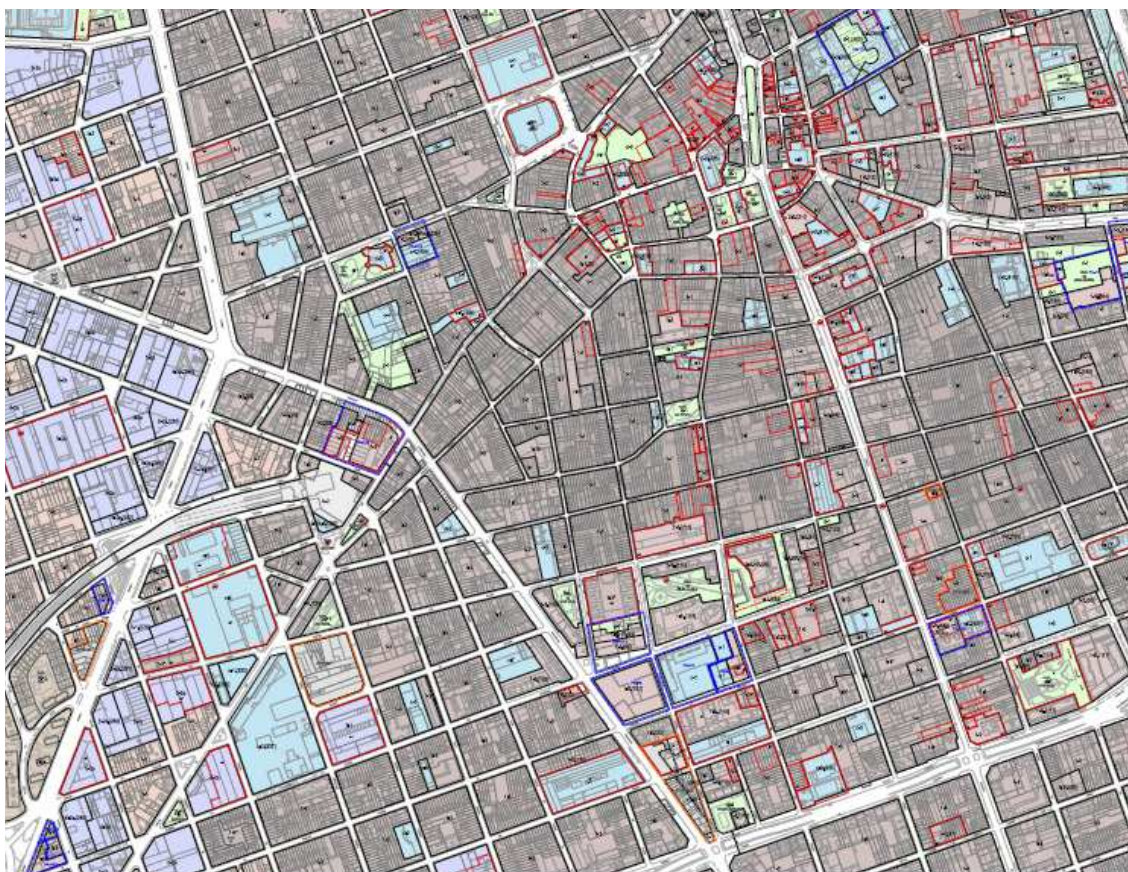


TEXT REFÓS I MODIFICACIÓ DEL  
PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ  
DE SABADELL

**NORMES  
URBANÍSTIQUES**

**1**



---

ARTICLES NORMATIUS COMPILATS  
(Aquesta document només té caràcter informatiu)



# ÍNDIX

	pàg.
<b>TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL</b>	
CAPÍTOL PRIMER: OBJECTE, NATURALESA JURÍDICA, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL .....	9
CAPÍTOL SEGON: DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL .....	16
CAPÍTOL TERCER: EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL .....	
SECCIÓ PRIMERA: Instruments d'execució del planejament.....	22
SECCIÓ SEGONA: Intervenció en el mercat del sòl per a la construcció d'habitatge en règim protegit.....	26
CAPÍTOL QUART: INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL I DEL SUBSÒL	
SECCIÓ PRIMERA: Llicències d'obres i activitats.....	29
SECCIÓ SEGONA: Règim jurídic per la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en situació fora d'ordenació, volum o ús disconforme o inclosos dins d'una àrea de planejament o execució .....	36
SECCIÓ TERCERA: Infraccions urbanístiques i sancions .....	39
<b>TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL</b>	
CAPÍTOL PRIMER: FUNCIÓ I CONTINGUT DE LA PROPIETAT DEL SÒL ..	41
CAPÍTOL SEGON: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	
SECCIÓ PRIMERA: Classificació del sòl segons el règim jurídic.....	42
SECCIÓ SEGONA: Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori.....	43
SECCIÓ TERCERA: Determinacions del Pla General sobre qualificació urbanística.....	45
<b>TÍTOL III: DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ</b>	
CAPÍTOL PRIMER: REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ	
SECCIÓ PRIMERA: Classificació i definició dels sistemes d'ordenació .....	47
SECCIÓ SEGONA: Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per alineació de carrer .....	47
SECCIÓ TERCERA: Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica .....	61
SECCIÓ QUARTA: Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada.....	73
SECCIÓ CINQUENA: Variants de regulació .....	82
Subsecció 1a: Variant de regulació de porxo .....	83

Subsecció 2a:	Variant de regulació de reculada a les plantes pis .....	84
Subsecció 3a:	Variant de regulació de reculada parcial de la totalitat de les plantes .....	85
Subsecció 4a:	Variant de regulació de rehabilitació de naus per aparcament .....	86
Subsecció 5a:	Variant de regulació de rehabilitació de naus per serveis..	87
Subsecció 6a:	Variant de regulació d'acord de fronts .....	88
Subsecció 7a:	Variant de regulació de reculada a tot un front.....	90
Subsecció 8a:	Variant de regulació de volums .....	91
Subsecció 9a:	Variant de regulació de conservació arquitectònica.....	93
Subsecció 10a:	Variant d'ordenació existent (Clau *).....	93
<b>CAPÍTOL SEGON:</b>	<b>REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'ÚS</b>	
SECCIÓ PRIMERA:	Classificació i definició dels usos .....	95
SECCIÓ SEGONA:	Regulació general dels usos .....	107
SECCIÓ TERCERA:	Regulació específica dels usos.....	109
SECCIÓ QUARTA:	Regulació específica de l'ús d'aparcament .....	117

---

#### **TÍTOL IV: REGULACIÓ DELS SISTEMES**

<b>CAPÍTOL PRIMER:</b>	<b>DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES.....</b>	<b>123</b>
<b>CAPÍTOL SEGON:</b>	<b>SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE COMUNICACIÓ (CLAU A/a)</b>	
SECCIÓ PRIMERA:	Disposicions generals.....	127
SECCIÓ SEGONA:	Sistema viari (Claus A-1/a-1).....	128
SECCIÓ TERCERA:	Sistema viari – camins del Ripoll.....	133
SECCIÓ QUARTA:	Sistema ferroviari (Clau A-2) .....	134
SECCIÓ CINQUENA:	Sistema aeroportuari (Clau A-3).....	136
<b>CAPÍTOL TERCER:</b>	<b>SISTEMA D'INFRASTRUCTURES (CLAU B/b)</b>	
SECCIÓ PRIMERA:	Disposicions generals .....	138
SECCIÓ SEGONA:	Sistema d'infraestructures de serveis tècnics (Claus B-1/b-1).....	139
SECCIÓ TERCERA:	Sistema d'infraestructures de serveis mediambientals (Claus B-2/b-2).....	141
SECCIÓ QUARTA:	Sistema d'infraestructures de serveis viaris (Claus B-3/b-3)	142
<b>CAPÍTOL QUART:</b>	<b>SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (CLAU C)</b>	
SECCIÓ PRIMERA:	Disposicions generals.....	145
SECCIÓ SEGONA:	Sistema d'equipaments comunitaris (Claus C-0/C-1/C-2/C-3/C-4/C-5/C-6/C-10/C-nt/c-0/c-1/c-2/c-3/c-4/c-5/c-6/c-7/c-8/c-9) .....	146
SECCIÓ TERCERA:	Equipaments del Parc Agrari (Clau c-D.4) .....	153
<b>CAPÍTOL CINQUÈ:</b>	<b>SISTEMA D'ESPAI LLIURES (CLAU D/d)</b>	
SECCIÓ PRIMERA:	Disposicions generals.....	157
SECCIÓ SEGONA:	Parc urbà (Clau D-1).....	158
SECCIÓ TERCERA:	Parc periurbà (Clau D-2) .....	159
SECCIÓ QUARTA:	Parc ecològic-paisatgístic (Clau D-3).....	162
SECCIÓ CINQUENA:	Parc agrícola (Clau D-4) .....	163

SECCIÓ SISENA:	Sistema agrícola del Ripoll (Clau D-4[r]).....	165
SECCIÓ SETENA:	Sistema de cursos de rius (Clau D-6).....	167
SECCIÓ VUITENA:	Sistema de connectors ambientals (Clau D-7).....	168
SECCIÓ NOVENA:	Places i jardins urbans (Clau d-1).....	169
SECCIÓ DESENA:	Espais lliures d'estada del Ripoll (Clau d-1[r]).....	170
SECCIÓ ONZENA:	Parc veïnal (Clau d-2).....	171
SECCIÓ DOTZENA:	Parc veïnal del Ripoll (Clau d-2[r]).....	172
SECCIÓ TRETZENA:	Marges del Ripoll (Clau d-3).....	173
SECCIÓ CATORZENA:	Parc d'Horta (Clau d-4).....	174
SECCIÓ QUNZENA :	Horta recreativa (Clau d-5).....	176
SECCIÓ SETZENA:	Sistema d'espais oberts d'ús públic (Clau d-9).....	177
CAPÍTOL SISÈ:	SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC	178
SECCIÓ PRIMERA:	Sistema d'habitatge dotacional públic (Clau e-1).....	

---

## TÍTOL V: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER:	DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBÀ .....	181
CAPÍTOL SEGON:	REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL RESIDENCIAL QUE CONFIGURA CARRERS (CLAU 1)	
SECCIÓ PRIMERA:	Zona general residencial que configura carrers (Clau 1)...	184
SECCIÓ SEGONA:	Zona residencial en nucli antic i preeixample (Clau 1-1)....	184
SECCIÓ TERCERA:	Zona residencial en nucli antic amb terciari (Clau 1-2) .....	188
SECCIÓ QUARTA:	Zona residencial d'eixample (Clau 1-3).....	191
SECCIÓ CINQUENA:	Zona residencial d'eixample amb terciari (Clau 1-4) .....	198
SECCIÓ SISENA:	Zona residencial d'eixample amb tallers (Clau 1-5) .....	203
SECCIÓ SETENA:	Zona residencial suburbana entre mitgeres (Clau 1-6).....	206
SECCIÓ VUITENA:	Zona residencial en illes pati (Clau 1-7).....	214
SECCIÓ NOVENA:	Zona residencial en volumetries especials (Clau 1-8).....	216
SECCIÓ DESENA:	Zona residencial en volumetries especials amb terciari (Clau 1-9) .....	218
SECCIÓ ONZENA:	Zona especial per aparcament (Clau 1-10).....	221
CAPÍTOL TERCER:	REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS (CLAU 2)	
SECCIÓ PRIMERA:	Zona general residencial amb espais oberts (Clau 2).....	223
SECCIÓ SEGONA:	Zona residencial en conjunts amb espais oberts d'ús públic (Clau 2-1).....	223
SECCIÓ TERCERA:	Zona residencial en conjunts amb espais oberts (Clau 2-2) .....	226
SECCIÓ QUARTA:	Zona residencial en volumetries de front (Clau 2-3) .....	229
SECCIÓ CINQUENA:	Zona residencial en conjunts de conservació amb espais oberts (Clau 2-4) .....	231
SECCIÓ SISENA:	Zona residencial en ciutat jardí (Clau 2-5)	239
SECCIÓ SETENA	Zona de serveis a la residència amb espais oberts (Clau 2-6) .....	241

CAPÍTOL QUART:	REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL TERCIÀRIA QUE CONFIGURA CARRERS (CLAU 3)	
SECCIÓ PRIMERA:	Zona general terciària que configura carrers (Clau 3) .....	244
SECCIÓ SEGONA:	Zona terciària en volumetries especials (Clau 3-1) .....	244
CAPÍTOL CINQUÈ:	REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL TERCIÀRIA AMB ESPAIS OBERTS (CLAU 4)	
SECCIÓ PRIMERA:	Zona general terciària amb espais oberts (Clau 4) .....	248
SECCIÓ SEGONA:	Zona terciària en volums específics (Clau 4-1) .....	248
Subsecció 1a:	Subzona 4-1a .....	249
Subsecció 2a:	Subzona 4-1b .....	250
Subsecció 3a:	Subzona 4-1c.....	252
SECCIÓ TERCERA:	Zona general en edificacions d'interès patrimonial (Clau 4-2) .....	254
CAPÍTOL SISÈ:	REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL INDUSTRIAL QUE CONFIGURA CARRERS (CLAU 5)	
SECCIÓ PRIMERA:	Zona general industrial que configura carrers (Clau 5).....	257
SECCIÓ SEGONA:	Zona industrial d'eixampla amb terciari (Clau 5-1) .....	257
SECCIÓ TERCERA:	Zona industrial d'eixampla (Clau 5-2) .....	260
SECCIÓ QUARTA:	Zona industrial en illa tancada (Clau 5-3) .....	263
Subsecció 1a:	Subzona 5-3a.....	264
Subsecció 2a:	Subzona 5-3b.....	266
Subsecció 3a:	Subzona 5-3c.....	268
Subsecció 4a:	Subzona 5-3d.....	270
Subsecció 5a:	Subzona 5-3e .....	272
CAPÍTOL SETÈ:	REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS (CLAU 6)	
SECCIÓ PRIMERA:	Zona industrial amb espais oberts (Clau 6) .....	274
SECCIÓ SEGONA:	Zona industrial del Ripoll (Clau 6-1) .....	274
SECCIÓ TERCERA:	Zona industrial de configuració aïllada (Clau 6-2) .....	285

---

## TÍTOL VI: REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER:	DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBANITZABLE	289
CAPÍTOL SEGON:	REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT	
SECCIÓ PRIMERA:	Disposicions generals.....	290
SECCIÓ SEGONA:	Determinacions del sector "Nord" (sector A)	
Subsecció 1a:	Determinacions del sector.....	293
Subsecció 2a:	Determinacions de la zona residencial amb espais oberts en el sector A (Clau 2-A) .....	293
SECCIÓ TERCERA:	Determinacions del sector "Can Llong" (sector B)	
Subsecció 1a:	Determinacions del sector (S.B.) .....	296
Subsecció 2a:	Determinacions de la zona residencial amb espais oberts en el sector B (Clau 2-B) .....	298
Subsecció 3a:	Determinacions de la zona terciària amb espais oberts en el sector B (Clau 4-B) .....	298
SECCIÓ QUARTA:	Determinacions del sector "Castellarnau" (sector C)	


Subsecció 1a:	Determinacions del sector.....	300
Subsecció 2a:	Determinacions de la zona residencial que configura carrers en el sector C (Clau 1-C) .....	301
Subsecció 3a:	Determinacions de la zona residencial amb espais oberts en el sector C (Clau 2-C).....	302
SECCIÓ CINQUENA:	Determinacions del sector “Cifuentes” (sector D)	
Subsecció 1a:	Determinacions del sector.....	303
Subsecció 2a:	Determinacions de la zona residencial que configura carrers en el sector D (Clau 1-D) .....	304
SECCIÓ SISENA:	Determinacions del sector “Can Gambús” (sector E)	
Subsecció 1a:	Determinacions del sector.....	306
Subsecció 2a:	Determinacions de la zona residencial que configura carrers en el sector E (Clau 1-E).....	308
Subsecció 3a:	Determinacions de la zona terciària industrial amb espais oberts en el sector E (Clau 4-E).....	309
Subsecció 4a:	Determinacions de la zona industrial amb espais oberts en el sector E (Clau 6-E) .....	310
Subsecció 5a:	Determinacions de la zona de valor agrari en el sector E (Clau 7-E) .....	310
SECCIÓ SETENA:	Determinacions del sector “Sant Pau de Riu Sec” (sector F)	
Subsecció 1a:	Determinacions del sector.....	312
Subsecció 2a:	Determinacions de la zona industrial amb espais oberts en el sector F (Clau 6-F).....	314
Subsecció 3a:	Determinacions de la zona terciària amb espais oberts en el sector F (Clau 4-F).....	315
SECCIÓ VUITENA:	Determinacions del sector “Can Roqueta” (sector G)	
Subsecció 1a:	Determinacions del sector.....	317
Subsecció 2a:	Determinacions de la zona industrial que configura carrers en el sector G (Clau 5-G) .....	318
Subsecció 3a:	Determinacions de la zona industrial amb espais oberts en el sector G (Clau 6-G) .....	319
Subsecció 4a:	Determinacions de la zona terciària amb espais oberts en el sector G (Clau 4-G).....	319
CAPÍTOL TERCER:	REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT .....	321

---

## TÍTOL VII: REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER:	DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL NO URBANITZABLE .....	323
CAPÍTOL SEGON:	REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE .....	325
CAPÍTOL TERCER:	REGULACIÓ ESPECÍFICA PER A CADASCUNA DE LES ZONES DEL SÒL NO URBANITZABLE	
SECCIÓ PRIMERA:	Regulació de la zona de valor agrari (Clau 7-1).....	333
SECCIÓ SEGONA:	Regulació de la zona de valor forestal (Clau 7-2) .....	336
SECCIÓ TERCERA:	Regulació de la zona de valor ecològic-paisagístic (Clau 7-3).....	338

<b>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....</b>	<b>341- 347</b>
<b>DISPOSICIONS ADDICIONALS.....</b>	<b>348- 665</b>
<b>DISPOSICIONS FINALS.....</b>	<b>666- 673</b>





# TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

## CAPÍTOL PRIMER

### OBJECTE, NATURALESJA JURÍDICA, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL

---

#### Art. 1 - Objecte.

(NB)

L'objecte d'aquest Pla General Municipal es l'ordenació integral del territori que comprèn el terme municipal de Sabadell.

---

#### Art. 2 - Naturalesja jurídica.

(NB)

El Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell constitueix la revisió anticipada del Pla General d'Ordenació Municipal de la Comarca de Sabadell aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme el 27 de juliol de 1978 i la seva adaptació a la legislació urbanística vigent a Catalunya.

---

#### Art. 3 - Fonament jurídic.

(NB)

El Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell es fonamenta jurídicament en l'acord de desagregació del Pla General d'Ordenació Municipal de la Comarca de Sabadell de 1978, adoptat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 22 de maig de 1991 i en l'autorització per a realitzar la revisió anticipada del citat Pla Comarcal de 1978 en el terme municipal de Sabadell, adoptada per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya en data 14 d'octubre de 1991.

---

#### Art. 4 - Marc legal.

(NB)

1. El present Pla General s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i restants disposicions aplicables.
2. La referència a la «legislació urbanística vigent», feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'ha d'entendre que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya d'acord amb les Lleis aprovades pel seu Parlament; els reglaments i disposicions que les desenvolupen, la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient que té la Comunitat Autònoma i a la jurisprudència dels Tribunals.

En aquest sentit, les referències a determinades abreviatures fetes en aquestes Normes Urbanístiques cal entendre-les en relació a les disposicions legals següents:

##### A. Legislació urbanística del Parlament de Catalunya.

- Legislació urbanística refosa (L.U.R.).

Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprovà la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

- Llei de Política Territorial (L.P.T.)  
Llei 23/1983, del 21 de novembre de política territorial.
- Reglament de mesures d'adequació (R.M.A.)  
Decret 146/1984, del 10 d'abril, pel qual s'aprovà el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984, del 9 de gener, de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.
- Reglament de protecció de la legalitat (R.P.L.)  
Decret 308/1982, del 26 d'agost, pel qual s'aprovà el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 9/1981, del 18 de novembre, sobre Protecció de la legalitat urbanística.

#### B. Legislació urbanística estatal.

- Llei del Sòl (L.S.)  
Real Decret Legislatiu 1/1992, del 26 de juny, pel qual s'aprovà el Text Refós de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana.
- Reglament de planejament urbanístic (R.P.U.)  
«Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio. Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana».
- Reglament de gestió urbanística (R.G.U.)  
«Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. Reglamento de Gestión Urbanística».
- Reglament de disciplina urbanística (R.D.U.)  
«Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio. Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana».

La resta de disposicions es mencionen amb la denominació completa.

3. La referència a la «legislació sectorial vigent» feta en aquestes Normes Urbanístiques s'ha d'entendre que remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en cada matèria i en cada moment (Legislació comunitària, estatal, autonòmica o local).

En aquest sentit es mencionen les disposicions sectorials amb la denominació completa.

---

#### **Art. 5 - Contingut.** (NB)

El present Pla General està integrat pels següents documents:

- 1) Memòria.

## 2) Plànols d'Ordenació

- Sèrie N-0: Determinacions d'àmbit supramunicipal contingudes en el Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell. (escala 1:20.000).
- Sèrie N-1: Classificació del sòl. Règim Jurídic i estructura general i orgànica del territori. (escala 1:5.000).
- Sèrie N-2: Qualificació del sòl. Zones, sistemes i delimitació d'àmbits de desenvolupament i execució del Pla. (escala 1:2.000).
- Sèrie N-3: Condicions de l'edificació. (escala 1:1.000).

## 3) Normes urbanístiques:

- Normes urbanístiques
- Annex 1: Sectors de Pla de Millora en Sòl urbà (SPM)
- Annex 2: Àrees a desenvolupar pel planejament especial (APE)
- Annex 3: Sectors a desenvolupar pel planejament parcial (SPA)
- Annex 4: Polígons d'Actuació (PA)
- Annex 5: Altra documentació

## 4) Estudi econòmic i financer.

## 5) Programa d'Actuació.

## 6) Documents, plànols d'informació i estudis monogràfics relacionats a la memòria.

**Art. 6 - Vinculació normativa derivada de l'estructuració del Pla General.**

(NB)

## 1. Memòria.

El contingut de la Memòria té caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla General.

## 2. Plànols d'ordenació.

Els continguts gràfics dels plànols tenen diferent força normativa vinculant atenent al seu grau de relació amb l'ordenació integral del territori, o de l'ordenació més detallada de les condicions d'edificació i d'usos.

## a) Determinacions d'àmbit supramunicipal contingudes en el Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell.

Els continguts del plànol d'ordenació de la sèrie N-0 (escala 1:20.000), com a determinacions d'àmbit supramunicipal que afecten al terme municipal de Sabadell són pròpies del planejament territorial (Pla Territorial General, Pla Territorial Parcial, Pla Territorial Sectorial, o Pla Director de Coordinació) en els termes fixats per la legislació urbanística vigent (arts. 4, 12, 17 L.P.T., 19 L.U.R. i concordants).

L'alteració substancial d'aquests continguts recollits en el Pla General, ja sigui per circumstàncies sobrevingudes o per l'aprovació d'un planejament territorial superior, serà motiu de revisió del Pla General.

#### b) Classificació del sòl.

Els continguts dels plànols d'ordenació de la sèrie N-1 (escala 1:5.000) com a determinacions urbanístiques que ordenen l'estructura general i orgànica del territori municipal i la classificació del sòl, són objecte pròpiament del planejament urbanístic municipal (Pla General), d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 21 L.U.R. i concordants).

L'alteració d'aquests continguts fixats pel Pla General, serà motiu de revisió o modificació del Pla General, segons el que s'estableixi en aquestes Normes.

#### c) Qualificació del sòl.

Els continguts dels plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) com a determinacions urbanístiques que qualifiquen el sòl en zones i sistemes, són objecte del planejament urbanístic municipal (Pla General, Plans Parcial i Plans Especials) d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 23 L.U.R. i concordants).

El desenvolupament d'aquests continguts serà objecte de planejament parcial o especial d'acord amb el que s'estableix al Capítol Segon del Títol I d'aquestes Normes.

L'alteració dels continguts bàsics fixats pel Pla General serà motiu de modificació del mateix. Si el que es pretén alterar són els continguts complementaris, es podran realitzar aquestes variacions mitjançant el Pla Parcial o mitjançant la redacció d'un Pla Especial.

#### d) Condicions d'edificació.

Els continguts dels plànols d'ordenació de la sèrie N-3 (escala 1:1.000) com a reguladors de les condicions d'edificació específiques per a cada tipus de sòl, són objecte del planejament urbanístic municipal (Plans Parcial, Plans Especials i Estudis de Detall) d'acord amb la legislació urbanística vigent.

El desenvolupament d'aquests continguts serà objecte de planejament parcial al Sòl Urbanitzable programat, i del planejament especial o Estudis de Detall al Sòl Urbà.

### 3. Normes Urbanístiques.

La força vinculant dels preceptes que integren la Normativa Urbanística del Pla General serà diferent atenent la següent classificació:

#### a) Normes bàsiques (NB)

Són aquells preceptes que configuren el cos reglamentari essencial del Pla General

L'alteració o la modificació d'aquests articles implica en qualsevol cas la revisió o modificació del Pla General.

