

Àrea de Cohesió Territorial
Servei de Planificació Urbanística
Secció de Planejament Urbanístic
FM/EM

Ref: 17 / 242

ASSUMPTE: Informe urbanístic en relació a la Masia de Ca N'Oriac, ubicada al carrer de Benavarri cantonada amb carrer de la Mola.

INFORME

Planejament vigent

Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (PGMOS), text refós (**MPG-8-TR**), aprovat definitivament en data 31 de juliol de 2000, vigent a partir de la publicació de l'acord en data 2 d'octubre de 2000.

Text refós del Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà (**PE-51TR**) aprovat definitivament per la CUB en data 22 de febrer de 2007 (DOGC 03.05.07).

Text refós de la modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell al sistema d'equipaments comunitaris (**MPG-72**), aprovat definitivament en data 25 de maig de 2009 (DOGC 10.06.2009).

Text refós del Pla especial de protecció dels béns arqueològics, mediambientals i arquitectònics de Sabadell [PEP] BAMAS (**PE-122**), aprovat definitivament en data 15 de desembre de 2016 (DOGC 22.02.2017).

Planejament en tramitació

Modificació puntual de la regulació del sistema d'equipaments comunitaris del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell (**MPG-115**), aprovat provisionalment el 25 de maig de 2017 (CUB 26.06.2017).

Classificació del sòl

Sòl urbà consolidat.

Condicció de solar

Té consideració de solar.

Qualificació urbanística

El sòl objecte en el que s'ubica la Masia de Ca N'oriac està qualificat com a sistema local d'equipament associatiu (clau c-3).

Condicions d'ordenació i d'edificació

L'equipament es regularà amb el tipus d'ordenació de volumetria específica. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'equipament, al paisatge urbà, a les condicions ambientals i a la integració en la zona on s'emplacin.

Els paràmetres d'edificabilitat, ocupació i alçades màximes, poden augmentar fins a un 20% si es justifica que, amb aquest increment es respon a les necessitats funcionals i de millor adequació a l'àmbit.

Els paràmetres d'edificació de l'equipament són els següents:

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

L'equipament s'edificarà d'acord amb l'ordenació de volums que definirà el projecte d'obres de l'equipament. El projecte incorporarà la justificació de l'ordenació de volums atenent al programa de necessitats i intervenció de l'edifici protegit, i garantirà l'adequada relació entre la proposta i els valors de paisatge urbà de l'entorn on s'ha d'inserir. En conseqüència, caldrà que incorpori totes aquelles justificacions referides a la incidència en l'entorn, l'impacte de l'equipament en el trànsit de persones i vehicles, la dotació d'aparcament davant el moviment que el propi equipament comporti, assolellament, entre d'altres.

Usos admesos

Usos dominants: Associatiu, cultural, sanitari-assistencial, educatiu i esportiu.

Usos compatibles: Aquells usos específics que estiguin estrictament vinculats amb l'ús dominat i amb la funció concreta de l'equipament.

Condicions de protecció

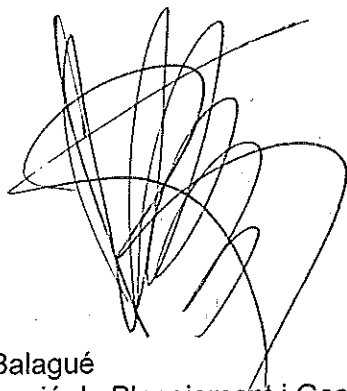
El conjunt està inclòs en un dels àmbits de protecció arquitectònica del Text refós del Pla especial de protecció dels béns arqueològics, mediambientals i arquitectònics de Sabadell [PEP] BAMAS (PE-122), i identificat amb la fitxa 1.13. És tracta d'un conjunt amb un nivell de protecció de tipus volumètric. La seva categoria de protecció del patrimoni cultural és del tipus BCIL. La seva rellevància és de tipus Arquitectònic, Arqueològic, Històric-Artístic, Cultural i Tipològic. Les intervencions a realitzar hauran de ser de Restauració, Rehabilitació, Ampliació i Reconstrucció.

A més, disposa d'un altre element d'interès arqueològic anomenat Ca N'Oriac, identificat amb el número 8 pel Text refós del [PEP] BAMAS (PE-122).

