Història, els recursos del qual i la seu passaran a estar situats en aquest emplaçament.

En definitiva la sostenibilitat econòmica de l'equipament es podrà concretar d'una manera acurada quan s'avanci en la definició de l'equipament que s'implementarà i quedin resolts aspectes indicats en paràgrafs anteriors, així com altres que en puguin sorgir en aquests processos.

3.9.3 Conclusió

En definitiva, atès el caràcter i finalitat d'aquesta modificació puntual es considera suficient amb l'exposat en els dos subapartats anteriors per donar compliment a l'establert als articles 59 i 96 del text refós de la Llei d'urbanisme, l'article 76.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme i els apartats 4 i 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 sostenibilitat i la viabilitat econòmica de la Modificació.

3.10 Agenda

Les disposicions d'aquesta modificació puntual de Pla general són d'aplicació immediata un cop sigui executiva.



Ajuntament
de Sabadell

Modificació puntual del Pla general municipal
d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural
de la Plaça del Gas (MPG-139)

4. JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DE LA SUPERFÍCIE I LA FUNCIONALITAT DELS SISTEMES URBANÍSTICS D'ESPAIS LLIURES I D'EQUIPAMENTS

D'acord amb el punt b) de l'article 96 del TRLU, la modificació de figures de planejament urbanístic que comportin la modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98.

D'altra banda l'article 97 *Justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic*, del TRLU, estableix que per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics de les modificacions relatives a sistemes públics, cal complir, com a mínim els requisits següents:

"Article 97

Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

[...]

2bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.

[...]"

I l'apartat 1 i 6 de l'article 98. *Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius*, del TRLU, estableixen que:

"Article 98

Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.

[...]

6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article."

Així, d'acord amb l'exposat anteriorment, es procedeix a la justificació del seu compliment en aquesta modificació puntual de Pla general en aquesta separata de la memòria.

4.1 Justificació del manteniment de les superfícies

La Modificació puntual de Pla general només engloba sòl de sistemes urbanístics. Modifica la delimitació del sòl qualificat de sistema local d'espais lliures i de sistema d'equipaments comunitaris de caràcter local. Amplia en ambdós casos les superfícies de sòl, en detriment del sòl que el planejament vigent qualificava com a viari local, qualificació urbanística que desapareix. Tal i com s'aprecia al quadre comparatiu de superfícies que s'adjunta a continuació:

RESUM COMPARATIU DE SUPERFÍCIES DE SÒL SEGONS QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA				
		PGMOS vigent	MPG-139	
Qualificació urbanística	clau	sòl (m ²)	sòl (m ²)	diferència(m ²)
Sistema d'infraestructures de comunicació	a-1 Viari local	529	0	-529
Sistema d'equipaments comunitaris	c-5 Equipament local administratiu	577	0	
	c-7[Gr] Equipament local cultural, Casa Grau	0	966	389
Sistema local d'espais lliures	d-1 Places i jardins urbans	1.283	1424	141
TOTAL		2.390	2.390	

Taula 8. Resum superfícies de sòl segons qualificació urbanística, planejament vigent i proposat

En concret, d'acord amb el que estableix l'apartat 1 de l'article 98 de TRLU, pel que fa al sistema d'espais lliures (clau d-1) es manté la superfície de sol i s'augmenta lleugerament en 141 m². Es passa de 1.283 m², segons el planejament vigent, a 1.424 m², segons el planejament proposat.

Condicó que es compleix, fins i tot, si es descomptés el 5% màxim de la seva superfície⁷ que s'admet que sigui susceptible de ser ocupada per elements de les construccions auxiliars de l'equipament que hi facilitin l'accessibilitat o millorin la relació d'aquest amb la plaça, en cas que es pogués considerar que afectessin a la funcionalitat del sistema, en què llavors l'increment respecte del planejament vigent només seria de 70 m².

RESUM COMPARATIU DE SUPERFÍCIES DE SÒL QUALIFICADES DE SISTEMA D'ESPais LLIURES				
		PGMOS vigent	MPG-139	
Qualificació urbanística	clau	sòl (m ²)	sòl (m ²)	diferència (m ²)
Sistema local d'espais lliures	d-1 Places i jardins urbans	1.283	1353	70
	d-1 Places i jardins urbans* (màx. 5%)		71	71
		1.283	1.424	141

*Susceptible de ser ocupat per rampes i/o parts de construccions auxiliars de l'equipament segons plànol o-2.1

Taula 9. Resum superfícies de sòl sistema d'espais lliures, planejament vigent i proposat

⁷ A la franja indicada en el plànol d'ordenació: o-2.1 Condicions d'ordenació: perímetres reguladors,

D'altra banda, l'ordenació proposada per la Modificació puntual de Pla general també manté la superfície de sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris de caràcter local (clau c) i l'augmenta significativament en 389 m². Es passa de 577 m² a 966 m². De manera que també es dona compliment al punt b) de l'apartat 2.bis de l'article 97 del TRLU.

RESUM COMPARATIU DE SUPERFÍCIES DE SÒL QUALIFICADES DE SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

		PGMOS vigent	MPG-139	
Qualificació urbanística	clau	sòl (m ²)	sòl (m ²)	diferència (m ²)
Sistema d'equipaments comunitaris	c-5 Equipament local administratiu	577	0	-577
	c-7[Gr] Equipament local cultural, Casa Grau	0	966	966
	TOTAL	577	966	389

Taula 10. Resum superfícies de sòl sistema d'equipaments comunitaris, planejament vigent i proposat

4.2 Justificació del manteniment de la funcionalitat

La funcionalitat dels sistemes d'espais lliures i d'equipaments comunitaris queda garantida amb l'ajust de la delimitació de les qualificacions i es veu millorada.

Pel que fa al sòls qualificats de Sistema local d'espais lliures, Places i jardins urbans (clau d-1) es manté la superfície de sòl qualificada com a tal pel planejament vigent i fins i tot s'augmenta lleugerament, com s'ha explicat anteriorment. De fet, les porcions que el planejament vigent qualificava com a viari local (clau a-1) i que aquesta modificació puntual de Pla general qualifica com a Places i jardins urbans (clau d-1), realment ja estan urbanitzades com a part de la plaça del Gas i es troben totalment integrades en aquesta. En aquest sentit no hi haurà cap canvi en la configuració de la plaça. Si en canvi des del punt de vista del planejament, atès que s'ajusta a la realitat urbanitzada i es delimita com una única peça continua, en lloc de dues porcions segregades pel un vial.

Respecte la porció de sòl que el planejament vigent qualifica de Sistema local d'espais lliures, Places i jardins urbans (clau d-1) i que la Modificació puntual de Pla general passa a equipament local cultural (clau c-7 [Gr]) —un dels espais en què es podrà ampliar parcialment l'equipament—, no suposarà una afectació per al funcionament de la plaça del Gas, ja que corresponen al jardí de la Casa Grau. Un espai que sempre ha estat d'ús privatiu dels ocupants del casal. Aquest espai es continuarà mantenint lliure d'edificacions en una porció significativa, amb la conservació de l'element botànic protegit que s'hi troba, i destinat a la funció per la qual va ser creat. Això sí, vinculat al funcionament de l'equipament previst, com funcional i històricament havia estat, però amb la diferència que ara podrà ser gaudit per la ciutadania com part *Sabadell Centre de Cultura* i en què les construccions auxiliars que s'hi trobin prioritzaran la transparència i la permeabilitat en la relació amb la plaça. En definitiva, la funcionalitat del sistema d'espais lliures no es veu alterada. Gens al contrari, es veu potenciada com element articulador de l'àmbit urbà en què es situa i de l'equipament previst en particular.

A banda, cal assenyalar la petita porció de la plaça que, si s'escau, s'admet sigui ocupada amb elements a mig camí entre l'equipament i la plaça, precisament per enfortir la relació entre tots dos àmbits. En cas que es consideressin necessaris i justificats, per l'acotada ocupació admesa (màxim 5%) i ubicació, no afectaran de manera significativa a la funcionalitat de la plaça.



Finalment, en el cas de l'equipament, l'ajustament de qualificació que es proposa, per l'explicat anteriorment, en tant que es tracta d'una ampliació dels terrenys qualificats d'equipament, sense afectar els ja qualificats fins ara d'equipament, ni la plaça realment urbanitzada, no produeix cap afectació en la funcionalitat que tenia fins ara. Ans al contrari, es millora. En dotar-se de més superfície on encabir adequadament el programa funcional de l'equipament, poder-se millorar la integració d'aquest amb la plaça i recuperar-se, a través de la qualificació urbanística, la unitat patrimonial que històricament i funcionalment ha tingut aquest espai amb l'edifici de la Casa Grau.

B. NORMATIVA

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i finalitat

L'objecte de la Modificació puntual del Pla general és adequar el planejament urbanístic d'uns terrenys de titularitat pública qualificats de sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, viari i espais lliures en l'àmbit de la plaça del Gas, per possibilitar la implantació de l'equipament cultural previst.