## b) Normes complementàries (NC)

Són aquells preceptes que desenvolupen, complementen o matisen els articles que constitueixen les normes bàsiques del Pla.

L'alteració o la modificació d'aquests articles es podrà realitzar prèvia justificació, degudament motivada mitjançant el planejament de desenvolupament que li sigui propi (Pla Parcial, Pla Especial o Estudi de Detall), segons el tipus de determinació i precepte que es vulgui modificar.

Els continguts gràfics i numèrics, així com les determinacions que es fixen en els diferents Annexos a les Normes urbanístiques del Pla General tenen caràcter normatiu bàsic o complementari, segons el que s'especifiqui a la Normativa del Pla General o en els seus Annexos.

## 4. Ordenances urbanístiques

Els preceptes de les diferents ordenances urbanístiques, pel seu grau d'especificitat o regulació detallada integren un cos autònom dins de l'esquema normatiu del Pla General, complementant els preceptes bàsics o complementaris de les Normes Urbanístiques.

L'alteració o variació d'aquests preceptes requerirà la modificació de l'ordenança reguladora corresponent a través del procediment abreujat que en elles es determini.

## 5. Estudi Econòmic i Financer.

El contingut d'aquest document tindrà caràcter informatiu i justificatiu del Pla General.

## 6. Programa d'Actuació.

El contingut d'aquest document tindrà caràcter normatiu.

## 7. Altres documents, plànols d'informació i estudis monogràfics.

Aquests documents tindran únicament caràcter informatiu.

---

**Art. 7 - Obligatorietat.**

(NB)

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions o les disposicions del Pla General. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades, tal com preveu la legislació urbanística vigent (arts. 90 i 91 L.U.R.).

---

**Art. 8 - Vigència.**

(NB)

1. Aquest Pla General entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i es mantindrà vigent indefinidament, fins que no es revisi.

2. S'estableix com a termini mínim de vigència el de setze anys, sens perjudici de la revisió anticipada quan concorrin alguna de les circumstàncies que s'estableixen a l'article següent, o que, sense que concorrin aquestes circumstàncies, procedeixi la revisió anticipada d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent (art. 73 L.U.R.).

---

#### **Art. 9 - Revisió.**

(NB)

1. Justificaran la revisió d'aquest Pla les següents circumstàncies:
  - a) Quan s'aprovi un Planejament Territorial superior, en el supòsit que alteri substancialment les previsions d'aquest Pla General en el municipi de Sabadell
  - b) El compliment del termini de vigència fixat en setze anys.
  - c) L'alteració o variació substancial en les previsions de població, habitatge, usos i intensitats d'ocupació.
  - d) Quan les disposicions d'ordre superior o la pròpia evolució social obliguin a la previsió d'espais públics més extensos.
  - e) Quan es canviï substancialment la classificació del Sòl No Urbanitzable.
2. En compliment de la legislació urbanística vigent (art. 74 L.U.R.), el Programa d'Actuació serà objecte de revisió cada quatre anys.

---

#### **Art. 10 - Modificació.**

(NB)

1. En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions del Pla General.
2. La modificació de qualsevol d'aquests elements del Pla General s'ajustarà al que estableix la legislació urbanística vigent (art. 75 L.U.R.) i allò fixat en les presents Normes.
3. El projecte de modificació del Pla General que es redacti, haurà de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla General i haurà de comprendre un estudi urbanístic que expliqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla General.
4. La previsió per mitjà del planejament parcial o especial de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes respecte als estàndards o percentatges fixats en aquestes Normes no constitueixen una modificació del Pla General ja que aquests estàndards tenen la consideració d'estàndards mínims.
5. Els projectes de modificació del Pla General es tramitaran segons estableix la legislació urbanística vigent (arts. 75, 76 L.U.R., 161 i 162 R.P.U.).

---

#### **Art. 11 - Revisió del Programa d'Actuació.**

(NB)

1. El Programa d'Actuació del Pla General es revisarà cada quatre anys.
2. Si com a conseqüència de la consideració del compliment del Programa fos necessari alterar el Sòl Urbanitzable Programat, en el marc del procediment de revisió del Programa, haurà de formular-se el corresponent projecte de

modificació del Pla General, el contingut i tramitació del qual es farà segons allò previst a la legislació urbanística vigent. (arts. 74 L.U.R. i 158 R.P.U.).

3. En cap cas, en el marc del procediment de revisió del Programa d'Actuació, es podrà classificar com a Urbanitzable el sòl a què aquest Pla General atorga la condició de Sòl No Urbanitzable.

---

#### **Art. 12 - Actualització.**

(NB)

1. Permanentment es durà a terme el procés d'actualització del planejament que es consideri executiu i vigent en cada moment.

Els plànols actualitzats que refonguin els documents de planejament i execució, tindran únicament caràcter informatiu.

2. A aquest efecte, i per tal de dotar a aquests plànols actualitzats de força normativa, cada quatre anys, i coincidint amb els períodes de revisió del Programa d'Actuació, es tramitarà i aprovarà un Text Refós del Pla General que contindrà, sobre bases cartogràfiques actualitzades, totes les variacions i modificacions del Pla General, el planejament de desenvolupament i els instruments d'execució aprovats durant aquest període.

Aquest Text Refós (documentació gràfica, normativa i programació econòmica) es tramitarà d'acord amb el procediment que s'estableix per a les modificacions del Pla General a l'art. 10.5 d'aquestes Normes.

---

#### **Art. 13 - Interpretació.**

(NB)

1. Sens perjudici d'allò previst en la legislació urbanística vigent, les determinacions del Pla General i concretament aquestes Normes, s'interpretaran en base a criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents, tinguin en compte principalment el seu esperit de finalitat, com també la realitat social del moment en què han de ser aplicats.
2. En la interpretació de les determinacions del Pla que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació tindran preferència aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.
3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla General en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.

## CAPÍTOL SEGON

### DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

---

#### Art. 14 - Desenvolupament del Pla General.

(NB)

1. Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla General, s'elaboraran segons preveu la legislació urbanística vigent i en els termes previstos en aquestes Normes: Programes d'Actuació Urbanística, Plans parcials, Plans Especials i Estudis de Detall.
2. Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions d'aquest Pla General seran d'aplicació directa i immediata.
3. El Programa d'Actuació del Pla General fixa l'ordre i els terminis per l'execució dels Sistemes Generals.
4. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística del Pla General, es poden aprovar Plans Especials, Ordenances Reguladores específiques, Catàlegs i Normes Complementàries.

---

#### Art. 15 - Desenvolupament del Pla en Sòl Urbà.

(NB)

1. En el sòl urbà el Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant el corresponent Pla de millora Urbana en aquells sectors delimitats per aquest fi en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000).

Aquest Pla preveu quatre tipus de sectors a desenvolupar per Pla de millora urbana:

- 1) Sector de Transformació d'Ús (TU):

Comprèn els sòls actualment ocupats en gran part per instal·lacions industrials en relació amb els quals, el Pla General disposa la seva progressiva transformació per a usos residencials i terciaris, mitjançant un Pla de millora urbana, establint les mesures necessàries per recuperar superfícies amb destí a espais lliures i dotacions i contribuir així a la disminució de dèficits d'àmbit més general. Per la seva localització no estratègica i/o les seves característiques d'ocupació i funcionament, no es considera el seu desenvolupament com a prioritari.

- 2) Sector de Remodelació (RE):

Comprèn aquells sòls actualment ocupats, en relació amb els quals el Pla General preveu la seva reestructuració urbana i la millora de la qualitat ambiental mitjançant un Pla de millora urbana, amb la localització estratègica de nous espais lliures i edificacions.



## 3) Sector de Millora Urbana (MU):

Comprèn aquells sols buits o amb nivells d'urbanització incompleta, respecte dels quals el Pla General preveu mitjançant un Pla de millora urbana l'ordenació que garanteixi millors condicions pels espais lliures públics i una oferta específica en relació als usos i a l'edificació.

## 4) Sector d'Ordenació de Volums (OV).

Comprèn aquells sòls on cal establir una ordenació volumètrica d'acord amb l'aprofitament urbanístic establert.

A l'Annex 1 d'aquestes Normes Urbanístiques, es precisen, en el cas que sigui necessari, els continguts normatius i indicatius de l'ordenació dins d'aquestes àrees urbanes. S'inclou una fitxa normativa en què s'estableixen les determinacions generals i específiques que fan referència als sòls d'aprofitament privat i als sòls públics que hauran de contenir necessàriament els Plans de Millora Urbana que es redactin.

2. Les determinacions relatives a les condicions d'ús o d'elements determinants del desenvolupament urbà fixades en aquest Pla General, podran modificar-se mitjançant Plans de Millora Urbana no previstos en el propi Pla, sempre que no modifiquin la seva estructura general i orgànica, i amb el que no contradigui les seves normes bàsiques d'acord amb la legislació urbanística vigent.
3. Les determinacions més detallades en sòl urbà, contingudes en el plànols d'ordenació de la sèrie N-3 (escala 1:1.000) podran ser desenvolupades o fins i tot modificades mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall, sempre que el seu contingut tingui les finalitats previstes per la legislació urbanística vigent.

---

**Art. 16 - Desenvolupament del Pla en Sòl Urbanitzable.**

(NB)

1. En el sòl urbanitzable programat el Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant Plans Parcialis l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.

El Pla General preveu tres sectors a desenvolupar per planejament parcial:

Sector Can Llong (B)

Sector Cifuentes (D)

Sector Sant Pau de Riu Sec (F)

Els sectors de planejament parcial es delimiten pel present Pla General en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) i a l'Annex 3 d'aquestes Normes Urbanístiques, on s'estableixen les determinacions generals i específiques del sector que hauran de contenir necessàriament els Plans Parcialis que es redactin.

2. Els sectors de planejament parcial establerts pel present Pla General poden ésser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a la legislació urbanística vigent.

3. Per completar les determinacions dels Plans Parcial es poden redactar Estudis de Detall.
4. En el supòsit que el Sòl Urbanitzable contingut en aquest Pla General es desprogrami, el desenvolupament d'aquest sòl es realitzarà necessàriament mitjançant el corresponent Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial.

---

**Art. 17 - Desenvolupament del Pla en Sòl No Urbanitzable.**

(NB)

1. Les determinacions del Pla General sobre Sòl No Urbanitzable s'apliquen directament i de forma immediata.
2. Tanmateix, es podran desenvolupar les previsions del Pla General mitjançant Plans Especials que tinguin per objectiu qualsevol de les següents finalitats:
  - a) La millora del medi rural.
  - b) La protecció i regeneració de conreus i espais forestals.
  - c) La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
  - d) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
  - e) La protecció i la millora de la vialitat rural.
  - f) L'activitat educativa o formativa en relació al medi natural.
  - g) I d'altres finalitats anàlogues.
3. A l'Annex 2 d'aquestes Normes Urbanístiques, també s'hi estableix el desenvolupament mitjançant Pla especial del sector del Riu Tort.

---

**Art. 18 - Desenvolupament del Pla en els sistemes.**

(NB)

1. El Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant el corresponent Pla Especial en aquelles àrees expressament definides a l'Annex 2 d'aquestes Normes Urbanístiques i als sistemes de Parcs Agrícoles i de Parcs Ecològic-Paisatgístics.

Es preveu aquest desenvolupament per quatre tipus d'àrees:

- a) Àrees per l'ordenació del sistema general viari bàsic i les seves zones de protecció (Protecció viària i paisatgística).

Comprèn aquells àmbits del territori on el Pla hi preveu el pas de noves infraestructures viàries territorials i respecte dels quals es vol garantir l'inseriment territorial, minimitzant l'impacte ambiental i protegint el seu entorn a fi que no es malmetin amb processos d'urbanització.

- b) Àrea per l'ordenació del Sistema General Aeroportuari.

Comprèn aquella àrea ocupada per l'Aeroport de Sabadell i entorn pròxim en què el Pla preveu la necessitat d'una ordenació integral que faciliti el desplegament aeronàutic i dels serveis complementaris.

- c) Àrees per l'ordenació del sistema de Parcs Periurbans.

Comprèn aquelles àrees on el Pla preveu una ordenació adequada a les funcions de protecció dels espais forestals equilibrades amb les finalitats d'oci pròpies dels Parcs Periurbans.

- d) Àrees per l'ordenació dels sistemes de Parcs Agrícoles i de Parcs Ecològic-Paisatgístics.
2. El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes generals es podrà fer mitjançant Plans Parcial dels sectors de Sòl Urbanitzable amb els quals estiguin relacionats.
  3. El desenvolupament de les previsions contingudes en el present Pla General o en el planejament territorial o sectorial, es podran formular Plans Especials que regulin qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura general i orgànica del territori i que són:
    - a) El sistema general de comunicacions i les seves zones de protecció.
    - b) Els sistema general d'infraestructures de serveis.
    - c) El sistema general d'equipaments comunitaris.
    - d) El sistema general d'espais lliures.
  4. Així mateix, el Pla General es podrà desenvolupar respecte als sistemes, mitjançant Plans Especials temàtics o d'àmbit territorial concret, per tal de regular qualsevol dels aspectes globals d'un sistema (per exemple, el Pla Especial viari, el Pla Especial de l'equipament esportiu, el Pla Especial dels equipaments culturals, ordenació d'un Parc Agrícola, etc...)

---

#### **Art. 19 - Plans Parcial**

(NB)

1. Els Plans Parcial d'Ordenació han de contenir les determinacions i la documentació previstes en la legislació urbanística vigent (arts. 25 L.U.R., 45 R.P.U i concordants). A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
2. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, sempre que no es prevegi la redacció d'Estudis de Detall pel seu desenvolupament.
3. Tanmateix, el Pla Parcial haurà de preveure la delimitació dels Polígons i el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
4. El Pla d'etapes del Pla Parcial no podrà preveure un termini superior a vuit anys per a l'execució de la urbanització del sector. Si es delimitava més d'un polígon d'execució, s'hauria de fixar l'ordre de prioritat entre ells.
5. El present Pla General determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 121 L.U.R.), l'aprofitament mitjà de cadascun dels sectors de planejament parcial.
6. Quan els Plans Parcial siguin d'iniciativa privada, s'haurà de preveure a més de les determinacions a què es refereix la legislació urbanística vigent (arts. 79 L.U.R., 46 i 64 R.P.U.), els compromisos (art. 80 L.U.R.) i la documentació necessària (art. 6 R.P.L.).
7. Els Plans Parcial podran completar les previsions d'aquest Pla General, però no modificar-les, tal com disposa la legislació urbanística vigent (arts. 25 L.U.R., 43 i 44 R.P.U.).

---

**Art. 20 - Programes d'Actuació Urbanística.**

(NB)

En el cas que sigui necessària la redacció d'un Programa d'Actuació Urbanística, aquest contindrà les determinacions i la documentació establerta a la legislació urbanística vigent (arts. 28 L.U.R. i 74 R.P.U.).

---

**Art. 21 - Plans Especials.**

(NB)

1. Podran formular-se Plans Especials per qualsevol dels objectius previstos a la legislació urbanística vigent (arts. 29 L.U.R., 76 R.P.U. i concordants).
2. En sòl urbà, es procedirà a les operacions de reforma interior mitjançant un Pla Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) que tindrà com a objectius descongestionar i crear noves dotacions i equipaments comunitaris.

A aquest efecte les operacions de transformació d'ús d'instal·lacions industrials situades al nucli urbà per a usos residencials, amb la recuperació d'espais lliures i equipaments s'efectuaran mitjançant un P.E.R.I. d'iniciativa pública o privada o excepcionalment, mitjançant un Estudi de Detall en aquells casos en què la totalitat de la propietat del sòl sigui única i l'Administració així ho autoritzi.

Els Plans Especials de Reforma Interior podran alterar les determinacions del Pla General, quan l'operació de reforma interior no sigui prevista en el Pla sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica.

En qualsevol cas, aquests tipus de Plans Especials hauran de contenir la delimitació de Polígons d'Actuació i l'elecció dels sistema d'actuació per executar-los.

3. Els Plans Especials contindran les determinacions i la documentació establerta per la legislació urbanística vigent (arts. 17, 23 L.U.R. i concordants) i es tramitaran d'acord amb el procediment que estableix (arts. 60 L.U.R. 19, 20 R.M.A. i concordants).

---

**Art. 22 - Estudis de Detall.**

(NB)

Els Estudis de Detall hauran de respectar les determinacions d'aquest Pla General, i si s'escau, dels Plans Parcials o dels Plans Especials de Reforma Interior. En cap supòsit, no podran reduir l'amplària dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures ni, com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions, podran originar augment del sostre edificable.

---

**Art. 23 – Pla especial de protecció del patrimoni i Catàleg.**

(NB)

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent (arts. 25 L.U.R. i 86 R.P.U.) la protecció a que els Plans Especials es refereixen quan es tracti de conservar o millorar monuments, construccions o edificis d'interès arquitectònic, històric, artístic, elements arqueològics, jardins, parcs o paisatges, requerirà que siguin inclosos en Catàlegs.

Aquests Catàlegs seran complementaris pel planejament especial, amb el qual s'hauran de tramitar simultàniament.

2. Complementa la normativa urbanística d'aquest Pla General, el Pla especial de protecció de patrimoni vigent.

3. La inclusió d'un edifici en el Catàleg del Patrimoni Arquitectònic pot implicar la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com de l'entorn ambiental, o només la protecció de certs elements o cossos de l'edifici. En aquests edificis només es podran realitzar obres de restauració i conservació, com també autoritzar els usos més adients als valors que es pretenen protegir.

El Pla especial de protecció de patrimoni vigent i el seu Catàleg estableixen una regulació més concreta que la regulació del Pla General sobre aquests aspectes i estableix diferents nivells de protecció.

---

**Art. 24 - Precisió de límits.**

(NB)

Els límits de les zones o sistemes, com també dels sectors, podran precisar-se en els corresponents Plans Parcial, Plans Especials o Estudis de Detall, d'acord amb els següents criteris:

a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:

- Alineació o línies d'edificació vigents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Límits de la propietat rústica o urbana.
- Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.

b) Els ajustaments en les delimitacions de zones, sistemes i sectors no comportaran augments ni disminucions en més o menys d'un cinc per cent (5%), en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació a escala més gran que es fixin en el Pla General.

## CAPÍTOL TERCER

### EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL

---

#### Art. 25 - Actuacions públiques o privades en l'execució del Pla.

(NB)

1. L'execució d'aquest Pla General i dels instruments de planejament que el desenvolupen correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament com a Administració actuant, com també a l'Administració estatal, l'autonòmica, la provincial i la comarcal, en el marc de les respectives competències específiques.
2. Podran també executar el planejament els particulars, individualment o agrupats en Entitats urbanístiques col·laboradores i en Entitats de gestió (societats anònimes, empreses d'economia mixta, etc.) que es constitueixin entre Administracions públiques o entre aquestes i la iniciativa privada, d'acord amb la legislació aplicable a cada cas.

---

## SECCIÓ PRIMERA

### INSTRUMENTS D'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

---

#### Art. 26 - Polígons d'Actuació.

(NB)

1. Per a l'execució d'aquest Pla General i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents Polígons d'Actuació d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (art. 167 L.U.R.).
2. En Sòl Urbà els Polígons d'Actuació podran ser discontinus si hi ha la conformitat dels propietaris inclosos en la mateixa.
3. Aquest Pla General conté la delimitació dels diferents Polígons d'Actuació en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala: 1:2.000).

A l'Annex 4 d'aquestes Normes, es precisen a escala més detallada (majoritàriament escala: 1:1.000) els continguts gràfics referents a l'edificació, les cessions i les càrregues d'urbanització, acompanyats per una fitxa normativa on se'n defineixen les determinacions generals i específiques, el sistema d'actuació i el pla d'etapes.

---

#### Art. 27 - Modificació dels Polígons d'Actuació.

(NB)

Els Polígons d'Actuació delimitats per aquest Pla General, pel planejament que el desenvolupi o per un projecte de delimitació posterior podran modificar-se seguint el procediment previst en la legislació urbanística vigent (arts. 64, 65 i 168 L.U.R.)

---

**Art. 28 - Precisió de límits dels Polígons d'Actuació delimitades pel planejament.**

(NB)

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon d'Actuació quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
2. La precisió de límits d'un Polígon d'Actuació es podrà efectuar en el mateix projecte de compensació o reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui un nou propietari

Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.

3. Si la precisió de límits fos major del cinc per cent (5%), o s'hi inclogués la finca d'un nou propietari, serà necessària la tramitació d'acord amb la legislació urbanística vigent (arts, 64, 65 i 168 L.U.R.), d'un projecte de delimitació de Polígon d'Actuació amb l'objectiu de rectificar-ne els límits.

---

**Art. 29 - Noves delimitacions de Polígons d'Actuació.**

(NB)

1. Per a la nova delimitació de Polígons d'Actuació es seguiran les determinacions fixades en els articles precedents.
2. Els Polígons d'Actuació delimitats amb posterioritat a l'aprovació definitiva del Pla General s'incorporaran automàticament a l'Annex 4 d'aquestes Normes Urbanístiques.

---

**Art. 30 - Pla d'etapes.**

(NB)

1. En els Plans Parcials i els Plans Especials haurà de fixar-se un pla d'etapes que prevegi la cessió i l'execució de la urbanització en el corresponent Polígon d'Actuació, com també el terminis màxims per a la construcció de l'edificació. Aquests terminis es determinaran en funció de les característiques del planejament i s'adequaran a les previsions del Pla General.
2. L'incompliment de les obligacions dels particulars dins dels terminis d'execució dels Polígons d'Actuació podrà suposar l'aplicació de les mesures previstes per la legislació urbanística vigent (art. 9 R.P.L.).

---

**Art. 31 - Sistemes d'actuació.**

(NB)

1. L'execució dels Polígons d'Actuació delimitats en aquest Pla General o en el planejament que el desenvolupi es realitzarà mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació fixats per la legislació urbanística vigent (arts. 169 L.U.R., 152 R.G.U. i concordants).
2. L'Administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmico-financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, i donarà preferència als sistemes de compensació i cooperació, llevat que per raons d'urgència o necessitat exigeixin l'expropiació. Amb tot, els Plans Parcials d'iniciativa particular s'executaran pel sistema de compensació.

---

**Art. 32 - Projectes de compensació.**

(NB)

Per a l'execució dels Polígons d'Actuació en què el sistema d'actuació sigui el de compensació, caldrà aprovar el corresponent projecte de compensació que contindrà les determinacions i els documents establerts a la legislació urbanística vigent (art. 172 R.G.U. i concordants).

---

**Art. 33 - Projectes de reparcel·lació.**

(NB)

Per a l'execució dels Polígons d'Actuació en què el sistema d'actuació sigui el de cooperació i quan sigui necessari, caldrà aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació que contindrà les determinacions i els documents establerts a la legislació urbanística vigent (títol 3 del R.G.U.).

---

**Art. 34 - Projectes d'urbanització.**

(NB)

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes al Pla General i als instruments de planejament que el desenvolupin, respecte a les obres d'urbanització, s'haurà de redactar el corresponent Projecte d'Urbanització d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent (arts. 27 L.U.R., 67 R.P.U. i concordants).
2. També podran redactar-se projectes d'obres quan l'actuació no tingui per objecte executar íntegrament les determinacions del planejament urbanístic.

---

**Art. 35 - Convenis urbanístics.**

(NB)

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 295 L.U.R.) l'Administració actuant podrà signar convenis urbanístics amb la propietat del sòl.

Aquests convenis establiran el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.

2. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per l'interès públic.

En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics la major obtenció d'espais públics per la ciutat i el compliment del principi constitucional (art. 47 de la Constitució) pel qual la comunitat participarà en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.

3. El contingut del convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o execució urbanística més adients. Tanmateix les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre finques, causarà la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat Immobiliària.
4. Els convenis urbanístics, hauran d'ésser aprovats per l'òrgan competent de la Corporació Municipal per tal de que despleguin els seus efectes de validesa.



**Art. 36 - Estudis d'impacte ambiental.**

(NB)

1. S'haurà de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental, qualsevol projecte públic o privat consistent en la realització d'obres, d'instal·lacions o de qualsevol altra activitat per a la qual així ho exigeixi la legislació sectorial vigent (Decret 114/1988, del 7 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental).
2. En tot cas i d'acord amb la legislació sectorial vigent (Disposició Addicional segona de la Llei 4/1989 de 27 de març), serà necessari efectuar un estudi d'impacte ambiental quan la transformació de l'ús del sòl afecti superfícies superiors a cent hectàrees (100 ha).
3. Seran preceptius i d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 90 de la Llei 29/85, de 2 d'agost), la presentació d'una anàlisi dels efectes ambientals en aquelles actuacions que afectin al domini públic hidràulic i que puguin implicar riscos pel medi ambient.
4. Les activitats amb risc elevat de contaminació atmosfèrica hauran de presentar una avaluació de l'impacte sobre l'atmosfera, d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 6.3 de la Llei 22/1983 de 21 de novembre).

