



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament pel conseller de
Política Territorial i Obres Públiques en
data **21 FEB. 2002**

La secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya

Mercè Albiol i Núñez

DILIGENCIA: Aprobado provisional-
ment per l'Excm. Ajuntament en
Pla. en sessió del dia **25 OCT. 2001**
CERTIFICO,

EL SECRETARI GENERAL,



Ajuntament  de Terrassa

Gerència Municipal d'Urbanisme

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE TERRASSA
A L'ÀREA CENTRAL DEL VAPOR GRAN**

octubre 2001

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL TERRASSA**A L'ÀREA CENTRAL DEL VAPOR GRAN****ÍNDEX****DOCUMENTS ESCRITS**

1. Antecedents i objectius de la modificació puntual.
2. Justificació legal del procediment i contingut legal de la modificació.
3. Delimitació de l'àmbit objecte de la modificació.
4. Documents d'informació.
5. El planejament vigent
 - 5.1 El Pla General Municipal d'Ordenació Urbana
 - 5.2. El Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric-Arquitectònic-Ambiental de Terrassa
6. Modificació que es proposa.
 - 6.1. Les modificacions dels plànols d'ordenació.
 - 6.2. Les modificacions puntuals de les Normes Urbanístiques.
 - 6.3. Sobre l'increment del volum edificable de l'àrea objecte de la modificació puntual
 - 6.4. La modificació del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric-Arquitectònic-Ambiental

Annex 1. Aixecaments cartogràfics de les edificacions patrimonials i de l'inventari

Annex 2. Documentació de l'arxiu municipal sobre les construccions del Vapor Gran

Annex 3. Reproducció de cartografia històrica de la ciutat respecte el Vapor Gran

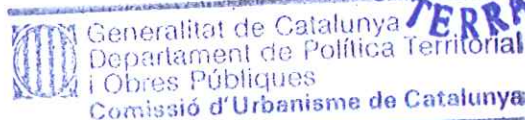
PLÀNOLS.**D'informació**

I1. Emplaçament	E: 1/10.000
I2. Àmbit de la modificació. Topografia	E: 1/1.000
I3. Estructura de la propietat	E: 1/1.000
I4. Planejament vigent	E: 1/1.000

D'ordenació

O1. Planejament modificat	E: 1/1.000
O2. Ordenació indicativa de l'àrea central	E: 1/1.000
O3. Volumetria indicativa de l'àrea central	E: 1/1.000

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL TERRASSA
A L'ÀREA CENTRAL DEL VAPOR GRAN



1. Antecedents i objectius de la modificació puntual.

En data 14 de març de 1983, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, aprovà definitivament el Pla General Municipal d'Ordenació de Terrassa. El Pla General Municipal d'Ordenació Urbana actual inicià la seva vigència i efectivitat el 16 d'abril de 1983, és a dir, han passat 17 anys de la seva vigència.

Durant aquest període de vigència del Pla General s'han anat succeint diverses modificacions puntuals del mateix document aprovat amb finalitats diverses totes elles encaminades a una millora de la qualitat de la ciutat i de l'ordenament urbanístic que la regula.

Altrament, i després de la prolongada vigència del vigent Pla General, s'han iniciat els treballs que han de concloure amb la revisió del mateix i que en aquest moment es troben la fase d'avanç de planejament.

Amb motiu d'aquesta revisió del Pla General, s'han encarregat els corresponents treballs de consultòria i assistència tècnica que en una primera fase i entre d'altres treballs, plantejaren la realització concreta d'un treball centrat sobre la potencial renovació dels vapors centrals i més àmpliament sobre la transformació de la ciutat interior, en l'esmentat estudi es plantejava:

"La recent evolució de la ciutat de Terrassa amb la urbanització de l'Avinguda 22 de Juliol, la reurbanització de la carretera de Montcada, l'operació de la universitat i l'aparició de nous polígons industrials, ha comportat canvis significatius en l'equilibri intern de l'anomenat "quadrat central" de la ciutat, amb un desenvolupament més accelerat de la part superior, a l'entorn de l'avinguda 22 de juliol, en la que se signifiquen especialment un gran nombre de peces de transformació urbana, que ja s'han executat o que estan en procés d'execució.

En la part inferior d'aquest quadrat central, resta però un teixit, mescla d'activitats industrials i residencials, resultat d'unes qualificacions urbanístiques rígides en els seus orígens, que dificulten que aquest procés transformador de la ciutat interior s'estengui cap a aquest àmbit de la ciutat històrica. Tanmateix en aquesta part de la ciutat, es concentren encara algunes de les peces més significatives (especialment els vapors) del patrimoni arquitectònic industrial de la ciutat de Terrassa, algunes d'elles ja reconegudes com a sectors de transformació en el vigent Pla General i d'altres que clarament s'haurien d'incorporar a aquest procés de millora de la qualitat de la residència en l'interior de la ciutat.

Els darrers canvis sobre les regulacions dels usos i les activitats productives, realitzats en els plans generals de la darrera generació, junt a les noves formes de l'economia productiva que es desenvolupen a l'interior de la ciutat consolidada, fan necessari un replanteig global



d'aquestes illes inicialment qualificades de sòl industrial pel vigent Pla General de Terrassa i que en general recollien la major part dels plans generals dels vuitanta amb aquella manera de regular el sòl en la que allà on hi havia una activitat productiva es qualificava d'indústria urbana, però que amb el nou marc de referència precisen d'un tractament més obert i flexible que possibiliti desenvolupar tot el seu potencial latent de transformació interior.

Altrament, aquestes peces són l'espai idoni per una millora i esponjament d'aquesta ciutat atapeïda de construccions i de carrers estrets amb poques peces destinades a espais lliures o equipaments de l'escala de la ciutat de Terrassa. No es tractaria, doncs, de definir tan sols unes condicions jurídiques que legitimessin la transformació d'aquests sòls actualment industrials, sinó que la proposta hauria d'avaluar, ordenar i regular l'equilibri necessari d'aquesta nova ciutat i les aportacions que en termes d'usos, activitats i cessions de sòl s'han de desenvolupar en aquests futurs sectors de planejament.

Inicialment l'àmbit de treball es proposa fins la franja que comprèn el llavis de l'antiga carretera de Montcada, estenent aquesta primera delimitació a les àrees frontereres del barri segle XX, en especial a la part més propera a la Rambla.

Per la seva part en la memòria del Pla General vigent, i al respecte de les àrees de millora urbana ja es manifestava el següent:

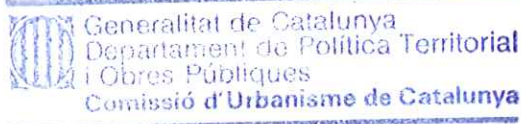
"La recuperació de l'espai col·lectiu en la ciutat existent consolidada com en el cas de Terrassa, comporta la necessitat d'intervenir en certs espais estratègics ja construïts, però que per les seves característiques, admeten operacions puntuals de renovació, que signifiquen millores qualitatives en el teixit urbà, a partir de la dotació d'espais públics, aparcaments, nou sostre residencial i comercial, amb efectes regeneradors en els espais pròxims i potenciadors del caràcter i abast del centre"

"Pel procés de formació de la ciutat, i la seva estructura actual, són les grans implantacions industrials antigues, els espais més adients per a acollir aquest procés renovador de requalificació"

L'Ajuntament de Terrassa, en els darrers anys, conscients d'aquesta situació, ha iniciat i portat a terme un seguit d'actuacions encaminades a una doble finalitat: per una part consolidar un model de renovació a partir de la definició d'aquestes àrees de millora urbana i per una altra part la recuperació del patrimoni a partir de l'adquisició d'alguna d'aquestes peces industrials existents al l'interior del nucli consolidat i més específicament del quadrat central.

En concret la "modificació puntual del Pla General d'Ordenació en l'àmbit delimitat per la carretera de Montcada, carretera de Rubí, carrer d'en Prim i Plaça de la Terrassa Industrial", va ser aprovada definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme, en sessió de 21 de juliol de 1999, i en la mateixa, ja es plantejava la modificació d'una part del teixit industrial dintre d'un context més ampli com el de la revisió del Pla General.

Concretament els objectius proposats en la present modificació puntual seran els següents:





- Delimitar una nova figura de desenvolupament del Pla que prenent com a referència les àrees de millora urbana definides en el document del planejament vigent, es reconegui sobre aquestes, un valor "central" que caracteritzaria i significaria aquests sectors respecte els existents en l'actualitat, tot incorporant nous criteris d'ordenació respecte la conservació de les edificacions patrimonials, la barreja necessària d'usos en les àrees centrals de la ciutat, la nova localització dels espais lliures i la definició de les noves determinacions que han de regir la configuració dels nous espais i noves arquitectures d'aquestes àrees. Aquests nous sectors els identificarem com "Àrees centrals de millora urbana" ACMU.
- Ajustar el traçat de les alineacions assenyalades en el planejament vigent d'acord amb la nova ordenació proposada a l'interior de l'àrea del Vapor Gran.
- Modificar el Pla Especial del Patrimoni Històric-Arquitectònic-Ambiental en allò que fa referència a la preservació individualitzada d'una nau individual en concret la del carrer Portal Nou, posant a la vegada en valor tot el conjunt fabril industrial del Vapor Gran, substituint aquesta peça per altres construccions més simbòliques i significatives per posició i arquitectura del Vapor Gran, i a la vegada incloure a l'inventari tot el complex del mateix vapor i del vapor Roca Pous.
- Incorporar nous criteris respecte la catalogació de les edificacions industrials que, a partir d'un major coneixement de la realitat i de les construccions existents, facilitin l'adopció de mesures més ajustades encaminades a la millor preservació, integració i posta en valor d'aquests elements patrimonials.
- Modificar la qualificació urbanística d'una petita porció de sòl qualificat d'industrial en illa tancada, clau A8, a zona d'eixample, clau A2, donades les condicions de posició i tamany d'aquesta peça de sòl un cop definida, per condicions d'estratègia i oportunitat, la nova àrea de renovació central del Vapor Gran.
- Determinar el nou marc de cessions, edificabilitats i condicions d'edificació als que s'han de subjectar aquestes àrees centrals de millora urbana en funció de les preexistències arquitectòniques patrimonials i de les majors càrregues que es puguin derivar dels nous processos de planejament que es defineixen.
- Definir i precisar les condicions d'edificació a les que s'han de subjectar les potencials construccions que es realitzin sobre el passatge que existeix dintre de la parcel·la del Vapor Gran i al fons de les parcel·les que donen front al carrer de la Rutlla entre els carrers de Martí Alegre i el carrer del Portal Nou.



2. Justificació legal del procediment i contingut legal de la modificació.

La present tramitació pel seu contingut i abast de la regulació que proposa, no altera l'estructura general i orgànica definida en el Pla General d'Ordenació de Terrassa i no s'inclou en els supòsits de Revisió de Planejament General definits en l'art. 5 de les Normes Urbanístiques del Pla General:

"Art. 5 Revisió

1. La revisió global del Pla General serà procedent quan es produeixi algun dels supòsits següents:
 - a. Quan s'hagin complert 16 anys de vigència.
 - b. En aprovar-se un Pla Director Territorial de Coordinació, que afecti el terme municipal de Terrassa.
 - c. Quan s'hagi urbanitzat completament el seixanta per cent del sòl urbanitzable total programat o no programat.
2. El projecte de revisió es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a l'aprovació del Pla General, i incorporarà els estudis macro-urbanístics que justifiquin les propostes i demostrin el manteniment de l'equilibri entre activitats, residència, equipaments i espais lliures."

ni en els supòsits definits en l'art 73 del Text Refós Català dels textos legals vigents a Catalunya en matèria de legislació urbanística 1/1990 que es refereix a les circumstàncies necessàries per la Revisió del Planejament que s'estableixen en el número 1 de l'article 23 del mateix Decret:

"Art. 73

- Els Plans Generals Municipals d'Ordenació es revisaran en el termini que en aquests s'assenyali i, en tot cas, quan es presentin les circumstàncies que s'estableixen a l'epígraf e) del núm 23 d'aquesta Llei.
2. Quan les circumstàncies ho exigeixin, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, podrà ordenar la revisió dels Plans Generals d'Ordenació, prèvia audiència a les Entitats locals afectades, o acordar-la a instància de les mateixes o de les entitats Urbanístiques especials o dels Departaments interessats.
 3. La revisió del planejament general, qualsevol que sigui l'instrument que n'és objecte, s'ha de fer mitjançant la formulació, la tramitació i aprovació d'un pla general o d'una norma subsidiària, segons la figura oportuna per les condicions urbanístiques de l'àmbit territorial.