S'adjunta fotocòpia del plànol de zonificació (sèrie N-2. e.1:2.000) del Text refós del Pla general municipal d'ordenació (MPG-8TR), en què es mostra la ubicació de l'immoble objecte d'aquest informe, i còpia de la fitxa 1.13 del Text refós del Pla especial de protecció dels béns arqueològics, mediambientals i arquitectònics de Sabadell [PEP] BAMAS (PE-122).

Per la qual cosa s'informa pel que s'estimi oportú.

Sabadell, 17 de novembre de 2017



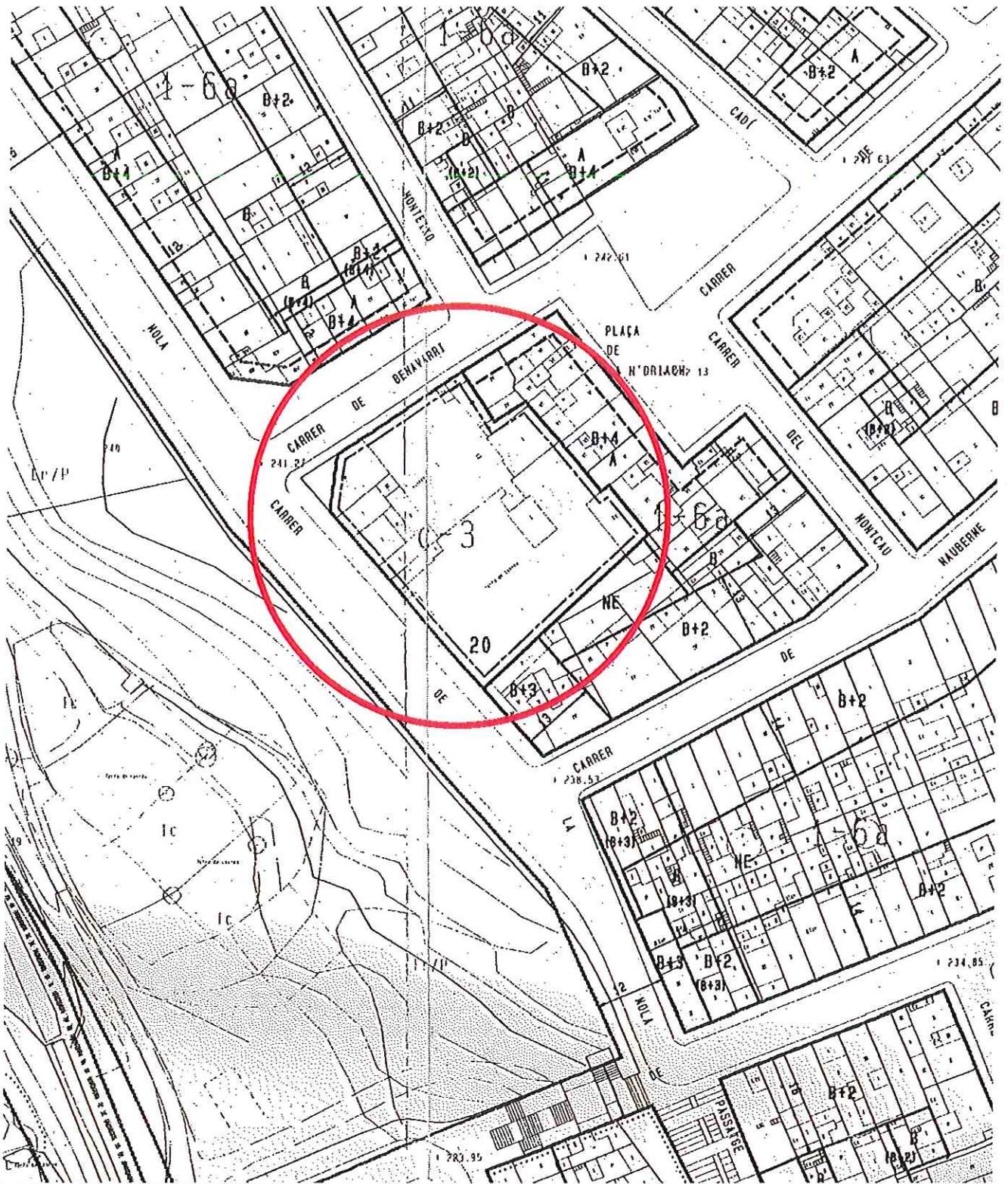
Eduard Montané Balagué
Arquitecte de la Secció de Planejament i Gestió Urbanística