**Art. 37 - Execució del planejament en Sòl Urbà.**

(NB)

1. En Sòl Urbà, l'execució del Pla General i del planejament especial que el desenvolupi es realitzarà per Polígons d'Actuació que permetin, almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació, llevat de quan es tracti d'executar directament els sistemes generals o algun dels seus elements mitjançant actuacions aïllades.
2. Seran de cessió obligatòria i gratuïta, els sòls reservats per aquest Pla General o pels corresponents Plans Especials amb destinació a places, parcs i jardins públics, com també a equipaments docents i assistencials, ja estiguin al servei general de tota la població o al servei del districte, sempre que estiguin inclosos dins l'àmbit d'un Polígon d'Actuació delimitat expressament pel planejament general o especial.
3. Seran també de cessió obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació, els sòls destinats a carrers i vies.

L'obertura i l'eixamplament de vials sobre solars o edificis comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl, sense necessitat d'haver-se delimitat un Polígon d'Actuació, quan el valor del sòl a cedir estigui compensat per la variació de les condicions d'edificació diferencials, bé pel fet d'originar-se nous solars o bé per variació, en funció de l'amplada del vial, dels paràmetres del tipus d'ordenació.

Serà necessària la delimitació d'un Polígon d'Actuació, ja sigui en el planejament o mitjançant la tramitació d'un projecte de delimitació de Polígon d'Actuació, quan l'eixamplament o l'obertura de vials provoquin diferències d'aprofitament urbanístic entre les finques afectades que ultrapassin el quinze per cent (15%) de l'aprofitament mitjà del Polígon d'Actuació i es faci declaració expressa d'aquesta lesió.

4. En tots els altres supòsits, o en les reserves per a altres que els assenyalats anteriorment, l'adquisició s'ha de fer mitjançant l'expropiació.

El cost de les expropiacions podrà ser repercutit sobre el propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitat prèviament l'àmbit urbà beneficiari de la millora.

5. Els propietaris de sòls destinats a vials, places, parcs i jardins públics inclosos dins d'un Polígon d'Actuació, a més de la seva cessió voluntària i gratuïta, hauran de costejar-ne la urbanització.

En tots els altres supòsits, el cost de les obres d'urbanització podrà ser repercutit mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, havent estat prèviament delimitada l'àrea beneficiada per l'obra.

---

### **Art. 38 - Execució del planejament en Sòl Urbanitzable.**

(NB)

1. En el Sòl Urbanitzable, l'execució del sector amb planejament parcial es realitzarà per Polígons complets.
2. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòl reservats en el planejament parcial per sistemes locals, com també tots els sistemes generals que el planejament general els atorga l'aprofitament mitjà del sector al qual s'adscriuen.

Així mateix serà de cessió obligatòria a l'Administració actuant la proporció de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al deu per cent (10%) de l'aprofitament mitjà del sector repartit proporcionalment en cadascuna de les zones (art. 124.3 L.U.R.).

3. Els propietaris de terrenys inclosos dins del sector hauran de costejar-ne la urbanització.
4. Quan l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes hagi de ser realitzada abans del desenvolupament del sector, o aquests no estiguin adscrits en el sector, aquests sòls podran ser objecte d'expropiació.

---

## **SECCIÓ SEGONA**

### **INTERVENCIÓ EN EL MERCAT DEL SÒL PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE EN RÈGIM PROTEGIT**

---

#### **Art. 39 - Objectius del Pla General.**

(NB)

En compliment de la legislació sectorial sobre habitatge, aquest Pla General estableix els instruments urbanístics per a l'adquisició i la preparació del sòl necessari per a la posterior promoció pública d'habitatges o bé per a la construcció d'habitatges pels promotors privats en qualsevol dels règims de protecció oficial fixats per la legislació sectorial vigent en aquesta matèria.

---

#### **Art. 40 - Àrees d'habitatge en règim protegit (H.P.).**

(NB)

1. El present Pla General delimita en el sòl urbà o urbanitzable, àrees on la construcció d'habitatges d'iniciativa pública o privada estarà condicionada pel règim de protecció que en cada cas es fixi, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

Amb caràcter general, es reservaran 2/3 dels habitatges inclosos a aquestes àrees per la construcció d'Habitatge de Protecció Pública (HPP) i 1/3 a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible establerts per la legislació corresponent (HPA).

2. Aquestes àrees es delimiten en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000).
3. A la qualificació urbanística de la zona residencial inclosa dins d'aquestes àrees, s'hi afegirà la condició específica de ser habitatge protegit, en la modalitat de protecció pública (HPP) o d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible quan calgui (clau HPA).

---

#### **Art. 41 - Tipus i terminis de les actuacions d'habitatge protegit.**

(NB)

1. Dins les àrees d'habitatge en règim protegit les actuacions es duran a terme per la iniciativa pública o la iniciativa privada d'acord amb les necessitats i les prioritats que s'estableixen en aquest Pla.
2. Seran actuacions públiques aquelles en què la construcció d'habitatges les durà a terme l'Ajuntament, la Generalitat de Catalunya, o altres entitats públiques competents en aquesta matèria per tal d'assolir qualsevol dels objectius següents:
  - a) Permetre l'accés a un habitatge a aquells sectors de la població que tinguin una dificultat especial per a accedir al mercat immobiliari o a grups de població de característiques o circumstàncies específiques.
  - b) Facilitar les actuacions de tipus urbanístic o d'obres públiques.
  - c) Contribuir a diversificar l'oferta d'habitatges i a pal·liar-ne els dèficits.
  - d) Trencar situacions especulatives en conjuntures de gran demanda d'habitatges i manca d'oferta.
3. Seran actuacions privades aquelles en què la construcció d'habitatges es dugui a terme pel sector privat.
4. *Quan el sector privat no porti a terme una actuació d'habitatge en règim protegit dins dels terminis previstos per aquest Pla General en l'Annex 4 d'aquestes Normes, l'Administració pública podrà prendre la iniciativa per promoure aquests habitatges, procedint prèviament a l'expropiació del sòl. (1)*

---

#### **Art. 42 - Adquisició del sòl dins les àrees d'habitatge en règim protegit.**

(NB)

1. *La delimitació d'aquestes àrees en el Pla General com també en el planejament que el desenvolupi, porta implícita la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació a l'efecte d'expropiar-les, d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 206-e LS i concordants). (1)*

2. D'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 193 L.U.R.) en el cas d'actuacions urbanístiques de promoció pública en nous Polígons per a la creació de sòl urbanitzat, el pagament de l'apreuament dels béns i drets expropiats es podrà efectuar per l'Administració actuant, d'acord amb els expropiats, amb parcel·les resultants de la mateixa urbanització.
3. *En els supòsits en què el sòl inclòs dins aquestes àrees delimitades pel Pla General hagi estat expropiat anteriorment, d'acord amb una anterior qualificació urbanística, per a destinar-los a qualsevol sistema públic, no procedirà el dret de reversió (art. 225-a L..S). (2)*

---

#### **Art. 43 - Àrees subjectes al dret de tempteig i retracte.**

(NB)

1. *Les àrees d'habitatge en règim protegit delimitades pel planejament coincidiran amb les àrees subjectes al dret de tempteig i retracte regulades per la legislació sectorial vigent (arts. 291, 292 L.S. i concordants). (3)*
2. *En aquestes àrees, les transmissions oneroses de terrenys sense edificar, terrenys amb edificacions que no esgotin l'aprofitament permès pel Pla, amb edificació en construcció ruïnosa o disconforme amb l'ordenació aplicable, com també els habitatges construïts per la iniciativa pública, estaran subjectes a l'exercici dels drets de tempteig i retracte per part de l'Administració, d'acord i seguint amb el procediment establert, tant per la nova delimitació com per l'exercici dels referits drets a la legislació sectorial vigent (arts. 292 a 298 L.S.). (3)*
3. *A les àrees d'habitatge en règim protegit d'iniciativa privada, l'Administració podrà exercir a més dels drets de tempteig i retracte, el dret d'opció de compra al promotor privat. (3)*

---

(1) Aquests articles són inaplicables en atenció a la sentència del Tribunal Constitucional de data 20 de març de 1.997 que declara inconstitucional i nul l'art. 206 e) del Reial Decret Legislatiu 1/1.992, de 26 de juny.

(2) Aquest article és inaplicable en virtut de la disposició derogatòria única de la Llei 6/1.998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions.

(3) Aquest article és inaplicable en atenció a la sentència del Tribunal Constitucional de data 20 de març de 1.997 que declara inconstitucionals i nuls els arts. 291, 292, 293, 294, 295, 297 i 298 del Reial Decret Legislatiu 1/1.992, de 26 de juny.

## CAPÍTOL QUART

### INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL I SUBSÒL

#### SECCIÓ PRIMERA

#### LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

---

#### Art. 44 - Actes subjectes a llicència.

(NB)

1. Tot acte d'edificació, ús del sòl, subsòl i activitat que es determini a continuació requerirà la preceptiva llicència municipal.

##### A. Edificació

- a) Obres de nova planta.
- b) Modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions existents quan d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic .
  - Ampliació
  - Reforma
  - Conservació
  - Reparació
  - Millora
- c) Enderroc total o parcial, de construccions i instal·lacions.
- d) La intervenció en els béns sotmesos a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.
- e) Construcció de tanques de solars i terrenys.

##### B. Ús del sòl i subsòl.

- a) Obertura de vies, camins i accessos rodats.
- b) Moviments de terres (buidat, excavacions i rebaix, emplenats, cates d'exploració).
- c) Obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte.
- d) Realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
- e) Instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, etc.) ja sigui en galeries de serveis, tubulars, soterrades o aèries.
- f) Instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.

- g) Col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic.
- h) Primera utilització dels edificis i instal·lacions quan així ho prevegi la legislació urbanística vigent.
- i) Construcció, modificació i supressió de guais a la via pública.
- j) Connexions a la xarxa de clavegueram.
- k) Tala d'arbres.
- l) Parcel·lacions urbanístiques.
- m) El canvi dels edificis a un ús residencial.
- n) La constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa
- o) Els usos i les obres provisionals

#### C. Activitats

- a) Instal·lació, obertura i funcionament de tota mena d'activitats (comercials, industrials i de prestació de serveis).
  - b) Ampliació, transformació i modificació de les instal·lacions o superfície de tota mena d'activitats.
  - c) Trasllat de maquinària, motors i demés aparells industrials o elements tècnics de les instal·lacions.
  - d) Canvi de titularitat de l'activitat.
2. En general, serà sotmès a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per la legislació vigent, el Pla General Municipal d'Ordenació o per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin.
  3. En general, estarà subjecte a llicència qualsevol acte assenyalat pel present Pla General o pel planejament que el desenvolupi.
  4. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats a l'apartat primer d'aquest article, afecta també als sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres Administracions.

En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta, no es pot iniciar l'activitat o l'obra.

---

**Art. 45 - Actes de l'Estat, Generalitat o d'Entitats de Dret Públic.**

(NB)

1. En relació amb els actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de Dret Públic, serà també obligatòria la sol·licitud de llicència.
2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu la legislació urbanística vigent (arts. 250 L.U.R., 8 i 9 R.D.U.).

---

**Art. 46 - Actes sotmesos a comunicació.**

(NB)

1. Les actuacions relacionades en el present article, atesa la seva entitat tècnica, únicament hauran de ser comunicades a l'Ajuntament, abans d'iniciar-se la seva execució.
  - a) Les obres que no suposin canvis en les obertures, les parets, els pilars i els forjats, ni en l'estructura ni en la distribució interior de l'edifici, sempre que no precisin direcció d'obra ni modifiquin els usos existents.
  - b) L'arranjament de façanes, dels voladissos i/o les modificacions en l'aspecte exterior de les edificacions.
  - c) La reparació no estructural d'humitats en coberts i terrats, sempre que no afecti la seva totalitat.
  - d) La primera utilització i ocupació dels edificis.
  - e) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.
  - f) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
  - g) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
  - h) Altres actuacions definides en la legislació urbanística vigent.
2. La comunicació es realitzarà mitjançant el procediment establert a l'Ordenança Reguladora dels procediments per l'atorgament de llicències d'obres i activitats.

---

**Art. 47 - Innecessarietat de l'obtenció de llicència.**

(NB)

Les obres d'urbanització, construcció i enderroc quan s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament, projecte d'obres o d'una ordre d'execució o declaració formal de ruïna imminent, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

---

**Art. 48 - Tipus de llicència.**

(NB)

1. L'ordenança reguladora dels procediments per a l'atorgament de llicència d'obres i activitats contemplarà i regularà detalladament, com a mínim, els següents tipus de llicències:
  - A. Llicències d'edificació.
    - Llicència d'obres majors.
    - Llicència d'obres menors.

- Llicència d'enderroc.

#### B. Llicències d'ús del sòl i subsòl.

- Llicència d'ús i ocupació.
- Llicència d'obres de qual.
- Llicències de connexió a la xarxa de clavegueram.
- Llicència d'obertura de vies, camions i accessos rodats.
- Llicència de moviments de terres.
- Llicència d'obres d'urbanització.
- Llicència de realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
- Llicència per a la Instal·lació de grues i aparells elevadors per a la construcció.
- Llicència per a instal·lacions publicitàries.
- Llicència de tala d'arbres.
- Llicència de parcel·lació urbanística.
- Llicència d'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueres.

#### C. Llicències d'activitat.

- Llicències d'activitats sotmeses a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció integral de l'administració ambiental i el Reglament general que la desenvolupa (Decret 136/1999, de 18 de maig de la Generalitat de Catalunya).
- Llicència d'obertura d'activitats innòcues.

#### 2. Llicències amb caràcter de precarietat.

- a) Es podrà autoritzar obres i usos justificats amb caràcter provisional, previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme, sempre i quan no haguessin de dificultar l'execució del planejament.
- b) Aquestes edificacions o instal·lacions hauran d'enderrocar-se quan ho acordi l'Ajuntament i tant les obres com l'ús o activitat no seran en cap cas indemnitzables.

---

#### **Art. 49 - Llicències d'obres majors i llicències d'obres menors.**

(NB)

1. Per tramitar-les, en relació amb el que disposa l'article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, (o norma que el substitueixi o complementi) les obres es classificaran en majors i menors, d'acord amb l'entitat tècnica, la importància econòmica i la transcendència urbanística.
2. Tindran, en principi, la consideració d'obres majors, les següents:
  - Les obres de nova planta i les d'ampliació.
  - Les obres de reforma que suposin modificació de l'estructura de l'edifici.
  - Les obres de reforma que suposin modificació substancial de la distribució interior dels edificis.
  - Les obres que afectin edificis inclosos dins l'àmbit d'aplicació del P.E.P.A.S., sempre que incideixin en les parts o aspectes protegits per l'esmentada norma.
  - Les obres d'urbanització que no configurin un projecte d'urbanització.



3. El llistat anterior no té caràcter exhaustiu, i per tant s'hi consideren incloses per analogia les actuacions que siguin similars quan a entitat tècnica, naturalesa econòmica i rellevància urbanística.
4. La resta d'obres tindran la consideració d'obres menors.

---

**Art. 50 - Documentació i procediment administratiu per a l'atorgament de llicències.**

(NB)

Respecte a cadascun dels tipus de llicències que es determina a l'article anterior, l'ordenança reguladora dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats establirà com a mínim:

- a) Les obres o activitats subjectes a la corresponent llicència.
- b) La documentació administrativa i tècnica necessària que caldrà aportar.
- c) El procediment administratiu a seguir per a la seva obtenció.

---

**Art. 51 - Contingut de les llicències.**

(NB)

1. Tot allò que disposin aquestes Normes, les Ordenances Municipals i la legislació general de que sigui aplicable en cada cas respecte a condicions d'edificabilitat i ús, i si s'escau respecte a condicions higièniques o tècniques, de seguretat o salubritat, s'entendrà inclòs en el contingut de l'acte d'atorgament de llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar-ne el contingut exprés de les clàusules, i a més, el contingut implícit, segons la classe i destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.
2. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. El promotor/a, empresari/a o el tècnic/a director/a de les obres podrà dirigir-se a l'Administració que hagi atorgat la llicència i sol·licitar la informació que consideri necessària.

---

**Art. 52 - Competència per a l'atorgament de les llicències.**

(NB)

1. La competència per a atorgar les llicències correspondrà a l'Ajuntament, llevat en els casos previstos a la legislació urbanística o sectorial vigent.
2. Tota denegació de llicència haurà de ser motivada d'acord amb el que contempli la normativa urbanística vigent.

---

**Art. 53 - Terminis.**

(NB)

1. Totes les llicències hauran de preveure un termini per a començar les obres i activitats projectades i un altre per a acabar-les.
2. La caducitat de la llicència es produirà pel transcurs d'ambdós terminis i, si s'escau, de les prorroques atorgades sense haver començat les obres o activitats, o be sense haver-les acabat, un cop advertit el titular per l'Administració abans d'un o tres mesos de la finalització dels terminis esmentats, respectivament, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment.
3. La caducitat de la llicència haurà d'ésser declarada per l'organisme competent per al seu atorgament i determinarà l'arxiu de les actuacions.

**Art. 54 - Condicions de l'atorgament.**

(NB)

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció al que disposen aquestes Normes, a la classe de sòl i a la destinació, i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes en les mateixes Normes.
2. Quan l'obra o l'edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no s'hagin lliurat a l'Administració, no podrà atorgar-se la llicència d'edificació fins que es compleixin els deures de cessió de terrenys i el costejament de la urbanització.
3. No obstant això, i d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 120 L.U.R.) s'atorgarà la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de la urbanització en un termini que no sigui superior a tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públic, dipositats a la Caixa Municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca.

La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, els Serveis Tècnics Municipals informaran sobre aquests extrems.

4. Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, no procedirà l'obtenció de llicència.
5. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.2 R.G.U.), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

**Art. 55 - Caràcter reglat de l'atorgament de llicència.**

(NB)

Quan el projecte presentat s'ajusti estrictament al planejament vigent, a les seves normes urbanístiques, a les ordenances reguladores i demés disposicions aplicables, i un cop s'hagi complementat tota la documentació i seguit el procediment establert a l'ordenança corresponent, l'òrgan competent haurà d'atorgar la llicència sol·licitada.

**Art. 56 - Deficiències.**

(NB)

1. Quan dels informes dels Serveis Tècnics Municipals, o organismes que hagin informat la petició de llicència, en resultin deficiències, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.
2. S'entendrà per deficiències esmenables o no esmenables aquelles que s'estableixin en l'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicències d'obres i activitats.
3. El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències quedarà suspès, segons la legislació sectorial vigent (art. 81.3 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, Decret 179/1995, de 13 de juny).

---

**Art. 57 - Terminis de resolució.**

(NB)

Els terminis per a la resolució de les llicències seran aquells que es fixen a l'ordenança reguladora dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats d'acord amb els procediments adaptats a les normes sobre silenci positiu establertes a la legislació vigent (Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu).

---

**Art. 58 - Llicències d'edificació en Sòl Urbà.**

(NB)

1. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la, a més de complir les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, i per això haurà de reunir els següents elements d'urbanització:

- Accés rodat
- Encintat de voreres
- Pavimentació de calçada i voreres
- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua
- Enllumenat públic
- Xarxa de sanejament

2. Això no obstant, s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:

Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització.

Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització, en un termini que no excedeixi de tres mesos l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari, o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència els tècnics municipals informaran sobre aquests extrems.

Mentre no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

En qualsevol cas i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.2 R.G.U.), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

---

**Art. 59 - Edificació en Sòl Urbanitzable.**

(NB)

En el Sòl Urbanitzable Programat només podran atorgar-se llicències de parcel·lació i edificació un cop s'hagi aprovat els corresponents Pla Parcial i Projecte d'Urbanització i es compleixin els requisits de l'article 41 del R.G.U.

El Sòl Urbanitzable No Programat, fins que no s'aprovin els Programes d'Actuació Urbanística, tindrà el mateix règim jurídic que el Sòl No Urbanitzable d'aquestes Normes.

## SECCIÓ SEGONA

### RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM O ÚS DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O EXECUCIÓ

---

#### Art. 60 - Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.

(NB)

Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació.

---

#### Art. 61 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.

(NB)

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic, d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 93 L.U.R., 181 i ss R.M.A. i 63 R.P.L.).

A. Obres prohibides i obres autoritzades.

1. Obres prohibides:

- Obres de consolidació
- Obres d'augment de volum
- Obres de modernització
- Obres que incrementen el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.

2. Obres autoritzables:

a) Amb caràcter general.

Petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.

b) Amb caràcter excepcional.

Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini de quinze anys a comptar des de la data en que es pretengui realitzar les obres.

3. El valor de les obres que s'autoritzi no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

4. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció registral de la finca.

B. Usos i activitats autoritzables.

1. Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o Instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, la cessió gratuïta o l'enderroc.
2. Els canvis de nom, les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la Instal·lació d'una nova activitat sempre que no comporti la realització d'obres prohibides i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari.
3. L'autorització per a la Instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o Instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

---

**Art. 62 - Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.**

(NB)

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però en canvi, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.
2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de que es tracti.

---

**Art. 63 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.**

(NB)

A. Obres autoritzables.

Les obres de nova planta, les obres de consolidació i les obres d'augment de volums, hauran d'ajustar-se al previst pel planejament.

B. Usos i activitats autoritzables.

1. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament.
2. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les Disposicions Transitòries d'aquest Pla General, planejament que el desenvolupi o de les ordenances reguladores.

En qualsevol cas aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

3. Pel que fa a la possible Instal·lació d'activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, s'estarà al que determina la legislació vigent (art. 93 L.U..R.).

**Art. 64 - Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea de planejament o execució.**

(NB)

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla General que estiguin dintre d'una àrea de planejament o execució definida pel present Pla General o planejament que el desenvolupi es troben subjectes a les situacions generals següents:

## 1. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea de planejament (Àrea o Sector).

- a) Fins a la redacció del Planejament que la desenvolupi (Pla Especial en sòl urbà o Pla Parcial en sòl urbanitzable programat).

Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.

Per bé que, en sòl urbà, la fitxa de l'àrea a desenvolupar per Pla Especial, dins l'Annex 2 d'aquestes Normes, podrà establir un règim transitori per a l'autorització d'obres i usos a precari.

- b) Durant la tramitació del planejament de desenvolupament.

S'atendrà allò que determini l'acord de suspensió de llicències.

- c) Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla.

Es regirà per les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors.

## 2. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea d'execució (Polígon d'Actuació).

- a) Fins a la redacció del instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació).

Es regirà per les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors.

- b) Durant la tramitació dels instruments d'execució.

S'atendrà allò que determini l'acord de suspensió de llicències.

- c) Un cop sigui executiu l'instrument de gestió.

S'atendrà allò que determini el propi instrument d'execució.

**Art. 65 - Règim transitori.**

(NB)

En qualsevol cas, les previsions oportunes per a resoldre totes les qüestions que aquest Pla General o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estan contemplades en les Disposicions Transitòries en les Disposicions Transitòries de aquestes Normes Urbanístiques, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

## **SECCIÓ TERCERA**

### **INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS**

---

#### **Art. 66 - Infracció urbanística.** (NB)

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla General, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina la L.U.R., el R.D.U. i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran la imposició de les sancions que s'estableixen a la legislació urbanística vigent (art. 263 i ss L.U.R., art 47 i ss R.P.L.).
3. La imposició de sancions als responsables no exclou aquests de l'obligació d'indemnitzar els danys i perjudicis causats.





## TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### CAPÍTOL PRIMER FUNCIÓ I CONTINGUT DE LA PROPIETAT DEL SÒL

---

**Art. 67 - Funció social de la propietat del sòl.**

(NB)

La funció social de la propietat establerta en l'ordenament constitucional (art. 33-2 de la Constitució) delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona l'exercici.

---

**Art. 68 - Contingut de la propietat del sòl.**

(NB)

Les facultats del dret de propietat s'exerciran dintre dels límits i amb el compliment dels deures establerts a l'ordenament urbanístic, o en virtut d'aquest, pel Pla General o planejament que el desenvolupi, d'acord amb la classificació i la qualificació urbanística del sòl establerta en aquest Pla.

---

**Art. 69 - Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu.**

(NB)

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística dels ens públics i el repartiment entre els afectats per la mateixa dels beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic, es produirà en els termes fixats per la legislació aplicable.

## CAPÍTOL SEGON

### RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

---

#### Art. 70 - Règim urbanístic del sòl.

(NB)

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò previst a la legislació urbanística vigent (arts. 23 L.U.R. i 19 R.P.U.) es defineix a través de:

- a) La classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
- b) La determinació i la regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
- c) La divisió del sòl en zones, sistemes, sectors o àrees segons la seva qualificació urbanística.

