

CODI DE VERIFICACIÓ	 3F1F 714B 3Q3P 1Q63 0N77				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2024/255	DOCUMENT NÚM.	URB19I02AE	DATA	10-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas (MPG-139).				

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

Antecedents de fet

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. Aquesta voluntat ha quedat concretada a l'informe d'inici de l'expedient del coordinador adjunt.

Aquest equipament es projecta com una institució museogràfica multidisciplinària 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. 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.

Es situarà en el centre de la ciutat, a la plaça del Gas, desenvolupant la seva activitat en la Casa Grau, el casal veí a aquesta i en l'edifici anomenat Museu del Gas, tres edificis de propietat municipal qualificats d'equipament comunitari.

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 a les necessitats del nou equipament cultural i possibilitar-ne la implantació.

CODI DE VERIFICACIÓ	 3F1F 714B 3Q3P 1Q63 0N77				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2024/255	DOCUMENT NÚM.	URB19I02AE	DATA	10-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas (MPG-139).				

Consideracions tècniques

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 desglossa en els següents objectius concrets:

- 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.

2. PLANEJAMENT OBJECTE DE MODIFICACIÓ

El planejament urbanístic objecte de modificació és el Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell (PGMOS) en l'àmbit d'actuació.

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 sistemes d'espais lliures i viari.

Els terrenys de l'àmbit qualificats d'equipament comunitari es troben edificats pràcticament en la seva totalitat. Hi ha dos casals amb valor patrimonial coneguts com Casa Marcet Font,

CODI DE VERIFICACIÓ	 3F1F 714B 3Q3P 1Q63 0N77				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2024/255	DOCUMENT NÚM.	URB19I02AE	DATA	10-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas (MPG-139).				

o com també se'l coneix en l'actualitat Casa Grau, i Casal de la plaça del gas i una sèrie de construccions auxiliars adossades. També a l'espai davanter de la Casa Grau es troba un arbre protegit. L'edifici de la Casa Grau es troba en desús, mentre que el casal de la plaça del Gas es troba ocupat per oficines i dependències del serveis municipals d'Acció Social i Salut.

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 i la pròpia plaça estan completament urbanitzats, en plataforma única, i disposen de tots els serveis urbanístics bàsics.



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

La superfície de l'àmbit d'actuació és de dos mil tres-cents noranta metres quadrats (2.390 m²).

CODI DE VERIFICACIÓ	 3F1F 714B 3Q3P 1Q63 0N77				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2024/255	DOCUMENT NÚM.	URB19I02AE	DATA	10-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas (MPG-139).				

4. PROMOCIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

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

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.

- Immoble situat a la plaça del Gas, 2: (ref. cadastral 5600609DG2050B) identificat a l'inventari municipal amb el número d'epígraf: I2a-1010.
- Immoble situat al carrer de Joan Maragall, 3 (ref. cadastral 5600608DG2050B) identificat a l'inventari amb 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 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 en la porció correspon a la plaça original.
- La resta de terrenys de l'àmbit corresponen a sòls qualificats i inventariats com a vials.

5. PLANEJAMENT VIGENT, RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL I DISPOSICIONS SECTORIALS

L'àmbit d'aquesta Modificació de Pla resulta afectat per les figures de planejament urbanístic següents:

- Text refós del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, aprovat en data 31 de juliol de 2000 (DOGC 2.10.2000) (MPG-8-TR). En endavant, en aquest informe, 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).

CODI DE VERIFICACIÓ	 3F1F 714B 3Q3P 1Q63 0N77				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2024/255	DOCUMENT NÚM.	URB19I02AE	DATA	10-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas (MPG-139).				

- 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).
- 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).

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)

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%

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 la modificació puntual de Pla general es troben el béns catalogats següents:

Béns arquitectònics:

CODI DE VERIFICACIÓ	 3F1F 714B 3Q3P 1Q63 0N77				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2024/255	DOCUMENT NÚM.	URB19I02AE	DATA	10-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas (MPG-139).				

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.