La present modificació també s'ajusta al contingut de les determinacions establertes en l'article 6 del Pla General d'Ordenació de Terrassa sobre modificacions del Pla General:

Art. 6 Modificació

1. Es podrà modificar el Pla General en els supòsits previstos a la Llei. La coherència del projecte de modificació amb les previsions del Pla General s'haurà de justificar expressament.
2. El projecte de modificació del Pla General haurà de tenir sempre el grau de precisió pròpia del Pla General.
3. D'ésser necessari, el projecte de modificació haurà de complir les prescripcions de l'art. 159 del Reglament, pel que fa a l'aprofitament mig.





4. Els projectes de modificació es tramitaran segons el que estableixen els articles 49 i 50 de la Llei del Sòl i 161 del Reglament de Planejament.

D'acord amb això correspon la tramitació de la present modificació del Pla General com instrument adequat per establir les noves regulacions. La tramitació de la mateixa s'estarà a allò que disposa l'art 75 de l'esmentada Llei Catalana de regulació urbanística:

Article 75:

- 1. Les modificacions de qualsevol dels elements dels plans, projectes, programes, normes i ordenances se subjectaran a les mateixes disposicions enunciades per a la seva formació.
- 2. No obstant això, quan la modificació tendeixi a incrementar el volum edificable d'una zona, es requerirà per aprovar-la la previsió dels majors espais lliures que requereixi l'augment de la densitat de població."

El punt tercer i últim de l'article 23 de l'esmentada llei es refereix als documents que conformen un Pla General i que són els que segueixen a continuació:

- Memòria i estudis complementaris
- Plànols d'informació i ordenació urbanística del territori
- Normes urbanístiques
- Programa d'actuació
- Estudi econòmic i financer

El que es tramita en la present modificació, respecte el Pla General, són modificacions puntuals de dos dels cinc documents esmentats anteriorment:

- 1. Modificacions puntuals dels plànols d'ordenació urbanística del territori
- 2. Modificacions puntuals de les normes urbanístiques

La documentació que conté aquest expedient de modificació és la justa i necessària, dins del marc de modificació dels documents existents del Pla General vigent.

Respecte el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric-Arquitectònic-Ambiental de Terrassa en els article 7 i 12 del mateix document s'estableixen les condicions que han de regir per la modificació d'aquest document i el procediment per la inclusió en el catàleg d'algun edifici o element. D'acord amb aquestes determinacions, el present document incorpora la necessària documentació per la seva modificació puntual.





3. Delimitació de l'àmbit objecte de la modificació.

L'àmbit d'aquesta modificació és el que resulta de l'àrea urbana delimitada per:

- a l'oest, segons una línia poligonal que inclou: en la part superior, s'inclouen les parcel·les que resulten afectades per l'ordenació de l'edificabilitat sobre el passatge del Vapor Gran; en la part central pel límit de la zona A7 i les parcel·les del carrer Sant Genís properes a la zona A7 i en la part inferior el límit de la zona industrial.
- al nord, amb el carrer Portal Nou.
- a l'est, amb el carrer Baldrich
- al sud, amb el carrer de Sant Marian

La superfície total inclosa dintre de l'àmbit de planejament és de 48.101m²., tal i com s'assenyala en els plànols que acompanyen la cartografia del document.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Catalunya



4. Documents d'informació

En els documents cartogràfics adjunts a la present modificació puntual i en les fotografies que segueixen a continuació es mostra l'estat actual del sector dins de l'àmbit de la modificació puntual sobre topogràfic digital.

De la lectura d'aquests plànols i de les fotografies que s'acompanyen, les principals característiques es descriuen a continuació:

1. Topogràficament l'àmbit de la modificació incorpora un sector inclinat en el sentit longitudinal, amb diferències topogràfiques d'aproximadament 13 metres coincidint amb la traça del carrer Baldrich i els seus encreuaments a la part més elevada amb carrer Portal Nou i la part més baixa amb el carrer de Sant Marian. En el sentit transversal el sector és quasi planer, encara que les parts de cotes topogràfiques més baixes coincideixen amb el punt de contacte entre la parcel·la del Vapor Gran i el fons de les parcel·les del carrer de la Rutlla, lloc per on antigament passava l'escorrentia de l'aigua, que canalitzada alimentava el Vapor Gran.
2. Pel que fa a l'estructura de la propietat del sòl, les propietats incloses dintre de l'àmbit de la modificació presenta característiques molt diferenciades en funció de la seva posició i dels usos que contenen. Per una part les parcel·les, residencials, que donen front al carrer de la Rutlla i les que donen front al carrer Sant Genís, són parcel·les allargassades, amb fondàries, en les del front de la Rutlla superiors a 70mts de fondària, i de 20 mts en el front del carrer Sant Genís. En tots dos casos les amplades, són més variables, dominant però les parcel·les entre 5 i 6 mts d'amplada. Per l'altra part les parcel·les que anteriorment es destinaven a activitats industrials, són d'una gran dimensió, tal i com succeeix en el conjunt de la ciutat i més particularment en aquest cas, ja que la dimensió del Vapor Gran és significativament diferencial respecte els altres vapors d'aquesta naturalesa. Al respecte de la propietat també en aquest cas les parcel·les residencials corresponen a propietaris diferents mentre que les parcel·les industrials són totes dues dels mateixos propietaris.
3. Els usos i activitats incloses dintre de l'àmbit de la modificació puntual es podrien classificar en tres grans conjunts: en primer lloc els residencials amb activitat comercial en la planta baixa que són els que estan presents en les parcel·les amb front al carrer de la Rutlla i el carrer Sant Genís; en segon lloc algunes activitats disperses que encara resten dintre dels vapors: una botiga de mobles, centres de tallers de disminuïts, i altres sobre tot localitzades en les naus situades en llocs propers al carrer de Portal nou; i en darrer lloc els locals sense activitat que són els majoritaris en el conjunt de les parcel·les industrials, tot i que encara resta pel mig alguna parcel·la amb habitatges amb residents mesclats dintre de l'actual zona industrial
4. Pel que fa a les alçades de l'edificació i nombre màxim de plantes, majoritàriament són construccions de planta baixa i planta baixa més una o dues plantes pis. Aquesta condició



es dóna tant en les construccions residencials com en les industrials. Respecte aquestes últimes, destaca per sobre de la resta la volumetria del Vapor Gran, que a la dimensió en planta s'afegeix una alçada, que si bé en nombre de plantes correspon a planta baixa i dues plantes pis, pel que respecta a l'alçada arriba a dimensions properes als 15 metres d'alçada.

5. El Vapor Gran, d'acord amb la documentació inclosa en el llibre "Guia Industrial de Terrasa" elaborada per Francisco Giralt Serra, l'any 1900, fou construïda l'any 1857, per la societat comandatària de "Jose Mauri y Compañía", era propietat de la Societat Anònima "La Auxiliar Terrasense" que regeix des de l'abril de 1881. Segons el mateix llibre: "Esta casa se dedica desde su fundación exclusivamente a producir fuerza motriz que tiene arrendada a varios industriales entre los que se cuentan los señores J.Prat e hijos, Fontanals i Compañía, Ballver i Compañía, Domingo Domingo, Magin Matalonga, Mallol y Duffor, Matari y Salallasera, Domingo Hermanos y Boguña, Astals y Compañía, Altisen y Compañía, J. Gibért, Cristobal Llobéras y otros". "En 1859 se inauguraron las tareas fabriles en el grandioso edificio conocido por Vapor Gran o AUXILIAR TARRASENSE bajo la razón social de los Sres Lázaro Ullés y Compañía, cuya sobérbia construcción i vastas proporciones admiran cuantos lo visitan". "Pocos años despues, en 1863, funcionaron por primera vez en Terrasa en el grandioso vapor Auxiliar Terrasense recientemente construido, los primeros telares mecánicos, cuyos introductores tuvieron más tarde que abandonarlos, hasta que, debidamente reformados se instalaron de nuevamente en mayor número por los señores Oliart Hermanos en el mes de Abril de 1864"
6. Imatges 1 i 2. Corresponen a dues imatges aèries que mostren la localització del conjunt del Vapor Gran dintre de l'entramat de les construccions i el parcel·lari del casc antic. En les dues imatges es pot apreciar el domini i major significació de la nau central del Vapor Gran que sobresurt a la resta de construccions industrials del seu entorn. Aquest cos central correspon a la primera implantació original del vapor, que es pot datar aproximadament cap a 1855. A partir d'aquest primer assentament es construeixen les naus laterals situades amb una posició transversal respecte el primer edifici fabril. En els annexes es pot apreciar en la diferent documentació històrica de la cartografia de la ciutat la representació quasi cronològica del conjunt del Vapor Gran.
7. Imatges 3, 4 i 5. La imatge 4 correspon a la xemeneia del vapor Roca Pous, relacionada en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric-Arquitectònic-Ambiental de Terrassa, dintre del volum 6, catàleg d'elements d'interès, històric-artístic, i més concretament en la fitxa S16 "xemeneia de Roca i Pous", de la que s'adjunta la fotocòpia al final d'aquest document. Les imatges 3 i 5 corresponen a les edificacions transversals situades en la part superior de la nau central del Vapor Gran. En la imatge 5 s'aprecia una edificació de planta baixa amb coberta de volta que relacionava l'edificació principal de la nau gran amb les edificacions posteriors que es col·locaren transversalment al mateix vapor i seguint la direcció del carrer Portal Nou. En la documentació de la propietat es pot comprovar com el conjunt del Vapor Gran identifica dues fases clares de la seva formació: la primera que inclouria la pròpia nau central, i la segona les edificacions localitzades en la



- part superior que correspondria a les edificacions aixecades segons l'orientació del carrer Portal Nou.
8. Imatges 6 i 7. Correspon a l'edificació de les oficines principals del Vapor Gran i sobre el que hi havia la campana central d'aquesta edificació. Es tracta d'una construcció d'aproximadament 10 per 15 metres de longitud, i d'una alçada de planta baixa i dues plantes pis, situat frontalment al carrer de Martí Alegre, i del que s'adjunten els plànols en del seu aixecament en la documentació gràfica d'aquest document.
 9. Imatges 8 i 9. Correspon a dues imatges de la nau central del Vapor Gran, la primera al tester que dona front al carrer Sant Genís, i que permet contemplar tota la dimensió de la secció d'aquesta edificació. La mètrica de la mateixa posa de relleu la importància d'un edifici que té quasi 115 metres de longitud, una amplada de poc més de 20 metres i una alçada que en el punt més alt del carener arriba als 17 metres de longitud. La segona imatge correspon a un interior diàfan d'aquesta nau central del Vapor Gran, en la que pot apreciar el conjunt de l'estructura dels pilars de fosa que sostenen els forjats de voltes de les plantes primera i segona.
 10. Imatges 10 i 11. La imatge 10 correspon a la façana de la nau que fa front a la vorera nord del carrer Sant Genís, i sobre la que es proposa mantenir aquesta condició d'imatge industrial i productiva que donaria front al nou espai de la plaça dels vapors. La imatge 11 és una imatge interior del vapor Roca Pous, que permet veure les encavallades actuals i l'estructura dels pilars de fosa. L'estat de conservació d'aquesta edificació és molt deficitari, ja que els pilars exteriors presenten desploms significatius de la seva verticalitat, i la part de la coberta està en un estat irrecuperable.
 11. Imatges 12 i 13. Les dues imatges corresponen a vistes exterior i interior de la fàbrica "La Auxiliar Tarrasense" recollida en el catàleg dels edificis d'interès històric-artístic del Pla Especial de Protecció del Patrimoni en la fitxa F.3, en la que es fa la descripció d'una edificació industrial que presenta dues alineacions diferents, una seguint els passatges interiors i l'altra, de més baixa alçada segons l'alineació del carrer Portal Nou. La fitxa del catàleg s'adjunta al final d'aquest document.