---

## SECCIÓ PRIMERA

### CLASSIFICACIÓ DEL SÒL SEGONS EL RÈGIM JURÍDIC

---

#### Art. 71 - Classificació del sòl segons el règim jurídic.

(NB)

1. El territori ordenat per aquest Pla General es classifica, a l'efecte del règim jurídic en Sòl Urbà, Sòl Urbanitzable i Sòl No Urbanitzable, d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent (arts. 115, 116, 117 L.U.R., 91 i 93 R.P.U.).
2. En els plànols d'ordenació de la sèrie N-1 (escala 1:5.000) es delimita la classificació del sòl de què parteix aquest Pla General.
3. El Sòl Urbanitzable es convertirà en Sòl Urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic i sempre serà necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.
4. El Sòl No Urbanitzable només es pot transformar en Urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla General, segons es preveu a l'art. 9 d'aquestes Normes.
5. L'Ajuntament, quan realitzi la revisió quadriennal del Programa d'Actuació i el Text Refós que actualitzi el present Pla General reflectirà els canvis en el règim urbanístic del sòl.

---

## **SECCIÓ SEGONA**

### **DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI.**

---

#### **Art. 72 - Estructura general i orgànica del territori.**

(NB)

1. Els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica de l'ordenació del territori els estableix el present Pla General en els plànols d'ordenació de la sèrie N-1 (escala 1:5.000).
2. Són elements determinants del desenvolupament urbà continguts en aquest Pla i per tant elements de l'estructura general i orgànica els que s'enuncien en els següents quadres:

## ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI

SISTEMES GENERALS		
• Infraestructures de comunicació	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viari</li> <li>• Ferroviari</li> <li>• Aeroportuari</li> </ul>
		A-1 A-2 A-3
• Infraestructures de serveis	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I.de serveis tècnics</li> <li>• I.de serveis mediambientals</li> <li>• I.de serveis varis</li> </ul>
		B-1 B-2 B-3
• Equipaments comunitaris	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reserva d'Equipament supramunicipal</li> <li>• E.educatiu</li> <li>• E.sanitari-assistencial</li> <li>• E.associatiu</li> <li>• E.esportiu</li> <li>• E.administratiu</li> <li>• E.de serveis urbans</li> </ul>
		C-0  C-1 C-2  C-3 C-4 C-5 C-6   • E.esportiu i de lleure • E. tecnològic
• Espais lliures	D	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parc urbà</li> <li>• Parc periurbà</li> <li>• Parc ecològic-paisatgístic</li> <li>• Parc agrícola</li> <li>• Parc agrícola del Ripoll</li> <li>• Cursos de rius</li> <li>• Connectors ambientals</li> </ul>
		D-1 D-2 D-3  D-4 D-4[r]  D-6 D-7

ZONES GENERALS		
Sòl urbà i urbanitzable		
Residencial	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial que configura carrers</li> <li>• Residencial amb espais oberts</li> </ul>	1 2
Terciari	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terciari que configura carrers</li> <li>• Terciari amb espais oberts</li> </ul>	3 4
Industrial	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrial que configura carrers</li> <li>• Industrial amb espais oberts</li> </ul>	5 6
Sòl no urbanitzable		
Rural		7

**Art. 73 - Sistemes.**

(NB)

1. Els sòls destinats a sistemes generals que integren l'estructura general i orgànica del territori presenten un grau especial d'interès col·lectiu i són determinants per assegurar el desenvolupament i el funcionament dels assentaments urbans, com també les seves possibles transformacions en el temps.
2. L'estructura orgànica del territori es complementa a nivell més sectorial, mitjançant els sistemes locals.

**Art. 74 - Zones generals de Sòl Urbà i Urbanitzable.**

(NB)

1. Les zones generals que integren l'estructura general i orgànica en el Sòl Urbà i Urbanitzable, són el resultat de creuar en el territori el binomi format pels usos globals i la forma de l'edificació.
2. Les zones generals es complementen mitjançant la divisió en zones i subzones.

**Art. 75 - Zona general de Sòl No Urbanitzable.**

(NB)

1. La zona general que integra l'estructura general i orgànica en el Sòl No Urbanitzable, és determinada pel valor rural que es vol preservar del procés urbà i promocionar pels seus valors intrínsecs.
2. La zona general del Sòl No Urbanitzable es complementa mitjançant les zones i les subzones que es puguin establir.

**SECCIÓ TERCERA****DETERMINACIONS DEL PLA GENERAL SOBRE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.****Art. 76 - Determinacions del Pla General en el Sòl Urbà.**

(NB)

1. En el Sòl Urbà aquest Pla General qualifica els sòls en zones i sistemes, i també delimita uns sectors on serà necessari el seu desenvolupament mitjançant un Pla de millora urbana.
2. El present Pla conté les determinacions fixades per la legislació urbanística vigent respecte al Sol Urbà (art. 23 L.U.R.) en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) i precisa l'ordenació física de manera més detallada en els plànols d'ordenació de la sèrie N-3 (escala 1:1.000).

**Art. 77 - Determinacions del Pla General en el Sòl Urbanitzable.**

(NB)

1. En el Sòl Urbanitzable Programat aquest Pla delimita els sectors de desenvolupament en Plans Parcialis i els elements fonamentals de l'estructura urbana (els sistemes generals) en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) i estableix, a través de la qualificació urbanística en zones i sistemes, la regulació genèrica dels diferents usos dominants i dels seus nivells d'intensitat.

En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per xarxa viària, estacionament, zones verdes públiques, equipaments i dotacions comunitàries i edificació privada, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla Parcial de conformitat amb aquestes Normes i seguint els criteris orientatius de l'ordenació fixats en aquest Pla General.

2. La classificació inicial d'aquest Pla General no contempla l'existència de Sol Urbanitzable No Programat en el terme municipal de Sabadell.

En el supòsit que la revisió del Programa d'Actuació prevegi la desprogramació del sòl, el Pla General establirà els usos incompatibles, les característiques tècniques, com són la intensitat d'ús i els estàndards d'urbanització entre d'altres, com també les magnituds mínimes de cada actuació.

---

**Art. 78 - Determinacions del Pla General en el Sòl No Urbanitzable.**

(NB)

1. En el Sòl No Urbanitzable aquest Pla qualifica els terrenys en zones i sistemes.
2. El Sòl No Urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableix la legislació urbanística vigent (arts. 127, 128 L.U.R.).

# TÍTOL III: DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ

## CAPÍTOL PRIMER REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

### SECCIÓ PRIMERA CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ DELS SISTEMES D'ORDENACIÓ

#### Art. 79 - Classificació dels sistemes d'ordenació (NB)

L'ordenació física de les edificacions, es farà segons uns models establerts que relacionin tots els paràmetres per tal de definir l'envoltant màxima de l'edificació permesa.

Segons quina sigui la manera de disposar-se l'edificació en relació al solar (i al carrer) s'estableixen tres sistemes d'ordenació:

1. Sistema d'ordenació per alineació de carrer on l'edificació es disposarà d'una manera contínua -entre mitgeres- al llarg dels carrers.
2. Sistema d'ordenació per volumetria específica on els edificis s'ajustaran a uns volums que poden ser definits amb independència de l'alineació dels carrers.
3. Sistema d'ordenació per edificació aïllada on els edificis es disposen aïllats a cada parcel·la, mantenint distàncies a les partions de les parcel·les.

### SECCIÓ SEGONA PARÀMETRES REGULADORS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE CARRER

#### Art. 80 - Paràmetres reguladors de l'ordenació: (NB)

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per alineació de carrer seran els següents:

- Parcel·la (art. 81)
  1. Definició
  2. Regularització de parcel·la
  3. Façana mínima
  4. Condicions de solar
- Illa (art. 82)
- Alineacions (Art. 83)
  1. Alineació de carrer
  2. Alineació de façana
  3. Alineació de referència de carrer
  4. Amplada de referència de carrer

- Alçada de l'edificació (art. 84)
  1. Definició
  2. Determinacions de l'alçada de l'edificació
  3. Determinacions del punt de referència per l'amidament de l'alçada
- Construccions per damunt de l'alçada reguladora (art. 85)
  1. Construccions permeses
  2. Elements tècnics de les instal·lacions
- Mitgeres (art. 86)
  1. Definició
  2. Mitgeres temporals
  3. Mitgeres definitives
- Alçada de les plantes (art. 87)
  1. Alçada lliure
  2. Alçada total per planta
  3. Alçada útil
- Plantes de l'edifici (art. 88)
  1. Planta soterrani
  2. Planta baixa
  3. Planta baixa amb altell
  4. Planta pis
- Fondària edificable (art. 89)
- Espai lliure interior d'illa (art. 90)
- Coberts pati (art. 91)
- Patis de llum i de ventilació (art. 92)
  1. Patis de llum (celoberts)
  2. Patis de ventilació
- Cossos i elements sortints (art. 93)
  1. Pla de façana
  2. Cossos sortints
  3. Elements sortints

---

## **Art. 81 – Parcel·la**

(NB)

1. Definició.
  - a) S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable, que compleixi amb les condicions previstes pel planejament, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació.



- b) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats i també el contrari.
- c) Quan dins d'aquestes Normes o en els Plans Parcials, Especials o Estudis de Detall, s'establís una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, serà obligatori per poder edificar complir aquesta superfície mínima o longitud mínima. S'exceptuen aquelles parcel·les petites en sòl urbà existents anteriorment a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General, quan ho permetin explícitament i en la dimensió que assenyalen els preceptes de cada zona.
- d) Les parcel·les mínimes seran indivisibles. La qualitat de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament a la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

## 2. Regularització de la parcel·la.

Si la mitgera entre dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o del seu perllongament a la façana, sigui inferior a vint-i-cinc graus (25°).

- a) En els altres casos, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les, corbades o trencades, o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.
- b) Excepcionalment, es podran edificar els solars que es trobin entre edificacions ja consolidades amb la meitat de l'aprofitament urbanístic que determina el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000), i sigui impossible poder complir les condicions de l'apartat anterior.

## 3. Façana mínima.

S'entén per façana mínima de parcel·la aquella longitud d'alineació de carrer pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cantó o xamfrà n'hi haurà prou que aquesta condició es compleixi en qualsevol dels seus fronts.

## 4. Condicions de solar.

Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar, haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització i superfícies establertes en el planejament.

Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi les condicions assenyalades a l'article 58 d'aquestes Normes.

---

### **Art. 82 - Illa** (NB)

S'entén per illa aquella superfície de sòl delimitada per les alineacions de carrer -o alineació de referència- contigües, encara que contingui més d'una qualificació urbanística.

---

**Art. 83 - Alineacions**

(NB)

## 1. Alineació de carrer.

Alineació de carrer és la línia de separació entre el sòl públic qualificat de sistema viari i les altres qualificacions.

## 2. Alineació de façana.

a) És la línia que assenyala on es situarà el pla de façana de l'edificació.

b) En aquest sistema d'ordenació les alineacions de vialitat coincideixen amb les alineacions de façana, llevat dels casos de variant de reculada quan ho permet la regulació de zona.

## 3. Alineació de referència de carrer.

És l'alineació de carrer a partir de la qual s'ha reculat una edificació.

## 4. Amplada de referència del carrer.

a) L'amplada del carrer és la mesura perpendicular entre les dues alineacions confrontades d'un carrer.

b) En aquest sistema d'ordenació l'amplada del carrer serveix de referència per determinar l'altura dels edificis i la dimensió de la volada dels cossos i elements sortints.

c) En cas d'edificacions reculades, l'amplada del carrer és la que correspon al vial original.

d) El plànol d'ordenació de qualificacions del sòl (N-2, escala 1:2.000) determina, en sòl urbà, l'amplada del carrer pels carrers de nova construcció i pels que tenen afectacions per eixamplament.

e) L'amplada del carrer és la que resulta de la real afectació d'ús públic. Quan es tracta de parcel·les confrontades a vials de nova obertura, l'amplada del carrer serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització afecti realment a l'ús públic, i a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi.

f) Només els carrers efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o de les volades permeses.

---

**Art. 84 - Alçada de l'edificació**

(NB)

## 1. Definició.

a) S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions.

b) S'entén per nombre màxim de plantes aquelles plantes admeses dintre de l'alçada reguladora.

L'alçada de l'edificació i el nombre de plantes s'han de respectar conjuntament.

- c) L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes s'estableix atenent a l'amplada del carrer, a la forma i la mida de l'illa i a d'altres condicions pròpies de la zona.
- d) L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que serveixi de referència a la línia d'arrencada corresponent al pla superior del forjat de la coberta o de l'últim forjat en cas de terrat o coberta plana.

## 2. Determinació de l'alçada de l'edificació.

- a) L'alçada de l'edificació es determina com a regla general en funció de l'amplada del carrer segons la regulació de cada zona per cada tram i front de carrer.
- b) En el cas de que la regulació de zona determini una regulació més restrictiva prevaldrà aquesta última.
- c) En cas de vials amb amplades desiguals, en encreuaments, en façanes a places i a d'altres sistemes, l'alçada dels edificis es determina al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
- d) En tot cas, en illes de dimensió reduïda es reduiran les alçades dels fronts que no compleixin amb les proporcions mínimes del següent quadre:

distància o diàmetre de la circumferència inscriptible mínima entre fronts oposats a l'interior del pati d'illa	
20 m en cas de fronts	de PB+5PP o més
12 m en cas de fronts	de PB+3PP o de PB+4PP

L'aplicació d'aquest quadre es farà atenent als següents criteris:

En illes ortogonals aquesta distància s'ha de complir entre el front considerat i el seu oposat.

En illes triangulars n'hi haurà prou que es compleixi tan sols en un punt qualsevol de l'espai lliure interior de l'illa. Però quan dues cares de l'espai lliure interior d'illa formin un angle menor de trenta graus (30°), la inscripció de la circumferència s'haurà de complir en el punt de la bisectriu distant del vèrtex dues vegades el diàmetre de la circumferència que li correspon sense trepitjar els fronts d'edificació que conformen l'angle analitzat.

- e) En els fronts de carrer iguals o superiors a PB+4PP determinats al plànol de condicions d'edificació (N-3 e.1:1000), l'edificació d'una parcel·la podrà assolir el nombre màxim de plantes sempre i quan la longitud de la façana, per a cada un dels trams de carrer als quals tingui el front, i la profunditat de la parcel·la compleixin amb els valors següents:

Nombre màxim de plantes establert al plànol de condicions d'edificació (sèrie N-3 e.1:1000)	Dimensió mínima de la parcel·la (amplada de façana i profunditat) (m)
PB+4PP o superiors	6

En el cas que la parcel·la no assoleixi ni la dimensió mínima de sis metres (6 m) es restringirà el seu nombre màxim de plantes a PB+3PP.

Aquestes condicions no tindran efecte quan la parcel·la es trobi situada entre edificacions ja consolidades -arribant a tenir el nombre màxim de plantes establert al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000)-, i per tant, sigui impossible assolir els valors mínims requerits.

### 3. Determinació del punt de referència per l'amidament de l'alçada.

La determinació del punt de referència o punt d'origen per l'amidament de l'alçada és diferent per a cada un dels supòsits següents:

#### a) Edificis amb façana a una sola via:

1. Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells, entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor, de seixanta centímetres (0,60 m), l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
2. Si la diferència de nivells és més de seixanta centímetres (0,60 m) l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a seixanta centímetres (0,60 m) per sota de la cota més alta de l'extrem de la línia de façana de la cota més alta.
3. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc al fet que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a un metre cinquanta centímetres (1,50 m) per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram correspongués a una façana independent.

#### b) Edificis amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà.

S'aplicaran les condicions de l'apartat a) anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si es tractés d'una sola.

#### c) Edificis amb façana a dues o més vies sense fer cantonada o xamfrà.

Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals quedi separada per l'espai lliure interior d'illa es regularan, respecte a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

- d) Edificis en illes que no disposin, almenys en la part objecte d'edificació, d'espai lliure interior.

L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial al qual doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una fondària edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i pel de la façana oposada.

---

**Art. 85 - Construccions per damunt de l'alçada reguladora.**

(NB)

1. Construccions permeses.

Per damunt de l'alçada reguladora només es permeten les construccions següents:

- a) La coberta de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%), l'arrencada de la qual s'ha de situar sobre unes línies horitzontals ubicades als plans de façana anterior i posterior de l'edifici, a una alçada no superior a la reguladora màxima. El carener quedarà situat a la meitat de la distància entre les façanes amb un màxim de nou metres (9 m). A més, per als edificis de plurihabitatge, l'arrencada de la coberta inclinada es generalitzarà a totes les seves façanes i les mitgeres definitives.
- b) L'espai sota coberta, que serà ocupable sense que pugui formar un habitatge independent i des del qual no s'hi podrà practicar obertures en el pla de façana. Quan s'incorpori en aquest espai alguna de les peces contingudes en el programa funcional de l'habitatge s'haurà de complir, com la resta de l'habitatge, amb les ordenances municipals reguladores de l'edificació i dels usos i activitats, com també amb les condicions mínimes d'habitabilitat. Aquest espai sota coberta no comptabilitzarà a efectes del sostre màxim que pugui ser ordenat a partir d'un Estudi de Detall.
- c) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta centímetres (0,60 m).
- d) Les baranes de façana i dels patis interiors. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir un metre (1 m) si són opaques i podrà assolir fins a un metre vuitanta centímetres (1,80 m) amb material transparent o amb reixes.
- e) Els elements de separació entre terrats. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà ultrapassar un metre cinquanta centímetres (1,50 m).
- f) Els elements tècnics de les instal·lacions hauran de romandre per sota del díedre virtual traçat a quaranta-cinc graus (45°) per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana, excepte quan es justifiquin explícitament per les pròpies necessitats del servei.
- g) Els coronaments decoratius de les façanes.

2. Elements tècnics de les instal·lacions.

- a) Són aquelles parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o d'aigua, de refrigeració o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espais

per a recorreguts extra dels ascensors i per a accés al terrat o coberta, estenedors oberts, i d'altres.

- b) Aquests elements s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici i hauran de ser acabats amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana a carrer.

---

**Art. 86 - Mitgeres.**

(NB)

1. Definició.

S'entén per mitgera el mur lateral, partió de dues edificacions o finques que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.

2. Mitgeres temporals.

- a) S'entén per mitgera temporal aquella que a la vista del planejament vigent pot arribar a desaparèixer en quedar tapada per l'edificació veïna.
- b) Les mitgeres temporals hauran de ser acabades amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana o excepcionalment amb prefabricats de característiques i colors que l'Ajuntament estableixi i permeti.

3. Mitgeres definitives.

- a) S'entén per mitgeres definitives aquelles que a la vista del planejament vigent no sigui possible o previsible ser tapades amb edificacions confrontants:
- canvis d'alçada en illes amb fronts de diferent alçada.
  - parets cegues al pati d'illa com a conseqüència de parcel·les que no assoleixen la profunditat edificable de l'illa.
  - edificis que limitin amb volumetries especials (edificis de catàleg, esglésies, equipaments de volumetria especial, ordenacions volumètriques residencials...)
  - paret límit de front principal amb front secundari.
  - edificis a zona industrial (edificis industrials a partir de 5 m d'alçada de la planta baixa).
- b) Les mitgeres definitives seran considerades com a façanes i en conseqüència els seu tractament material serà únicament amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana a carrer.

---

**Art. 87 - Alçada de les plantes.**

(NB)

1. Alçada lliure.

- a) S'entén per alçada lliure d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat.
- b) L'alçada lliure es fixa en la regulació de zona.

2. Alçada total per planta.

- a) S'entén per alçada total d'una planta la suma de l'alçada lliure i el gruix del sostre (distància entre cares superiors de forjats)
- b) L'alçada total per planta es fixa en la regulació de zona.

### 3. Alçada útil.

- a) S'entén per alçada útil d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior dels cels rasos, elements estructurals puntuals o la cara inferior dels altells.
- b) L'alçada útil mínima serà la definida per les ordenances en funció de l'ús.

---

## **Art. 88 - Plantes de l'edifici.**

(NB)

### 1. Planta soterrània.

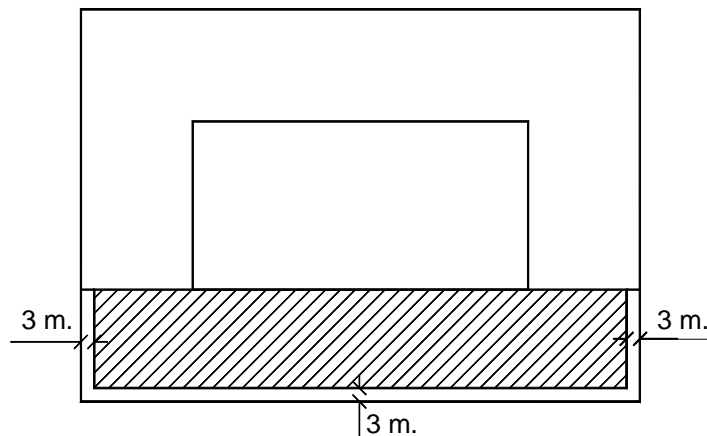
- a) S'entén per planta soterrània aquella situada per sota de la que té la condició de planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
- b) El límit de plantes en soterrani no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres (9 m) de profunditat. Excepcionalment es podrà ampliar a més plantes soterrànies amb la prèvia aprovació d'un Estudi de Detall o Pla Especial on es justifiqui que no es produeix perjudici per l'ús públic del subsòl.
- c) L'alçada lliure mínima de la planta soterrània serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m).
- d) L'alçada útil mínima serà definida per les ordenances en funció de l'ús.

### 2. Planta baixa.

- a) La planta baixa és aquella, el paviment de la qual està situat entre seixanta centímetres (0,60 m) per sobre i seixanta centímetres (0,60 m) per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota respectivament, que correspongui a la parcel·la. En les situacions on l'ús obligui a la construcció de molls de càrrega i descàrrega es considerarà planta baixa la situada per sobre d'aquesta altura en funció de les necessitats del local.
- b) Quan, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts en el punt anterior, s'entendrà com a planta baixa, a cada tram, la de posició inferior.
- c) En els casos de parcel·les que tinguin el front simultàniament a dos vials oposats, la cota de la planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les independents limitades per l'eix de l'illa.
- d) No és permès el desdoblament de la planta baixa en dues plantes segons el sistema de semisoterrani i entresol, excepte en aquelles zones i segons les condicions que les normes d'aquest Pla General especifiquin.
- e) L'alçada lliure mínima i màxima es fixarà en la regulació de la zona.
- f) L'alçada útil mínima es fixarà en les ordenances reguladores.

## 3. Planta baixa amb altell.

- a) A la planta baixa es podrà construir un altell com a ampliació del local situat en la mateixa quan ho permeti la regulació de cada zona.
- b) L'altell no podrà tenir accés independent des de l'exterior, sinó que sempre formarà part del local situat en aquesta planta baixa. La superfície de l'altell serà inferior a l'ocupada en la planta baixa per la mateixa activitat.
- c) L'alçada lliure mínima per sota de l'altell serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m), i per sobre serà la mateixa. Si la part superior es destina a dipòsits de materials no serà necessari complir aquesta última condició.
- d) L'altell es separarà un mínim de tres metres (3 m) de totes les façanes de l'edifici. En cas que l'edifici tingui la façana de la planta baixa reculada en forma de porxada, l'altell es regularà tres metres (3 m) des de l'interior de la porxada.



- e) L'altell no comptabilitza a efectes d'edificabilitat i per tant no serà atribuïble al còmput de l'edificabilitat que pugui ésser ordenada mitjançant un Estudi de Detall.

## 4. Planta pis.

- a) S'entén per planta pis tota planta d'edificació per sobre de la planta baixa.
- b) L'alçada lliure mínima i màxima serà fixada en la regulació de la zona.
- c) L'alçada útil mínima serà la que fixin les ordenances en relació a l'ús.

**Art. 89 - Fondària edificable.**

(NB)

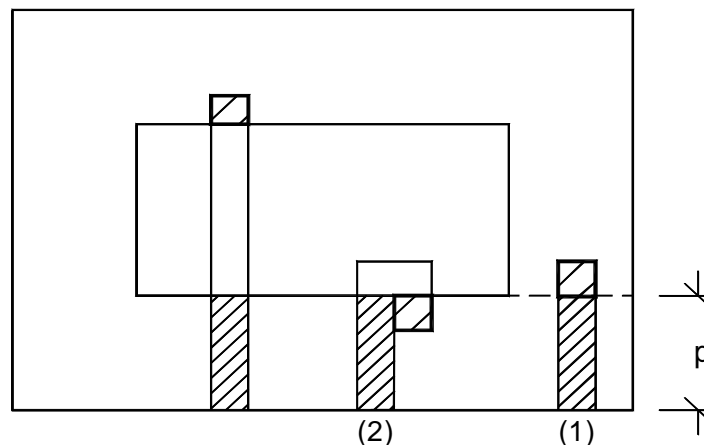
- a) S'entén per fondària edificable la distància normal a la línia de façana que limita l'alçada reguladora de l'edificació per la part posterior.



- b) La fondària edificable resulta del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa la superfície de la qual equivalgui, com a mínim, al percentatge de sòl no ocupable establert en cada zona, amb un mínim d'onze metres (11 m) de fondària.
- c) La profunditat edificable de cada parcel·la podrà ésser ultrapassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints.
- d) Les porcions de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable, formaran part de "l'espai lliure interior d'illa". No seran edificables per damunt de la planta baixa encara que els correspongués més edificabilitat per una altra alineació de vialitat si no tenen façana a aquest carrer. Tindran la mateixa restricció les porcions de solar que, tot i estar contingudes dins del gàlib que en resulta de les profunditats edificables, es trobin en les situacions següents:

1. Quan sobrepassin la línia màxima de profunditat edificable (p) del tram de carrer al qual té façana.
2. Quan no assoleixin ortogonalitat amb la línia de façana.