ARU/A.06. EA Casa Marcet Font (també coneguda com Casa Grau)

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

V.47.AM Carrer de Sant Feliu

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

V.15.AM Plaça del Gas

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

Béns arqueològics:

AEA.49.BARP Centre Històric

- Tipus de bé: Patrimoni arqueològic-paleontològic
- Classificació: Àrea d'expectativa arqueològica
- Categoria: BPU
- Nivell de protecció: 6. AEA

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

CODI DE VERIFICACIÓ	 3F1F 714B 3Q3P 1Q63 0N77				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2024/255	DOCUMENT NÚM.	URB19I02AE	DATA	10-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas (MPG-139).				

Paisatge urbà

D'acord amb el 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.

Servituds aeronàutiques

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

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 de 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. En aquest sentit, 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.

Altrament, atès que la modificació puntual de Pla general té entre els seus objectius ordenar la volumetria de l'ampliació prevista, cal un Estudi Aeronàutic de Seguretat (EAS) per avaluar la possible incidència en el funcionament de l'aeroport de Sabadell.

D'altra banda, 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.

6. CONTINGUT DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓ

Els documents que constitueixen la Modificació de Pla són:

A. MEMÒRIA

B. NORMATIVA

CODI DE VERIFICACIÓ	 3F1F 714B 3Q3P 1Q63 0N77				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2024/255	DOCUMENT NÚM.	URB19I02AE	DATA	10-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas (MPG-139).				

Disposicions generals
Disposicions particulars
Disposició addicional primera
Disposició addicional segona
Disposició transitòria única

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

7. MARC LEGAL I PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓ DE PLA

El marc legal tingut en compte és el següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i modificacions posteriors (en endavant, TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i modificacions posteriors (en endavant RLU).
- 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.

CODI DE VERIFICACIÓ	 3F1F 714B 3Q3P 1Q63 0N77				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2024/255	DOCUMENT NÚM.	URB19I02AE	DATA	10-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas (MPG-139).				

- 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.

La modificació puntual de Pla general procedeix, atès que comporta modificar preceptes del text refós del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, en concret:

- 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 tenen un caràcter normatiu bàsic.

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, la modificació puntual també té entre els seus objectius:

- La modificació de l'ús dominant dels equipaments comunitaris situats a l'àmbit.
- La regulació de la volumetria dels equipaments comunitaris situats a l'àmbit.
- L'ajust dels paràmetres d'edificabilitat i ocupació màxima dels equipaments comunitaris situats a l'àmbit d'actuació.

Objectius que es podrien assolir mitjançant un Pla especial d'iniciativa pública, d'acord amb l'establert als articles, 13, 14, 228.2a i 229.5d de les NU del PGMOS, 67.1 del TRLU i 93.7 del RLU. No obstant això, sens perjudici de l'anterior, la proposta que concreta el 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 la modificació puntual de pla general 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.

CODI DE VERIFICACIÓ	 3F1F 714B 3Q3P 1Q63 0N77				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2024/255	DOCUMENT NÚM.	URB19I02AE	DATA	10-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas (MPG-139).				

8. NECESSITAT, CONVENIENCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

L'article 97 del Text refós de la Llei d'urbanisme 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.

La implantació de l'equipament cultural previst, *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, si no amb l'entorn, atesa la proximitat de l'estació dels Ferrocarrils Catalans del passeig de la Plaça Major.

9. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ

La modificació puntual de Pla general possibilita la implantació de l'equipament cultural previst amb les actuacions següents:

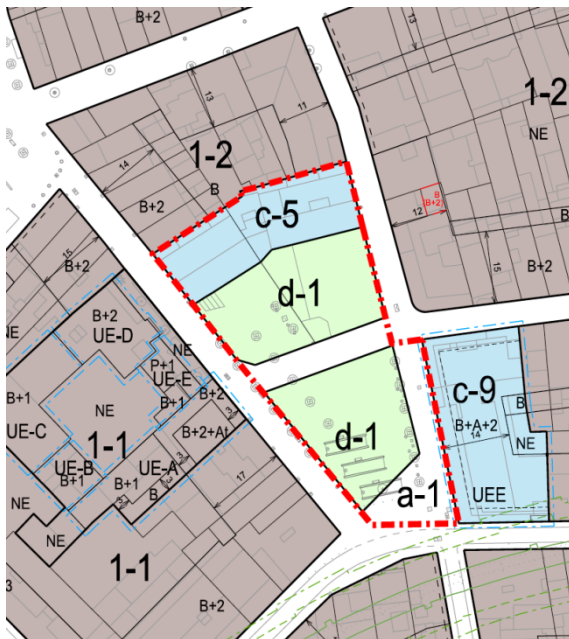
a) Ajust de la delimitació de les qualificacions de sistemes

CODI DE VERIFICACIÓ	 3F1F 714B 3Q3P 1Q63 0N77				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2024/255	DOCUMENT NÚM.	URB19I02AE	DATA	10-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas (MPG-139).				