Altrament en els annexes d'aquesta modificació s'inclouen diferents documents planimètrics i cartogràfics sobre el conjunt de les construccions del Vapor Gran. En l'annex 1, s'adjunten els diferents aixecaments cartogràfics de les edificacions patrimonials i de l'inventari, realitzats expressament per aquesta modificació puntual. En l'annex 2, es reproduïx la documentació existent a l'arxiu municipal d'aquelles construccions de les que s'ha localitzat informació gràfica al respecte de la sol·licitud d'obres o altres informacions existents. Finalment en l'annex 3, s'adjunta una reduïda reproducció de cartografia històrica de la ciutat, en especial aquella en la que es permet identificar alguna de les fases de construcció del Vapor Gran.





Imatge 1.

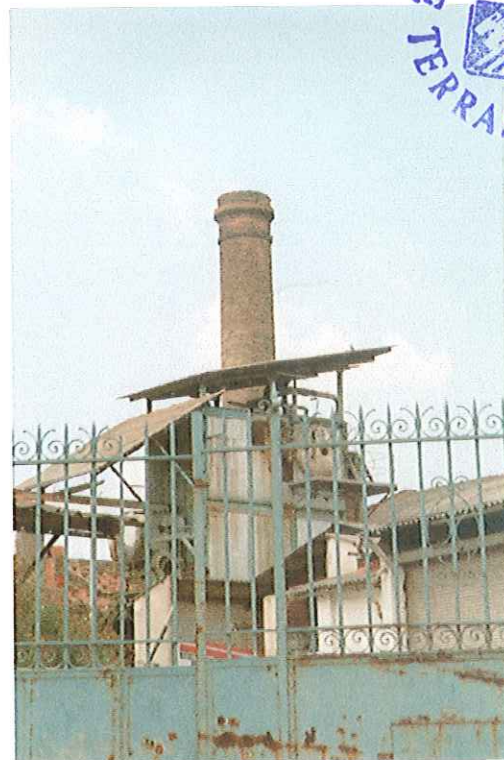


Imatge 2.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Imatge 3.



Imatge 4.



Imatge 5.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Catalunya



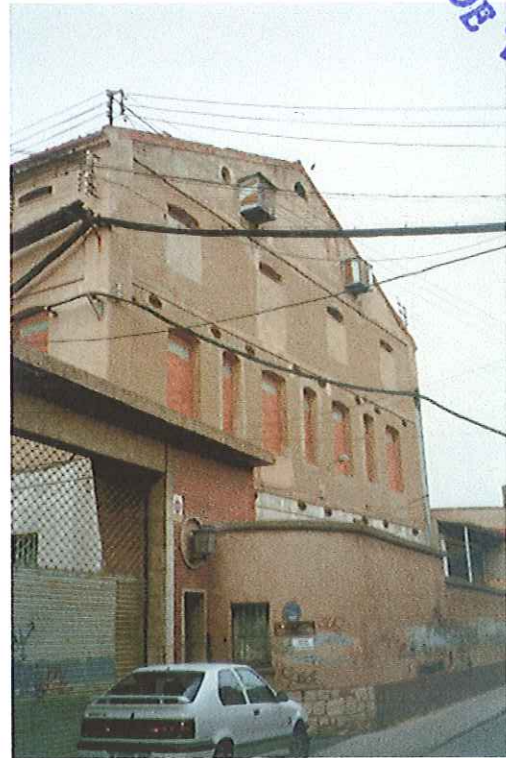
Imatge 6.



Imatge 7.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Imatge 8.



Imatge 9.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Imatge 10.



Imatge 11.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Imatge 12.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Imatge 13.

5. El planejament vigent



5.1 El Pla General Municipal d'Ordenació Urbana

El Pla General vigent determina per aquest àmbit delimitat entre els carrers de la Rutlla, Portal Nou, Baldrich i Sant Marian les següents qualificacions:

- Zona de casc antic. Clau A1
- Zona d'eixample. Clau A2
- Sectors de Pla Especial de Millora Urbana. Clau A7
- Zona industrial en illa tancada. Clau A8

Les determinacions establertes en les normes urbanístiques del planejament vigent per les zones A1, A2 i A8, així com les condicions de regulació del sistema viari, no varien en la present modificació puntual, ja que sobre aquestes zones tan sols es produeixen modificacions de tipus físic i que afecten a la localització de les mateixes.

Les Normes Urbanístiques vigents del Pla General de Terrassa a la zona dels sectors de Pla Especial de Millora Urbana en l'àmbit de la present modificació són les següents:

Secció vuitena. Sectors del Pla Especial de Millora Urbana (A7)

Art. 122. Definició.

1. Comprèn els sectors de sòl urbà en els quals es proposa modificar els usos ubicats per ser inadequats als fins de millora urbana general i amb la finalitat d'assolir mitjançant ordenacions físiques puntuals i particulars, reserves de sòl que modernitzant la ciutat millorin l'entorn urbà creant nous espais lliures per a dotacions i equipaments i estacionaments, i al propi temps no alterin l'equilibri de les intensitats edificables. Aquesta millora s'establirà per mitjà del Pla Especial de Millora Urbana redactat per a cada sector i tramitat en el seu contingut i efectes, de conformitat amb els Plans Especials regulats a l'article 22 de la Llei del Sòl.

2. Aquests plans:

- a. Fixaran les alineacions i rasants dels carrers, necessaris per completar els teixits urbans adjacents.
- b. Reservaran espais lliures per a places i jardins o per a dotacions públiques en proporció a llurs previsions, i
- c. Reordenaran el volum edificable i la parcel·lació de manera que garanteixin: l'adaptació al lloc; una disposició física clara, places i carrers congruents amb l'activitat admesa i amb el seu emplaçament urbà, condicions d'uniformitat dels volums i composició dels espais públics, escala i sentit dels espais lliures i dels elements d'aquests, principalment de la disposició de l'arbrat.

3. Les reserves mínimes a delimitar per a jardins i dotacions docents es faran en funció de les característiques del lloc o dels dèficits del sector més ampli en què s'inscriu l'àmbit del Pla, essent com a mínim del 30% i del 50% per als tipus I i II respectivament, sense que per la petita dimensió dels sectors es faci una previsió tancada i rígida quant a la finalitat concreta.

La reserva que es determina amb el motiu que s'especifica a la Taula és genèric per a ambdós conceptes, jardins o dotacions i es concretarà al Pla Especial.

4. L'equitativa distribució de les càrregues i beneficis entre els particulars propietaris de les finques del sector, obrarà, per mandat de la Llei, per mitjà de l'obligada reparcel·lació, excepte en els supòsits en què la Corporació, de forma explícita, declari i justifiqui la seva innecessarietat, en quin cas quedaria sense efecte la unitat d'actuació delimitada pel Pla General.

5. Aquests sectors seran objecte de remodelació ateses, bé la inadequació de les velles estructures en ells construïdes, principalment industrials, bé la recerca de singularitat d'ordenació en el cas dels emplaçaments més petits. Als sectors de major extensió, ocupats anteriorment per vapors, els criteris que al mateix temps que permeten el canvi en condicions de modernitat sense subjectar-se a estrets carrers i a edificació semblant a la dels nuclis vells, resolten la incongruència del gran pes dels espais lliures a l'interior de l'illa, respecte al perímetre dels carrers. No obstant, les alçades màximes fixades garanteixen la correspondència de les noves edificacions amb aquelles dels sectors adjacents, tot creant els nous espais lliures o dotacions que de forma efectiva esponguessin el teixit urbà i, sota certes condicions, resolguin dèficits d'estacionament al servei del comerç central o dels residents establerts al nucli vell.

Art. 123 Enumeració dels sectors objecte del Pla Especial de Millora Urbana

El Pla General ha delimitat com a sector d'obligat Pla Especial de Millora Urbana, els sectors que per a cada tipus d'intensitat a continuació es relacionen:

TIPUS II

Codi	Nom del sector	Extensió	Reserva cessions	Objecte	Alçada màxima
4	Vapor Gran	26.618	50 %	Jardí	B + 3

Art. 124 Edificabilitat

L'edificabilitat bruta o sectorial es defineix per a cada sector d'acord amb els límits fixats per als tipus I i II. El desglossament en tipus es fa en funció de les grandàries de l'actuació, corregint-se l'edificabilitat atès el seu caràcter brut, a fi d'obviar la necessitat de carrers en les actuacions per sota dels 8.000 m² de sòl.

1. L'edificabilitat sectorial en l'àmbit del Pla Especial de tipus I, serà d'u coma cinquanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (1,50 m²/m²), dels quals només u coma vint metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (1,20 m²/m²) podran adscriure's directament a usos d'habitatge.

2. L'índex d'edificabilitat sectorial en l'àmbit del Pla Especial de tipus II, serà d'u coma vint metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (1,20 m²/m²), fixant-se un metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl (1 m²/m²) per a usos d'habitatge. Aquesta condició de sòl per habitatge també serà d'aplicació a la Unitat d'Actuació Terrassa Industrial.

Art. 125 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica, amb prèvia composició de volums i sense que això obligui a preveure i a fixar parcel·les iguals on es pugui edificar aïlladament i independent d'altri.

Art. 126 Nombre màxim d'habitatges referit a la superfície total de la unitat d'actuació

En el tipus I la densitat màxima d'habitatges serà, pel que fa al sector, de cent vint habitatges per hectàrea (120 hab/ha). Al tipus II la densitat màxima serà de cent habitatges per hectàrea (100 hab/ha).

Art. 127 Quanties mínimes de les reserves de sòl d'ús públic de cessió obligatòria

1. Els Plans Especials dels sectors de Millora Urbana tipus I fixaran obligatòriament una reserva de sòl del 30% del sector per a places, jardins o dotacions conforme a la destinació



que s'assenyala a la Taula i ús de detall fixat per la Corporació a partir dels déficits dels sectors adjacents.

2. Als sectors Tipus II, la reserva de sòl serà variable i en funció de la forma de l'àmbit, volums i relació urbana amb les edificacions annexes.

Els percentatges mínims seran del 50% i s'assenyalen a la Taula.

3. Complimentades les reserves indicades per les Normes al Pla Especial, la resta de reserves de sòl lliure a preveure, o el que es preveïés de més per raó de l'interès col·lectiu o de les exigències de l'ordenació, es faran per llur destí comú, responnent a criteris de preferència ans de localització residual.

4. Quan per la dimensió del Pla Especial i estat d'execució de la urbanització voltant, aquesta ja estigui executada i sigui suficient, no caldrà fer especials previsions per a vials, sempre que es garanteixi l'accés públic a les edificacions. Les reserves de sòl per a places i jardins podrien ser objecte de concessió administrativa per a aparcaments soterranis, essent la concessió per un màxim de 25 anys i amb preferència per al titular que cedí el sòl al patrimoni municipal. Aquesta concessió garantirà la plantació d'arbrat sobre els pilars del soterrani i amb un gruix de terres, degudament drenades, si més no d'un metre de gruix.