Aquest objecte es concreta en els objectius específics següents:

- Ajustar la delimitació de la qualificació del sistema local d'equipaments comunitaris de titularitat pública per adequar-la a les necessitats d'implantació de l'equipament previst, tenint en compte les preexistències i mantenir la superfície i funcionalitat del sistema d'espais lliures de titularitat pública en l'àmbit d'actuació.
- Modificar l'ús dels sòls qualificats d'equipament comunitari de caràcter local de manera que l'ús dominant sigui el cultural.
- Regular l'ordenació volumètrica en els sòls qualificats d'equipament per raons funcionals i d'estructura urbana de l'equipament previst, d'acord amb les condicions de protecció dels elements arquitectònics catalogats.
- Ajustar els paràmetres reguladors d'edificabilitat i ocupació que com a proposta singular requereix l'equipament previst.

Article 2. Àmbit d'aplicació.

L'àmbit de la Modificació puntual del Pla general s'emplaça al centre de la ciutat. Comprèn les dues parcel·les ubicades a l'illa situada entre els carrers de Sant Feliu, de Sant Quirze, de Joan Maragall i la plaça del Gas: plaça del Gas, 2 i carrer de Joan Maragall, 3, que conformen el front nord de la plaça, així com els espais lliures de la plaça del Gas qualificats de zones verdes i viari.

A efectes d'aquesta modificació puntual del Pla general, la superfície de l'àmbit d'actuació és de dos mil tres-cents noranta metres quadrats (2.390 m²).

Article 3. Naturalesa de la Modificació puntual de Pla general

1. Aquesta modificació puntual del Text refós del Pla General municipal d'ordenació resulta de l'exercici de la potestat administrativa prevista als articles 94 i 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.



2. Aquest document modifica el Text Refós del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell aprovat definitivament el 31 de juliol de 2000 (publicat al DOGC el 2 d'octubre de 2000) (MPG-8TR).

3. La referència a "legislació urbanística vigent" en aquestes normes urbanístiques cal entendre-la feta a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, conformat per les lleis aprovades pel seu Parlament, els reglaments i disposicions que les desenvolupen i la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni contradigui la competència exclusiva de la comunitat autònoma en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient.

4. Qualsevol referència a la "legislació sectorial vigent" cal entendre-la feta a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en cada matèria, independentment de la seva font i amb estricte ordre al sistema de prelación entre aquestes fonts.

Article 4. Contingut

1. Els documents que constitueixen la modificació puntual de Pla general són els següents:

A. MEMÒRIA

B. NORMATIVA

Disposicions generals
Disposicions particulars
Disposició addicional primera. Servituds aeronàutiques
Disposició addicional segona. Protecció patrimonial
Disposició transitòria única. Usos preexistents

C. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació
Plànols d'ordenació

D. ANNEXOS

Annex 1: Document Ambiental Estratègic
Annex 2: Estudi Aeronàutic de Seguretat
Annex 3: Estudis Patrimonials
Annex 4: Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

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

Article 5. Acompliment del Pla general

Les determinacions d'aquesta modificació puntual de Pla general donen compliment a l'article 10 de les Normes urbanístiques d'aquest Pla General i s'han d'entendre com a modificació o compleció de les contingudes al Text refós del Pla general d'ordenació vigent, que seran d'aplicació universal, sense que sigui excusable el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat de referència en aquest document.

Article 6. Interpretació de la normativa

1. Les determinacions 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 aquesta modificació puntual del Pla general, 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 7. Vigència i aplicació

Les disposicions d'aquesta modificació puntual de Pla general són d'aplicació immediata un cop sigui executiva.

DISPOSICIONS PARTICULARS

Article 8. Qualificació del sòl

1. La modificació puntual del Pla general d'ordenació municipal qualifica els sòls continguts al seu àmbit amb les claus urbanístiques següents:

- Sistema d'equipaments comunitaris. Equipament local cultural, Casa Grau (subclau c-7[Gr])
- Sistema local d'espais lliures. Places i jardins urbans (clau d-1)

2. La delimitació de les qualificacions urbanístiques queda representada gràficament en el plànol d'ordenació: "o-1. Planejament proposat. Qualificació".

CAPÍTOL 1. Regulació específica de la subclau urbanística c-7[Gr]

Article 9. Definició

1. La subclau urbanística c-7[Gr] correspon a les parcel·les qualificades de Sistema d'equipaments comunitaris que contenen els elements arquitectònics catalogats al text refós del *Pla Especial urbanístic de Protecció del patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell, PEPS (PE-131)*: Casa Marcet Font (ARU/A.06.EA), també conegut amb el nom de Casa Grau, i Casal de la plaça del Gas (ARU/M.033.EA).

2. Per a qualsevol aspecte no regulat de manera específica per a aquesta subclau seran d'aplicació les determinacions establertes per al Sistema d'equipaments comunitaris al Pla general vigent en el moment de la seva aprovació, amb especial rellevància a les modificacions introduïdes per la *Modificació puntual del sistema d'equipaments comunitaris del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (MPG-115)*, sense que sigui excusable l'incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat de referència en aquest document.

Article 10. Condicions d'ús

1. L'ús dominant de l'equipament local cultural, casa Grau (clau c-7 [Gr]) és cultural.
2. Els usos compatibles i complementaris es regulen segons s'estableix amb caràcter general al Pla general per als equipaments comunitaris de caràcter local.

Article 11. Condicions de l'ordenació i l'edificació

1. L'ordenació detallada de l'equipament ve definida amb els paràmetres específics següents:

- a) Edificabilitat i ocupació màxima

L'índex d'edificabilitat neta és de $2'10 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$.

L'ocupació màxima de la unitat d'ordenació és del 86,50%.

- b) Sistema d'ordenació

El sistema d'ordenació és per volumetria específica, mitjançant una definició volumètrica flexible realitzada a partir d'uns perímetres i perfils reguladors màxims, i un índex d'edificabilitat neta màxim i una ocupació màxima, ambdós referits a la totalitat de la unitat d'ordenació.

La unitat d'ordenació es correspon amb la subclau urbanística i, si s'escau, inclou també les construccions en la franja perimetral grafiada dins la clau d-1.

- c) Perímetres reguladors

Es delimiten quatre àrees denominades A, B, C i D, mitjançant els corresponents perímetre reguladors. Els perímetres reguladors de cada Àrea es defineixen en planta, en el plànol "o-2.1. Condicions d'edificació: perímetres reguladors".

Àrea A:

S'admet l'edificació de nous cossos edificatoris, així com la conservació dels existents.

Àrea B:

S'haurà de conservar la volumetria protegida existent.

Àrea C:

S'admet la conservació de les construccions existents o part d'aquestes, així com l'edificació de noves construccions auxiliars. Quan aquests es situïn dins de l'espai lliure protegit definit a la fitxa de protecció de l'element arquitectònic, s'haurà de justificar la seva necessitat al projecte arquitectònic i es prioritzarà en la seva formalització la transparència i permeabilitat visual en relació a l'edificació protegida.

Les construccions auxiliars de l'equipament podran disposar d'elements funcionals o de millora en relació amb l'espai públic de la plaça, sempre que no superin l'ocupació màxima en planta establerta a l'article 12.2.

Àrea D:

S'haurà de mantenir sense edificar, tot i que es podran realitzar aquelles actuacions que no contradiguin la finalitat de l'espai lliure protegit.

Es podrà mantenir el tancament existent respecte del carrer de Joan Maragall. En cas que es modifiqui o substitueixi el tancament existent, el nou haurà de prioritzar la transparència.

S'haurà de conservar el Cedre de Can Marcet, element botànic protegit pel PEPS, mentre sigui viu.

d) Perfils reguladors

Els perfils reguladors per a cada Àrea es defineixen en secció en el plànol "o-2.2. Condicions d'edificació: perfils reguladors".

En l'Àrea B es correspondran, en tot cas, a la volumetria existent.

e) Alçada màxima de l'edificació.

La cota de màxima de qualsevol element de l'edificació i les seves instal·lacions es defineix en els perfils reguladors representats al plànol "o-2.2. Condicions d'edificació: perfils reguladors".

Per sobre de la cota màxima no es podrà situar cap element de l'edifici, inclosos els elements tècnics de les instal·lacions situats sobre la coberta i els cossos d'accés a aquesta.

A les construccions en què s'ha de conservar la seva volumetria, en cas de contradicció entre la cota màxima grafiada al plànol i la realitat física prevaldrà aquesta última.

f) Nombre màxim de plantes

El nombre de plantes edificables en les àrees en què es permet la implantació de nous cossos edificats, en funció del programa funcional, vindrà delimitat pel perfil regulador, amb el compliment de l'establert a la lletra e.

En l'Àrea C, l'edificació tindrà per regla general una planta edificable.

2. La definició exacta de la volumetria es realitzarà en el projecte arquitectònic, a partir dels perímetres i perfils reguladors màxims. Requerirà d'un projecte unitari quant a l'edificació, els materials utilitzats i la definició dels espais no edificats. El projecte haurà de garantir la qualitat arquitectònica i paisatgística de la proposta, tenint en consideració la integració amb les edificacions protegides, l'entorn i la relació amb la plaça del Gas, en què es prioritzarà la transparència i la permeabilitat i per a la qual cosa es tindran en compte els següents criteris:

a) Edificació

Els nous volums tindran en consideració les edificacions protegides a conservar i hauran de contribuir a la seva posada en valor.

b) Vegetació

Els espais de verd seran biodiversos. Es plantejaran de manera que es maximitzi la complexitat estructural dels hàbitats, mitjançant composicions multiestrat (amb més d'un estrat de vegetació: arbres, arbusts, herbàcies).