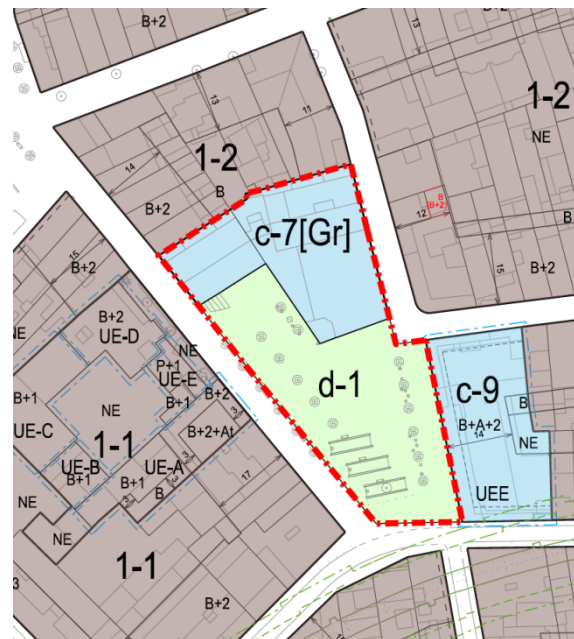
La modificació de Pla proposa ajustar les delimitacions de les qualificacions dels sistemes d'equipaments comunitaris de titularitat pública, espais lliures públics i viari de l'àmbit per adequar-les a les necessitats d'implantació de l'equipament cultural previst, tenint en compte la realitat física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

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 qualifica com a viari local, qualificació urbanística que desapareix.

Planejament vigent



Planejament proposat



Comparativa de la qualificació del sòl entre el planejament vigent i el proposat, àmbit delimitat amb línia de color vermell

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

CODI DE VERIFICACIÓ	 3F1F 714B 3Q3P 1Q63 0N77				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2024/255	DOCUMENT NÚM.	URB19I02AE	DATA	10-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas (MPG-139).				

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%

D'altra banda, aquest ajust de les delimitacions, atès que afecta al sistema d'espais lliures compleix l'establert als articles 97 i 98 del TRLU, en tant que es manté la superfície i la funcionalitat dels mateixos. També es manté la superfície qualificada d'equipaments comunitaris. En ambdós casos s'augmenta la superfície destinada a aquests sistemes dins de l'àmbit.

RESUM COMPARATIU DE SUPERFÍCIES DE SÒL SEGONS QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

			PGMOS vigent	MPG-139	
Qualificació urbanística	clau		sòl (m²)	sòl (m²)	diferència(m²)
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	

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.

Finalment, 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 novament urbanitzats per aconseguir una major naturalització o una millor integració amb l'equipament cultural previst.

b) Modificació de l'ús dominant

A fi i efecte de possibilitar la implantació de l'equipament previst, la modificació puntual proposa variar l'ús dominant dels terrenys qualificats d'equipament administratiu a cultural, ús que s'ajusta al programa funcional de l'equipament previst, d'acord amb l'article 149.21

CODI DE VERIFICACIÓ	 3F1F 714B 3Q3P 1Q63 0N77				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2024/255	DOCUMENT NÚM.	URB19I02AE	DATA	10-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas (MPG-139).				

del PGMOS, i es troba entre els usos admesos en el sistema d'equipaments comunitaris i al qual correspon la clau c-7 segons l'article 228.1a de les NU del PGMOS.

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.

Pel que fa als usos preexistents al Casal de la plaça del Gas, la modificació disposa un règim transitori en tant no iniciïn les obres per implantar l'equipament cultural o iniciades aquestes mentre hi siguin compatibles. D'altra banda, cal assenyalar que segons la regulació establerta per la modificació puntual, l'ús administratiu és un admès com a ús compatible.