Art. 128 Condicions d'ús

Les condicions d'ús seran les següents:

1. Habitatge. És permès el plurifamiliar i l'unifamiliar.
2. Residencial. És admès.
3. Comercial. És admès.
4. Oficines. Són admeses amb subjecció de les regles següents: als sectors tipus I i II, en edificis independents i en locals que no ultrapassin un màxim de 25% de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. Són admesos els despatxos de professionals lliberals sense limitació.
5. Sanitari. Són admesos els usos sanitaris en establiments de més de cinquanta (50) llits, en parcel·les de més de dotze mil metres quadrats (12.000 m²) de superfície. En parcel·les inferiors són admesos en establiments d'un màxim de capacitat de cinquanta (50) llits.
6. Recreatiu. És admès amb les limitacions establertes a l'article 288.
7. Esportiu. És admès sense restriccions.
8. Educatiu. És admès.
9. Religios i cultural. És admès.
10. Restauració. És admès.
11. Càmping. No és admès.
12. Abocador. No és admès.
13. Garatge, aparcament i estacionament. És admès.
14. Extractiu. No és admès.
15. Industrial. Són admeses les indústries de 1a categoria en situacions 1a, 1b, 2a, 2b i 2c; i les de 2a categoria en situacions 2a, 2b i 2c.

Les estacions de servei i l'emmagatzematge de carburants són admesos, amb les limitacions establertes als articles 271.6.2 i 271.6.3, sempre i quan la seva superfície no superi els tres-cents metres quadrats (300 m²) i estiguin separats com a mínim vint-i-cinc metres (25 m) de qualsevol edificació.

Altrament la regulació vigent de les condicions d'edificació en els passatges ve regulada en el Pla General vigent de la següent manera:

Art. 246 Fondària edificable

1. La fondària edificable es delimita per la línia de la façana i la línia posterior d'edificació.....

10. Els passatges situats a l'espai interior d'illa es podran edificar a una alçada reguladora de sis coma seixanta metres (6,60 m) o, com a màxim, de planta baixa i una planta pis que, quan sigui el cas, es retirarà de l'alineació del passatge a distància de jardí o pati que es mantingui.

La profunditat màxima edificable serà de dotze metres (12 m) sempre que no ultrapassi la meitat de la distància que hi ha entre l'alineació de l'edificació del passatge i l'alineació del respectiu espai lliure interior d'illa.

Les determinacions urbanístiques vigents en relació a l'ordenació física en l'àmbit de la present Modificació es reflecteixen en el plànol del Pla general vigent a escala 1:1.000 que acompanyen aquest document.

5.2. El Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric-Arquitectònic-Ambiental

En funció de la seva situació normativa, els elements que són objecte de protecció en el Pla Especial del Patrimoni es classifiquen en quatre apartats:

- Edificis i elements arquitectònics d'interès històric-artístic.
- Restes i vestigis arqueològics.
- Àrees urbanístiques d'interès ambiental.
- Inventari d'edificis i elements d'interès documental.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

En els edificis i elements arquitectònics d'interès històric-artístic, s'inclouen de forma ordenada i sistematitzada els edificis i elements arquitectònics representatius d'unes tipologies, sistemes constructius o d'uns corrents estilístics dins d'una època determinada. En concret de les construccions existents dintre de l'àmbit de la modificació s'inclou un edifici enquadrat en la clau F, fàbriques (vapors, quadres i naus) i que corresponen a edificacions de caràcter industrial de gran interès pels sistemes estructurals emprats, en especial les cobertes amb voltes de maó de pla.

Dintre també de l'àmbit de la modificació existeix un element singular, clau S del Pla Especial, en concret la xemeneia del vapor Roca i Pous. Les xemeneies, d'acord amb el Pla Especial, per la seva alçada tenen la consideració de fites visuals dins de la ciutat i a la vegada són testimonis que identifiquen la ciutat amb el seu passat industrial.

Pel que respecta als edificis i elements arquitectònics d'interès històric-artístic, en la present modificació del Pla General, s'inclouen dos construccions: en primer lloc les naus industrials de la fàbrica "La Auxiliar Terrasense", situada al carrer portal Nou 36-40 i identificada amb la fitxa F.3 de la que s'adjunten fotocòpies en l'annex d'aquest document; en segon lloc la xemeneia del vapor Roca i Pous, identificada amb la fitxa S16 i de la que també s'adjunten les fotocopies.

Tanmateix, i dintre de l'àmbit de la modificació, s'inclouen les àrees urbanístiques d'interès ambiental. Les àrees urbanístiques d'interès ambiental, també anomenades ambients urbans, vénen delimitades en els plànols 3 i 4 del PE i s'engloben dins d'una zona central molt determinada i que està delimitada per la Rambla d'Egara, la línia del FFCC, el torrent de Vallparadís i la carretera de Montcada. En concret el Pla Especial regula les edificacions dels jardins de la Zona de Casc Antic (A.1), de forma que en coherència amb el Pla General, es garanteixi el manteniment i protecció de jardins i patis, com elements bàsics de l'estructura urbana i edificatòria del centre



històric. Dintre de les àrees urbanístiques d'interès ambiental s'inclouen els patis de les parcel·les que fan front al carrer de la Rutlla i que limiten per la part posterior amb la finca del Vapor Gran.

Finalment el Pla Especial defineix un Inventari d'edificis i elements d'interès documental, que està constituït per aquells elements no recollits en el Catàleg, i per tant no se'ls aplica cap tipus de protecció física i directa, malgrat el fet de tenir un cert interès. Aquests elements, tot i tenir un relatiu interès, no van ser considerats catalogables en aquells moments per una sèrie de raons

- Valor secundari propi o complementari d'altres elements del Catàleg.
- Valor en funció de la situació en el context.
- Dificil actuació i gestió.
- Afectació pel PGO.
- Manca de perspectiva històrica.



De qualsevol manera, els elements de l'Inventari queden sotmesos a un mínim control especificat normativament. Amb l'Inventari es pretén, d'altra banda, constituir un fons documental als efectes d'arxiu històric o de possibles noves catalogacions, mitjançant els mecanismes establerts en el Pla Especial.

Dels edificis que formen part de l'inventari no s'inclou cap mostra dintre de l'àmbit de la present modificació, no obstant i d'acord amb el contingut de la mateixa en la part propositiva d'aquest document s'estableix la necessitat que formen part de l'inventari la resta de les construccions industrials que aquí no es cataloguen, però que evidentment formen part d'un conjunt d'un alt valor patrimonial.

El Pla Especial del Patrimoni preveu la possible modificació de les formes d'actuació i protecció dels elements catalogats. Així, l'article 7, sobre la "revisió, modificació i complementació" de les Disposicions de Caràcter General de les Normes de Protecció, estableix: "No s'admetran modificacions d'aquest Pla Especial que suposin la descatalogació d'algun element. Les modificacions faran referència a les formes d'actuació i protecció dels elements. En tot cas s'estarà a allò que disposa l'art. 49 de la Llei del Sòl".

El capítol II de la normativa del Pla especial estableix la normativa dels elements catalogats. D'acord amb la mateixa, per cada edifici es defineix una fitxa de Protecció i una fitxa de Situació. La primera té per objecte la definició i determinació de les parts de l'element que s'han de preservar, els àmbits de protecció, la definició i determinació dels entorns dels elements catalogats i la definició i determinació de totes les intervencions previstes a realitzar en els elements catalogats, així com la regulació de les seves activitats. La segona conté l'emplaçament particularitzat de cada element catalogat, on s'identifica l'element i on també es grafia l'entorn afectat. Concretament pel que fa a la nau de "La Auxiliar Terrasense" el catàleg determina el següent:



NORMATIVA DEL PGO: a7/4 AMU del Vapor Gran

ÀMBIT DE PROTECCIÓ:

Nau nord (amb façana al carrer Portal Nou) del Vapor Gran.

EXTERIOR:

- Volum general de la nau.
- Cobertes de voltes de canó i teula àrab: forma i materials.
- Lluernaris a voltes de canó seguit.
- Façanes: composició i textura. Fusteria de finestrals de fusta i dibuix estructura metàl·lica a plantes pis. Es permetrà obrir portals nous sempre que s'incloguin dintre els finestrals existents i la seva necessitat quedi justificada.

INTERIOR:

- Estructura portant de pilars de fosa, jàsseres metàl·liques, voltes de canó seguit i cavalls de fusta.

INTERVENCIIONS NECESSÀRIES:

- Neteja de tortugades, reparació de coberta i supressió d'envans de maó a finestres de façana carrer Portal Nou.

ENTORN:

Recinte del Vapor Gran delimitat com a A7/4 en PGO.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

NORMATIVA

El Pla Especial de Millora Urbana contemplarà les següents prescripcions:

- Manteniment del carrer d'accés al Vapor Gran, des del Portal Nou.
- Manteniment del carrer auxiliar de servei que dona accés a la nau protegida per la façana Sud.
- Edificabilitat en illa tancada en el tram que resta des de la nau fins al carrer Baldric, per tal de donar continuïtat a la façana del Portal Nou.
- Contemplar la possibilitat de mantenir les dues naus successives i paral·leles, o en cas de substitució, reedificar aquests volums.

PROPOSTES D'ACTUACIÓ:

Eliminació d'afegits a façana Sud, restauració de fusteria de finestrals i substitució de plàstics per vidres.

Restauració d'estucs de façana.

Canvi porta practicada a façana al carrer Portal Nou per una altra que s'integri dins dels forats existents.

Per la seva part, en els articles 27, 28 i 29 del Pla Especial, es determinen el règim general de les actuacions, el tipus d'actuacions en els elements catalogats i les actuacions en els entorns dels elements catalogats que potencialment es poden realitzar.

Respecte la xemeneia del vapor Roca Pous, el Pla Especial de Protecció del Patrimoni, estableix les mesures necessàries que garanteixin la seva conservació i demés determinacions complementàries que no són objecte de modificació en aquest document de planejament



En el capítol IV del Pla Especial s'estableix la normativa corresponent als ambients urbans, quin objectiu és el de regular les intervencions que s'esdevinguin, preservant-hi els valors de conjunt que els caracteritzen. En concret sobre els jardins de la zona del casc antic en l'article 43 de les normes del Pla Especial de Protecció del Patrimoni s'estableix el següent:

NORMES D'APLICACIÓ EN ELS JARDINS DE LA ZONA CASC ANTIC

- 1.- En el plànol núm 4, anomenat "Delimitació dels Ambients Urbans protegits en les zones de Casc Antic i Eixample de la Creu Gran", es grafien els jardins i patis de la zona de Casc Antic.
- 2.- Tots els patis i jardins oberts sobre el carrer seran d'obligada conservació, i no seran edificables en conseqüència.
- 3.- Els jardins i patis de l'espai interior d'illa seran edificables únicament amb pavellons auxiliars emplaçats al fons de la parcel·la que no ocupin més del 30% de l'espai lliure interior i sense que en cap cas superin els trenta metres quadrats (30 m2) d'ocupació en planta, ni els 3,50 m. d'alçada.
- 4.- En el supòsit del punt anterior, si l'edificació auxiliar projectada afectés en algun element de la vegetació o arbrat, del pati o jardí protegit, es podrà desplaçar el seu emplaçament a fi de preservar els elements esmentats.
- 5.- En les sol·licituds de llicència d'edificació per a construccions de nova planta, reforma o ampliació en una parcel·la on existeixi un jardí o pati protegit, o en la parcel·la veïna, s'adjuntarà a la sol·licitud la descripció literal i gràfica de les característiques formals i vegetals dels elements existents, i es justificarà el respecte i manteniment dels elements protegits.
- 6.- Les parets de tanca dels jardins o patis amb façana al carrer tindran el mateix tractament d'acabat que les façanes de l'edifici al que pertanyin.