Les espècies arbòries, arbustives i herbàcies utilitzades en la urbanització dels sòls lliures d'edificació per a la integració eco-paisatgística seran principalment autòctones i de baix consum hídic. El rec, si s'escau, es realitzarà reutilitzant aigües pluvials.

c) Paviments exteriors

Es promourà el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl, minimitzant les superfícies impermeables a través de paviments drenants, tous i semipermeables.

d) Tanques

Les tanques de nova construcció, si són necessàries, hauran de ser el més transparents possibles.

e) Instal·lacions fotovoltaïques/tèrmiques

Les instal·lacions de panells fotovoltaïcs i/o d'energia solar, hauran de minimitzar l'impacte visual i es prioritzarà la seva ubicació sobre els nous cossos edificats.

S'hauran de preveure com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici de l'equipament. Es situaran preferentment a la coberta.

3. S'exonera l'equipament de l'obligació de reserva de places d'aparcament de vehicles.

CAPÍTOL 2. Regulació de la clau urbanística d-1

Article 12. Regulació de la clau d-1 a la plaça del Gas

1. La clau urbanística d-1 es regula segons el que s'estableix amb caràcter general al Títol IV de les normes urbanístiques del text refós del PGMOS.

2. A la franja perimetral grafiada amb caràcter indicatiu al plànol d'ordenació "o-2.1 Condicions d'ordenació: perímetres reguladors", s'hi permet l'ocupació per rampes o graons d'accés a l'equipament, així com qualsevol altre tipus d'element o part de les construccions auxiliars que hi facilitin l'accessibilitat i/o contribueixin a millorar la relació de l'equipament amb la plaça i la integració amb aquesta, sempre i quan la superfície ocupada no sobrepassi el 5% de la superfície qualificada amb aquesta clau urbanística i es justifiqui al projecte tècnic corresponent.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA. Servituds aeronàutiques

1. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en el terme municipal de Sabadell a les zones afectades per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions de el terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell llevat que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les



operacions de les aeronaus, de acord amb les excepcions previstes en el Reial Decret 369/2023.

2. En el cas que les limitacions i requisits imposats per les servituds aeronàutiques no permetin que es duguin a terme les construccions o instal·lacions previstes, no es generarà cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti a drets ja patrimonialitzats.

3. Conforme el Reial Decret 369/2023, en les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors - incloses les pales-, mitjans necessaris per la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

4. D'acord amb el Reial Decret 369/2023, les propostes de nous planejaments urbanístics o plans de desenvolupament al terme municipal de Sabadell, de la seva revisió o modificació, hauran de ser informades per la Direcció General d'Aviació Civil, per al que es sol·licitarà informe abans de l'Aprovació Inicial de planejament. A falta de sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament en el que afecti a l'exercici de les competències estatals. L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que s'apliquin al mateix les condicions que, si és el cas, estableixi l'informe del Ministeri de Foment, no generant, en el cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part de Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni de el prestador dels serveis de navegació aèria, excepte quan afecti a drets ja patrimonialitzats.

5. D'acord amb el Reial Decret 369/2023 de servituds aeronàutiques, en les Zones de Seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la Navegació Aèria es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució de el terreny, de la seva superfície o dels elements que sobre ella es troben, sense previ consentiment de la Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

6. Segons el Reial Decret 369/2023 de servituds aeronàutiques, la superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) pot prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dins de la mateixa i puguin suposar un perill per a 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 abastarà, entre altres:

- a) Les activitats que suposin o portin associada la construcció d'obstacles de tal índole que puguin induir turbulències.
- b) L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
- c) Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernament.
- d) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna a l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.



- e) Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar negativament.
- f) Les activitats que facilitin o portin associada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
- g) L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives, o de qualsevol altre tipus.

7. D'acord amb el que preveu el Reial Decret 369/2023 de servituds aeronàutiques, qualsevol emissor radioelèctric o un altre tipus de dispositiu que pogués donar origen a radiacions electromagnètiques perturbadores de el normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara que no vulneri les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà de la corresponent autorització. Atès que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat a raó de la funció social d'aquesta, la resolució que a aquests efectes s'evacués només podrà generar algun dret a indemnització quan afecti drets ja patrimonialitzats.

8. En cas de contradicció entre la normativa urbanística i els plànols recollits en el pla i les servituds aeronàutiques, prevaldran les limitacions o condicions imposades per les servituds aeronàutiques.

9. S'incorporen els plànols normatius: "o-3.1 Servituds aeronàutiques. General" i "o-3.2 Servituds aeronàutiques. Detall" relatius a les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA. Protecció patrimonial

Els béns catalogats dels patrimonis arquitectònic, arqueològic i natural situats en l'àmbit d'actuació resten subjectes a les condicions de protecció i actuacions establertes en les respectives fitxes de protecció i normativa del Text refós del Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell, PEPS (PE-131) o document que el substitueixi, així com a seguir en el cas dels béns arqueològics el procediment establert a la legislació sectorial d'aplicació.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA ÚNICA. Usos preexistents

Els usos preexistents al Casal de la Plaça del Gas es podran mantenir mentre no s'iniciïn les obres d'adequació per destinar-lo a equipament cultural, o iniciades aquestes mentre hi siguin compatibles.



C. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

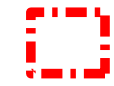


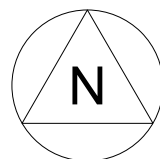
Ajuntament
de Sabadell

Modificació puntual del Pla general municipal
d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural
de la Plaça del Gas (MPG-139)



----- Terme municipal de Sabadell

 Àmbit de la Modificació



Denominació:

Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas

Referència del Projecte

MPG-139

Tipus de plànol

Plànol d'informació

Títol del plànol

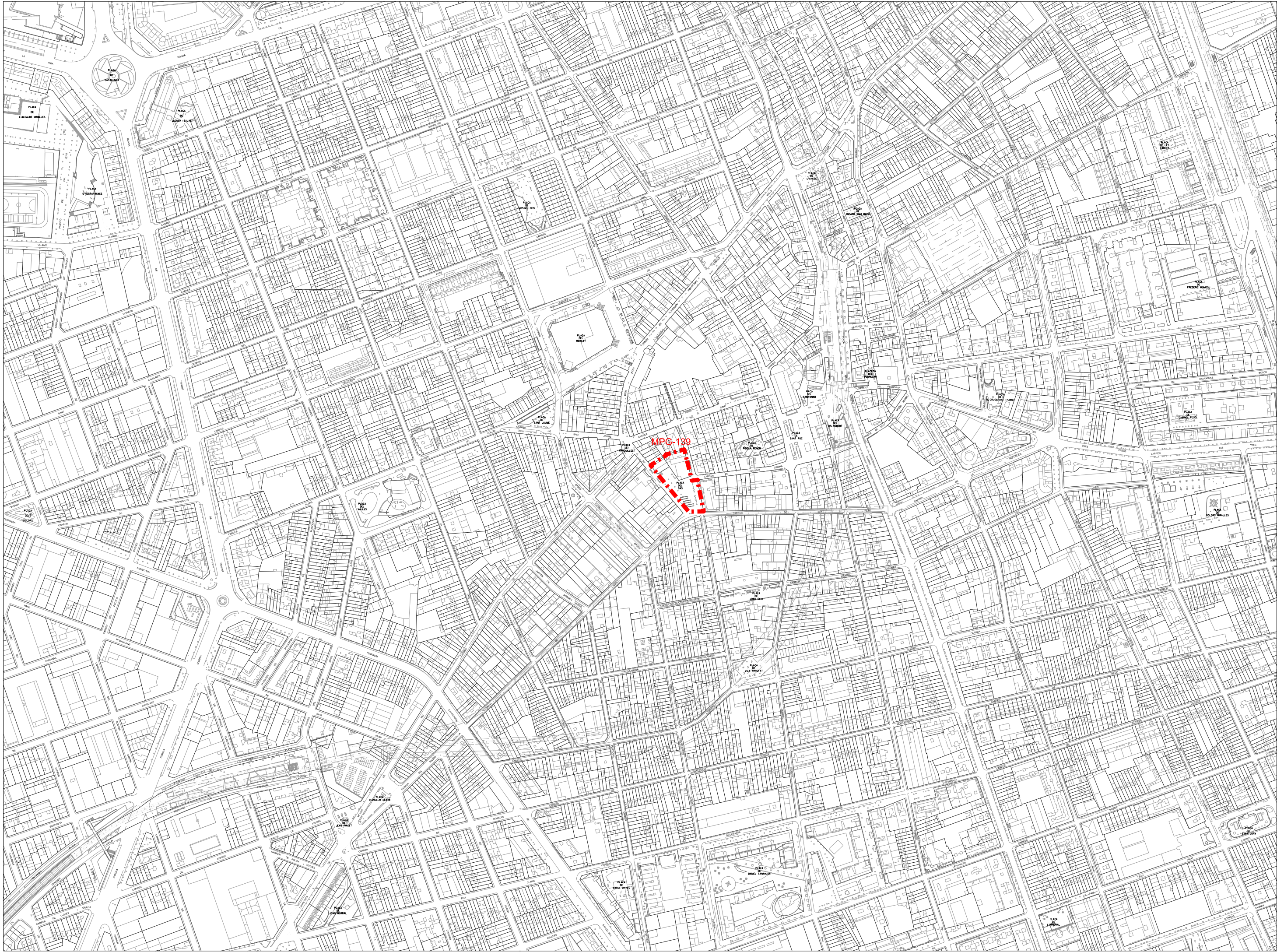
Situació

Número	Escala	1/20.000
i-1	Data	Maig de 2025

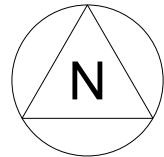
Equip redactor

Laia Llonch Serrano, arquitecta
Joan Carles Sánchez Parra, arquitecte
Antonio Abellán López, advocat