Vist-i-plau
Francesc Magem i Casasayas
Cap de la Secció de Planejament i Gestió Urbanística

Sr. Marc González Graupera
Cap de Servei d'Obres d'Equipaments

Fotocòpia del plànol d'ordenació de condicions d'edificacions (sèrie N-3) del Text refós del Pla general municipal d'ordenació (MPG-8TR)



Fitxa 1.13 del Text refós del Pla especial de protecció dels béns arqueològics, mediambientals i arquitectònics de Sabadell [PEP] BAMAS (PE-122)

DENOMINACIÓ:	CA N'ORIACH - CA N'ORIAC	CA N'ORIACH	1.13
LOCALITZACIÓ:	c. de la Mola, 16		
ÚS ACTUAL:	En desús. Desocupat.		
C. URBANÍSTICA:	clau c-3		

AUTOR:	Desconegut	A	B	C	D
ÈPOCA - ANY:	s. XVIII - s. XIX	A - IDENTIFICACIÓ GENERAL			
ÚS ORIGINAL:	Edifici residencial unifamiliar - activitat agrícola				



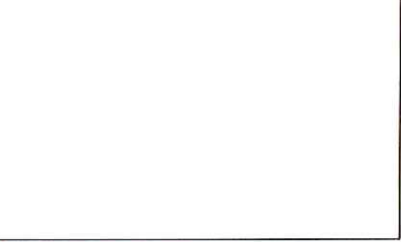
Conjunt que estava format per un cos central de tres crugies i una ermita.

VALOR ARQUITECTÒNIC	VALOR ARQUEOLÒGIC	VALOR MEDIOAMBIENTAL	LOCALITZACIÓ I ENTORN
GLOBAL	ESPAI DE PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA SISTEMÀTICA	ARBRES	
		FONTS I MINES	
VOLUMÈTRIC		ESPAIS D'INTERÈS NATURAL	
		ITINERARIS PAISATGÍSTICS	
PARCIAL	ESPAI DE PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA SISPREVENTIVA I DOCUMENTAL	CAMINS HISTÒRICS I RAMADERS	
		TALUSSOS I HORTES DEL RIPOLL	
DOCUMENTAL		CURSOS FLUVIALS	
		ALTRES	

DENOMINACIÓ:	CA N'ORIACH - CA N'ORIAC	CA N'ORIACH	1.13		
LOCALITZACIÓ:	c. de la Mola, 16				
ÚS ACTUAL:	En desús. Desocupat.				
C. URBANÍSTICA:	clau c-3				
AUTOR:	Desconegut	A	B	C	D
ÈPOCA – ANY:	s. XVIII - s. XIX	B – DESCRIPCIÓ I ANÀLISI			
ÚS ORIGINAL:	Edifici residencial unifamiliar - activitat agrícola				

ENTORN			
El conjunt es troba actualment fent quasi mitgera amb un edifici de gran alçada, dins una àrea urbana a la que ha donat nom.			
ELEMENTS RELACIONATS	NÚM	DENOMINACIÓ	

EXTERIOR			
FAÇANA		ESTAT DE CONSERVACIÓ	
Galeria d'arcades a la banda oest, façana pràcticament inexistent. Brancals i llindes de façana principal. Escut de pedra. Llosanes de balcons de pedra. Baranes i reixes de forja.		Adequat	
		Regular	
		Deficient	
Composició	Sistema constructiu	Elements remarcables	
		Elements d'estil gòtic tardà. Relloige de sol. Portal principal amb arc de mig punt i dovelles.	
COBERTA		ESTAT DE CONSERVACIÓ	
		Adequat	
		Regular	
Composició	Sistema constructiu	Elements remarcables	

INTERIOR			
		ESTAT DE CONSERVACIÓ	
		Adequat	
		Regular	
		Deficient	
Composició	Sistema constructiu	Elements remarcables	
		Volta tabicada rebaixada al cos central de planta baixa.	