Finalment en el capítol V es regula la normativa d'aplicació als edificis i elements inclosos en l'inventari, i més concretament en l'article 52 es regulen les actuacions possibles en els elements del l'inventari:

ACTUACIONS EN ELS ELEMENTS DE L'INVENTARI

1. En els elements de l'Inventari es podran fer tot tipus d'obres, si bé aquestes es controlaran de manera especial.
2. Les obres de millora i realçament d'aquests elements gaudiran dels beneficis establerts en els apartats 4.2.6 i 4.3.2 del Programa Municipal d'Actuació d'aquest Pla Especial, sempre i quan les obres no alterin ni desvirtuen els valors que els caracteritza.
- 3.. En la petició de la llicència d'enderroc dels elements de l'Inventari serà exigible la següent documentació:
 - identificació CLAU de l'Inventari.
 - memòria descriptiva i constructiva de l'element a enderrocar, amb justificació expressa de la necessitat de les obres a realitzar
 - plànols a escala mínima 1/100 de plantes, alçats i seccions de l'element i detalls constructius i ornamentals.
 - fotografies de l'element, façanes, interior, caixa d'escala i detalls.
 - relació d'elements constructius o artístics d'interès aprofitables, que passaran a propietat municipal o reutilitzats en el nou edifici.





Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya



6. Modificació que es proposa.

Segons el punt 2 d'aquest document les modificacions que es proposen són de dos tipus: modificacions puntuals dels plànols d'ordenació i modificacions puntuals de les normes urbanístiques. Tanmateix i dintre d'aquest apartat es realitza un subapartat per la justificació més concreta sobre l'augment de la densitat dintre de l'àmbit de la modificació puntual. Finalment, es proposa la modificació puntual d'aspectes concrets de Pla Especial de Protecció del Patrimoni.

6.1. Les modificacions dels plànols d'ordenació.

Segons el nou marc de referència de les condicions de l'entorn i els objectius d'aquesta modificació, definits a l'apartat primer d'aquest document, i pel que respecta als plànols d'ordenació del Pla General d'Ordenació de Terrassa es proposen les següents modificacions:

A. Reajust del sistema viari

Es proposa reajustar les alineacions assenyalades en el sistema viari d'acord amb els nous paràmetres que han de definir la nova ordenació proposada dintre de l'àmbit de la present modificació puntual. En concret es proposa:

- Corregir l'alineació del carrer Sant Genís sobre les finques nùms 7, 9, 11, 13 i 15, deixant sense efecte l'afectació actual donades les noves condicions de protecció i manteniment de l'edificació del Vapor Gran i de la façana del vapor que dona front al mateix carrer Sant Genís.
- Definir una major amplada en el carrer Portal Nou en coherència amb la major intensitat i centralitat que aquest sector tindrà amb el desenvolupament de les determinacions establertes en aquest document
- Mantenir una amplada constant pel carrer Baldrich des del carrer Portal Nou fins el carrer de Sant Marian, ampliant així la dimensió existent entre aquest i el carrer Sant Genís. Aquesta ampliació ve justificada pel paper de distribuïdor que aquest carrer prendrà amb la nova centralitat del Vapor Gran.
- Ajustar les alineacions de les cantonades en funció del nou ordenament viari general del sector delimitat.

B. Definició de les condicions d'edificació del passatge existent.

Es defineixen les condicions de l'edificació del passatge existent, que segons es reflexa en els mateixos documents gràfics, es tracta de localitzar una potencial edificació al fons de les parcel·les del carrer de la Rutlla i sobre al passatge que actualment ja hi ha en la parcel·la del Vapor Gran. Aquesta nova edificació tindrà en general una fondària edificable de 12 metres i una alçada edificable de planta baixa i una planta pis, amb una alçada no superior a 6,60 metres, amb unes condicions particulars de les parcel·les situades en els extrems del passatge. Concretament en la part sud, al final del passatge, l'edificació es separarà un mínim de 2,50mts de la paret mitgera per

tal d'integrar-se millor i respectar el domini visual de l'edificació recentment executada. En la part nord, la parcel·la amb front al carrer Portal Nou, tindrà la part del pati sotmesa a les regulacions establertes genèricament pels patis d'illa segons les normes aplicables a l'edificació segons alineació de vial.



C. Modificació de les condicions de protecció del Patrimoni

Les modificacions gràfiques que afecten a les edificacions del patrimoni tenen el següent contingut:

- Substitució de la fitxa f3 de protecció de la nau del Vapor Gran que fa front al carrer Portal Nou, per una nova fitxa que inclogui les següents construccions: la nau gran, la nau de connexió, una nau transversal i l'edifici central del campanar. Dintre aquesta nova fitxa s'inclourà la façana del vapor que fa front a la vorera nord del carrer Sant Genís
- Inclusió dintre de l'inventari de la resta de construccions industrials de l'entorn incloses a l'àrea central de millora urbana, ja sigui del Vapor Gran o del vapor Roca Pous
- Establiment de les condicions que han de regir per la protecció dels jardins privats de les parcel·les amb front al carrer de la Rutlla, segons el determinat en l'apartat anterior.

D. Modificacions de la qualificació del sòl d'aprofitament privat

Les modificacions que afecten a les qualificacions del sòl privat es concreten en el següent:

- Definició d'una nova qualificació zonal, quin contingut es detalla en l'apartat següent, que defineixi els nous criteris d'ordenació i estableixi les noves condicions d'aprofitaments i cessions per les àrees centrals de millora urbana (ACMU), i que en concret inclourà els sòls actualment qualificats de sector de Pla Especial de Millora Urbana, clau A7 i una part del sòl qualificat d'indústria en illa tancada, clau A8 del Pla General. Aquesta nova qualificació, per qüestions de propietat i facilitat de gestió, inclou una petita porció qualificada de zona de casc antic, clau A1.
- Canvi de qualificació de les parcel·les localitzades en el núms 18 i 20 del carrer Sant Genís, actualment qualificades de zona d'indústria en illa tancada, clau A8 i que amb la present modificació es proposa qualificar de zona d'eixample, clau A2, en coherència amb la realitat existent així com amb el teixit i les qualificacions resultants d'aquesta modificació puntual.





6.2. Les modificacions puntuals de les Normes urbanístiques.

Les modificacions puntuals de les normes urbanístiques que es proposen afecten bàsicament a les condicions de la nova qualificació definida per les àrees centrals de millora urbana (ACMU) que d'acord amb aquesta modificació es regularan d'acord amb el següent:

Secció vuitena bis. Àrea central de millora urbana ACMU (A7)*

Art. 128bis. Àrea Central de Millora Urbana ACMU (A7)*

1. Definició.

1. Comprèn els sectors de sòl urbà que per les seves condicions de centralitat i posició estratègica dintre de la ciutat consolidada venen destinats a ser nous referents de la transformació i del creixement interior de la mateixa.

Les àrees centrals de millora urbana, en funció de les preexistències i del context en el que estan localitzades, definiran nous espais i nous usos, posant en valor els conjunts patrimonials existents en el seu interior i a la vegada preveuran, reserves de sòl que millorin l'entorn urbà creant nous espais lliures destinats a places i/o equipaments, segons el que es determini en cada cas.

Aquesta millora s'establirà per mitjà del Pla Especial de Millora Urbana redactat per a cada sector i tramitat d'acord amb el que estableix la legislació vigent. L'àmbit del Pla Especial inclourà el sòl privat objecte de la millora i la seva vialitat confrontant, segons aquesta normativa i els plànols d'ordenació adjunts.

2. Aquests plans:

- a. Fixaran les alineacions i rasants dels carrers i demés espais públics, necessaris per completar els teixits urbans adjacents.
- b. Precisaran els espais destinats a places i equipaments en la proporció i determinacions físiques que s'estableixin en cada cas. En el cas concret de l'àrea central de millora urbana del Vapor Gran es respectaran els espais lliures assenyalats en els plànols d'ordenació adjunts.
- c. Reordenaran el volum edificable i la parcel·lació d'acord amb l'ordenació i la volumetria indicativa establerta en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual. La nova ordenació vetllarà per la Integració de les edificacions patrimonials existents en el seu interior.

3. L'equitativa distribució de les càrregues i beneficis entre els propietaris de les finques del sector, obrarà, per mandat de la Llei, per mitjà de l'obligat repartiment que s'estableixi mitjançant la reparcel·lació o compensació que s'estableixi entre els propietaris inclosos en el sector de planejament

2. Edificabilitat

L'edificabilitat de l'àrea central de millora urbana del Vapor Gran es defineix en funció d'una doble condició:





1. L'índex d'edificabilitat sectorial bàsica, que serà d'u coma vint metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl ($1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$), mesurats sobre el sòl privat existent dintre de l'àmbit de l'àrea de millora, dels que com a màxim, un metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl ($1 \text{ m}^2/\text{m}^2$) es destinarà a usos d'habitatge.

2. L'índex d'edificabilitat sectorial complementària, que s'obtindrà en funció de les edificacions patrimonials existents dintre de l'àmbit de l'àrea de millora urbana i per les quals es determina que han de ser conservades, rehabilitades i integrades en la nova ordenació que es defineixi. La nova edificabilitat complementària definida per aquesta àrea es justifica per les següents raons:

- la necessitat de garantir la viabilitat econòmica de les majors càrregues que signifiquen l'obligatòria condició de rehabilitació, de les edificacions que formen part del patrimoni arquitectònic industrial de la ciutat, i establerta per aquests sectors com a condició bàsica i prèvia del seu desenvolupament
- l'establiment de la cessió d'un aprofitament, en termes d'edificabilitat condicionada a usos no residencials, que garanteixi la tutela, presència i la participació de l'administració pública en el procés de transformació d'una àrea central estratègica de la ciutat, i en la que és condició bàsica una necessària mescla d'usos i espais propis de les àrees centrals.
- la potencial capacitat d'una àrea ampla que permeti encabir majors intensitats d'edificació, mantenint les necessàries condicions d'esponjament dels espais d'ús públics i la presència significada d'espais lliures

Aquesta nova edificabilitat complementària s'ajustarà a les següents condicions:

- la quantitat d'edificabilitat complementària serà igual al sostre les edificacions patrimonials existents i assenyalades en els plànols d'ordenació més un 50% de les mateixes.
- les edificacions patrimonials a conservar i rehabilitar s'ajustaran al següent: el conjunt de l'edificació es destinarà a usos diferents de l'habitatge i una part no inferior a la meitat de les mateixes se cedirà a l'administració d'acord amb els objectius i finalitats definides en l'apartat anterior i garantides pel conveni urbanístic que es signi amb aquesta finalitat.
- la major edificabilitat complementària, no localitzada en els edificis de patrimoni i establerta per les majors càrregues que suposen l'obligació de la rehabilitació i la cessió de sostre a l'administració, no estarà condicionada a la restricció dels usos d'habitatge definits pel sostre de valor patrimonial dels vapors.

3. A efectes de repartiment del sostre d'aprofitament privat i de l'edificabilitat es computarà com a edificable el sostre sobre rasant segons l'envolvent volumètrica que es determina en la modificació del Pla i que serà precisada en el Pla Especial amb les restriccions que, en quan a sostre màxim global i d'habitatge, s'indicaran en cada unitat de projecte i d'acord amb el que es determina a continuació:

- Amb la finalitat de deixar un marge de flexibilitat en l'ordenació volumètrica de les noves edificacions, es distingirà entre edificabilitat aparent i edificabilitat real, de forma que, en el conjunt del sector, la primera en cap cas superarà el 5% de la segona, comptabilitzades segons forma i manera que es detalla seguidament:
 - L'edificabilitat aparent és la que s'obté del resultat de multiplicar l'ocupació en planta de l'edifici pel nombre de plantes.
 - L'edificabilitat real és l'edificabilitat que es computa a efectes d'edificabilitat màxima de cada edifici i del conjunt del sector de planejament.
 - No computaran a efectes d'edificabilitat real l'espai dels porxos oberts, sempre i quan tinguin una profunditat igual o superior a 4metres de fondària. Tampoc computaran a efectes d'edificabilitat real els passos coberts entre espais públics sempre i quan la seva amplada sigui igual o superior a 10mts.