Segells , diligències i notes



Àmbit de la Modificació
Sup. 2.390 m²



Denominació:

Modificació puntual del Pla general
municipal d'ordenació en l'àmbit del
conjunt cultural de la Plaça del Gas

Referència del Projecte

MPG-139

Tipus de plànol

Plànol d'informació

Títol del plànol

Emplaçament

Número

i-2

Escala

1/4000

Data

Maig de 2025

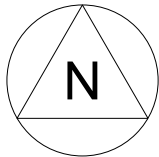
Equip redactor

Laia Llonch Serrano, arquitecta
Joan Carles Sánchez Parra, arquitecte
Antonio Abellán López, advocat

Segells , diligències i notes



 Àmbit de la Modificació
Sup. 2.390 m²



Denominació:

Modificació puntual del Pla general
municipal d'ordenació en l'àmbit del
conjunt cultural de la Plaça del Gas

Referència del Projecte

MPG-139

Tipus de plànol

Plànol d'informació

Títol del plànol

Ortofoto

Número

i-3

Escala

1/1000

Data

Maig de 2025

Equip redactor

Laia Llonch Serrano, arquitecta
Joan Carles Sánchez Parra, arquitecte
Antonio Abellán López, advocat

Segells , diligències i notes



Àmbit de la Modificació
Sup. 2.390 m²



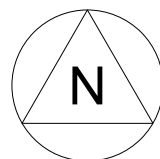
Sistema d'infraestructures de comunicacions
Viari local



Sistema d'equipaments comunitaris
Equipament local administratiu



Sistema local d'espais lliures
Places i jardins urbans



Denominació:

Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas

Referència del Projecte

MPG-139

Tipus de plànol

Plànol d'informació

Títol del plànol

Planejament vigent: Qualificació

Número

i-4a

Escala

1/1000

Data

Maig de 2025

Equip redactor

Laia Llonch Serrano, arquitecta
Joan Carles Sánchez Parra, arquitecte
Antonio Abellán López, advocat

Segells , diligències i notes

Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas

MPG-139

Plànol d'informació

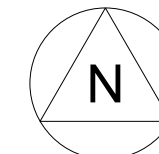
Planejament vigent:
Béns arquitectònics catalogats

1/1000

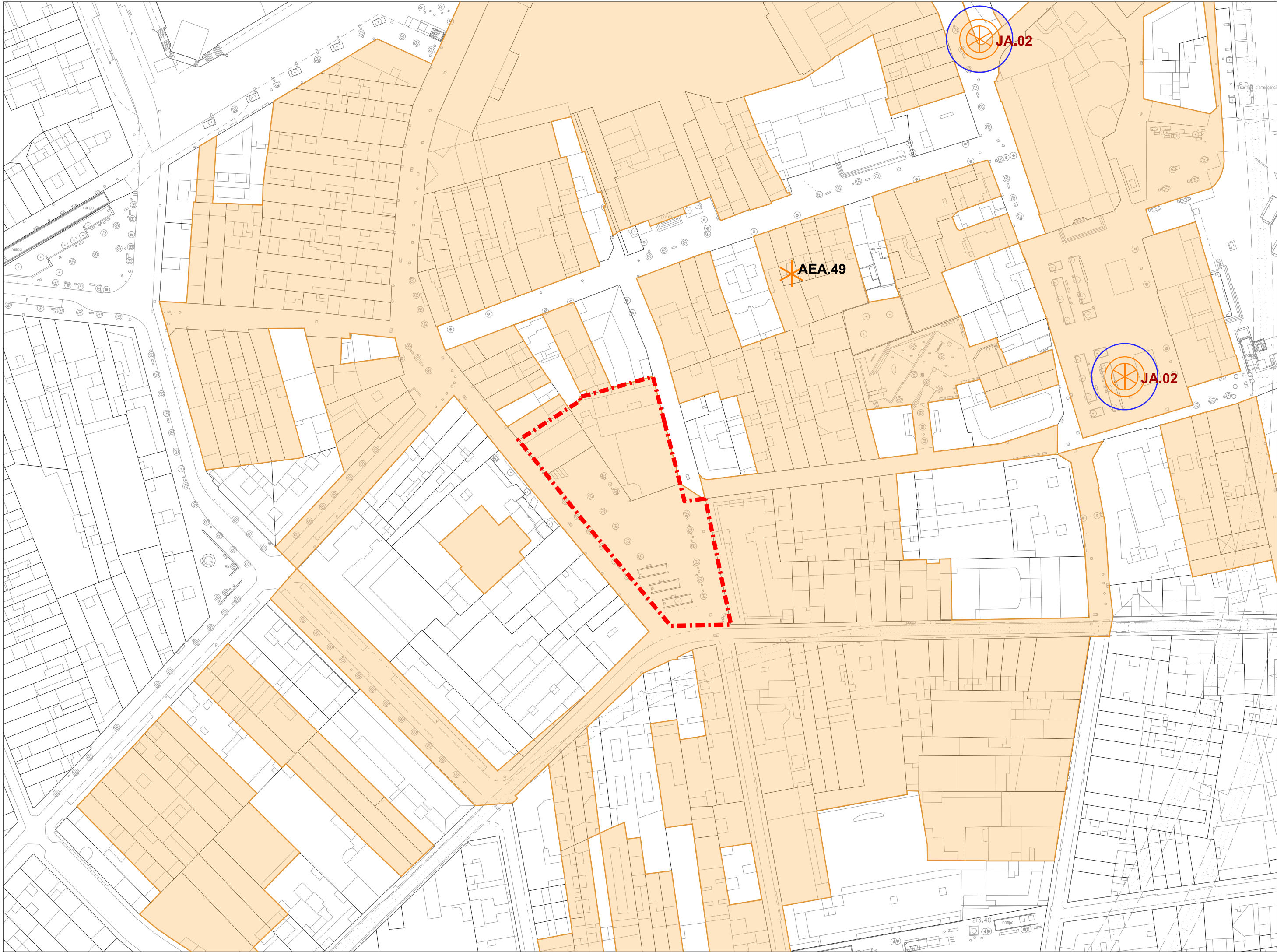
i-4b

Maig de 2025

Laia Llonch Serrano, arquitecta
Joan Carles Sánchez Parra, arquitecte
Antonio Abellán López, advocat



 BPU



Àmbit de la Modificació
Sup. 2.390 m²

PEPS

Classe de bé



Jaciment Arqueològic
Número de fitxa en el catàleg



Àrea d'Expectativa Arqueològica
Número de fitxa en el catàleg

Categoria de protecció



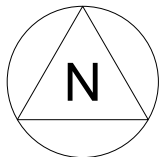
BCIN



BCIL



BPU



Denominació:

Modificació puntual del Pla general
municipal d'ordenació en l'àmbit del
conjunt cultural de la Plaça del Gas