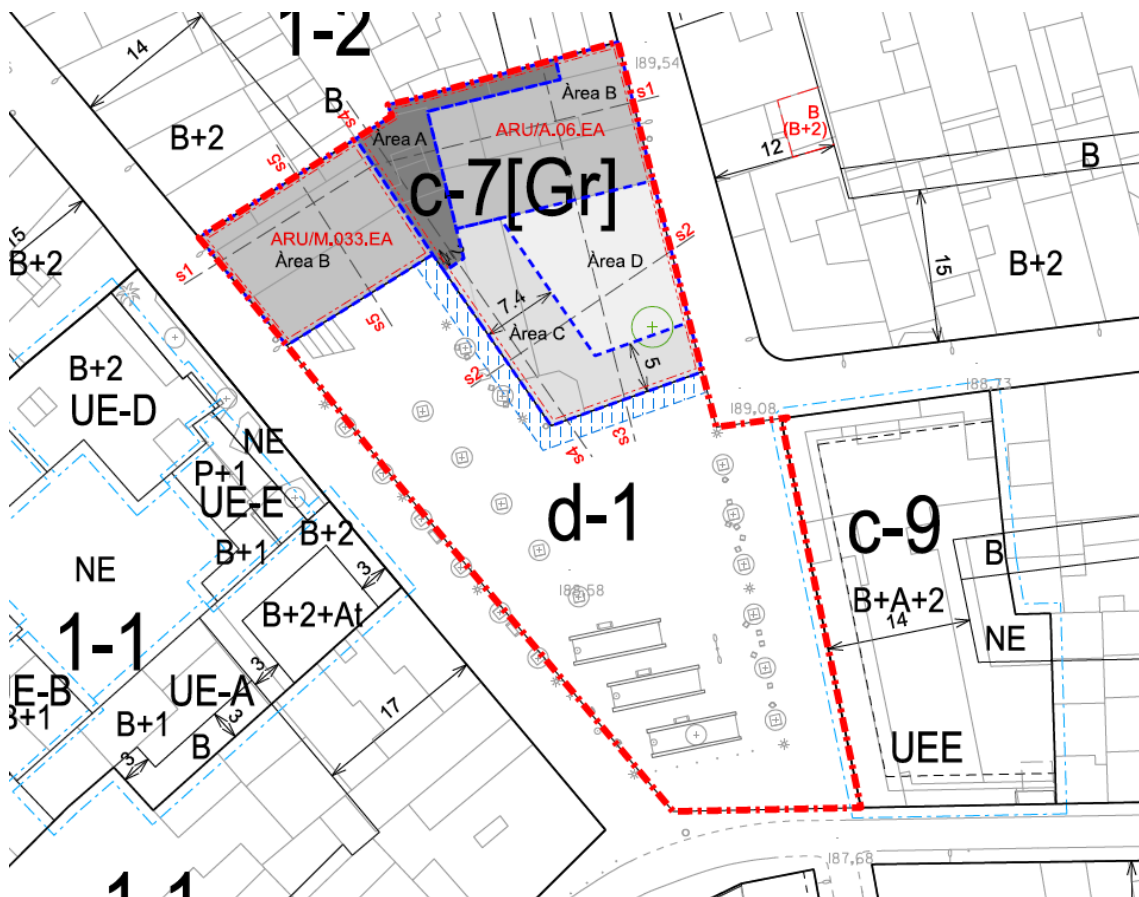
c) Ordenació volumètrica flexible

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:

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

L'ordenació de la volumetria s'estableix mitjançant un gàlib edificatori en què es distingeixen 4 àrees denominades: A, B, C i D, delimitades pels corresponents perímetres i perfils reguladors màxims recollits als plànols d'ordenació. 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.

CODI DE VERIFICACIÓ	 3F1F 714B 3Q3P 1Q63 0N77				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2024/255	DOCUMENT NÚM.	URB19I02AE	DATA	10-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPT	Modificació puntual del Pla General municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas (MPG-139).				



Copia parcial de plànol o-2.1 Condicions d'ordenació: perímetres reguladors

L'àrea "A" es correspon al perímetre on es podran situar aquelles noves ampliacions que permetin connectar els dos casals o donar-los servei.

L'àrea "B" es correspon al perímetre on s'haurà de conservar la volumetria protegida.

L'àrea "C" es correspon al perímetre on es podran mantenir les construccions existents, parts d'aquestes o implantar-se noves construccions auxiliars que siguin necessàries per al funcionament de l'equipament previst.