ALTRES EDIFICACIONS			
		ESTAT DE CONSERVACIÓ	
		Adequat	
		Regular	
		Deficient	
Composició	Sistema constructiu	Elements remarcables	

DENOMINACIÓ:	CA N'ORIACH - CA N'ORIAC	CA N'ORIACH	1.13
LOCALITZACIÓ:	c. de la Mola, 16		
ÚS ACTUAL:	En desús. Desocupat.		
C. URBANÍSTICA:	clau c-3		

AUTOR:	Desconegut	A	B	C	D
ÈPOCA – ANY:	s. XVIII - s. XIX	C – HISTÒRIA I DOCUMENTACIÓ			
ÚS ORIGINAL:	Edifici residencial unifamiliar - activitat agrícola				

NOTÍCIES HISTÒRIQUES	
-	

BIBLIOGRAFIA
-

NOTES FOTOS
-

LLEGENDA

ÀMBIT DE PROTECCIÓ

ENTORN'S AMB ELEMENTS PROTEGITS
NÚMERO D'IDENTIFICACIÓ DE L'ELEMENT

230

ELEMENTS PROTEGITS
NÚMERO D'IDENTIFICACIÓ DE L'ELEMENT

605 ALTRES ELEMENTS D'INFRAESTRUCTURA I MOBILIARI URBÀ

631

XEMENYES

NIVELL DE PROTECCIÓ

ELEMENTS AMB PROTECCIÓ GLOBAL

ELEMENTS AMB PROTECCIÓ VOLUMÈTRICA

ELEMENTS AMB PROTECCIÓ PARCIAL

ELEMENTS AMB PROTECCIÓ DOCUMENTAL

PROTECCIÓ ESPAIS LLIBRES

CA N'ORIACH

1.13

A

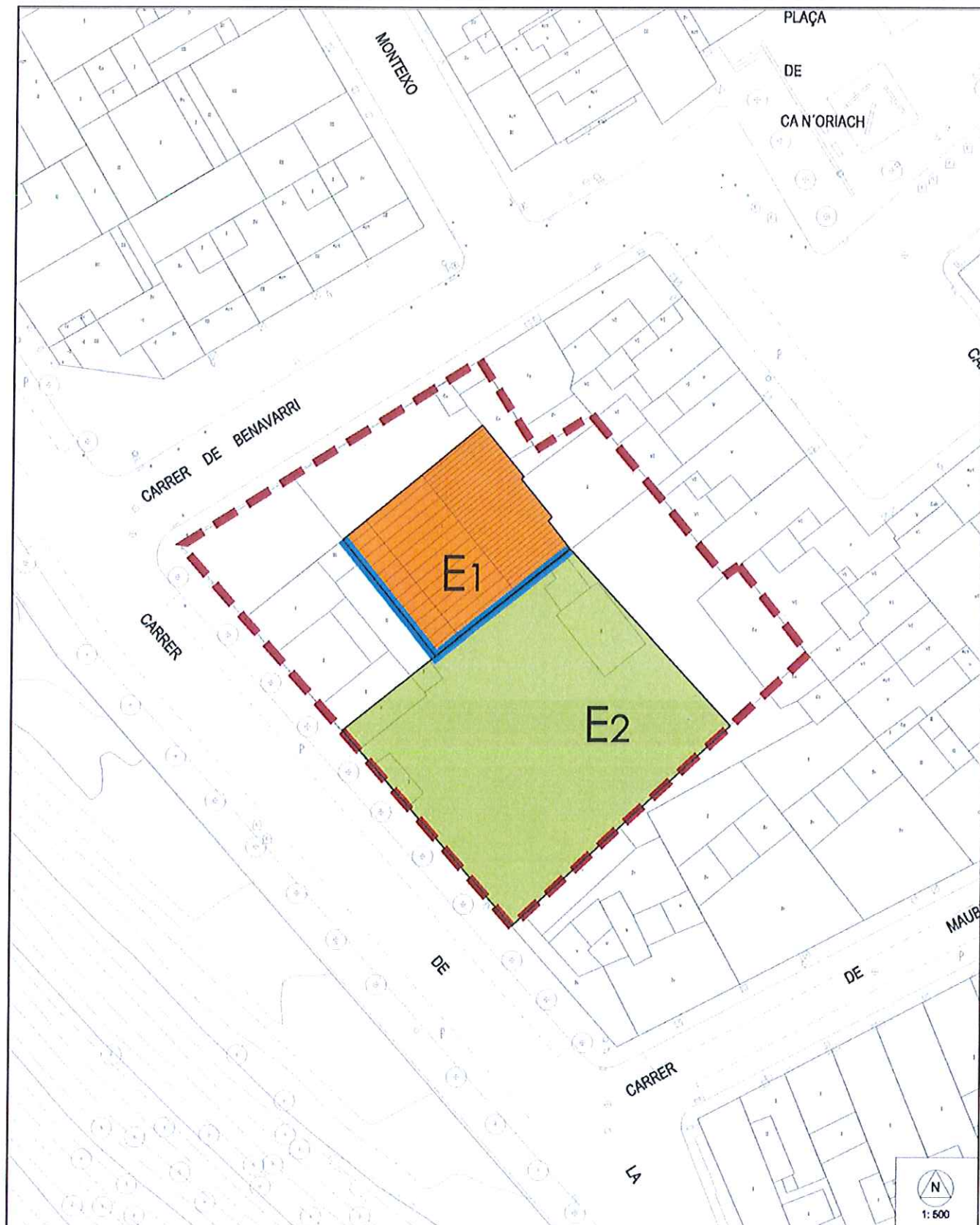
B

C

D1

D2

D - PROTECCIÓ I INTERVENCIÓ
PLÀNOL DE PROTECCIÓ



DENOMINACIÓ:	CA N'ORIACH - CA N'ORIAC	CA N'ORIACH	1.13
LOCALITZACIÓ:	c. de la Mola, 16		
REF. CADASTRAL:	3922301		
ÚS ACTUAL:	En desús. Desocupat.		
C. URBANÍSTICA:	clau c-3		

AUTOR:	Desconegut	A	B	C	D1	D2
ÈPOCA - ANY:	s. XVIII - s. XIX	D - PROTECCIÓ I INTERVENCIÓ REGULACIÓ DE LA INTERVENCIÓ				
US ORIGINAL:	Edifici residencial unifamiliar - activitat agrícola					

TIPOLOGIA	AGRÍCOLES I TRAÇAT URBÀ IRREGULAR
AGRICOLA RODAL: Edificacions residencials unifamiliars emplaçades originàriament al camp, estretament relacionades amb l'activitat agrícola i ramadera. Algunes d'elles actualment donen nom a nous barris que han ocupat les seves terres.	

NIVELL DE PROTECCIÓ	volumètric
----------------------------	------------

CATEGORIA DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI CULTURAL	BCIL
--	------

RELLEVÀNCIA	Arquitectònic, Arqueològic, Històric-Artístic, Cultural, Tipològica