Referència del Projecte

MPG-139

Tipus de plànol

Plànol d'informació

Títol del plànol

Planejament vigent:
Béns arqueològics catalogats

Número

Escala

1/1000

i-4c

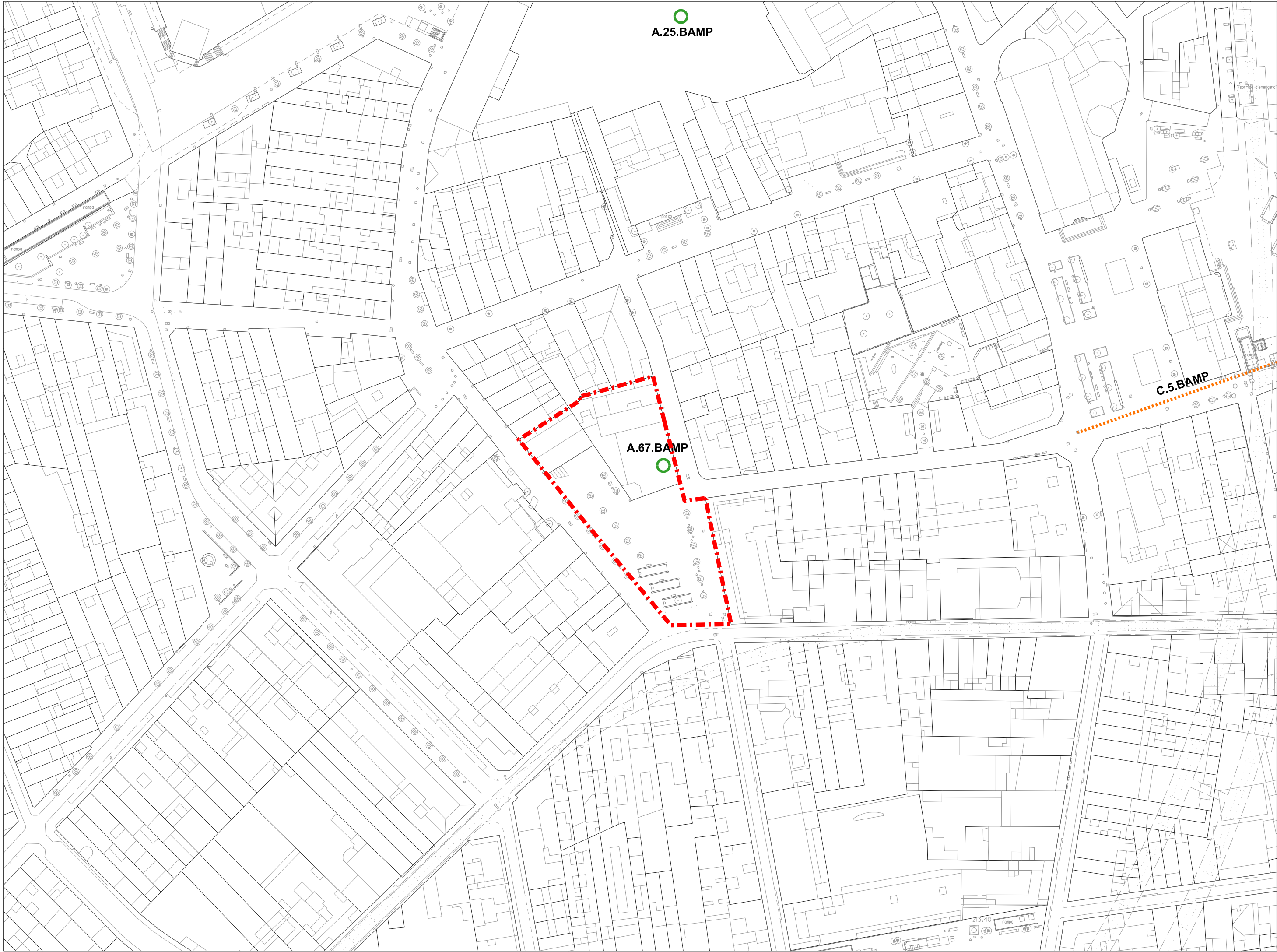
Data

Maig de 2025

Equip redactor

Laia Llonch Serrano, arquitecta
Joan Carles Sánchez Parra, arquitecte
Antonio Abellán López, advocat

Segells , diligències i notes



Àmbit de la Modificació
Sup. 2.390 m²

PEPS

Béns Ambientals i Paisatgistics

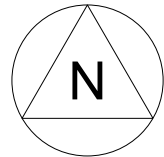
Classe de bé

Arbres
Número d'identificació en el catàleg

Camins
Número d'identificació en el catàleg

Categoria de protecció

BPU



Denominació:

Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas

Referència del Projecte

MPG-139

Tipus de plànol

Plànol d'informació

Títol del plànol

Planejament vigent:
Béns ambientals i Paisatgístics

Número	Escala	1/1000
--------	--------	--------

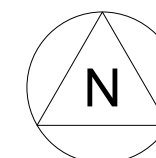
i-4d

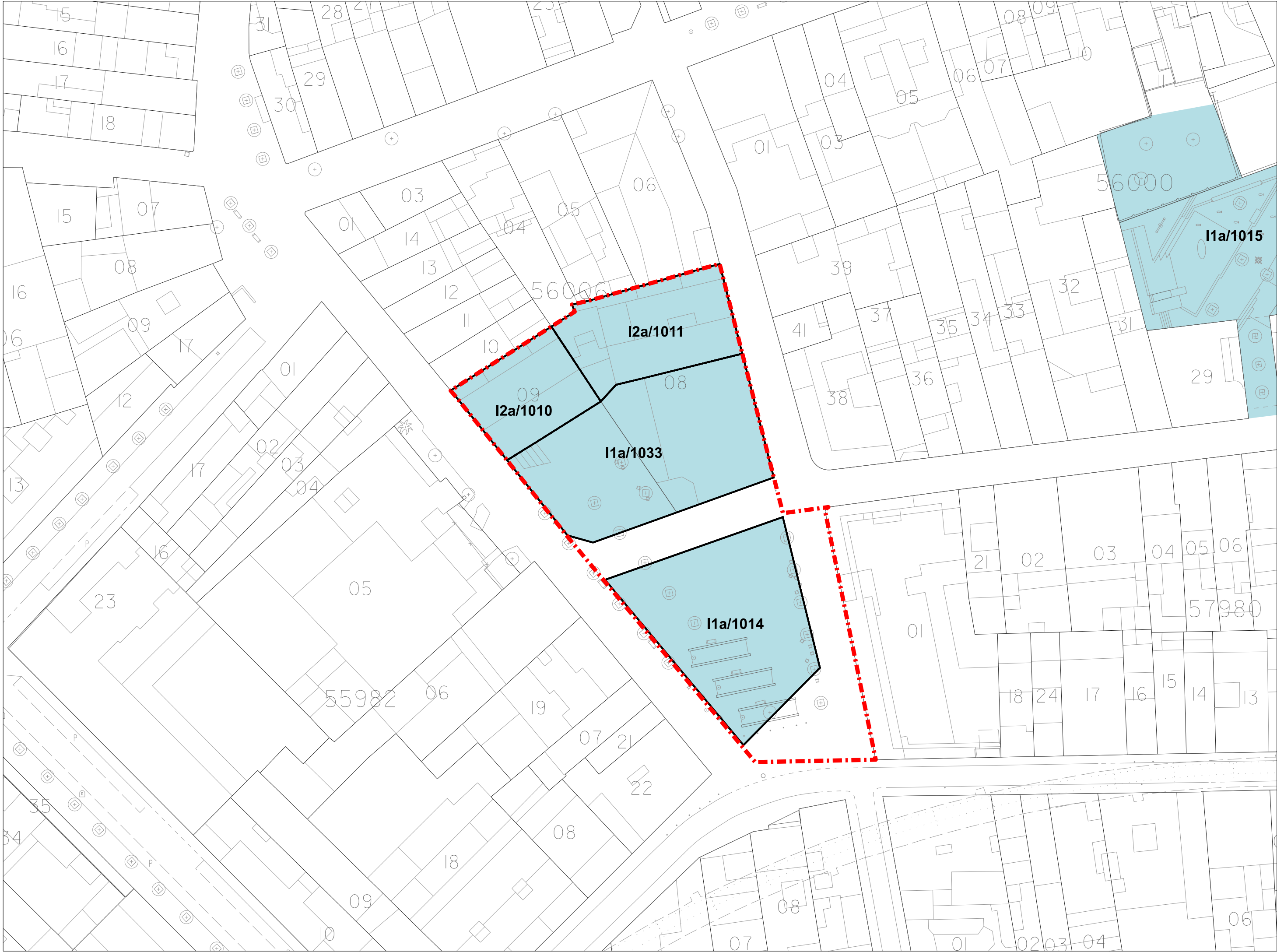
Data	Maig de 2025
------	--------------

Equip redactor

Laia Llonch Serrano, arquitecta
Joan Carles Sánchez Parra, arquitecte
Antonio Abellán López, advocat

Segells , diligències i notes

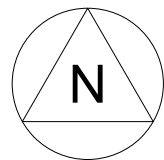




Àmbit de la Modificació
Sup. 2.390 m²



Titularitat de l'Ajuntament de Sabadell
Número a l'Inventari municipal



Denominació:

Modificació puntual del Pla general
municipal d'ordenació en l'àmbit del
conjunt cultural de la Plaça del Gas

Referència del Projecte

MPG-139

Tipus de plànol

Plànol d'informació

Títol del plànol

Titularitat del sòl

Número

i-6

Escala

1/500

Data

Maig de 2025

Equip redactor

Laia Llonch Serrano, arquitecta
Joan Carles Sánchez Parra, arquitecte
Antonio Abellán López, advocat

Segells , diligències i notes



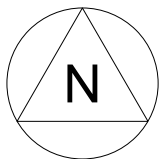
Àmbit de la Modificació
Sup. 2.390 m²



Sistema d'equipaments comunitaris
Equipament local cultural, Casa Grau



Sistema local d'espais lliures
Places i jardins urbans



Denominació:

Modificació puntual del Pla general
municipal d'ordenació en l'àmbit del
conjunt cultural de la Plaça del Gas