I l'àrea "D" és aquell perímetre que s'haurà de mantenir lliure d'edificacions.

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

CODI DE VERIFICACIÓ	 3F1F 714B 3Q3P 1Q63 0N77				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2024/255	DOCUMENT NÚM.	URB19I02AE	DATA	10-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas (MPG-139).				

compliment dels paràmetres d'ocupació màxima i edificabilitat i l'adequada relació amb els elements protegits.

D'altra banda, 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, s'estableix una franja perimetral per l'exterior delimitada com a 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 tot cas, l'ocupació màxima en aquesta franja queda limitada a un 5% màxim de la superfície qualificada per la modificació amb la clau d-1.

d) Ajust dels paràmetres d'edificabilitat i ocupació

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, es proposen els paràmetres d'edificabilitat i ocupació següents, que inclouen la superfície susceptible de ser ocupada/edificada en la clau d-1, amb la limitació establerta per a aquesta:

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

Compliment de la protecció patrimonial

Les determinacions de la Modificació puntual del Pla general són compatibles amb les condicions de protecció establertes a les fitxes de protecció dels elements protegits. Permeten conservar la imatge exterior, derivada de les façanes amb valor patrimonial i la volumetria, així com l'estructura tipològica de l'edifici, alhora que possibiliten que es puguin realitzar les ampliacions de sostre i de volum necessàries per a implantar l'equipament cultural previst.

Pel que fa a l'element botànic protegit existent a l'àmbit, l'ordenació volumètrica proposada és compatible amb la seva preservació.

Quant a les intervencions que realitzin en el subsol de l'àmbit restaran subjectes al que estableix la fitxa de l'àrea d'expectativa arqueològica corresponent.

CODI DE VERIFICACIÓ	 3F1F 714B 3Q3P 1Q63 0N77				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2024/255	DOCUMENT NÚM.	URB19I02AE	DATA	10-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas (MPG-139).				

D'altra banda, com a annex 3 del document, la modificació de Pla s'acompanya dels estudis patrimonials dels dos elements arquitectònics catalogats inclosos a l'àmbit d'actuació.

Paisatge urbà

El projecte tècnic de l'equipament que es redacti haurà incorporar la documentació i les justificacions pertinents relatives a l'àmbit NAE.

Servituds aeronàutiques

Quant a les servituds aeronàutiques, atès que una de les cotes proposades en l'ordenació de volums supera les cotes màximes de les servituds aeronàutiques, és necessari un Estudi aeronàutic de seguretat que garanteixi que la nova edificació és compatible amb les operacions de l'aeroport de Sabadell. En aquest sentit s'incorpora com annex 2 del document, la modificació de Pla incorpora un Estudi Aeronàutic de Seguretat respecte a les operacions de l'Aeroport de Sabadell, en el qual es conclou que l'ordenació volumètrica proposada per la 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.

D'altra banda, atès que la modificació de Pla realitza ordenació de volums restà subjecte a la obtenció d'informe preceptiu favorable de la Direcció General d'Aviació Civil abans de l'aprovació definitiva.

Avaluació de la mobilitat generada

La modificació de Pla proposa actuacions pròpies del planejament derivat que hi estan subjectes a la inclusió d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada com a document independent, com són la implantació de nous usos o activitats. Es per aquest motiu que la modificació de pla incorpora com annex 4, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada. En aquest 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.

Avaluació ambiental

La modificació puntual de Pla general incorpora el seu Document Ambiental Estratègic (DAE) a l'annex 1.

CODI DE VERIFICACIÓ	 3F1F 714B 3Q3P 1Q63 0N77				
EXPEDIENT NÚM.	URB/2024/255	DOCUMENT NÚM.	URB19I02AE	DATA	10-07-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Urbanisme				
ASSUMPTE	Modificació puntual del Pla General municipal d'ordenació en l'àmbit del conjunt cultural de la Plaça del Gas (MPG-139).				

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.

Avaluació de la perspectiva de gènere

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

Avaluació econòmica i financera

El document incorpora els apartats relatius a l'Estudi de viabilitat econòmica i Informe de sostenibilitat econòmica.

Agenda

Les disposicions la modificació de Pla són d'aplicació immediata un cop sigui executiva.