Amb tot, prevaldrà la regulació de zona en el cas de ser més restrictiva.



- e) En illes triangulars els angles aguts de més de quaranta-cinc graus ( $45^\circ$ ) s'hauran de truncar de manera que resulti una línia interior de façana no menor de sis metres (6 m).
- f) En els casos d'illes irregulars i amb alineacions amb encontres aguts o de parcel·lació no ortogonal i altres similars, la línia límit de la profunditat edificable es podrà situar de manera no paral·lela a la línia de façana, sempre que de mitjana no resulti una fondària edificable més gran a planta baixa i que no es sobrepassi en més d'un metre i mig (1,5 m) la profunditat teòrica.
- g) La fondària edificable no serà modificada per l'existència de passatges ni per la inclusió a l'espai lliure interior d'illa o en algunes de les parcel·les amb front a via pública de sòl públic destinat a jardí, parc, dotacions o equipaments. En aquests supòsits el càlcul de la profunditat edificable es farà en la forma establerta per aquestes Normes, com si aquestes parcel·les fossin edificables per a usos privats.

- h) Quan per raons de les dimensions de l'illa no fos possible inscriure una circumferència de vuit metres ( 8 m) de diàmetre a l'interior del pati d'illa, el conjunt de les parcel·les, en les quals l'amplada total entre alineacions de vialitat oposades sigui inferior a trenta metres (30 m) serà totalment ocupable (t.o.), però no podran superar l'edificabilitat teòrica d'aplicar aquesta profunditat edificable mínima d'11 m a l'alçada reguladora corresponent de PB+2PP i afegir-hi la superfície edificable del pati en planta baixa en cas que la regulació de la zona ho permeti.

## Art. 90 - Espai lliure interior d'illa.

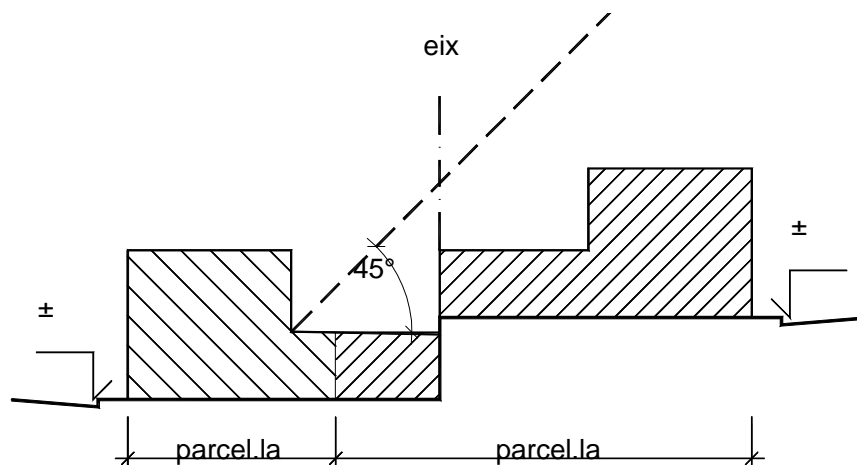
(NB)

### 1. Definició.

- a) S'entén per espai lliure interior d'illa, l'espai lliure d'edificació que resulti de l'aplicació del paràmetre regulador de la profunditat edificable.
- b) Excepcionalment, quan es prevegi en forma expressa dins la regulació de la zona o subzona, l'espai lliure interior d'illa podrà resultar edificable en planta baixa amb les condicions següents:

L'edificació a l'espai lliure interior d'illa haurà d'entendre's referida a la rasant del carrer, al qual té el front la parcel·la, fins a una fondària igual a la meitat de la distància entre les façanes interiors oposades. Així en els casos de desnivell entre aquestes façanes, la resta de parcel·la que sobrepassi la meitat de la distància definida només podrà edificar-se en referència a la rasant del carrer oposat.

A més en desnivells forts, l'edificació a l'espai interior d'illa s'haurà de reduir si cal per tal de no ultrapassar un pla ideal traçat a quaranta-cinc grau (45°) des del límit de fondària edificable de la parcel·la oposada, traçat a l'alçada màxima de la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa forma des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.



- c) L'espai lliure interior d'illa no es podrà destinar a aparcament en superfície ni podrà constituir un espai de circulació de vehicles.

**Art. 91 - Coberts pati.**

(NB)

En les parcel·les amb unihabitatges o plurihabitatges (que no sobrepassin el nombre màxim de plantes corresponent a PB+2PP), s'admet la construcció d'un cobert en planta baixa adossat al límit posterior de parcel·la, de profunditat edificable màxima de quatre metres (4 m), situat a una distància mínima de sis metres (6 m) de la façana posterior de l'habitatge. L'alçada màxima total inclosa la coberta serà de dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m) a comptar des del nivell del pati. La seva utilització no serà la d'habitatge i les parets de tancament tindran un gruix mínim de quinze centímetres (15 cm). La coberta no serà accessible.

**Art. 92 - Patis de llum i de ventilació.**

(NB)

## 1. Patis de llum (celoberts).

- a) S'entendrà per pati de llum, l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici o a crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria.
- b) Als edificis d'habitatges, els dormitoris i les estances interiors hauran de ventilar i captar la llum mitjançant, al menys, patis de llum. La ventilació i il·luminació amb mitjans tècnics, sense utilització de patis de llum, s'admetran per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances, sempre que s'assegurin les condicions higièniques dels habitatges. Es permetrà la ventilació o la il·luminació amb elements o mitjans tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.
- c) Les obres d'ampliació permeses per aquestes Normes, per a l'addició de noves plantes-pis sobre edificis ja construïts, requeriran per a l'atorgament de llicències d'obres, l'adequació de les dimensions dels patis de llum de les plantes ja edificades al que estableixen les ordenances d'edificació.
- d) El pati de llum es considera interior quan no és obert a espais lliures o de vial. En cas contrari, es denominarà pati de llum mixt o exterior.
- e) Les dimensions i superfícies mínimes depenen de l'alçada del pati i hauran de permetre incloure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a 1/6 de l'alçada total de l'edifici amb un mínim de tres metres (3 m) i una superfície mínima que es fixa en el quadre següent:

Alçada del pati en nombre de plantes	Superfície mínima m <sup>2</sup>
1	9
2	9
3	9
4	14
5	16
6	18
7	20
més de 7	22

- f) En els habitatges unifamiliars es podran reduir aquestes dimensions en funció del que es reguli a la normativa sectorial vigent.

## 2. Patis de ventilació.

- a) S'entendrà per pati de ventilació l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació destinat a permetre la ventilació.
- b) En els edificis d'habitatges d'alçada fins a planta baixa i dues plantes pis es permetrà la ventilació zenital de l'escala segons les condicions que fixin les ordenances municipals.
- c) En els habitatges unifamiliars es podran aplicar dimensions especials dels patis de ventilació segons es reguli a les ordenances d'edificació.

---

## **Art. 93 - Cossos i elements sortits.**

(NB)

### 1. Pla de façana.

- a) És el pla vertical definit a partir de l'alineació dels carrers. Esdevé una superfície homogènia construïda que configura el caràcter del buit urbà, o espai públic dels carrers i de les places.
- b) La composició de les façanes haurà de referir-se a aquest pla respecte a les obertures, els cossos i els elements sortints, encara que la parcel·lació no sigui perpendicular al mateix.
- c) Qualsevol element de la composició de la façana que trenqui l'ordenació d'aquest pla haurà d'ésser convenientment justificat.

### 2. Cossos sortints.

- a) S'entén per cossos sortints aquells que sobrepassen de l'alineació de façana o línia de façana, de l'alineació interior, o espai lliure a l'interior d'illa, i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.

Són cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmuntables.

Són cossos sortints semitancats els que tinguin tancat totalment algun dels cantons laterals amb tancaments indesmuntables i opacs, com són les galeries i similars, que reuneixin aquestes característiques.

Són cossos sortints oberts els balcons.

- b) S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal de la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints a partir de la planta pis. Aquest pla límit de vol es situarà a la distància de la paret mitgera que reguli l'ordenança d'edificació.
- c) En l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que sobrepassin la profunditat edificable.

### 3. Elements sortints.

- a) S'entén per elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen de la línia de façana o de la línia de profunditat màxima edificable o d'alineació de l'edificació.
- b) Es consideren com a tals els sòcols, els pilars, les volades, les gàrgoles, les marquesines, els para-sols i altres elements similars. No s'inclouen en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, tals com lones, persianes, rètols, anuncis i similars.

## **SECCIÓ TERCERA**

### **PARÀMETRES REGULADORS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA**

---

#### **Art. 94 - Paràmetres reguladors de l'ordenació.**

(NB)

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica seran els següents:

- Parcel·la (art. 95).
  1. Definició
  2. Façana mínima
  3. Condicions de solar
- Unitats d'ordenació i edificació (art. 96)
  1. Unitat d'ordenació
  2. Unitat mínima d'edificació
  3. Unitat d'edificació «flexible»
  4. Unitat d'edificació «unívoca»
  5. Unitat d'edificació existent
- Edificabilitat (art. 97)
  1. Índex d'edificabilitat neta
  2. Sostre màxim
  3. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat
  4. Sostre màxim per unitat d'ordenació desenvolupada
  5. Sostre màxim per unitat d'edificació
  6. Sostre real
  7. Sostre real per unitat d'edificació
  8. Sostre real per unitat d'ordenació
  9. Volum màxim edificable

- Ocupació (art. 98)
  1. Ocupació
  2. Ocupació del soterrani
  
- Volum de l'edificació (art. 99)
  1. Perímetre regulador
  2. Perfil regulador
  3. Alçada reguladora
  4. Nombre de plantes màxim
  5. Cotes de referència de la planta baixa
  6. Construccions per damunt de l'alçada reguladora
  
- Paràmetres limitadors del volum de l'edificació (art. 99 bis)
  1. Edificabilitat i ocupació màxima
  2. Separació mínima entre edificacions i cossos
  3. Assolellament mínim per habitatges
  4. Alçada i nombre màxim de plantes d'edificacions situades sobre l'alineació de carrer.
  
- Alçada de les plantes (art. 100)
  1. Alçada lliure
  2. Alçada útil
  
- Plantes de l'edifici (art. 101)
  1. Planta soterrani
  2. Planta baixa
  3. Planta baixa amb altell
  4. Planta pis
  
- Patis de llum i ventilació (art. 102)
  1. Patis de llum (celoberts)
  2. Patis de ventilació
  
- Cossos i elements sortints (art. 103)
  1. Cossos sortints
  2. Elements sortints

- Tanques (art. 104)

---

### **Art. 95 - Parcel·la .**

(NB)

#### 1. Definició.

- a) S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació.
- b) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, es pot donar el cas que una d'aquelles en compregui diverses i a la inversa.
- c) Quan dins d'aquestes Normes o en els Plans Parciais, Especials o Estudis de Detall, s'establís una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, serà obligatori per poder edificar complir aquesta superfície mínima o longitud mínima. S'exceptuen aquelles parcel·les petites en sòl urbà existents anteriorment a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General, quan ho permetin explícitament i en la quantia que senyalen els preceptes de cada zona.
- d) Les parcel·les mínimes seran indivisibles.

La qualitat de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament a la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

#### 2. Façana mínima.

S'entén per façana mínima de parcel·la aquella longitud d'alineació de carrer pertanyent a una mateixa parcel·la . Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cantó o xamfrà n'hi haurà prou que aquesta condició es compleixi en qualsevol dels seus fronts.

#### 3. Condicions de solar.

Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització i tenir les superfícies establertes en el planejament.

Per a atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi les condicions establertes a l'article 58 d'aquestes Normes.

---

### **Art. 96 - Unitats d'ordenació i d'edificació.**

(NB)

#### 1. Unitat d'ordenació.

- a) S'entén per unitat d'ordenació la part del sòl privat -parcel·lable o parcel·lat- a la qual es fa referència per aplicar l'índex d'edificabilitat i el percentatge d'ocupació establert pel Pla General per a cada zona o subzona.
- b) La unitat d'ordenació s'haurà de desenvolupar obligatòriament mitjançant un Estudi de Detall o Pla Especial.
- c) La unitat d'ordenació fixa l'àmbit mínim de l'Estudi de Detall o Pla Especial.

- d) L'Estudi de Detall o el Pla Especial haurà de distribuir l'edificabilitat de la unitat d'ordenació en unitats d'edificació i/o parcel·les edificables, i establir el repartiment numèric de l'aprofitament dins la proposta formal i espacial del conjunt.
2. Unitat mínima d'edificació.
- a) S'entén per unitat mínima d'edificació la part del sostre edificable que ha de ser objecte de projecte arquitectònic únic.
- b) Tota unitat d'edificació té adjudicat per l'Estudi de Detall o el Pla Especial un sostre i una ocupació global i ocupacions de plantes pis que poden ser desiguals entre les diferents unitats d'edificació d'una mateixa unitat d'ordenació.
- c) Segons la manera com es defineix el volum de la unitat d'edificació, aquesta pot ser «flexible» o «unívoca».
3. Unitat d'edificació «flexible».
- a) És flexible quan la definició volumètrica que en fa l'Estudi de Detall o el Pla Especial admet variacions en el projecte arquitectònic.
- b) En aquest cas la definició volumètrica es farà mitjançant perímetres o volums reguladors màxims, i un índex d'edificabilitat particular, o sostre màxim edificable referits ambdós al perímetre regulador.
4. Unitat d'edificació «unívoca».
- a) És unívoca quan la definició volumètrica que en fa l'Estudi de Detall o el Pla Especial és ajustada i obligatòria per al projecte arquitectònic.
- b) En aquest cas la definició volumètrica es fa mitjançant alineacions i alçades reguladores obligatòries.
5. Unitat d'edificació existent
- a) S'entén per unitat d'edificació existent a l'agrupació ja consolidada d'una o de diverses parcel·les en una construcció arquitectònica comuna. La seva delimitació queda grafiada en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
- b) En cada una d'elles s'haurà de mantenir les característiques arquitectòniques homogènies que li són pròpies: volum, composició de façanes, cossos i elements sortints, materials, tanques, alçada de plantes, perfils reguladors, alçades màximes, accessos als aparcaments, etc.
- c) Tota unitat d'edificació existent es podrà modificar al establir nous criteris d'uniformització mitjançant un Estudi de Detall.

---

**Art. 97 – Edificabilitat**  
(NB)

1. Índex d'edificabilitat neta.



És l'índex que relaciona els metres quadrats de sostre construïble amb els metres quadrats de sòl d'aprofitament privat que es defineix per a cada zona.

2. Sostre màxim.

És la superfície màxima de sostre edificable en metres quadrats (m<sup>2</sup>) que defineix una figura de planejament aplicant els criteris de medició definits en aquestes Normes.

3. Sostre de l'edificació a efectes del càlcul d'edificabilitat.

- a) És la superfície de sostre de l'edificació tancada i semitancada.
- b) La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat.
- c) La superfície que ocupin els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora màxima o perímetre regulador no és computable a efectes d'edificabilitat.
- d) La superfície que ocupin els patis d'il·luminació i de ventilació tancats és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat en tot allò que no excedeixi les dimensions mínimes regulades per aquestes Normes.
- e) La superfície que es pugui edificar sota el concepte d'altell depenent de la planta baixa és computable a efectes d'edificabilitat.
- f) Els volums com ara caixes d'escala, ascensors, espais de consergeria i recepció, cambres d'instal·lacions, garatges i altres cossos d'edificació, són computables a efectes d'edificabilitat.

4. Sostre màxim per unitat d'ordenació desenvolupada.

- a) És la superfície de sostre edificable resultat d'aplicar les directrius de l'Estudi de Detall o Pla Especial vigent en el conjunt de la unitat d'ordenació.
- b) En el cas que les determinacions de l'Estudi de Detall o del Pla Especial donin com a resultat un sostre global inferior al sostre màxim derivat de l'índex d'edificabilitat de la zona, es podrà redactar un altre Estudi de Detall referit a tota la unitat d'ordenació i redistribuir la diferència de sostre entre totes les unitats d'edificació.

Aquesta redistribució, es farà proporcionalment a les superfícies de sostre màxim de les diferents unitats d'edificació segons l'anterior Estudi de Detall, llevat que en aquest s'acordi expressament el contrari.

5. Sostre màxim per unitat d'edificació.

- a) És la superfície de sostre edificable resultat de la distribució que en fa l'Estudi de Detall o el Pla Especial per a cada unitat d'edificació.
- b) En el cas de tenir una unitat d'edificació construïda, i no existir l'Estudi de Detall o el Pla Especial (sectors provinents d'anteriors planejaments) el sostre màxim que li correspon a cada una de les unitats d'edificació, es podrà determinar mitjançant la redacció d'un Estudi de Detall o Pla Especial que

haurà de precisar amb exactitud el sostre real existent en el moment de redactar-se per unitat d'edificació i redistribuir la diferència de sostre entre les diferents unitats d'edificació amb el criteri de proporcionalitat a les superfícies de sostre reals de cada una d'elles.

6. Sostre real.

- a) És la superfície de sostre construïda.
- b) Els criteris d'amidament del sostre real seran els que s'estableixen a efectes de càlcul d'edificabilitat.

7. Sostre real per unitat d'edificació.

- a) És el sostre construït a l'interior de la unitat d'edificació corresponent.
- b) Els criteris d'amidament del sostre real seran els que s'estableixen a l'efecte de fer el càlcul d'edificabilitat.

8. Sostre real per unitat d'ordenació.

- a) És el sostre construït a l'interior de la unitat d'ordenació corresponent.
- b) El sostre real per unitat d'ordenació és la suma dels sostres reals de les diferents unitats d'edificació.
- c) Els criteris d'amidament del sostre real seran els que s'estableixen a l'efecte de fer el càlcul d'edificabilitat.

9. Volum màxim edificable.

Es defineix el volum màxim construït com l'envolvent edificatori màxim resultant de multiplicar tota la superfície construïda per damunt de la rasant del terreny definitiu per la seva alçada.

---

**Art. 98 - Ocupació.**

(NB)

1. Ocupació.

- a) L'ocupació màxima d'un edifici s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum construït per sobre de la planta soterrània, inclosos els cossos sortints, els elements sortints permanents i els patis de llum i de ventilació llevat dels patis mixtos.
- b) Quan l'edificació se situï alineada al vial s'admetran els cossos i els elements sortints segons la regulació d'alineació de vial, però seran computats dins del sostre edificable.

2. Ocupació del soterrani.

L'ocupació en plantes soterrani pot arribar al 100% del sòl ocupable per l'edifici i només el 50% de l'espai lliure no edificable referit a tota la unitat d'ordenació.

Es podrà superar el 50% d'ocupació de l'espai lliure no edificable si es garanteix la plantació d'arbrat al damunt.

---

**Art. 99 - Volumetria de l'edificació.**  
(NB)

1. Perímetre regulador.
  - a) Són aquelles alineacions màximes de l'edificació.
  - b) En funció de la proposta hi pot haver una alineació diferent per a cada planta.
  - c) Els cossos volats dels edificis són compresos dins el perímetre regulador, a excepció de quan l'edificació se situï a les alineacions de vial. En tot cas, serà el planejament de desenvolupament qui determinarà les façanes on s'admeten.
  
2. Perfil regulador.

És l'alçada màxima que poden tenir els edificis o parts d'edificis.
  
3. Alçada reguladora.
  - a) És l'alçada que obligatòriament han de tenir els edificis o parts d'edificis.
  - b) L'amidament de l'alçada dels edificis, atès que aquests s'ordenen independentment dels carrers, s'haurà de fer des de la cota de referència de la planta baixa.
  
4. Nombre de plantes màxim.

És el nombre màxim de plantes que pot contenir l'edifici o part de l'edifici dins de l'alçada reguladora.
  
5. Cotes de referència de la planta baixa.
  - a) Determinen la base de medició de l'alçada màxima de l'edificació podent ser varies per un mateix edifici.
  - b) Es defineixen en l'Estudi de Detall o en el Pla Especial corresponent.
  
6. Construccions per damunt de l'alçada reguladora.
  - a) Les construccions que es permeten per damunt de l'alçada reguladora, són aquelles construccions d'acabament de l'edifici, que no donen lloc a espais habitables, excepte quan el planejament ho prevegi de manera expressa, com ara cambra d'aire i elements de cobertura en cas de coberta plana, la coberta inclinada de l'edifici de pendent inferior al 30%, baranes en cas de terrat i acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu, i també els elements tècnics de les instal·lacions de l'edifici, motivats pels ascensors, la calefacció, l'acondicionament d'aire, l'aigua, els elements de suport per a l'estesa i el sacat de roba, l'extracció de fums, les claraboies, les antenes, els cossos d'escala d'accés al terrat o la coberta i els remats de murs.
  - b) En tot cas el volum d'aquests elements, la dimensió dels quals estarà en funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici en el moment de sol·licitar la llicència municipal de l'edificació.

**Art. 99 (bis) – Limitadors del volum de l'edificació.**

(NB)

## 1. Edificabilitat i ocupació màxima.

Els paràmetres d'edificabilitat i ocupació màxima establerts pel planejament vigent per a una unitat d'ordenació o d'edificació, condicionen el volum que poden tenir les edificacions.

## 2. Separació mínima entre edificació o cossos.

Als efectes de preservació de les condicions de privacitat dels habitatges o locals habitables la distància mínima entre dos edificis pròxims estarà en funció de la major altura de les edificacions corresponents, d'acord amb la taula següent:

Nombre de plantes	separació mínima (en metres)
Fins PB+2PP	4 m
PB+3PP i PB+4PP	8 m
PB+5PP i PB+6PP	12 m
PB+7PP i PB+8PP	16 m
>PB+8PP	20 m

## 3. Assolellament mínim per habitatge.

## a) Assolellament en la mateixa illa (en façanes a carrer i pati de les noves edificacions i en façanes a pati de les edificacions existents).

Als efectes d'il·luminació i assolellament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb l'altura d'aquestes, serà tal que assegurí a tota planta i habitatge de l'edificació, com a mínim, una hora de sol entre les deu i les catorze hores solars, el dia 21 de gener de cada any.

Els angles de Sol, expressats amb alçada i azimuth, a considerar pel referit dia i per l'interval horari requerit són els següents:

Angles de Sol a considerar pel dia 21 de gener			
Hora Solar	Hora Oficial	Alçada	Azimut
10:00	11:00	22°	30°SE
11:00	12:00	27°	15°SE
12:00	13:00	29°	0°S
13:00	14:00	27°	15°SO
14:00	15:00	22°	30°SO

## b) Assolellament a illes veïnes.

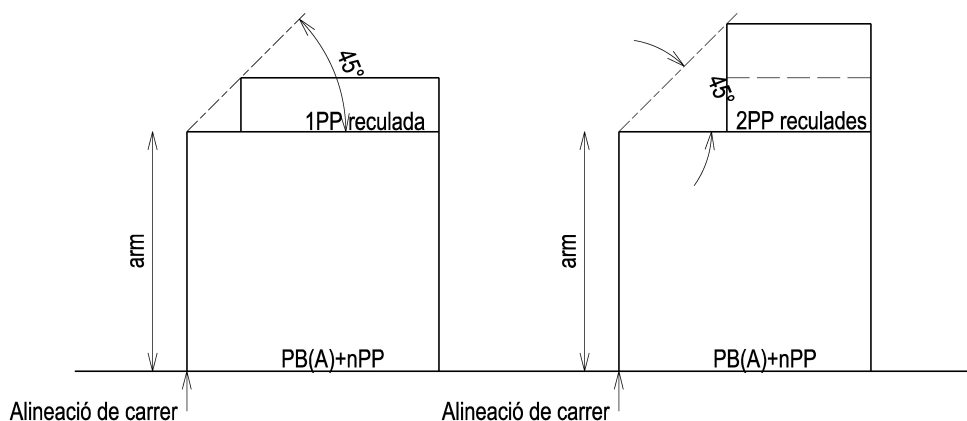
A fi de limitar els efectes negatius que poden originar-se sobre l'edificació existent o possible en zones confrontades hauran de complir-se respecte a aquestes les separacions mínimes establertes a l'apartat 6.1 anterior.

Aquesta condició no és aplicable quan l'edificació s'alinea al carrer en les zones generals, de configuració de carrers (claus 1, 3 i 5) on la limitació d'asseïllament a illes veïnes es determina per les condicions d'edificació que provenen del sistema d'ordenació per alineació de carrer.