Referència del Projecte

MPG-139

Tipus de plànol

Plànol d'ordenació

Títol del plànol

Planejament proposat: Qualificació

Número

o-1

Escala

1/1000

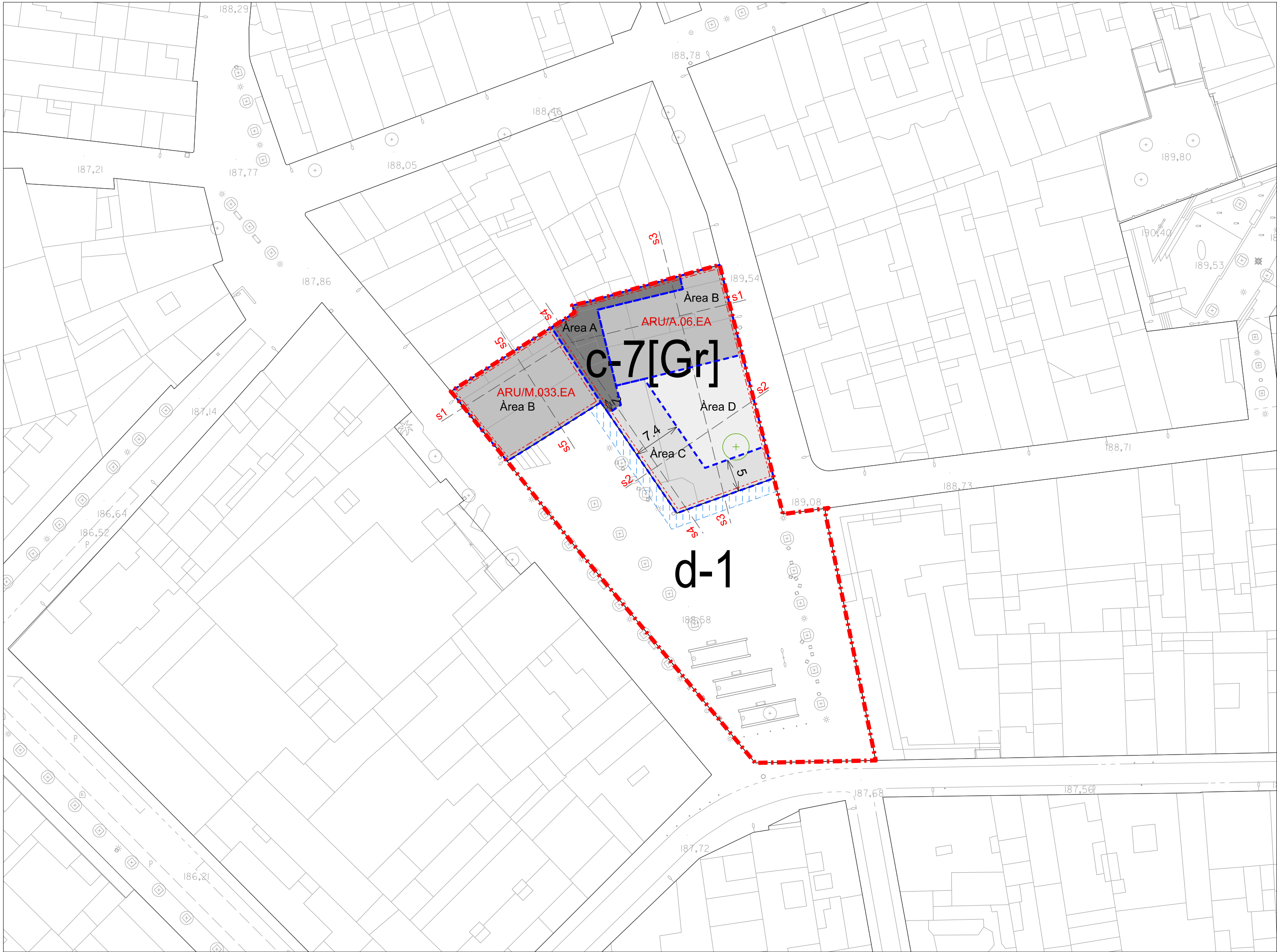
Data

Maig de 2025

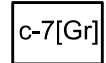
Equip redactor

Laia Llonch Serrano, arquitecta
Joan Carles Sánchez Parra, arquitecte
Antonio Abellán López, advocat

Segells , diligències i notes

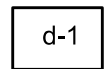


Àmbit de la Modificació
Sup. 2.390 m²



Sistema d'equipaments comunitaris
Equipament local cultural, Casa Grau

Índex d'edificabilitat neta: 2'10 m²st/m²s
Ocupació màxima: 86,50%



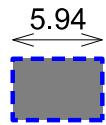
Sistema local d'espais lliures
Places i jardins urbans



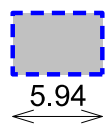
Element arquitectònic (EA)
catalogat pel PEPS



Element bòtanic catalogat pel PEPS:
Cedre de Can Marcet



Perímetre regulador Àrea A



Perímetre regulador Àrea B
Volumetria a conservar



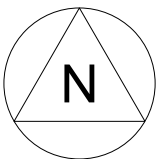
Perímetre regulador Àrea C



Perímetre regulador Àrea D
Espai lliure d'edificacions



Franja indicativa susceptible
d'ocupació per rampes o parts
de les construccions auxiliars
de l'equipament



Denominació:

Modificació puntual del Pla general
municipal d'ordenació en l'àmbit del
conjunt cultural de la Plaça del Gas