85



- La diferència entre el 5% permès entre l'edificabilitat aparent i l'edificabilitat real com a norma general, s'ajustarà en cada edifici en la planta terminal del mateix admetent una menor ocupació d'aquesta planta i deixant espais oberts de terrassa, situat en el perímetre o envoltent de l'edifici.
- Computaran com edificabilitat real, aquells espais que, en la potencial sotacoberta, tinguin un alçada lliure superior a 1,50 metres.
- Respecte a les plantes soterrani, els espais situats en cotes inferiors a la definida respecte la rasant de l'espai públic, es computaran com sostre edificable aquells destinats a possibles usos diferents dels de garatge o aparcament, a instal·lacions tècniques dels edificis i annexes o trasters.

3. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica, que s'ajustarà a les indicacions establertes en els plànols d'ordenació, amb els ajusts necessaris que s'estableixin en el corresponent Pla Especial.

Respecte aquest tipus d'ordenació i donada la singularitat i posició de l'àrea central del Vapor Gran es modifiquen en aquest sector els articles del Pla General següents:

- article 230 i 232 sobre les alçades de la planta baixa i les plantes pis. El Pla Especial definirà el punt d'aplicació de les diferents alçades reguladores respecte l'espai públic, així com l'alçada de les plantes baixes i de les plantes pis, podent-se ajustar aquestes en funció de les necessitats, dels desnivells i de les volumetries que es defineixin en el Pla Especial, respectant en qualsevol cas la coherència del conjunt i la integració de les noves arquitectures i alçades en el conjunt del sector en el que estan localitzades.

article 263 sobre ocupació màxima de parcel·la. Sobre els punts 1, 2 i 3, distribució d'edificabilitat, percentatge màxim d'ocupació de la planta baixa i sistema d'amidament queden determinats en aquesta MPPG i s'especificaran en el Pla Especial que el desenvolupi. Sobre el punt 4, l'ocupació de la planta soterrani, donades les majors exigències de places d'aparcament així com la distribució dels sòls d'aprofitament privat l'ocupació de les plantes soterrani s'admetran en la totalitat de l'espai privat. Indicativament en els plànols d'ordenació s'estableixen les previsions inicials que hauran de ser ajustades en el Pla Especial que es desenvolupi.

- article 265, 2-b-c sobre l'alçada màxima i nombre de plantes. Degut a l'ordenació i configuració de les edificacions en aquesta Àrea Central, aquestes seran coronades horitzontalment. Respecte a l'alçada màxima i el nombre de plantes, serà el Pla Especial qui les ajusti respecte les assenyalades en la present modificació puntual. Per damunt d'aquesta alçada màxima només podran sobresortir elements dèbils com antenes o parallamps, ja que la coberta haurà de ser plana i no accessible, excepte per a manteniment.

article 267.1, 267.2, i 267.3, sobre la posició relativa de l'edificació entre edificacions, l'assoleïment i la posició respecte al carrer i límits de zona. La posició relativa de l'edificació així com la seva volumetria s'ajustaran a les condicions establertes en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació, que seran precisades en el Pla Especial. En aquest altre document no s'admetran modificacions substancials respecte les determinacions físiques respecte de la posició de les edificacions aquí assenyalades, entenent per modificacions substancials la variació de la volumetria i posició de les edificacions en més d'una planta respecte les establertes o en ocupacions sobre rasant superiors al 20% mesurades en cada edificació.



86



4. Nombre màxim d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges de l'àrea central de millora urbana del Vapor Gran serà de 320 habitatges, obtinguts en funció del compliment d'un estàndard mínim d'espais lliures respecte els nous habitatges i d'una densitat que no superi una mitjana establerta de 90 habitatges per Hectàrea.

5. Cessions de sòl públic, servituds i altres cessions

1. El Pla Especial de Millora Urbana, que desenvolupi les determinacions establertes per l'àrea central de millora urbana del Vapor Gran, respectarà les reserves de sòl destinades a espais lliures i fixades en el quadre sobre cessions mínimes de sòl d'aquest article i en els plànols d'ordenació. El sòl destinat a vialitat i reflexat en els plànols d'ordenació es podrà ajustar en el Pla Especial sempre i quan no es tracti de modificacions substancials respecte les determinacions previstes en aquest article. Dintre dels sòls públics de cessió s'estableix l'obligació de cedir un espai destinat a sistema d'equipaments, amb una localització indicativa dintre del sistema d'espais lliures. Aquest sòl haurà de ser precisat en el moment del projecte d'urbanització de la plaça i en funció del destí del mateix equipament. Orientativament s'estableix una dimensió de 300m2 que correspon aproximadament a un 5% del total de la plaça gran

2. El Pla Especial precisarà i ajustarà les servituds de pas que garanteixin la fluïdesa i diversitat dels recorreguts a l'interior de l'àmbit del Pla Especial. Els sòls sobre els que s'estableixin les servituds de pas seran de dos tipus:

- sòls privats amb servitud en superfície d'ús públic, que correspondran als sòls edificables en plantes soterrani i que tinguin la superfície destinada a ús públic.
- sòls amb servituds en les plantes baixes, que correspondran a espais privats edificats en els que es preveu poder ser travessats per la seva part inferior, ja sigui en forma de porxo o de pas a través.

La localització i quantificació dels espais de servitud fixats es considera indicativa i podrà ser ajustada en el Pla Especial.

3. En els espais privats que no resultin edificats ni formen part del conjunt d'espais de servitud, es preveurà una dimensió o gruix suficient de terra, aproximadament un metre, perquè puguin ser tractats amb elements de vegetació arbòria o arbustiva.

4. El Pla Especial localitzarà el sostre d'aprofitament de cessió que si no hi ha justificació al contrari se situarà en la part inferior del Vapor Gran i concentrat en una única peça.

6. Condicions de gestió i etapes d'execució de la urbanització i construcció del conjunt

1. El Pla Especial es desenvoluparà pel sistema de compensació. En el mateix, es definiran les etapes de l'execució de les actuacions previstes, establint els mecanismes i paràmetres que garanteixin una construcció lògica i coherent del conjunt edificat. Encara que l'edificació s'executi en una sola etapa, en el Pla Especial s'establiran les diferents fases d'execució o ordre de construcció dels edificis, que compliran amb el que es determina en els apartats següents.

2. L'execució del sostre d'aprofitament privat es realitzarà d'acord amb el que determini el PE en quan a unitats mínimes de projecte i d'execució. En el cas en que dins d'aquestes unitats mínimes s'inclouin edificacions patrimonials, aquestes s'hauran de consolidar i rehabilitar conjuntament amb el sostre d'aprofitament privat. No s'admetrà l'execució de més sostre





d'aprofitament privat si no es compleix la condició anterior. Aquesta condició obligarà per igual als aprofitaments patrimonials tan privats com de l'administració. No obstant, l'aprofitament privat no patrimonial, serà alliberat d'aquesta condició, si el sostre de patrimoni industrial corresponent a la seva part està rehabilitada.

3. L'espai privat de la plaça delimitada pels carrers Sant Genís, Baldrich i Sant Marian, s'edificarà dintre de les primeres fases d'execució del Pla Especial

4. La normativa del Pla Especial determinarà els diferents mecanismes (parcel·la mínima, unitat mínima de projecte, unitat mínima d'edificació....) que permetin garantir el seguiment i coherència del procés constructiu de tot el sector. Al respecte del mateix, en la present modificació puntual s'estableix que les unitats mínimes de projecte que es determinaran en el Pla Especial seran quatre i es correspondran amb els espais públics més significatius de la proposta:

- La plaça gran, que comprendrà l'espai lliure definit entre els carrers Sant Genís, Baldrich i Sant Marian, i les edificacions que li donen front.
- L'espai lliure del Vapor Gran, que inclou el mateix vapor central amb l'edifici campanar, així com les edificacions de caràcter privat que fan front.
- El nou front del carrer Portal Nou, que inclou els espais no edificats que defineixen aquesta nova porta sobre el Vapor Gran, així com les edificacions dels vapors transversal i les construccions privades situades en la part nord del sector.
- La nova façana del carrer Baldrich, que es definirà pels edificis que estan relacionats directament amb aquest carrer

5. Les unitats mínimes de projecte descrites anteriorment establiran les determinacions precises que com a mínim defineixen el següent:

- a. Les rasants de l'espai públic, amb una atenció especial als recorreguts peatonals, en la que s'evitaran, si és possible, els murs i les escales, donant prioritat a la major continuïtat i fluïdesa a l'espai públic de pas i passeig del vianant.
- b. Les edificabilitats màximes de cada edifici o conjunt d'edificis que formen l'unitat mínima de projecte, així com el nombre màxim d'habitatges i els usos assignats, amb el compliment que la suma total dels mateixos no podrà superar els màxims establerts en aquest article.
- c. La volumetria dels edificis, amb una definició general precisa del mecanismes d'ordre i control de l'envolvent volumètrica dels mateixos, i en particular amb un tractament acurat de les plantes terminals dels edificis, que pel seu caràcter privatiu poden incidir en l'aspecte més públic i col·lectiu de l'edifici (tancaments de terrasses, proteccions visuals dels àtics, privatitzacions de les cobertes etc...).
- d. Els materials de les façanes de les construccions, on es posarà en valor i justificarà la relació i coherència dels llenguatges proposats dels acabats de les noves construccions respecte les la mètrica i la pell de les preexistències dels vapors i l'arquitectura patrimonial existent que es rehabilita, en particular es restringirà l'ús del totxo al ser aquest el material bàsic de les fàbriques i evitar el mimetisme fàcil.
- e. La relació i disposició dels elements i cossos sortints, que en el cas que siguin admesos, justificaran la seva integració en el conjunt i la seva relació de diàleg amb els volums nets dels vapors, en els que tan sols els balcons, correguts en tota la longitud, trenquen la planimetria de la seva façana. En especial s'evitaran els cossos i elements sortints en els espais públics oberts confrontats amb la nau central del Vapor Gran.
- f. El desenvolupament d'aquests condicionaments es farà en les unitats mínimes de projecte, presentat a tràmit un avantprojecte del conjunt inclòs dintre de la UMP, que haurà de ser validat per l'ajuntament com a condició prèvia a la presentació de la documentació per la llicència d'obres.





6. Respecte la rehabilitació dels edificis patrimonials integrats en el catàleg, es determina que com a mínim, cada edifici constituirà una unitat mínima de projecte, i en allò que fa referència a l'acabat exterior (coberta, façanes, fusteries etc...), constituirà també una unitat mínima d'execució, de tal manera que en cada cas es tindrà que projectar i actuar de forma unitària en el conjunt de l'edificació.

7. Pel que fa referència a la urbanització de l'espai públic i en general de l'espai no edificat entre les construccions, i donada la importància urbanística del mateix en la definició d'una àrea central de Terrassa, s'estableix que tant l'adjudicació de l'elaboració del projecte, com la determinació de les línies i criteris que han de servir per definir el projecte d'urbanització, seran competència directa de l'Ajuntament de Terrassa. No obstant l'anterior, l'adjudicació de l'obra i la direcció de la mateixa podrà ser competència de la Junta de Compensació. Les despeses derivades del projecte d'urbanització tindran la consideració de despeses d'urbanització i aniran a càrrec de la mateixa junta de compensació. La urbanització que es defineixi serà coherent amb l'entorn en la que està ubicada i es correspondrà amb un nivell de qualitat pel que fa a materials i acabats de la urbanització dels espais lliures, similar a l'emprat en les darreres actuacions d'urbanització més significatives portades a terme al centre de Terrassa. Per la coherència i coordinació de les obres d'urbanització i les obres d'edificació es redactarà prèviament un avantprojecte de l'obra urbanitzadora en el que es definirà la reserva d'espais d'infraestructures tècniques, les galeries de serveis, el mobiliari urbà i la predefinició dels acabats de l'obra d'urbanització, així com les rasants principals dels espais públics.