4. Alçada i nombre màxim de plantes d'edificacions situades sobre l'alineació de carrer.
- a) Per a les zones residencials (claus 1.7, 1.8 i 1.9) en què la façana de les edificacions es situï sobre les alineacions de carrer, l'alçada màxima de l'edificació estarà en funció de l'amplada de vial, d'acord amb el quadre següent:

Amplada de referència del carrer	Nombre màxim de plantes	Alçada màx. de l'edificació planta baixa sense altell	Alçada màx. de l'edificació planta baixa amb altell
menor de 12 m	PB+2PP	10,30 m	11,70 m
de 12 a menys de 14 m	PB+3PP	13,30 m	14,70 m
de 14 a menys de 20 m	PB+4PP	16,30 m	17,70 m
de 20 a menys de 30 m	PB+5PP	19,30 m	20,70 m
de 30 m o més	PB+6PP	22,30 m	23,70 m

- b) Per sobre d'aquesta alçada màxima que fixa la taula anterior es permet una volumetria reculada en relació amb l'alineació de carrer, la qual vindrà regulada per l'aplicació del diedre a 45 graus sobre aquesta alineació de carrer, però amb la limitació d'una sola reculada.”



#### Art. 100 - Alçada de les plantes. (NB)

##### 1. Alçada lliure.

- a) S'entén per alçada lliure d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat.

b) L'alçada lliure es fixa en la regulació de zona.

## 2. Alçada útil.

a) S'entén per alçada útil d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior dels cels rasos, elements estructurals puntuals o la cara inferior dels altells.

b) L'alçada útil mínima serà la definida per les ordenances en funció de l'ús.

## **Art. 101 - Plantes de l'edifici.**

(NB)

### 1. Planta soterrània.

a) S'entén per planta soterrània tota la planta o part de la planta que es trobi totalment o parcialment enterrada, els sostres de la qual estiguin a menys d'un metre per sobre del nivell del terreny exterior definitiu. La part de la planta semisenterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta alçada, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

b) El límit de plantes soterrànies no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres (9 m) de profunditat. Excepcionalment es podrà ampliar a més plantes soterrànies prèvia aprovació d'un Estudi de Detall o Pla Especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis per a l'ús públic del subsòl.

c) L'alçada lliure mínima de les plantes soterrànies serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m).

d) L'alçada útil mínima serà definida segons ordenances en funció de l'ús.

### 2. Planta baixa.

a) S'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrània real o possible, segons la definició de soterrani anterior.

b) No es permès el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semisenterrani i entresol.

c) L'alçada lliure mínima i màxima es fixarà en l'Estudi de Detall vigent.

d) L'alçada útil mínima es fixarà en les ordenances reguladores.

### 3. Planta baixa amb altell.

a) A la planta baixa, sempre que ho permeti l'alçada prevista a l'Estudi de Detall i les alçades mínimes previstes a les ordenances, es podrà construir un altell com a ampliació del local de la planta baixa, si be aquest comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat d'acord amb l'article 97.3.e d'aquestes Normes.

b) L'altell no podrà tenir accés independent des de l'exterior, sinó que sempre formarà part del local situat en aquesta planta baixa. La superfície de l'altell serà inferior a l'ocupada en planta baixa per la mateixa activitat.

- c) L'alçada lliure mínima per sota de l'altell serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m), i per sobre serà la mateixa. Si la part superior es destina a dipòsits de materials no serà necessari complir aquesta última condició.
- d) L'altell es separarà un mínim de tres metres ( 3 m) de totes les façanes de l'edifici. En el cas que l'edifici tingui la façana de la planta baixa reculada en forma de porxada, l'altell es regularà els tres metres (3 m) des de l'interior de la porxada.

#### 4. Planta pis.

- a) S'entendrà per planta pis tota la planta d'edificació per sobre de la planta baixa.
- b) L'alçada lliure mínima i màxima serà la fixada en l'Estudi de Detall.
- c) L'alçada útil mínima serà la que fixin les ordenances en relació a l'ús.

---

### Art. 102 - Patis de llum i de ventilació.

(NB)

#### 1. Patis de llum (celoberts).

- a) S'entendrà per pati de llum, l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici o a crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria.
- b) En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estàncies interiors hauran de ventilar i captar la llum mitjançant, al menys, patis de llum. La ventilació i la il·luminació amb mitjans tècnics, sense utilització de patis de llum s'admetran per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estàncies, quan s'assegurin les condicions higièniques dels habitatges. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.
- c) Les obres d'ampliació permeses per aquestes Normes, per addició de noves plantes-pis sobre edificis ja construïts, requeriran per a l'atorgament de llicències d'obres l'adequació de les dimensions dels patis de llum de les plantes ja edificades a les condicions mínimes de la mida i la forma exigides per aquestes Normes.
- d) El pati de llum es considera interior quan no és obert a espais lliures o de vial. En cas contrari, es denominarà pati de llum mixt o exterior.

Alçada del pati en nombre de plantes	Superfície mínima (en m <sup>2</sup> )
1	9
2	9
3	9
4	14
5	16
6	18
7	20
més de 7	22

- e) Les dimensions i superfícies mínimes depenen de l'alçada del pati i hauran de permetre incloure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a 1/6 de l'alçada total de l'edifici amb un mínim de tres metres (3 m) i una superfície mínima que es fixa en el quadre següent:
- f) En els habitatges unifamiliars es podran reduir aquestes dimensions en funció del que es reguli a les ordenances d'edificació.

## 2. Patis de ventilació.

- a) S'entendrà per pati de ventilació l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació destinat a permetre la ventilació.
- b) En els edificis d'habitatge d'alçada fins a planta baixa i dues plantes pis es permetrà la ventilació zenital de l'escala segons les condicions que fixin les ordenances municipals.
- c) En els habitatges unifamiliars es podran aplicar dimensions especials dels patis de ventilació segons es reguli a les ordenances d'edificació.

---

### **Art. 103 - Cossos i elements sortints.**

(NB)

#### 1. Cossos sortints.

S'entén per cossos sortints aquells que sobrepassen l'alineació de façana i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.

- Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmuntables.
- Són cossos sortints semitancats els que tinguin tancat totalment algun de llurs cantons laterals amb tancaments indesmuntables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques.
- Són cossos sortints oberts els balcons.

#### 2. Elements sortints.

- a) S'entén per elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen el pla de façana.
- b) Es consideren com a tals els sòcols, els pilars, les volades, les gàrgoles, les marquesines, els parasols, i d'altres elements similars. No estan inclosos en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, tals com lones, persianes, rètols, anuncis i similars.

---

### **Art. 104 - Tanques.**

(NB)

- a) Les tanques que confronten amb vials públics, dotacions i espais verds, es regularan, en relació a les alçades i als materials, per les ordenances d'edificació. Mentre no es disposi de criteris d'uniformització, aquestes no ultrapassaran una alçada d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m).
- b) Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, encara que, en determinats



casos, es permetrà d'enretirar-les en part, amb la finalitat de relacionar d'una altra forma l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, tractat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

- c) L'alçada màxima de les tanques opaques als altres límits mai no podrà ultrapassar l'alçada d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m) amidats des de la cota natural del terreny en la partió amb el veí.

## SECCIÓ QUARTA

### PARÀMETRES REGULADORS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER EDIFICACIÓ AÏLLADA

#### Art. 105 - Paràmetres reguladors de l'ordenació. (NB)

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada seran els següents:

- Parcel·la (art. 106)
  1. Definició
  2. Condicions de solar
- Edificabilitat (art. 107)
  1. Índex d'edificabilitat neta
  2. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat
  3. Distribució del sostre edificable
  4. Construccions auxiliars
- Ocupació de la parcel·la (art. 108)
  1. Ocupació màxima per parcel·la
  2. Adaptació topogràfica del terreny
  3. Separacions mínimes als llindars de parcel·la
- Alçada de l'edificació (art. 109)
  1. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes
  2. Construccions per damunt de l'alçada reguladora
  3. Elements tècnics de les instal·lacions
- Alçada de les plantes (art. 110)
  1. Alçada lliure
  2. Alçada útil

- Plantes de l'edifici (art. 111)
  1. Planta soterrània
  2. Planta baixa
  3. Planta pis
- Sòl lliure (art. 112)
  1. Sòl lliure de l'edificació
  2. Tanques
- Patis de llum i ventilació (art. 113)
  1. Patis de llum (celoberts)
  2. Patis de ventilació
- Cossos i elements sortints (art. 114)
  1. Cossos sortints
  2. Elements sortints

---

**Art. 106 - Parcel·la .**  
(NB)

1. Definició.
  - a) S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació
  - b) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, es pot donar el cas que una d'aquelles en compregui diverses i a la inversa.
  - c) Quan dins d'aquestes Normes o en els Plans Parcial, Especials o Estudis de Detall, s'estableixi una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, serà obligatori per poder edificar complir aquesta superfície mínima o longitud mínima. S'exceptuen aquelles parcel·les petites en sòl urbà existents anteriorment a la data d'aprovació inicial d'aquest Pla General, quan ho permetin explícitament i en la quantia que assenyalen els preceptes de cada zona.
  - d) Les parcel·les mínimes seran indivisibles.

La qualitat de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament a la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

2. Condicions de solar.

Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir amb les condicions mínimes d'urbanització i superfícies establertes en el planejament.

Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi els elements d'urbanització següents:

- Accés rodat
- Encintat de voreres
- Pavimentació de calçada i voreres
- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua
- Enllumenat públic
- Xarxa de sanejament

Tanmateix, s'atorgarà llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització, quan hi concorrin les circumstàncies següents:

- a) Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització.
- b) Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari, o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència els tècnics municipals informaran sobre aquests extrems.

Mentre no es constitueixi la garantia no s'atorgarà la llicència.

En qualsevol cas, i tal com determina la legislació urbanística vigent (art. 41.2 R.G.U), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

---

#### **Art. 107 - Edificabilitat.**

(NB)

##### 1. Índex d'edificabilitat neta.

És l'índex que relaciona els metres quadrats de sostre construïble amb els metres quadrats de sòl d'aprofitament privat que es defineix per a cada zona.

##### 2. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat.

- a) És la superfície de sostre de l'edificació tancada i semitancada.
- b) La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat.
- c) La superfície que ocupin els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora màxima o perímetre regulador no és computable a efectes d'edificabilitat.
- d) La superfície que ocupin els patis d'il·luminació i de ventilació tancats és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat en tot allò que no excedeixi les dimensions mínimes regulades per aquestes Normes.

- e) Els volums com ara caixes d'escala, ascensors, espais de consergeria i recepció, cambres d'instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació, són computables a efectes d'edificabilitat.
3. Distribució del sostre edificable.
- a) El sostre edificable podrà distribuir-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar-se part del sostre a edificacions auxiliars.
- b) Quan en la regulació de la zona es fixin, en funció de la mida de la parcel·la, límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents, resultat de la possible distribució de l'edificació de cada parcel·la, s'hauran de respectar encara que això representi que no es pot aprofitar el màxim segons l'índex d'intensitat d'edificació.
4. Construccions auxiliars.
- a) S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestidors, quadres, safareigs, rebost, hivernacles, quioscos, caseta de control i altres usos similars.
- b) El sostre edificat de les construccions auxiliars és computable als efectes del càlcul d'edificabilitat.

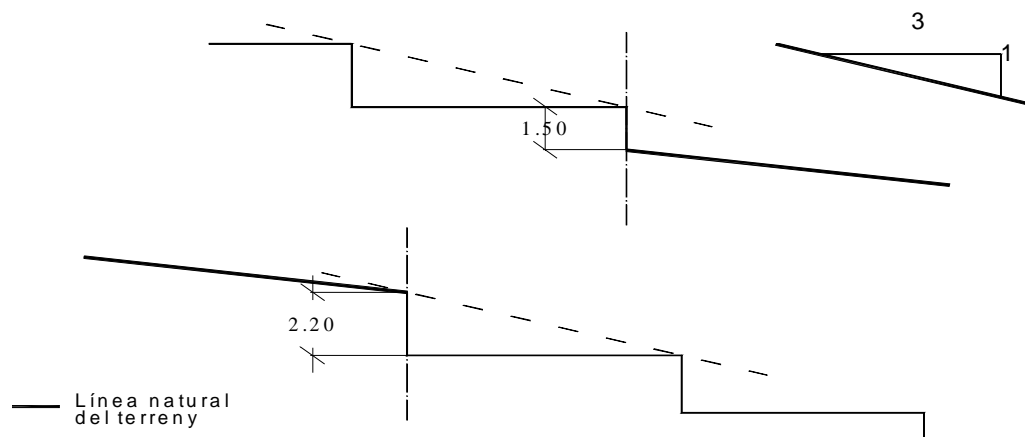
---

**Art. 108 - Ocupació de parcel·la.**  
(NB)

1. Ocupació màxima per parcel·la.
- a) S'entén per ocupació màxima per parcel·la aquell percentatge de la superfície de la parcel·la que pot ser ocupat per l'edificació o pels soterranis.
- b) L'ocupació màxima de parcel·la es fixa en la regulació de zona.
- c) L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i els elements sortints.
- d) Les plantes soterrànies no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la, llevat que l'ocupació de soterrani es reguli específicament.
2. Adaptació topogràfica del terreny.
- a) Per a les parcel·les amb pendent superior al trenta per cent (30%), el percentatge d'ocupació admès variarà.
- del 30 al 50 per 100 es disminueix en 1/3
  - del 50 al 100 per 100 es disminueix en 1/2
  - si és més del 100 per 100, el Pla Parcial delimitarà els àmbits on es prohibeix l'edificació.

b) En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses s'hauran de disposar de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

- Les plataformes d'anivellament a la vora de les partions no es podran situar a més d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m) per damunt o a més de dos metres vint centímetres (2,20 m) per sota de la cota natural del terreny en la partió. Quan per raons de manteniment de les zones de bosc no sigui possible l'anivellament del sòl i la cota natural del terreny se situï a més d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m) per sobre de la rasant del carrer, el mur de contenció que en resulti es tractarà amb materials d'acabat de façanes, homogenis amb els utilitzats a les edificacions veïnes.
- Les plataformes d'anivellament dels terrenys a l'interior de la parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin talussos ideals de pendent 1:3 (alçada-base) traçats des de les cotes de límit. Els murs de contenció de terres no podran ultrapassar en cap punt de la partió, una alçada superior a un metre cinquanta centímetres (1,50 m) per damunt de la cota natural del límit, ni de dos metres vint centímetres (2,20 m) per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de tres metres setanta centímetres (3,70 m).



### 3. Separacions mínimes als llindars de parcel·la .

- Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la , a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la seran les establertes en cada cas per la regulació de zona.
- Els cossos sortints hauran de respectar les separacions mínimes de l'edificació als llindars de la parcel·la.
- Les plantes soterrànies resultants de rebaixaments, anivellaments de terrenys o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la.

---

## Art. 109 - Alçada de l'edificació. (NB)

- Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.

- a) L'alçada reguladora màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que segons el relleu del terreny tingui la consideració de planta baixa.
  - b) En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny l'edificació es disposi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, és subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
  - c) En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta de mes-menys un metre (1 m), en relació la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència de cada alçada el centre de gravetat de cada planta baixa. En les situacions on l'ús obligui a la construcció de molls de càrrega i descàrrega es considerarà planta baixa la situada per sobre d'aquesta altura en funció de les necessitats del local.
  - d) L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determinen en la regulació de cada zona.
2. Construccions per damunt de l'alçada reguladora màxima.
- Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetrà:
- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al cinquanta per cent (50%) i l'arrencada de la qual es situï sobre una línia horitzontal, en els paràmetres exteriors de les façanes, a l'alçada no superior a la màxima autoritzada.
  - b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta centímetres (60 cm).
  - c) Les baranes dins d'una alçada màxima d'un metre (1 m) si són opaques i d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m) si són transparents amb reixes.
  - d) Els elements tècnics de l'edificació i les instal·lacions.
3. Elements tècnics de les instal·lacions.
- a) Són aquelles parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o d'aigua, de refrigeració o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espais per a recorreguts extra dels ascensors i per a accés al terrat o coberta, elements per estendre i assecar la roba, i d'altres.
  - b) Els volums d'aquests elements s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici i hauran de ser acabats amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana a carrer.

---

**Art. 110 - Alçada de les plantes.**  
(NB)

- 1. Alçada lliure.

- a) S'entén per alçada lliure d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat.
- b) L'alçada lliure es fixa en la regulació de zona.

## 2. Alçada útil.

- a) S'entén per alçada útil d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior dels cels rasos, elements estructurals puntuals o la cara inferior dels altells.
- b) L'alçada útil mínima serà la definida per les ordenances en funció de l'ús.

---

### **Art. 111 - Plantes de l'edifici.**

(NB)

#### 1. Planta soterrània.

- a) S'entén per planta soterrània tota la planta o part de la planta que es trobi totalment o parcialment enterrada, els sostres de la qual estigui menys d'un metre per sobre del nivell del terreny exterior definitiu. La part de la planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta alçada, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
- b) El límit de plantes soterrànies no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres (9 m) de profunditat. Excepcionalment es podrà ampliar a més plantes subterrànies prèvia aprovació d'un Estudi de Detall o Pla Especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis per a l'ús públic del subsòl.
- c) L'alçada lliure mínima de les plantes soterrànies serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m).
- d) L'alçada útil mínima serà definida segons les ordenances en funció de l'ús.

#### 2. Planta baixa.

- a) S'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrània real o possible, segons la definició anterior.
- b) No és permès el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semisoterrani i entresol.
- c) L'alçada lliure mínima i màxima es fixarà en la figura de Planejament que ho reguli.
- d) L'alçada útil mínima es fixarà en les ordenances reguladores.

#### 3. Planta pis.

- a) S'entendrà per planta pis tota la planta d'edificació per sobre de la planta baixa.
- b) L'alçada lliure mínima i màxima es fixarà en la figura de Planejament que ho reguli.

- c) L'alçada útil mínima serà la que fixin les ordenances en relació a l'ús.

---

**Art. 112 - Sòl lliure.**

(NB)

1. Sòl lliure d'edificació.

- a) Els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de la parcel·la, no podran ser objecte de cap altre aprofitament edificable que no sigui el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la

Pel que fa a tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls, serà aplicable allò que s'estableixi en la regulació de zona.

- b) Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits establerts per als patis mancomunats.

2. Tanques.

- a) Les tanques que confronten amb vials públics, dotacions i espais verds, es regularan, en relació a les alçades i als materials, per les ordenances d'edificació. Mentre no es disposi de criteris d'uniformització, aquestes no ultrapassaran una alçada d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m).

- b) Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, encara que, en determinats casos, es permetrà d'enretirar-les en part, amb la finalitat de relacionar d'una altra forma l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, tractat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

- c) L'alçada màxima de les tanques opaques als altres límits mai no podrà ultrapassar l'alçada d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m) amidats des de la cota natural del terreny en la partió amb el veí.

---

**Art. 113 - Patis de llum i de ventilació.**

(NB)

1. Patis de llum (celobert).

- a) S'entendrà per pati de llum, l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici o a crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria.

- b) Als edificis d'habitatges, els dormitoris i estàncies interiors hauran de ventilar i captar la llum mitjançant, al menys, de patis de llum. La ventilació i la il·luminació a través de mitjans tècnics, sense utilització de patis de llum s'admetran per dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estàncies, quan s'assegurin les condicions higièniques dels habitatges. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.

- c) Les obres d'ampliació permeses per aquestes Normes, per addició de noves plantes-pis sobre edificis ja construïts, requeriran per a l'atorgament de



llicències d'obres l'adequació de les dimensions dels patis de llum de les plantes ja edificades, a les condicions mínimes de la mida i la forma exigides per aquestes Normes.

- d) El pati de llum es considera interior quan no és obert a espais lliures o de vial. En cas contrari, es denominarà pati de llum mixt o exterior.
- e) Les dimensions i superfícies mínimes depenen de l'alçada del pati i hauran de permetre incloure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a 1/6 de l'alçada total de l'edifici amb un mínim de tres metres (3 m) i una superfície mínima que es fixa en el quadre següent:

Alçada del pati en nombre de plantes	Superfície mínima (en m <sup>2</sup> )
1	9
2	9
3	9
4	14
5	16
6	18
7	20
més de 7	22

- f) En els habitatges unifamiliars es podran reduir aquestes dimensions en funció del que es reguli a les ordenances d'edificació.

## 2. Patis de ventilació.

- a) S'entendrà per pati de ventilació l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació destinat a permetre la ventilació.
- b) En els edificis d'habitatge d'alçada fins a planta baixa i dues plantes pis es permetrà la ventilació zenital de l'escala segons les condicions que fixin les ordenances municipals.
- c) En els habitatges unifamiliars es podran aplicar dimensions especials dels patis de ventilació segons es reguli a les ordenances d'edificació.

---

## Art. 114 - Cossos i elements sortints.

(NB)

### 1. Cossos sortints.

S'entén per cossos sortints aquells que sobrepassen l'alineació de façana i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.

- Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmuntables.
- Són cossos sortints semitancats els que tinguin tancat totalment algun de llurs cantons laterals amb tancaments indesmuntables i opacs, com són les galeries i similars, que reuneixin aquestes característiques.

- Són cossos sortints oberts els balcons.
2. Elements sortints.
- a) S'entén per elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen el pla de façana.
  - b) Es consideren com a tals els sòcols, els pilars, les volades, les gàrgoles, les marquesines, els parasols, i d'altres elements similars. No estan inclosos en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, tals com lones, persianes, rètols, anuncis i similars.

## SECCIÓ CINQUENA

### VARIANTS DE REGULACIÓ

---

#### Art. 115 - Definició.

(NB)

S'entén per variant de regulació aquelles condicions específiques relacionades amb l'ús i/o la forma de l'edificació que condicionen una àrea o una parcel·la sense alterar els altres aspectes de la regulació de zona.

1. Les variants de regulació seran obligatòries en aquelles àrees o parcel·les en que així ho especifiquin els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000).
2. Les variants de regulació es podran desenvolupar de manera opcional sempre que la regulació de zona ho permeti.

---

#### Art. 116 - Classificació.

(NB)

A. Hi ha tres grups de variants de regulació.

1. Variants que no modifiquen, o que redueixen el volum edificable sense donar lloc a compensació de volums. En aquest cas l'àmbit serà definit com a unitat arquitectònica i resolt directament mitjançant atorgament de llicència.

2. Variants que compensen els volums.

En aquest cas varien l'emplaçament i/o la forma dels volums però no la quantitat i dóna lloc a compensació de volums. L'àmbit serà definit com a unitat d'ordenació i es resoldrà mitjançant Estudi de Detall.

3. Variants de catàleg. En les situacions que donin lloc a compensació de volums l'àmbit serà definit com a unitat d'ordenació i es resoldrà mitjançant Estudi de Detall.

B. Es defineix també la variant d'ordenació existent (clau \*).

Comprèn una àrea o parcel·la on es planteja una ordenació de volums, ajustada a figures de planejament que desenvolupaven el Pla General anterior, diferent de la prevista en la regulació de zona.

---

**Art. 117 - Tipus de variants de regulació per grups.**

(NB)

1. Variants de regulació que no compensen volum.
  - Variant de porxo
  - Variant de reculada a les plantes pis
  - Variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes.
2. Variants de regulació que compensen volums o sostre.
  - Variant de rehabilitació de naus per a aparcament
  - Variant de rehabilitació de naus per a serveis
  - Variant d'acord de fronts
  - Variant de reculada a tot un front
  - Variant d'ordenació de volums
3. Variants de Catàleg.
  - Variant de conservació arquitectònica.

---

**SUBSECCIÓ PRIMERA**  
**VARIANT DE REGULACIÓ DE PORXO**

---

**Art. 118 - Definició.**

(NB)

Comprèn la parcel·la on es planteja crear una façana porticada.

---

**Art. 119 - Regulació general.**

(NB)

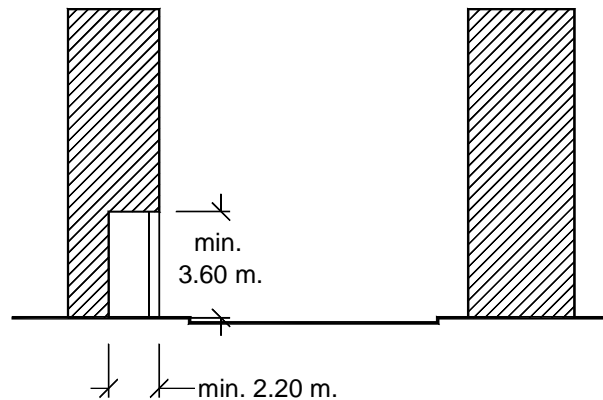
1. Les llicències d'obres que es sol·licitin acollint-se a aquesta variant de regulació no donaran lloc a compensació de volums i hauran de complir amb les condicions determinades en aquesta subsecció.
2. L'atorgament de la llicència suposa la consideració de la parcel·la com a unitat arquitectònica.

---

**Art. 120 - Condicions de l'edificació.**

(NC)

- a) La llum de pas entre pilars formant porxos i la façana reculada serà com a mínim de dos metres vint centímetres (2,20 m).
- b) L'alçada lliure mínima dels porxos serà de tres metres seixanta centímetres (3,60 m).



- c) L'espai porticat tindrà servitud d'ús públic.
- d) Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament de façana en les mitgeres que quedin al descobert llevat que aquestes s'haguessin reculat anteriorment. Aquesta circumstància obligarà a assumir els costos de la reforma necessària per que els dos espais porticats tinguin continuïtat, condició necessària per a l'atorgament de la llicència d'edificació.
- e) S'aplicaran totes les condicions pròpies de la regulació de zona o sistema que no siguin contradictòries amb les anteriors.