--------------------	---

INTERVENCIÓ	Restauració, Rehabilitació, Ampliació, Reconstrucció
--------------------	--

(NB): Sentències de caràcter normatiu bàsic. Les intervencions que es facin van encaminades a no modificar les característiques assenyalades del bé protegit i la seva alteració requerirà la modificació del Pla Especial.

(NC): Sentències amb caràcter normatiu complementari. Les intervencions que es facin podran modificar el bé, però hauran de partir de l'estudi i el reconeixement previ de l'element.

ELEMENT		E1
ENDERROCS	NB	- No s'autoritza l'enderroc ni desplaçament d'element protegit.
VOLUMETRIA	NC	- No s'autoritza obra nova a parcel·les colindants que no reconegui volumetria de conjunt protegit.
	NB	- No s'autoritza intervenció que no reconegui volumetria de l'element.
FAÇANES	NC	- No s'autoritza modificació de composició fusteries a façanes assenyalades.
	NB	- No s'autoritza modificació de proporcions d'obertures a façanes assenyalades.
	NB	- No s'autoritza modificació de proporció buit-ple de façanes assenyalades.
	NB	- No s'autoritza modificació de composició i eixos rítmics tipològics originals de façanes assenyalades.
COBERTES	NC	- No s'autoritza modificació de ràfec de cobertes assenyalades.
	NC	- No s'autoritza acabat que malmeti o desvirtui característiques tipològiques de cobertes assenyalades.
	NC	- No s'autoritza modificació de sistema estructural tipològic de cobertes assenyalades.
	NC	- No s'autoritza intervenció que no reconegui composició, vessants i pendents de cobertes assenyalades.
INTERIORS	NC	- No s'autoritza ocultació de sistema estructural a forjats tipològics de l'element a vestíbuls d'accés, galeries, pallers, golfes.

ELEMENT		E2
VOLUMETRIA	NC	- No s'autoritza obra nova a parcel·les colindants que no reconegui volumetria de conjunt protegit.
	NC	- No s'autoritza intervenció que no reconegui volumetria de l'element.