Referència del Projecte

MPG-139

Tipus de plànol

Plànol d'ordenació

Títol del plànol

Condicions d'edificació: perímetres
reguladors

Número

Escala

1/500

o-2.1

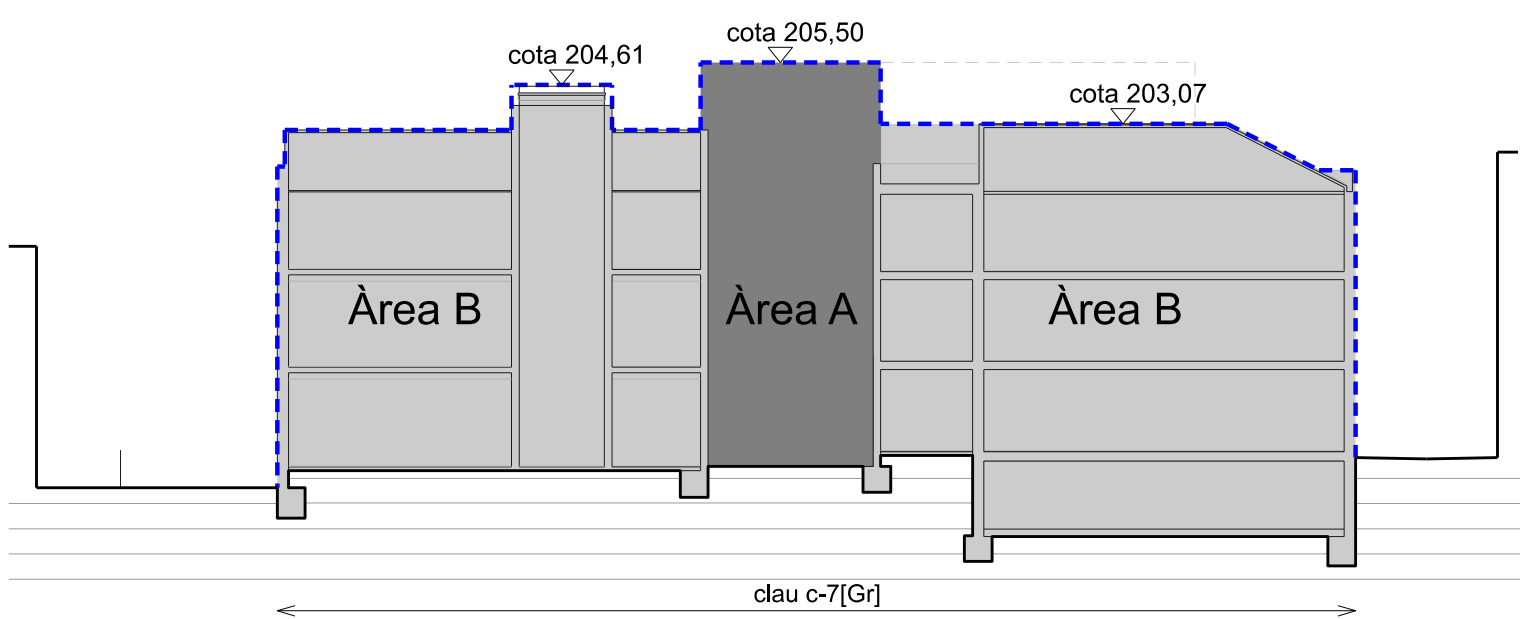
Data

Maig de 2025

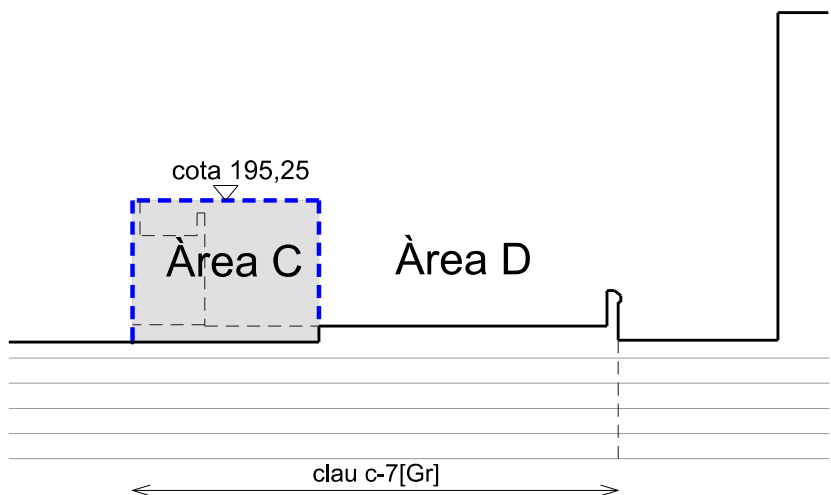
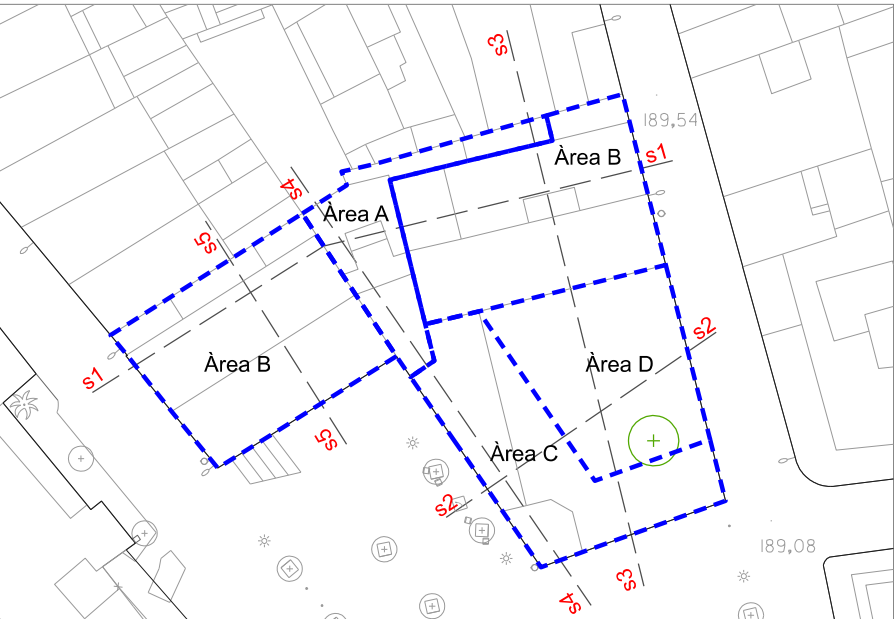
Equip redactor

Laia Llonch Serrano, arquitecta
Joan Carles Sánchez Parra, arquitecte
Antonio Abellán López, advocat

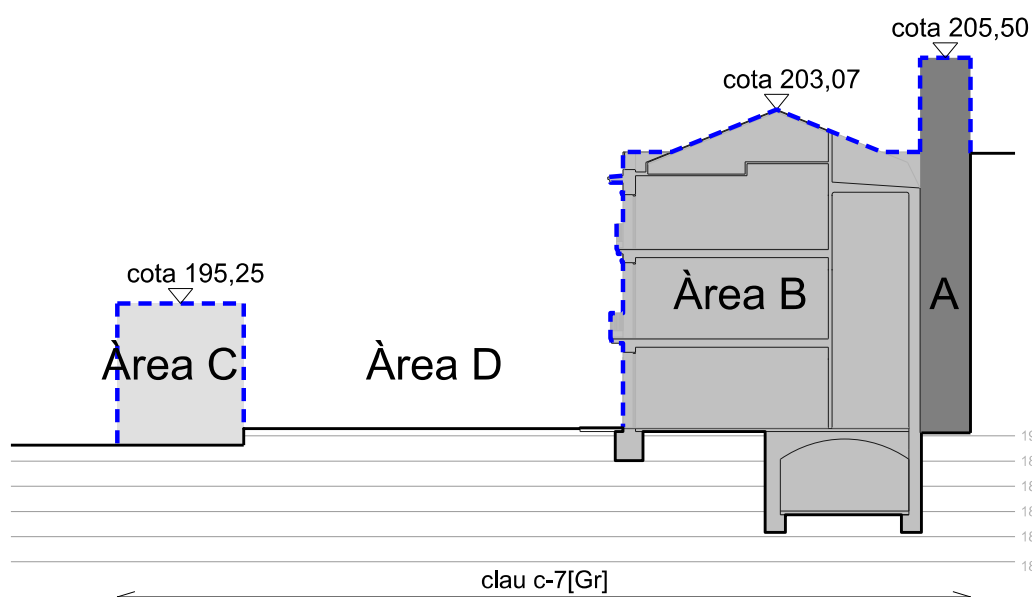
Segells , diligències i notes



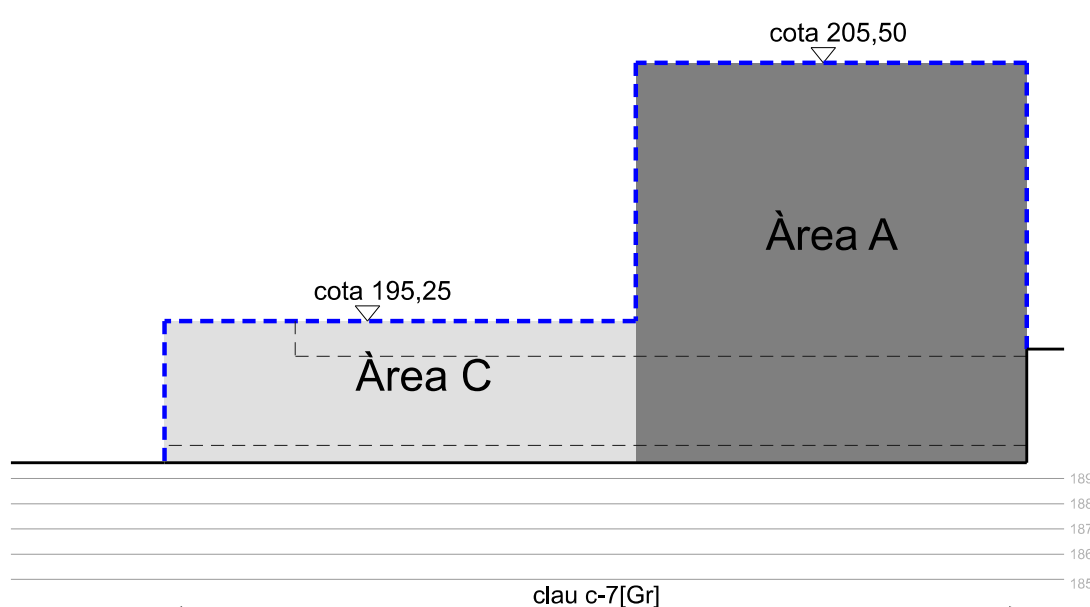
Secció s1



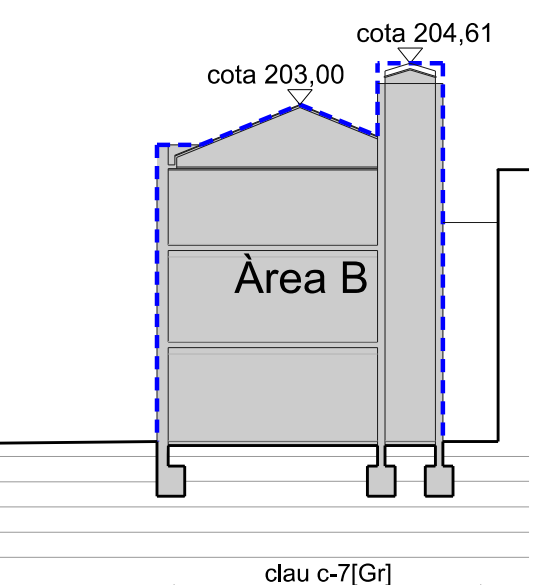
Secció s2



Secció s3



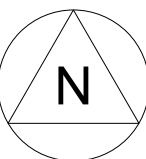
Secció s4



Secció s5

LLEGENDA

- cota 205,50
[Dark grey box] Perfil regulador Àrea A i cota màxima
- cota 204,61
[Light grey box] Perfil regulador Àrea B i cota existent Volumetria a conservar
- cota 195,25
[Medium grey box] Perfil regulador Àrea C i cota màxima
- Àrea D
[Black line] Espai lliure d'edificacions



Denominació:

Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas

Referència del Projecte

MPG-139

Tipus de plànol

Plànol d'ordenació

Títol del plànol

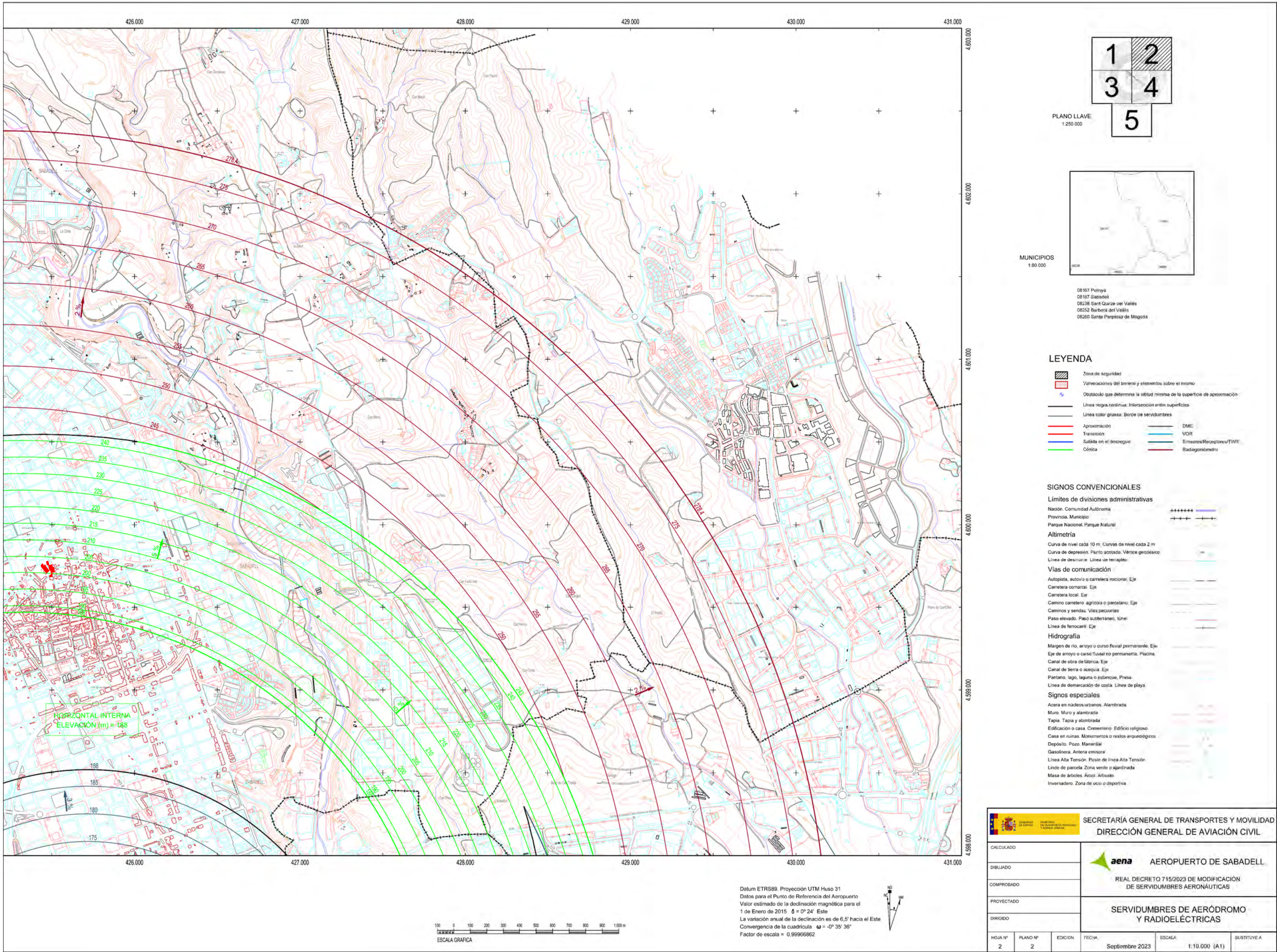
Condicions d'edificació: perfils reguladors

Número	Escala	1/300
o-2.2		Data
		Maig de 2025

Equip redactor

Laia Llonch Serrano, arquitecta
Joan Carles Sánchez Parra, arquitecte
Antonio Abellán López, advocat

Segells , diligències i notes



Ambit de la Modificació

Denominació:

Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas

Referència del Projecte

MPG-139

Tipus de plànol

Plànol d'ordenació

Títol del plànol

Servituds aeronàutiques. General

Número

Escala

o-3.1

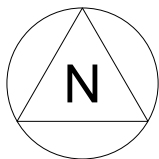
Data

Maig de 2025

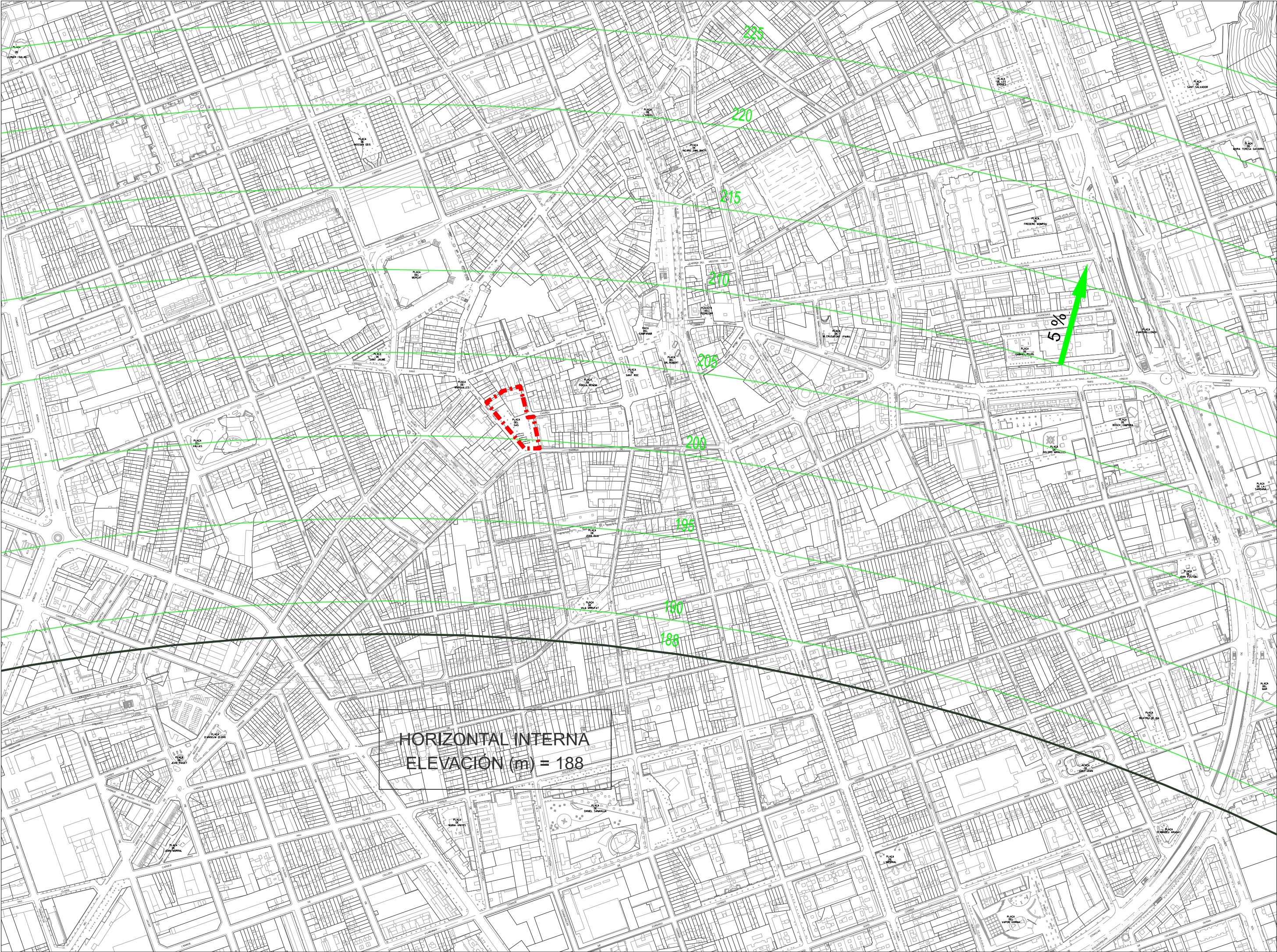
Equip redactor

Laia Llonch Serrano, arquitecta
Joan Carles Sánchez Parra, arquitecte
Antonio Abellán López, advocat

Segells, diligències i notes



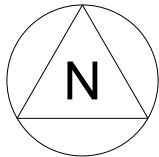
 SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL					
CALCULADO	 AEROPUERTO DE SABADELL				
DIBUJADO	REAL DECRETO 715/2023 DE MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS				
COMPROBADO	SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS				
PROYECTADO					
DIRIGIDO					
HOJA Nº 2	PLANO Nº 2	EDICIÓN	FECHA Septiembre 2023	ESCALA 1:10.000 (A1)	SUSTITUYE A



 Àmbit de la Modificació

Llegenda servituds aeronàutiques

-  Vora de servituds
-  Radiogoniòmetre
-  Emissores/Receptores/TWR
-  Cònica



Denominació:

Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas

Referència del Projecte

MPG-139

Tipus de plànol

Plànol d'ordenació

Títol del plànol

Servituds aeronàutiques. Detall

Número	Escala	1/4.000
o-3.2	Data	Maig de 2025

Equip redactor

Laia Llonch Serrano, arquitecta
Joan Carles Sánchez Parra, arquitecte
Antonio Abellán López, advocat

Segells , diligències i notes



Ajuntament
de Sabadell

Modificació puntual del Pla general municipal
d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural
de la Plaça del Gas (MPG-139)

D. ANNEXOS



Ajuntament
de Sabadell

Modificació puntual del Pla general municipal
d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural
de la Plaça del Gas (MPG-139)