7. Sobre les reserves d'aparcament

1. El Pla Especial establirà la localització de les places d'aparcament necessàries per garantir els estàndards que es detalla a continuació i que es reflexa en els quadres annexes a la present normativa:

- 1 plaça cada 100 m2 de sostre destinat a ús d'habitatge i mai inferior a una plaça per habitatge
- 1 plaça cada 50 m2 de sostre destinat a usos diferents de l'habitatge.

2. El resultat de l'aplicació de l'estàndard serà incrementat en un 20% en funció de les condicions singulars de centralitat de l'àrea de millora urbana del Vapor Gran

3. Per tal de garantir la possibilitat de circulació i disponibilitat de places d'aparcament en aquestes àrees centrals de millora urbana, es determina que del conjunt de places resultants de l'aplicació de l'estàndard anterior, una de cada quatre places, és a dir un 25% de les mateixes han de ser disposades en règim d'aparcament rotatori.

4. En el quadre de dades annexes es quantifiquen el nombre de places d'aparcament necessàries en funció d'una hipotètica distribució de sostres i usos que haurà de ser precisada en el Pla Especial. Igualment el Pla Especial establirà la localització de l'aparcament de rotació, així com una previsió del repartiment del nombre de places en rotació que correspondrà a cada aprofitament i a la vegada es proposarà indicativament la forma de gestió de l'esmentat aparcament.

8. Condicions d'ús

Les condicions d'ús seran les següents:

1. Habitatge. És permès el plurifamiliar i l'unifamiliar.
2. Residencial. És admès.
3. Comercial. És admès.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Catalunya



4. Oficines. És admès.
5. Sanitari. Són admesos en establiments d'un màxim de capacitat de cinquanta (50) llits.
6. Recreatiu. És admès amb les limitacions establertes a l'article 288.
7. Esportiu. És admès sense restriccions.
8. Educatiu. És admès.
9. Religios i cultural. És admès.
10. Restauració. És admès.
11. Càmping. No és admès.
12. Abocador. No és admès.
13. Garatge, aparcament i estacionament. És admès.
14. Extractiu. No és admès.
15. Industrial. Són admeses les indústries de 1a categoria en situacions 1a, 1b, 2a, 2b i 2c; i les de 2a categoria en situacions 2a, 2b i 2c.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Catalunya



6.3. Sobre l'increment del volum edificable de l'àrea objecte de la modificació puntual

La present modificació puntual dintre del conjunt de l'àmbit delimitat preveu un increment del volum edificable, que afecta bàsicament a la qualificació de l'àrea central de millora urbana clau A7*, ja que la resta de les modificacions són tan sols precisions de les qualificacions o de la seva ordenació física.

D'acord amb l'article 75 del DL 1990, aquest augment de volum haurà de ser justificat amb la previsió de majors espais lliures que requereixin el potencial augment de densitat de població, respecte l'estat actual del sector objecte de la modificació.

Pel que fa referència a aquesta necessitat de majors zones verdes, necessària per l'augment de sostre que es proposa, es detalla a continuació els diferents estàndards utilitzats i la justificació de compliment determinat en el article 75 del Decret 1/1990.

Del quadre de dades que s'adjunta en la present modificació puntual es desprèn que el nombre màxim d'habitatges nous que es podran localitzar dintre de l'àmbit de l'àrea central de millora urbana serà de 320 habitatges nous i que aquests constitueixen el màxim augment potencial de població dintre del sector delimitat.

Es considera que aquests 320 nous habitatges del sector de planejament derivat haurien de comportar un augment de l'estàndard mínim d'espais lliures que complís amb una doble condició:

- Primer. El mínim dels espais lliures assenyalats com a sistema general de la població i recollits en l'article en l'article 23 del Decret 1/1990 apartat b). Amb una superfície no inferior a cinc metres quadrats per habitant, sens perjudici sobre els establerts en els sectors de planejament parcial.
- Segon. El mínim dels espais lliures que corresponen als sectors de planejament parcial i recollits en l'article l'assenyalat en l'article 25 del Decret 1/1990 apartat b), amb una superfície no inferior a 18m² per habitatge.

D'acord amb l'anterior i amb la hipòtesi de 4 habitants per habitatge, l'estàndard mínim a incrementar segons la condició primera sobre els espais lliures entesos com a sistema general, seria de 20m² per habitatge, als que caldria afegir els 18m² per habitatge, corresponents al planejament parcial, la qual cosa donaria un total no inferior a 38m²/hab (metres quadrats d'espai lliure per habitatge).

Segons això i d'acord amb la relació establerta entre els articles 23 i 25 del Decret 1/1990 l'increment de sostre proposat requeriria una necessitat de noves zones verdes segons el següent:

320 habitatges x 38m²/hab = 12.160 m² d'espais lliures (increment necessari)

D'acord amb el quadre adjunt de la modificació, la superfície de zones verdes previstes i localitzades en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació té una dimensió de 14.998m², superiors als assenyalats anteriorment i per tant amb compliment de les condicions de l'article 75 del DL 1/90

91

S'adjunta a continuació el quadre sobre la previsió de majors espais lliures proposats en la present modificació puntual:



	Núm màx d'habitatges	Estàndard de superfície	Espais lliures
Estat actual	0m2	38,00m2/habitatges	0 m2
Requeriment necessari	320 habitatges	38,00m2/habitatges	12.160m2
Modificació puntual	320 habitatges	45,21m2/habitatges	14.998m2

Aquesta xifra de 14.998m2 d'increment de zones verdes, proposada en aquesta modificació puntual del Pla General, és superior en 2.838m2, als 12.160 m2 de zones verdes, calculats com la superfície de sòl necessària i suficient a fi i efecte de justificar l'increment de sostre residencial.

La mateixa justificació sobre el compliment dels estandar previstos en el Pla general actual, es pot realitzar tenint en compte, les determinacions establertes en el Pla general vigent per la zona de l'àrea de millora urbana del Vapor Gran, a les que caldrà sumar la part corresponent d'espai lliure a incorporar, pel canvi de qualificació de la zona industrial a zona de millora urbana, proposat en la illa delimitada pels carrers Sant Genís, Baldrich i Sant Marian:

Quadre de necessitats de superfície d'espais de cessió necessaris amb el planejament vigent:

Zona	Superfície	Habitatges màxims	Cessions	Superfície cessions	Destí
Zona de millora urbana clau 7	25.810 m2	258	50%	12.905 m2	Jardí-vialitat
Zona industrial clau 8	9.610 m2	62	38m2/habitatge	2.356 m2	jardí
Total	35.420 m2	320		15.261 m2	Jardí-vialitat

Quadre de compliment de superfícies de cessió necessaris segons la modificació puntual:

Zona	Superfície	Habitatges màxims	Cessions	Superfície cessions	Destí
Àrea central de millora urbana clau 7*	35,420 m2	320		16.069 m2	Jardí-vialitat

D'acord amb el quadre anterior i considerant que:

- Per una part, sobre l'àrea de millora urbana ja existent, es determina un nombre màxim d'habitatges de 258, resultants de l'aplicació de la densitat de 100hab/ha, sobre l'àrea de 25.810 m2 qualificada de zona 7/4, i als que correspon una cessió d'un 50% d'aquest sòl destinat majoritàriament a espais lliures, i en la que també s'inclou la part proporcional necessària de vialitat.
- Per altra part es comptabilitzen 62 habitatges sobre la zona industrial que es qualifica de àrea de millora urbana, el que comporta, d'acord amb l'estandar de 38m2/habitatge, la necessitat de localitzar un total de 2.356m2 més, que sumats als anteriors, donen un total necessari de 15.261m2 d'espais lliures i vialitat.

Aquesta xifra, resta coberta per l'obligació en la modificació puntual de cedir un total no inferior a 16.069m2, dels que més d'un 90% es destinen a espais lliures i la resta destinada a vialitat i equipaments a localitzar dintre dels espais lliures.



6.4. La modificació del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric-Arquitectònic-Ambiental

Les modificacions que es proposen respecte les determinacions establertes en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric-Arquitectònic-Ambiental, són de naturalesa diferents i fan referència a:

- 1.- Substituir la fitxa f3 de protecció de la nau del Vapor Gran que fa front al carrer Portal Nou, per una nova fitxa que inclogui les següents construccions: la nau gran, la nau de connexió, una nau transversal i l'edifici central del campanar. Dintre aquesta nova fitxa s'inclourà la façana del vapor que fa front a la vorera nord del carrer Sant Genís
- 2.- Incloure dintre de l'inventari la resta de construccions industrials de l'entorn incloses dintre de l'àrea central de millora urbana, ja sigui del Vapor Gran o del vapor Roca Pous
- 3.- Establir les condicions que han de regir per la protecció dels jardins privats de les parcel·les que amb front al carrer de la Rutlla confronten amb la parcel·la del Vapor Gran per la part posterior.

6.4.1. La substitució de l'edificació catalogada

Pel que respecta a la proposta de modificació de la fitxa f3 que suposa la inclusió en el catàleg d'altres edificacions del Vapor Gran enlloc de l'edificació del carrer Portal Nou, les causes que justifiquen el canvi proposat es basen en el següent:

- a. La consideració d'una àrea central de millora urbana més amplia que la prevista en el Pla General vigent, amb criteris d'ordenació i paràmetres nous que incorporen les edificacions patrimonials i les noves construccions en un nou conjunt, d'usos i arquitectures, variat i complex. La modificació planteja una intervenció global en l'àrea que va més enllà de la simple protecció d'una nau individual.
- b. Les edificacions que es proposa incorporar en el catàleg, són les edificacions principals del complex industrial del Vapor Gran, que són la nau gran i l'edificació del campanar, que es corresponen amb les més antigues d'aquesta àrea, les construccions originals que alimentaren la resta de d'edificacions, i en especial aquelles transversals a la mateixa a les que alimentaven i passaven vapor. Les construccions transversals situades més al nord corresponen a una segona fase de construcció i remodelació del Vapor Gran.
- c. Pel que fa a la superfície i dimensions de les edificacions noves que es proposa de mantenir respecte les actuals, en la present proposta, aproximadament es triplica el sostre d'edificació industrial a mantenir (9.472 m2 de sostre, enfront dels 3.000 m2 actuals) i es duplica la quantitat de sòl industrial catalogat (3.744 m2 de sòl respecte els 2.000m2 vigents)
- d. La qualitat espacial de les naus que es proposa de mantenir, la diversitat de tipus edificatoris (des de la nau gran de 115mts per 20 d'amplada fins l'edificació del campanar), la



lògica de la posició diversa de les edificacions respecte el pendent natural del sector i la valoració del conjunt més que la individualitat de les peces són altres raons que motiven la present proposta de modificació

e. Finalment, la nova ordenació proposada ha de suposar la creació d'una àrea de forta polaritat urbana que estiri els valors de la ciutat central als territoris de l'entorn, localitzant una nova plaça de grans dimensions en la confluència dels carrers Sant Genís, Baldrich i Sant Marian, que ha de ser un nou referent en la lectura d'aquesta àrea central. En la transició cap aquests nous espais és important que la lectura des del carrer Portal Nou sigui franca i oberta, facilitant l'itinerari a aquests nous espais del centre. És, doncs també per això que la nau actual sobre el carrer Portal Nou imposa una limitació d'espai viari que ara és estret i tortuós topogràficament. La substitució d'aquesta edificació significarà l'alliberament de vistes del carrer Portal Nou i del carrer del Racó i possibilitat de contemplar des d'aquesta posició més elevada el conjunt del Vapor Gran i en particular els edificis que es mantenen.