## SUBSECCIÓ SEGONA

### VARIANT DE REGULACIÓ DE RECALADA A LES PLANTES PIS

---

#### Art. 121 - Definició.

(NB)

Comprèn la parcel·la on es planteja la reculada de les plantes pis.

---

#### Art. 122 - Regulació general.

(NB)

1. Les llicències d'obres que es sol·licitin acollint-se a aquesta variant de regulació no donaran lloc a compensació de volums i hauran de complir amb les condicions determinades en aquesta subsecció.
2. L'atorgament de la llicència suposa la consideració de la parcel·la com a unitat arquitectònica.

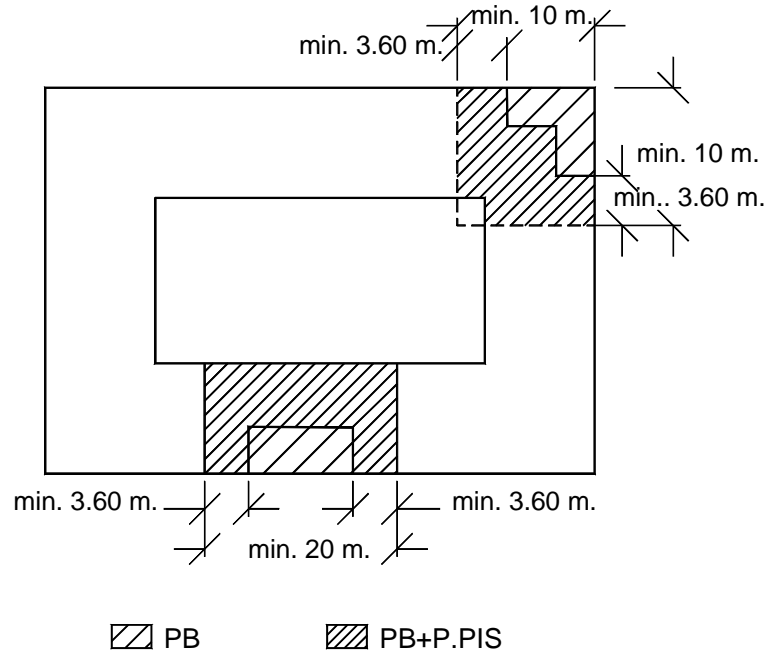
---

#### Art. 123 - Condicions de l'edificació.

(NC)

- a) Els edificis projectats tindran una façana mínima de vint metres (20 m) contínua en planta baixa.
- b) La reculada s'iniciarà a més de tres metres seixanta centímetres (3,60 m) de cada mitgera.

- c) La separació entre paraments oposats complirà les dimensions mínimes establertes per als patis de llum mixtes.
- d) S'aplicaran totes les condicions pròpies de la regulació de zona o sistema que no siguin contradictòries amb les anteriors.



### SUBSECCIÓ TERCERA

### VARIANT DE REGULACIÓ DE RECALADA PARCIAL DE LA TOTALITAT DE LES PLANTES

#### Art. 124 - Definició.

(NB)

Comprèn la parcel·la on es planteja la reculada parcial de l'edificació en la totalitat de les plantes.

#### Art. 125 - Regulació general.

(NB)

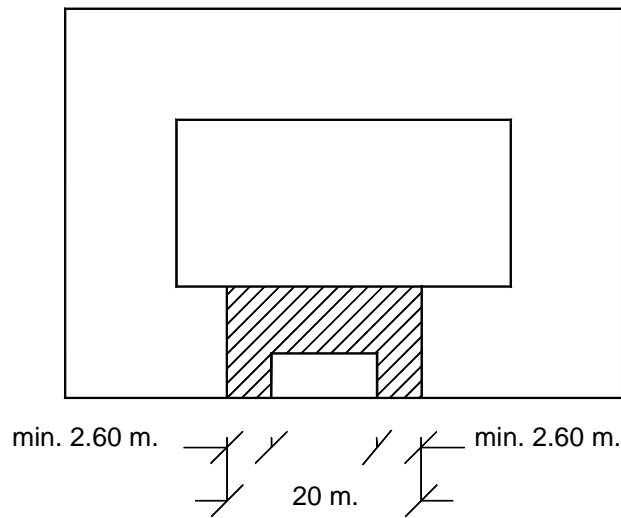
1. Les llicències d'obres que es sol·licitin acollint-se a aquesta variant de regulació no donaran lloc a compensació de volums i hauran de complir amb les condicions determinades en aquesta subsecció.
2. L'atorgament de la llicència suposa la consideració de la parcel·la com a unitat arquitectònica.

#### Art. 126 - Condicions de l'edificació.

(NC)

- a) Els edificis projectats tindran una façana mínima de vint metres (20 m) contínua en planta baixa

- b) La reculada s'iniciarà a més de dos metres seixanta centímetres (2,60 m) de cada mitgera.



- c) La separació entre paraments oposats complirà les dimensions mínimes establertes per als patis de llum mixtes.
- d) S'aplicaran totes les condicions pròpies de la regulació de zona o sistema que no siguin contradictòries amb les anteriors.

## SUBSECCIÓ QUARTA

### VARIANT DE REGULACIÓ DE REHABILITACIÓ DE NAUS PER A APARCAMENT

#### Art. 127 - Definició.

(NB)

Comprèn aquelles naus situades a l'interior d'un pati d'illa no edificable per a les quals es permet la rehabilitació per a ser utilitzada d'aparcament de vehicles.

#### Art. 128 - Regulació general.

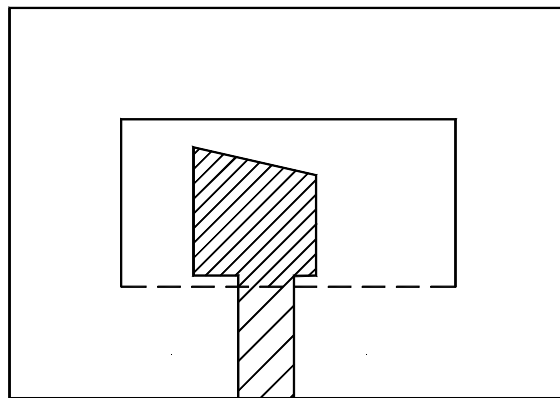
(NB)

1. La regulació sota aquesta variant suposa la consideració de l'àrea o parcel·la com a Unitat d'Ordenació i la redacció d'un Estudi de Detall.
2. L'Estudi de Detall haurà de complir les determinacions fixades en aquesta subsecció i no podrà ampliar el sostre màxim edificable si el sostre existent és igual o superior al sostre màxim edificable establert en la regulació de la zona.
3. L'atorgament de la llicència suposa la consideració de la parcel·la com a unitat arquitectònica i d'ús.

#### Art. 129 - Condicions de l'edificació i d'ús.

(NC)

- a) Els edificis que s'acullin a aquesta variant de regulació hauran de tenir com a mínim el 60% de la seva ocupació a l'interior del pati d'illa definit per la profunditat edificable corresponent.
- b) En obres de reforma que comportin canvi d'ús, aquest haurà de ser obligatòriament el d'aparcament per a residents.
- c) Es permeten obres d'ampliació de superfície construïda a l'interior del volum existent, i també a l'interior de la profunditat i alçada edificable vigent amb l'única limitació del sostre màxim construïble a la parcel·la segons el que determini l'Estudi de Detall i sempre que l'ús sigui el d'aparcament per a residents.



## SUBSECCIÓ CINQUENA

### VARIANT DE REGULACIÓ DE REHABILITACIÓ DE NAUS PER A SERVEIS

---

#### Art. 130 - Definició.

(NB)

Comprèn aquelles naus situades parcialment a l'interior d'un pati d'illa no edificable per a les quals es permet la rehabilitació per a ser utilitzades per a usos terciaris.

---

#### Art. 131 - Regulació general.

(NB)

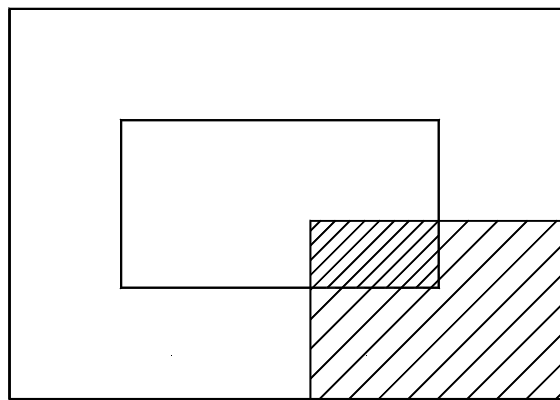
1. La regulació sota aquesta variant suposa la consideració de l'àrea o parcel·la com a Unitat d'Ordenació i la redacció d'un Estudi de Detall.
2. L'atorgament de la llicència suposa la consideració de la parcel·la com a unitat arquitectònica i d'ús.
3. L'Estudi de Detall haurà de complir les determinacions fixades en aquesta subsecció i no podrà ampliar el sostre màxim edificable si el sostre existent és igual o superior al sostre màxim edificable establert en la regulació de la zona.

---

#### Art. 132- Condicions de l'edificació i d'ús.

(NC)

- a) Els edificis que s'acullin a aquesta variant de regulació hauran de tenir com a màxim el 60% de la seva ocupació a l'interior del pati d'illa definit per la profunditat edificable corresponent.
- b) En obres de reforma que comportin canvi d'ús, aquest haurà de ser obligatòriament qualsevol dels usos de la zona llevat del d'habitatge, d'hoteler i d'indústria urbana.
- c) Es permeten obres d'ampliació de superfície construïda a l'interior del volum existent, i també a l'interior de la profunditat i alçada edificable vigent amb l'única limitació del sostre màxim construïble a la parcel·la segons el que determini l'Estudi de Detall i sempre que l'ús no sigui ni habitatge, ni hoteler, ni indústria urbana.



## SUBSECCIÓ SISENA

### VARIANT DE REGULACIÓ D'ACORD DE FRONTS

---

#### Art. 133 - Definició.

(NB)

Comprèn una àrea o parcel·la on es planteja reordenar els desnivells d'alçades entre els volums dels diferents fronts de carrer.

---

#### Art. 134 - Regulació general.

(NB)

1. La regulació sota aquesta variant suposa la consideració de l'àrea o parcel·la com a Unitat d'Ordenació i la redacció d'un Estudi de Detall.
2. L'Estudi de Detall haurà de complir les condicions determinades en aquesta subsecció i no podrà superar el sostre màxim edificable establert en la regulació de la zona donant lloc a compensació de volums.

---

#### Art. 135 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.

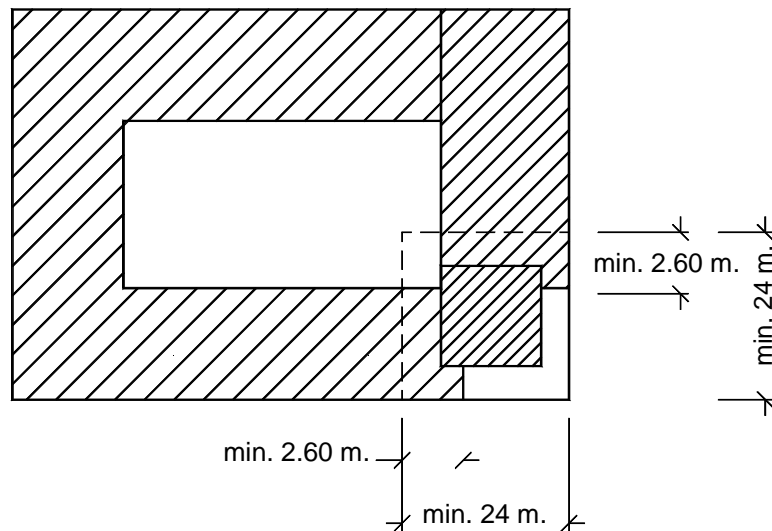
(NC)



1. La unitat d'ordenació serà cantonera i tindrà una longitud mínima de façana a cada un dels vials de vint-i-quatre metres (24 m).
2. En el cas de reculada aquesta s'iniciarà a més de dos metres seixanta centímetres (2,60 m) de cada mitgera.
3. Els cossos de l'edificació per sobre de l'alçada reguladora teòrica (regulació general de la zona) no podran ventilar als patis de llum.
4. Es mantindrà la intensitat d'edificació teòrica resultant de l'aplicació dels paràmetres corresponents a profunditat edificable, espai lliure interior d'illa i alçada reguladora màxima.

En el cas de cessió voluntària i gratuïta al Municipi d'una part del sòl edificable amb destí a espais públics, la intensitat de l'edificació teòrica corresponent al sòl objecte de cessió podrà acumular-se sobre el sòl restant destinat a l'edificació.

5. L'alçada dels cossos de l'edificació, per sobre de l'alçada reguladora, complirà les separacions a les edificacions fixades pel sistema d'ordenació per volumètrica específica.



6. L'ombra projectada per l'edificació prevista, sobre les àrees limítrofes (vials, parcel·les confrontants, illes, espais lliures, etc.) haurà de ser igual o inferior a la que correspondria al desenvolupament de l'edificació en el supòsit d'aplicar-se les normes de la zona o subzona corresponent.

Aquesta condició haurà de mesurar-se pel dia 21 de gener a les dotze hores, i les projeccions d'ombra s'efectuaran sobre un plànol horitzontal teòric situat a la cota o cotes de medició de les alçades reguladores.

## SUBSECCIÓ SETENA

### VARIANT DE REGULACIÓ DE RECALADA A TOT UN FRONT

#### Art. 136 - Definició.

(NB)

Comprèn una àrea o parcel·la on es planteja una reordenació de volums amb la finalitat de disposar d'un carrer més ample.

#### Art. 137 - Regulació general.

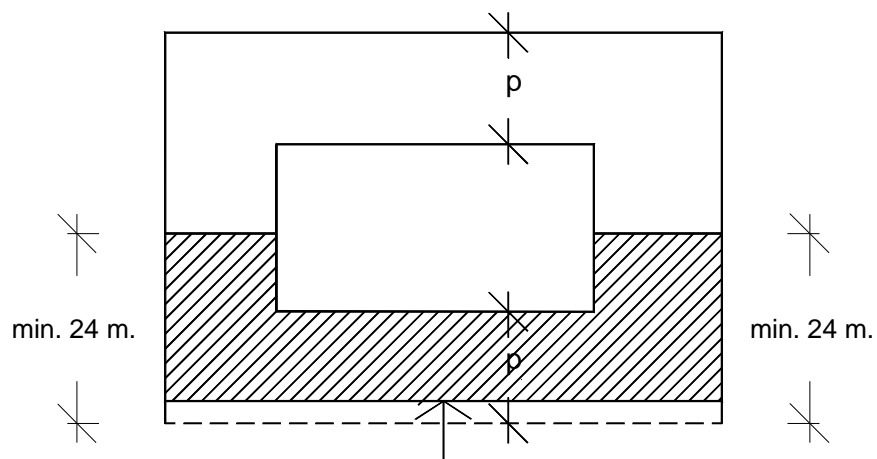
(NB)

1. La regulació sota aquesta variant suposa la consideració de l'àrea o parcel·la com a Unitat d'Ordenació i la redacció d'un Estudi de Detall.
2. L'Estudi de Detall haurà de complir les condicions determinades en aquesta subsecció i no podrà superar el sostre màxim edificable establert en la regulació de la zona donant lloc a compensació de volums.

#### Art. 138 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.

(NC)

1. La unitat d'ordenació abarcarà la totalitat d'un dels fronts de l'illa i una longitud de façana mínima de vint-i-quatre metres (24 m) per a cada un dels fronts contigus al primer.
2. L'alçada reguladora màxima aplicable a l'ordenació serà la que correspongui a l'amplada del vial incloent-hi l'eixamplament.
3. La reculada comprendrà tot un front d'illa entre carrers.
4. La profunditat edificable quedarà disminuïda en la profunditat de la reculada. La fondària corresponent a la totalitat de l'illa seguirà determinant-se a partir de l'alineació de vialitat anterior a la reculada o alineació de referència segons els plànols d'ordenació (N-2, escala 1:2.000).



5. L'alçada reguladora màxima per front oposat seguirà determinant-se a partir de l'alineació de vialitat anterior o alineació de referència segons els plànols d'ordenació (N-2, escala 1:2.000).
6. La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta del sòl i a la obligació de suportar les despeses d'urbanització.

La cessió serà formalitzada en un document administratiu, previ a la llicència i facultarà a l'Administració per a l'ocupació del terreny.

7. L'ombra projectada per l'edificació prevista sobre les àrees limítrofes (vials, parcel·les confrontants, illes, espais lliures, etc.) haurà de ser igual o inferior a la que correspondria al desenvolupament de l'edificació en el supòsit d'aplicar-se les normes de la zona o subzona corresponent.

Aquesta condició haurà de mesurar-se pel dia 21 de gener a les dotze hores, i les projeccions d'ombra s'efectuaran sobre un plànol horitzontal teòric situat a la cota o cotes de medició de les alçades reguladores.

## **SUBSECCIÓ VUITENA**

### **VARIANT DE REGULACIÓ D'ORDENACIÓ DE VOLUMS**

---

#### **Art. 139 - Definició.**

(NB)

Comprèn una àrea o parcel·la on es planteja una ordenació de volums diferent de la prevista en la regulació de la zona o sistema.

---

#### **Art. 140 - Regulació general.**

(NB)

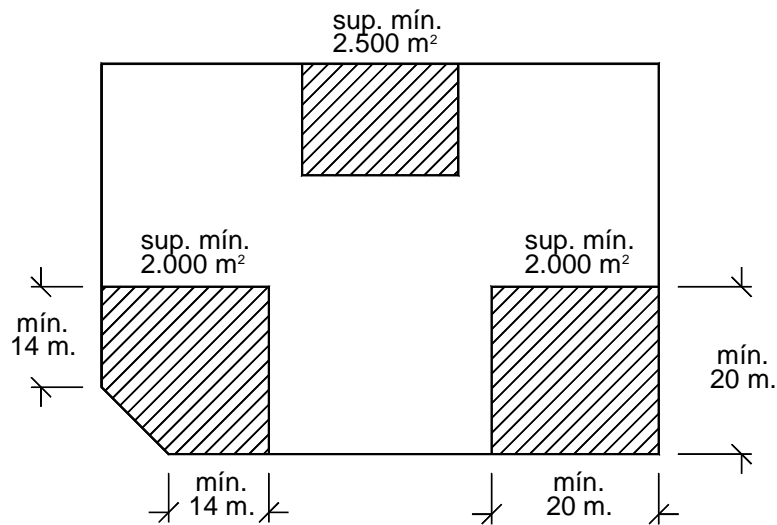
1. La regulació sota aquesta variant suposa la consideració de l'àrea o parcel·la com a Unitat d'Ordenació i la redacció d'un Estudi de Detall.
2. L'Estudi de Detall haurà de complir les condicions determinades en aquesta subsecció i no podrà superar el sostre màxim edificable establert en la regulació de la zona donant lloc a compensació de volums.

---

#### **Art. 141 - Condicions de l'ordenació.**

(NC)

1. La unitat d'ordenació podrà comprendre:
  - a) una illa completa.
  - b) aquella part d'illa que tingui una superfície mínima de 2.500 m<sup>2</sup>.
  - c) aquella part d'illa que sigui cantonera i tingui una superfície mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.
2. Les unitats d'ordenació que siguin cantoneres hauran de tenir una longitud de façana a cada front de via pública superior a vint metres (20 m). En els casos de xamfrà, hauran de tenir una longitud mínima de catorze metres (14 m) des del punt de flexió fins la mitgera corresponent. El seu desenvolupament total, sumat el de tots els fronts de via pública, no podrà ser inferior a quaranta metres (40 m).



3. L'espai lliure interior d'illa, existent o que en resulti, haurà de permetre la inscripció d'una circumferència de més de quinze metres (15 m) de radi.
4. Es mantindrà la intensitat d'edificació teòrica resultant de l'aplicació dels paràmetres corresponents a profunditat edificable, espai lliure interior d'illa i alçada reguladora màxima.
5. En el cas de cessió voluntària i gratuïta al municipi d'una part del sòl edificable amb destí a espais públics, la intensitat de l'edificació teòrica corresponent al sòl objecte de cessió podrà acumular-se sobre el sòl restant destinat a l'edificació, no podent-se sobrepassar, en total, l'edificabilitat resultant de l'aplicació de la regla anterior.
6. L'ordenació de volums haurà d'ajustar-se a les regles següents:
  - a) Respectarà les prescripcions d'aquestes Normes, relatives a mitgeres, alineacions de vialitat, cossos sortints, elements sortints i patis de llum.
  - b) Els cossos de l'edificació per sobre de l'alçada reguladora teòrica corresponent no podran ventilar als patis de llum.
  - c) El cos de l'edificació que sobrepassi l'alçada reguladora podrà ocupar, a cada planta, el percentatge màxim que es fixa en el quadre següent, d'acord amb la superfície de la parcel·la situant-se, en tot cas, dintre dels límits establerts per la profunditat edificable:

Superfície de parcel·la	Percentatge màxim d'ocupació (%)
de 2.000 a 3.000 m <sup>2</sup>	60
de 3.000 a 4.000 m <sup>2</sup>	55
de 4.000 a 5.000 m <sup>2</sup>	50
de 5.000 a 6.000 m <sup>2</sup>	45
de 6.000 a 7.000 m <sup>2</sup>	40
de 7.000 a 8.000 m <sup>2</sup>	35
> 8.000 m <sup>2</sup>	30

- d) L'alçada dels cossos de l'edificació, per sobre de l'alçada reguladora, complirà les separacions a les edificacions fixades pel sistema d'ordenació per volumètrica específica.
- e) L'ombra projectada per l'edificació prevista sobre les àrees limítrofes (vials, parcel·les confrontants, illes, espais lliures, etc.) haurà de ser igual o inferior a la que correspondria al desenvolupament de l'edificació en el supòsit d'aplicar-se les normes de la zona o subzona corresponent.

Aquesta condició haurà de mesurar-se pel dia 21 de gener a les dotze hores, i les projeccions d'ombra s'efectuaran sobre un plànol horitzontal teòric situat a la cota o cotes de medició de les alçades reguladores.

## **SUBSECCIÓ NOVENA**

### **VARIANT DE REGULACIÓ DE CONSERVACIÓ ARQUITECTÒNICA**

---

#### **Art. 142 - Definició.**

(NB)

Comprèn una àrea o parcel·la on es planteja la conservació d'una façana o un volum edificat.

---

#### **Art. 143 - Regulació general.**

(NB)

1. Les llicències d'obres que es sol·liciten hauran de complir amb les condicions determinades en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic.
2. En les situacions on es realitzi compensació de volums, l'àmbit serà definit com una unitat d'ordenació que es resoldrà mitjançant un Estudi de Detall que complirà amb les condicions determinades en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic.

---

#### **Art. 144 - Condicions de l'edificació**

(NC)

Segons fitxa del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic indicada en els plànols d'ordenació (N-2 escala 1:2.000).

---

## **SUBSECCIÓ DESENA**

### **VARIANT D'ORDENACIÓ EXISTENT (CLAU \*)**

---

#### **Art. 145 - Regulació general.**

(NB)

1. La regulació sota aquesta variant suposa la consideració de l'àrea o parcel·la com a Unitat d'Ordenació.

2. Les llicències d'obres per renovacions parcials de l'edificació existent s'adequaran a la figura de planejament que desenvolupava el Pla General anterior, o bé a l'ordenació volumètrica existent.
3. La renovació total de l'ordenació implica l'adequació d'aquesta a la regulació de zona.
4. Per a l'adequació a la regulació de la zona prevista pel Pla caldrà la redacció d'un Estudi de Detall.

---

## CAPÍTOL SEGON

### REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'ÚS

---

#### SECCIÓ PRIMERA

#### CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ DELS USOS

---

#### Art. 146 - Classificació general.

(NB)

1. Segons la seva funció urbanística s'estableixen els usos globals, dominants, compatibles i incompatibles d'acord amb la localització i el caràcter de la zona general, el sector de sòl urbanitzable, o el sistema.
2. Segons la seva funció específica el Pla defineix i determina els trenta-vuit usos específics següents:

1. Unihabitatge
2. Plurihabitatge
3. Comerç
4. Comerç singular
5. Oficines i serveis
6. Hotelier
7. Restauració
8. Recreatiu
9. Indústria artesanal
10. Indústria urbana
11. Indústria agrupada
12. Indústria separada
13. Magatzem
14. Serveis tècnics mediambientals
15. Tallers de reparació de vehicles
16. Aparcament
17. Estació de serveis
18. Educatiu
19. Sanitàrio-assistencial
20. Esportiu
21. Cultural
22. Associatiu
23. Religios
24. Serveis urbans
25. Agrícola
26. Ramader
27. Forestal
28. Viari
29. Ferroviari
30. Aeroportuari
31. Lleure
32. Ecològic-paisagístic
33. Escorxador
34. Tecnològic
35. Allotjament universitari

- 36. Habitatge dotacional públic
- 37. Turisme rural
- 38. Serveis funeraris

---

**Art. 147 - Classificació i definició dels usos segons la seva funció urbanística.**  
(NB)

Per raó de la seva funció urbanística els usos es classifiquen de la manera següent:

1. Usos globals.

S'entén per ús global aquell que defineix una zona general (tant en sòl urbà, com en sòl urbanitzable o no urbanitzable) o un sistema.