La nova ordenació que es planteja preveu uns recorreguts propers a nau central més important del Vapor Gran fins arribar al gran espai buit de la plaça, tot posant de relleu el volum i el paper que jugava i jugarà aquest singular edifici en el conjunt de l'àrea. En conseqüència es proposa mantenir tot el volum de l'edifici gran a catalogar i d'alguna de les seves naus annexes, alhora que s'estableixen unes pautes per a la seva rehabilitació que integrin al màxim l'edifici dins la nova ordenació.

Pel que respecta als usos admesos, sobre les construccions patrimonials, es restringeix l'ús domèstic de l'habitatge amb l'objectiu que les majors dimensions dels altres usos posin de relleu l'espacialitat i grans dimensions de planta lliure d'aquestes construccions.

L'edifici principal, una nau industrial de planta baixa i dues plantes pis, construïda per a la fabricació tèxtil, té com tots aquests edificis un sistema constructiu i formal reiteratiu en el que la repetició dels seus elements i les seves dimensions en busca d'una màxima economia són el seu tret més distintiu. Aquesta repetició comporta la manca d'elements singulars fora dels ja existents en la crugia tipus. La crugia tipus, amb el seu sistema constructiu de voltes de planta baixa i planta pis, i encavallades en la planta segona, així com els finestrals d'arc rebaixats, és el més destacable de l'edificació, tal i com s'aprecia en la documentació gràfica i planimètrica adjunta.

Les noves intervencions s'hauran de subjectar a les condicions que es detallen en la fitxa que segueix a continuació:

NORMATIVA DEL PGO: a7* ACMU del Vapor Gran

ÀMBIT DE PROTECCIÓ:

- Nau gran (situada en el centre del conjunt) del Vapor Gran.
- Nau transversal (situada al nord i perpendicular a la nau gran) del Vapor Gran.
- Nau de connexió (és la que relaciona les dues anteriors) del Vapor Gran.
- Edifici campanar (situat al mig de la nau gran i destinat originalment a oficines) del Vapor Gran.
- Nau vorera nord carrer Sant Genís (manteniment de la façana)



EXTERIOR:

- Volum general de la nau. S'admetrà singularment la macla amb noves construccions, així com la definició de passos i permeabilitats en planta baixa o amb les plantes superiors, que faciliten la diversitat de recorreguts i la intercomunicació dels espais lliures de l'entorn del vapor.
- Cobertes de voltes de canó i teula àrab: forma i materials.
- Façanes: composició i textura. Es permetrà obrir portals nous sempre que s'incloguin dintre els finestrals existents i la seva necessitat quedi justificada.
- Balcons correguts en façanes

INTERIOR:

- Estructura portant de pilars de fosa, jàsseres metàl·liques, voltes de canó seguit i cavalls de fusta.

INTERVENCIONS NECESSÀRIES:

- Neteja de cablejats, reparació de coberta i supressió d'envans i altells interiors.

ENTORN:

Recinte del Vapor Gran delimitat com a A7* en la modificació puntual del PGO, que inclou el Vapor Gran i el vapor Roca Pous

NORMATIVA

El Pla Especial de Millora Urbana contemplarà les següents prescripcions:

- Ordenació de l'accessibilitat rodada a través dels carrers que envolten la peça del Vapor Gran.
- Manteniment del conjunt dels espais lliures interconnectats a l'interior del conjunt industrial.
- Ordenació de l'edificació nova i patrimonial segons els criteris establerts en la modificació puntual, que en gran part respecten la posició de les edificacions complementàries del Vapor Gran

PROPOSTES D'ACTUACIÓ:

Recuperació global de les edificacions catalogades

6.4.2. La inclusió a l'inventari de la resta de les construccions industrials

La importància del conjunt industrial del Vapor Gran i per extensió del vapor Roca Pous, del que ja està catalogada la seva xemeneia, fan que sigui recomanable la inclusió de tot el conjunt dintre de l'Inventari d'Edificis i Elements d'Interès Documental de Terrassa, i per tant sotmesos als articles i determinacions del Pla Especial.

95

No obstant i donat els treballs realitzats en motiu de la present modificació puntual i pel suficient coneixement del conjunt edificat, no serà necessària la justificació de l'enderroc d'aquestes construccions, encara que en el projecte d'enderroc s'adjuntarà la documentació que es relaciona en l'article 52 del Pla especial de Protecció del Patrimoni:

- memòria descriptiva i constructiva de l'element a enderrocar
- plànols a escala mínima 1/100 de plantes, alçats i seccions de l'element i detalls constructius i ornamentals.
- fotografies de l'element, façanes, interior, caixa d'escala i detalls.
- relació d'elements constructius o artístics d'interès aprofitables, que passaran a propietat municipal o reutilitzats en el nou edifici.



6.4.3. La regulació dels jardins privats

L'objecte d'aquesta modificació respon a la necessitat d'establir unes condicions lògiques que regulen les potencials construccions dels patis privats d'edificació, tot eliminant la imatge fixa que ofereix el document del Pla Especial del patrimoni respecte aquests.

És precís fer notar que, tal vegada, es tracta dels patis privats més profunds del conjunt del parcel·lari del casc antic, ja que majoritàriament tenen dimensions que superen els 60 metres de profunditat. Aquesta gran dimensió fa que en molts casos, esdevingui inclús excessiva i una part del pati ja no tingui relació amb l'edificació principal, restant quasi abandonada com un espai residual.

L'ordenació que es proposa es recull en els plànols d'ordenació i es tracta de localitzar una potencial edificació al fons de la parcel·la i amb front al passatge que actualment ja hi ha en la parcel·la del Vapor Gran. Aquesta nova edificació tindrà una fondària edificable de 12 metres i una alçada edificable de planta baixa i una planta pis, amb una alçada no superior a 6,60 metres. Amb la present ordenació es garanteix un espai buit no edificat en el centre del pati d'illa d'una amplada propera als 50 metres.

De l'ordenació anterior, s'exceptuen les parcel·les de les cantonades o finals d'aquesta barra edificable, per ajustar-les a les condicions pròpies del lloc. En el primer cas, l'edificació que dona front al carrer Portal Nou, mantindrà lliure el pati d'edificació en la part de la parcel·la que supera la fondària edificable. En el segon cas, la parcel·la que limita amb les parts posteriors del carrer Martí Alegre, la construcció al fons d'aquesta parcel·la s'haurà de separar 2,5mts de la seva mitgera de sud per tal de respectar el camp visual de les edificacions recentment construïdes.

9/6



Quadre comparatiu de superfícies de la modificació puntual

PLA GENERAL VIGENT

Zones			
a.1	Casc antic	8.373	17,41%
a.2	Eixample	0	0,00%
a.7	AMU	25.810	53,66%
a.8	Industrial	9.711	20,19%
Total zones		43.894	91,25%
Sistemes			
	Vialitat	4.207	8,75%
Total sistemes		4.207	8,75%
Total modificació		48.101	100,00%

MODIFICACIÓ PLA GENERAL

Zones			
a.1	Casc antic	8.250	17,15%
a.2	Eixample	268	0,56%
a.7	ACMU	35.420	73,64%
a.8	Industrial	0	0,00%
Total zones		43.938	91,35%
Sistemes			
	Vialitat	4.163	8,65%
Total sistemes		4.163	8,65%
Total modificació		48.101	100,00%

97



Dades resum de l'actuació de l'Àrea Central de Millora Urbana del Vapor Gran

1. Distribució inicial de les superfícies de sòl

	sup
Sòl privat inicial	35.420
Sòl públic inicial	3.948
Sup total ACMU	39.368

2. Edificabilitat màxima i ús admesos al sector

	sup	coef edif	sostre	coef edif
Edificabilitat bàsica ús habitatge	35.420	1,00	35.420	1,00
Edificabilitat bàsica ús no habitatge	35.420	0,20	7.084	0,20
Total edificabilitat bàsica	35.420	1,20	42.504	1,20
Edificabilitat complementària no habitatge	3.744		9.472	0,27
Edificabilitat complementària habitatge			4.736	0,13
Total edificabilitat complementària			14.208	0,40
Sup sostre màxim ACMU vapor gran			56.712	1,60 Edificabilitat sobre sòl privat 1,44 Edificabilitat sobre el total ACMU

3. Resum de les dades de les edificabilitats

	sup	sostre	%
Edificabilitat màxima ús habitatge		40.156	71%
Edificabilitat màxima ús no habitatge		16.556	29%
Total edificabilitat màxima		56.712	
	sup	sostre	%
Edificabilitat nova construcció		47.240	83%
Edificabilitat patrimonial que es conserva i rehabilita		9.472	17%
Total edificabilitat màxima		56.712	

4. Sobre el sostre patrimonial a conservar

	sup	alçada	sostre
Edifici 1 (nau transversal superior)	883	2	1.765
Edifici 2 (nau transversal en soterrani)	438	1	438
Edifici 3 (nau central vapor gran)	2.255	3	6.765
Edifici 4 (edifici campanar)	168	3	504
Total patrimoni ACMU vapor gran	3.744		9.472

5. Dades comparatives amb un sector de millora urbana estandar del vigent Pla General

Sectors tipus I (tamany reduït)	coef edif	
Coefficient d'edificabilitat bàsica ús habitatge	1,20	80%
Coefficient d'edificabilitat bàsica ús no habitatge	0,30	20%
Total coeficient d'edificabilitat bàsica	1,50	100%
Sectors tipus II (tamany gran)	coef edif	
Coefficient d'edificabilitat bàsica ús habitatge	1,00	83%
Coefficient d'edificabilitat bàsica ús no habitatge	0,20	17%
Total coeficient d'edificabilitat bàsica	1,20	100%



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya



6. Sobre les cessions mínimes de sòl i aprofitament respecte el sòl privat inicial

	sup	% (respecte el sòl privat inicial)
Sup sistema d'espais lliures	14.298	40,37%
Sup sistema d'equipaments	1.000	2,82%
Sup sistema viari	636	1,79%
Total sòls sistemes cessió pública	15.933	44,98%

Sup sostre patrimoni de cessió d'ús no habitatge 4.736 m²

7. Sobre el núm màx d'habitatges i les condicions de places d'aparcaments

Nombre màxim d'habitatges	320 hab		
Densitat bruta sobre sòl privat inicial	90 hab/Ha		
Places d'aparcament segons sostre habitatge	1	100	402
Places d'aparcament segons sostre no habitatge	1	50	331
Total			733
Coefficient majoració segons àrea central	0,20		147
Nombre mínim de places d'aparcament			879
Dimensionat mínim aparcament rotatori	25,00%		220

8. Dades orientatives respecte els espais públics i de servitud sobre sòl privat

	sup	% (respecte el sòl privat inicial)
Sòl de sistema d'espais lliures	14.298	40,37%
Sòl privat en soterrani amb servitud en superfície	3.239	9,14%
Sòl privat amb servitud de pas planta baixa	1.602	4,52%
Sup sistema d'equipaments	1.000	2,82%
Sòl de sistema viari	636	1,79%
Total sòls nous públics o de servitud	20.774	58,65%

9. Quadre resum de dades de l'Àrea Central de Millora Urbana del Vapor Gran

	sup	% (respecte el sòl total de l'ACMU)
Sòl de sistema d'espais lliures	14.298	36,32%
Sòl de sistema d'equipaments	1.000	2,54%
Sòl de sistema viari	4.584	11,64%
Total sòl públic	19.882	50,50%
Soterranis amb servituds en superfície d'ús públic	3.239	8,23%
Sòl edificat amb servituds de pas en planta baixa	1.602	4,07%
Sòl privat lliure d'edificació	946	2,40%
Sòl privat lliure d'edificació amb soterrani	2.016	5,12%
Sòl amb edificació residencial	8.008	20,34%
Sòl amb edificació no residencial	3.675	9,34%
Total sòl d'aprofitament privat	19.487	49,50%
Total sòls sector A.C.M.U. vapor gran	39.368	100,00%



Ajuntament de Terrassa

Gerència d'Urbanisme

Oficina de Pla

octubre 2001



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Catalunya