2. Usos dominants.

S'entén per ús dominant aquell ús específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el Pla General estableix com a majoritari respecte als altres usos específics que puguin establir-s'hi.

3. Usos compatibles.

S'entén per ús compatible aquell ús específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.

4. Usos incompatibles.

S'entén per ús incompatible aquell ús específic el qual es prohibeix explícitament en una zona, subzona o sistema per ser contradictori amb l'ús dominant.

5. Usos complementaris.

- a) S'entén per ús complementari aquell que sense entrar amb contradicció amb els usos dominants o compatibles de la zona o sistema, els complementa en una proporció minoritària.
- b) Aquest Pla General fixa, com a obligatori, l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per a cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.
- c) En cap cas s'admetran com a usos complementaris els següents:
  - Plurihabitatge
  - Hoteler
  - Recreatiu
  - Indústria urbana
  - Indústria agrupada
  - Indústria separada
  - Estació de serveis

---

**Art. 148 - Classificació i definició dels usos globals.**  
(NB)

Aquest Pla General distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

a) Ús residencial.



És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

b) Ús terciari.

Comprèn les activitats de tipus comercial i les de servei.

Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usuals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

S'entén per superfície de venda (SV) dels establiments comercials, a efectes d'aquestes Normes, la suma de les superfícies útils següents:

- Els espais en els quals s'exposen les mercaderies, inclosos els espais interns pels quals pot transitar el públic.
- Els espais en els quals s'efectua el cobrament dels articles, i/o la superfície ocupada per la zona de caixes.
- Els espais destinats a prestar serveis complementaris relacionats amb els productes adquiribles i a la qual pot accedir el públic; com ara els espais relacionats amb la informació, a l'atenció al públic, i a serveis de reparació o manipulació en general, dels productes adquirits.
- En els establiments comercials que disposin de venda personalitzada o assistida, es considera superfície de venda la zona ocupada pels venedors darrere el taulell, a la qual no té accés el públic.

No es computarà, per tant, com a superfície de venda (SV), la superfície útil dels espais següents:

- Els espais destinats a obradors i/o a l'elaboració de productes, tallers, serveis tècnics i de personal, als quals no té accés el públic.
- Els espais dedicats exclusivament a la restauració, a la comercialització de serveis, a activitats lúdiques en general, i específiques per a infants i guarderies.
- Els espais destinats a oficines, càrrega, descàrrega i magatzem, sempre que no siguin accessibles al públic.
- Els espais destinats a serveis higiènics per als clients, i a aparcament, sempre que no s'hi dugui a terme cap activitat comercial.
- La resta d'espais que siguin vedats a l'accés al públic.
- En les implantacions d'establiments comercials en format de supermercat, hipermercat, superfície especialitzada, els espais compresos entre les caixes i les portes de sortida, sempre que en aquesta zona no es desenvolupi cap activitat comercial.

- En els establiments comercials de caràcter col·lectiu, s'exclouen, a més, els espais de lliure circulació comuns al públic en general, externs als establiments individuals que en formen part. Aquest precepte no és d'aplicació en el cas dels mercats municipals, on si computen com a superfície de venda els espais comuns de lliure circulació del públic en general.

- En les estacions de servei, la zona ocupada pels sortidors de carburants annexes als establiments comercials en què l'activitat comercial es compagini amb la venda de carburants.

Es considera activitat de serveis la que consisteix en la prestació de serveis personals al públic.

c) Ús industrial

Comprèn les activitats de tipus industrial i magatzem.

Es consideren activitats industrials les dirigides a la obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos o processos tècnics utilitzats.

d) Ús rural.

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

e) Ús de comunicacions.

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) i aeri (aeroportuari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

f) Ús de serveis tècnics.

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.

g) Ús d'equipaments comunitaris.

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.

h) Ús d'espais lliures.

Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans.

---

**Art. 149 - Classificació i definició dels usos específics.**

(NB)

Aquest Pla General distingeix i defineix els usos específics següents:

1. Unihabitatge.

Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent o exclusiu.

## 2. Plurihabitatge.

Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb accés i elements comuns.

## 3. Comerç.

Comprèn els establiments en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats s'hi exerceixen de manera continuada, periòdica o ocasional, i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics, d'acord amb la regulació sectorial vigent.

També s'inclouen els establiments destinats a la prestació de serveis privats al públic; com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat, i similars.

Només queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública, en els quals es desenvolupin mercats de venda sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats.

Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.

Els establiments comercials poden ser individuals o col·lectius, i es classifiquen tenint en compte la seva superfície, el règim de venda, l'assortiment i la relació amb d'altres establiments, d'acord amb la legislació sectorial vigent i la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques (CCAEE) vigents.

### 3.1. Classificació per raó de la superfície de venda.

Els establiments comercials, tant si són individuals o col·lectius, es classifiquen per raó de la superfície de venda en els formats següents:

- Petits establiments comercials (PEC): quan la seva superfície de venda (SV) és inferior a 800 m<sup>2</sup>.
- Mitjans establiments comercials (MEC): quan la seva superfície de venda (SV) és igual o superior a 800 m<sup>2</sup> i inferior a 1.300 m<sup>2</sup>.
- Grans establiments comercials (GEC): quan la seva superfície de venda (SV) és igual o superior a 1.300 m<sup>2</sup> i inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.
- Grans establiments comercials territorials (GECT): quan la seva superfície de venda (SV) és igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

### 3.2. Classificació per raó de la relació entre establiments.

Per raó de la relació entre establiments comercials, poden diferenciar-se entre individuals o col·lectius.

Es consideren establiments comercials de caràcter col·lectiu els integrats per un conjunt d'establiments situats en un o en diversos edificis en un mateix espai comercial, en els quals es duen a terme diferents activitats

comercials. En aquest sentit, s'entén que dos o més establiments comparteixen un mateix espai comercial si es dóna qualsevol de les circumstàncies següents:

- Accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu o preferent dels comerciants o clients de la zona comercial.
- Aparcaments compartits o adjacents d'ús preferent per als clients de la zona comercial.
- Serveis comuns per als comerciants o per als clients de la zona comercial.
- Denominació o existència d'elements que conformen una imatge comuna.

En qualsevol cas, es consideren establiments comercials col·lectius:

- Centres comercials: entenent com a tals els que estiguin conformats per establiments comercials que es trobin situats dins d'un mateix edifici, o en dos o més que estiguin comunicats i que hagin estat concebuts, localitzats i gestionats com una unitat.
- Galeries comercials: considerant com a tals el conjunt d'establiments minoristes de petita dimensió i independents, que comparteixen espais comuns de circulació i determinats serveis. Les galeries comercials poden constituir per sí mateixes un establiment comercial col·lectiu, o al seu torn formar part d'un de més gran.
- Recintes comercials: quan dos o més establiments s'agrupen en diversos edificis en un mateix espai comercial. No són recintes comercials els establiments situats en els locals de les plantes baixes dels edificis destinats a habitatges, hotels u oficines, sempre que estiguin ubicats dins de la Trama urbana consolidada comercial (TUC).
- Mercats municipals: són agrupacions d'establiments, de titularitat pública, que disposen de serveis comuns, i que requereixen d'una gestió de funcionament també comuna, segons les fórmules jurídiques establertes en la legislació de règim local. Els mercats municipals estan formats per un conjunt de locals comercials, fonamentalment d'alimentació perible en règim de venda personalitzada, sense que cap de les empreses o grup d'empreses que els exploten pugui ocupar més del 60% de la superfície de venda del conjunt.

A efectes d'avaluació del grau de compatibilitat dels usos comercials (sigui comerç o comerç singular) en una determinada localització, els establiments col·lectius es consideren com a unitat.

#### 4. Comerç singular.

Comprèn aquells establiments comercials que presenten una sèrie de particularitats, entre d'altres, en l'exercici de l'activitat, per la clientela a què es dirigeixen, per la freqüència de compra dels seus productes, per la vinculació de l'activitat en l'entorn on es desenvolupa, per la necessitat de més superfície pel que fa als articles exposats i el seu volum, d'acord amb la regulació sectorial vigent.

Es consideren establiments comercials singulars, els que essencialment es dediquen a:

- Venda a l'engròs
- Venda d'automoció i carburants
- Venda d'embarcacions i altres vehicles
- Venda de maquinària
- Venda de materials per a la construcció i articles de sanejament
- Venda de pirotècnia
- Centres de jardineria i vivers

Els establiments comercials de venda a l'engròs que, simultàniament, venen al detall han de complir amb les obligacions establertes per ambdós règims de venda.

Els establiments comercials singulars es classifiquen per raó de la seva superfície de venda segons les categories establertes a l'apartat 3.1 del present article.

Els establiments comercials singulars es classifiquen com a col·lectius seguint les definicions contingudes a l'apartat 3.2 del present article.

#### 5. Oficines i serveis.

Comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

En funció del caràcter públic o privat de l'activitat es fa la següent distinció:

5.1. Activitats de caràcter burocràtic pròpies de l'administració pública, o d'altres entitats jurídiques que donin servei al públic o exerceixin funcions públiques.

5.2. Activitats que donen servei als particulars i a les empreses de caràcter privat, com ara les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, les oficines vinculades al comerç o a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

#### 6. Hoteler.

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hosteleria i els seus serveis.

#### 7. Restauració.

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, wiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

#### 8. Recreatiu.

Serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

Comprèn els locals com discoteques, bars musicals, pubs, wiskeries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

#### 9. Indústria artesanal.

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial, que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn i que tenen una incidència assimilable a la pròpia de l'ús residencial, d'acord amb els condicionants establerts en l'Ordenança municipal reguladora de la intervenció tècnica i administrativa dels usos i de les activitats o posteriors modificacions.

#### 10. Indústria urbana.

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial, que no produeixen efectes molestos ni tenen una incidència greu sobre l'entorn i que ofereixen els seus productes industrials directament a la comunitat de residents, d'acord amb els condicionants establerts en l'Ordenança municipal de la intervenció tècnica i administrativa dels usos i de les activitats o posteriors modificacions.

Inclou les petites indústries, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat amb l'ús residencial.

#### 11. Indústria agrupada.

Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'ús residencial i que poden produir efectes molestos sobre l'entorn, d'acord amb els condicionants establerts en l'Ordenança municipal de la intervenció tècnica i administrativa dels usos i de les activitats o posteriors modificacions.

Inclou les mitjanes i grans indústries, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries alienes a elles.

Els tallers de reparació de vehicles s'inclouen en aquest ús quan disposin d'una superfície destinada a l'activitat de planxa i pintura superior al 50% de la superfície útil de taller. En aquest cas, serà preceptiu que l'ús de indústria agrupada sigui ús dominant en la regulació de la zona.

#### 12. Indústria separada.

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes, d'acord amb els condicionants establerts en l'Ordenança municipal de la intervenció tècnica i administrativa dels usos i de les activitats o posteriors modificacions.

### 13. Magatzem.

S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

### 14. Serveis tècnics i mediambientals.

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la reutilització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

Formen part d'aquests serveis, a més dels serveis de les companyies, les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

### 15. Tallers de reparació de vehicles.

Comprèn aquelles activitats destinades al manteniment de vehicles en el ram mecànic i d'electricitat en forma mixta entre la indústria i el servei, que són compatibles amb l'ús residencial.

L'ús de taller de reparació de vehicles podrà disposar d'una superfície, inferior al 50% de la superfície útil de taller, destinada a l'activitat de planxa i pintura, sempre que s'emplaci en zones amb l'ús global industrial. Quan el taller de reparació de vehicles disposi d'una superfície destinada a l'activitat de planxa i pintura superior al 50% de la superfície útil de taller, es considerarà adscrit a l'ús de indústria agrupada.

Quan l'ús de taller de reparació de vehicles superi els 500 m<sup>2</sup> de superfície útil de taller, només s'admetrà en zones amb l'ús global industrial.

### 16. Aparcament.

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en la planta baixa o en les plantes pis.

Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

#### 17. Estació de servei.

Instal·lacions destinades a la venda al públic de carburants i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els elements següents:

- a) Tres aparells sortidors per al subministrament de carburants d'automoció.
- b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i d'aire.
- c) Equips d'extinció d'incendis.

L'estació de servei admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç en format inferior a 200 m<sup>2</sup> de superfície de venda, restauració i tallers de reparació de vehicles i magatzem (relacionat amb la pròpia instal·lació).

#### 18. Educatiu.

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

Queden inclosos dins l'ús educatiu les cases de colònies, els albergs de joventut i les granges escola o aules de natura, tal com queden definides a la Llei 38/1991, de 30 de desembre, d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves o a la normativa que la substitueixi.

#### 19. Sanitari-assistencial.

Serveis destinats al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars.

També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de vells, etc. sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i, per tant, no siguin assimilables a usos residencials, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat, com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

#### 20. Esportiu.



Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

#### 21. Cultural.

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

#### 22. Associatiu.

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars. Es tracta d'aquelles activitats públiques o privades, de caràcter no lucratiu, que són d'interès per a la seva aportació a la col·lectivitat.

#### 23. Religios.

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

#### 24. Serveis urbans.

Comprèn els locals i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus (bombers, policia, correus, protecció civil, neteja, etc).

#### 25. Agrícola.

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola, tal com:

- Envasat d'oli d'oliva
- Conserves vegetals
- Neteja, classificació i envasat de fruites i altres productes vegetals
- I d'altres activitats similars

#### 26. Ramader.

Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, com també les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera, tal com:

- Classificació i envasat d'ous
- Incubació d'ous
- Preparació de farratges per a l'alimentació del bestiar
- Elaboració de pinsos compostos
- Indústries de derivats làctics (mató, formatge, mantega, etc.) elaborats de forma artesanal
- I d'altres activitats similars

#### 27. Forestal.

Comprèn l'ús destinat al manteniment, regeneració i extensió dels boscos.

També s'inclouran aquelles activitats silvícoles necessàries per a dur a terme la funció principal definida anteriorment.

#### 28. Viari.

Comprèn aquelles instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa viària, que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

S'inclouen en aquest ús les unitats de subministrament, enteses com a tota instal·lació de venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants, que no comptin amb la totalitat dels elements per ésser considerats estacions de servei, que disposin d'un o més aparells per al subministrament de benzines i gasoils.

#### 29. Ferroviari.

Comprèn les activitats pròpies de les línies de ferrocarril a cel obert existents, en projecte o simplement previstes pel futur, com també les instal·lacions que ocupen sòl (com per exemple les estacions) directament relacionades amb la xarxa ferroviària i les activitats complementàries.

#### 30. Aeroportuari.

Comprèn el conjunt d'activitats derivades de l'utilització de l'aeròdrom de Sabadell i la seva zona de servei

#### 31. Lleure.

Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.

#### 32. Ecològic-paisatgístic.

Comprèn les activitats orientades a la protecció d'espais no edificats que tenen determinades característiques mediambientals o paisatgístiques.

#### 33. Escorxador.

Comprèn els edificis, les instal·lacions i els espais destinats al sacrifici i l'esquarterament del bestiar per al consum, així com les activitats que li siguin complementàries.

#### 34. Tecnològic

Comprèn aquelles activitats, compatibles amb l'habitatge, relacionades amb el nou Sector de les tecnologies de la informació i de la comunicació, i aquelles que, amb independència del sector concret al que pertanyin estiguin relacionades amb la investigació, el disseny, l'edició, la cultura, l'activitat multimèdia, la gestió de bases de dades i del coneixement.

## 35. Allotjament universitari

Comprèn aquells edificis destinats a l'allotjament de l'alumnat i el personal univesitari i relacionats amb els equipaments universitaris.

## 36. Habitatge dotacional públic.

Comprèn aquells habitatges de titularitat pública destinats a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència i/o emancipació.

## 37. Turisme rural.

És el destinat a l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent, especialment les definides al Decret 313/2006, de 25 de juliol, que regula els establiments de turisme rural, o normativa que el modifiqui.

## 38. Serveis funeraris.

Comprèn aquells serveis la prestació dels quals ve determinada per la mort d'una persona i consegüent inhumació o incineració del cadàver. Es defineix dins d'aquest ús les activitats realitzades en establiments destinats a tanatoris, crematoris, columbaris i el cementiri municipal.

## SECCIÓ SEGONA

### REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

---

#### **Art. 150 - Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.**

(NB)

Aquest Pla General regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb l'esquema següent:

1. En el sòl urbà cadascuna de les zones generals tindrà assignat un ús global.

La regulació més detallada dels usos específics per a les zones del sòl urbà es determina mitjançant l'assignació gradual dels usos dominants, compatibles i en algunes zones els usos incompatibles.

2. En el sòl urbanitzable programat, cadascun dels sectors tindrà assignat un o més usos globals.

Dins de cada sector la regulació més detallada dels usos específics per a les zones que defineix el corresponent Pla Parcial, es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos dominants i compatibles.

El Pla General o el corresponent Pla Parcial podran fixar percentatges per a cadascun d'aquests usos específics.

3. En el supòsit que es delimiti sòl urbanitzable no programat, el Pla General assignarà un o més usos globals i la proporció obligatòria o alternativa per a cada unitat urbanística integrada.
4. En el sòl no urbanitzable l'ús global serà el definit per aquest Pla General.

La regulació més detallada dels usos específics per a les zones del sòl no urbanitzable es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos dominants, compatibles i incompatibles.

5. Els sòls destinats a sistemes també tindran assignat un ús global. Per a cadascun dels diferents sistemes generals o locals s'estableix l'ús dominant i els usos compatibles.

---

#### **Art. 151 - Desenvolupament de la regulació dels usos.**

(NB)

1. La determinació d'un ús global per a cada zona general (en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable) o sistema serà competència del Pla General.

La seva alteració representarà la revisió o la modificació del Pla General.

2. La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona o subzona de sòl urbà, urbanitzable programat o no urbanitzable, o per als sistemes generals o locals serà competència del Pla General.

L'alteració d'aquests usos dominants, quan la seva determinació vingui regulada per aquest Pla com a norma bàsica (NB), suposarà la modificació del Pla General.

Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema, sempre que el Pla General reguli aquests usos com a norma complementària (NC), i la variació no suposi una contradicció amb l'ús global.

3. La determinació dels usos compatibles o incompatibles serà competència del Pla General.

Tanmateix, es podran alterar aquests usos amb les condicions següents:

- 3.1 En el sòl urbà mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública es podrà:

- a) Restringir la localització i les característiques de qualsevol d'aquests usos.
- b) Prohibir usos compatibles, admesos pel Pla General.
- c) Admetre usos no contemplats pel Pla General, sempre que siguin compatibles amb l'ús dominant.

Es podrà precisar l'emplaçament dels diferents usos compatibles dins l'edificació en el propi Pla Especial o mitjançant Estudi de Detall.

- 3.2 En el sòl urbanitzable programat mitjançant l'aprovació del Pla Parcial es regularan detalladament aquests usos.

3.3 En el sòl no urbanitzable mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública es podran prohibir usos admesos pel Pla General.

En cap cas un Pla Especial podrà admetre un ús incompatible o prohibit que estigui regulat per aquest Pla General com a norma bàsica (NB).

---

**Art. 152 - Autoritzacions provisionals dels usos específics.**

(NB)

Es troba en situació de fora d'ordenació aquell ús específic que per raó de l'aprovació d'un nou planejament quedi subjecte a cessament. Els usos que esdevenen incompatibles amb les determinacions del planejament per ésser contradictoris amb l'ús dominant queden subjectes a cessament.

Queden en situació d'us disconforme i es poden mantenir, els usos preexistents a un nou planejament urbanístic mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest.

Els usos específics que s'instal·lin en edificis o instal·lacions fora d'ordenació, que quedin subjectes a cessament o que siguin disconformes amb el planejament, seguiran, en tot el que no es prevegi expressament, el règim general establert a la secció segona del Capítol Quart del Títol I d'aquestes Normes.

Als establiments comercials amb activitats existents degudament legalitzades que siguin disconformes amb les determinacions d'aquesta Pla General, no es podran autoritzar obres d'augment de volum o de modernització ni canvi d'ús de l'establiment, a excepció dels canvis d'usos per a l'adequació als usos admesos. En aquests establiments comercials, només es permetrà la transmissió de la llicència per aquella mateixa activitat comercial per una única vegada.

Als establiments comercials en situació de fora d'ordenació només s'admetran les obres de reparació que exigeixin la salubritat, la seguretat de les persones, o la bona conservació i la supressió de les barreres arquitectòniques. No s'admetran canvis de titularitat, ni renovació de les llicències d'ús, i podran ser revocades d'acord al que preveu l'article 119.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

---

**SECCIÓ TERCERA**  
**REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS**

---

**Art. 153 - Regulació específica dels usos.**

(NB)

1. Regulació específica dels usos generals

Als efectes de l'emplaçament dels usos i de la compatibilitat entre els mateixos, aquest Pla General estableix la regulació específica que haurà de desenvolupar-se de forma detallada a l'ordenança reguladora dels usos i les activitats.

## 2. Regulació específica dels usos comercials segons la divisió del terme municipal en perímetres.

Als efectes de la regulació de l'ordenació dels usos comercials, el terme municipal de Sabadell es divideix en diferents perímetres o àrees de delimitació comercial, representats gràficament als plànols de l'Annex 5 d'aquestes normes d'acord amb la denominació i característiques que s'estableixen a continuació:

### 2.1. Trama urbana consolidada comercial (TUC).

a) La trama urbana consolidada comercial del present Pla General està constituïda per àrees que compleixen les característiques següents:

- Àrees compreses dins de sòl urbà o sòl urbanitzable.
- Àrees formades per assentaments de naturalesa complexa, configurats pel nucli històric i els seus eixamples on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, l'ús residencial és dominant i compatible amb l'ús comercial.
- Àrees residencials plurifamiliars contínues als assentaments a què fa referència l'apartat anterior, amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i/o compatible i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials.
- Àrees residencials plurifamiliars no contínues amb les àrees a què fan referència els apartats anteriors, amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials, sempre que tinguin una densitat bruta superior a quaranta habitatges per hectàrea, o bé en les zones amb una densitat neta residencial mínima de noranta habitatges per hectàrea.
- Àrees residencials unifamiliars contigües als assentaments o a les àrees a què fan referència els apartats anteriors, amb ordenació urbanística aprovada i vigent.

Als efectes de la definició de Trama urbana consolidada comercial (TUC):

- S'entén per usos comercials inserits en els usos residencials, la distribució dels establiments comercials integrada amb els usos residencials dominants en una determinada zona, amb la presència de locals situats a les plantes baixes dels edificis o en edificacions independents, sempre que configurin una ordenació urbanística unitària.
  - S'interpreta que existeix continuïtat quan es produeix la contigüïtat entre fronts de parcel·lació, vinculada a la confrontació d'ordenacions adjacents recolzades en un mateix vial.
- b) Amb caire general, en la Trama urbana consolidada comercial es poden arribar a admetre tant l'ús de comerç com l'ús de comerç singular, segons la regulació detallada dels formats i dimensions dels establiments continguda en la descripció detallada dels usos dominants, compatibles,

complementaris i incompatibles de cadascuna de les zones, sempre que es compleixin els condicionants normatius vigents.

## 2.2. Àrea exclosa de trama urbana comercial (AET).

- a) L'àrea exclosa de trama urbana comercial del present Pla General està constituïda per la resta d'àmbits no assimilables a Trama urbana consolidada comercial.
- b) Amb caire general, en l'Àrea exclosa de trama urbana comercial amb ús residencial dominant es pot arribar a admetre l'ús de comerç únicament en el format de petits establiments comercials (PEC), d'acord amb la descripció detallada dels usos dominants, compatibles, complementaris i incompatibles de cadascuna de les zones, sempre que compleixin els condicionants normatius vigents.
- c) Amb caire general, en l'Àrea exclosa de trama urbana comercial es pot arribar a admetre l'ús de comerç dedicat a la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin únicament en el format de petits establiments comercials (PEC), d'acord amb la descripció detallada dels usos dominants, compatibles, complementaris i incompatibles de cadascuna de les zones, sempre que compleixin els condicionants normatius vigents.
- d) Amb caire general, en l'Àrea exclosa de trama urbana comercial es pot arribar a admetre l'ús de comerç singular, segons la regulació detallada dels formats i dimensions dels establiments continguda en la descripció detallada dels usos dominants, compatibles, complementaris i incompatibles de cadascuna de les zones, sempre que es compleixin els condicionants normatius vigents.

## 2.3. Àrea de centralitat comercial (AC).

- a) L'àrea de centralitat comercial del present Pla General està constituïda per les àrees que compleixen les característiques següents:
  - Àrees compreses dins de Trama urbana consolidada comercial (TUC).
  - Àrees que conformen un gran eix comercial potencial, configurat pels entorns dels principals eixos cívics urbans amb compatibilitat comercial, que aglutina les àrees de centralitat principal comercial existents i els entorns de les àrees identificades com a subcentres principals comercials, amb capacitat de major desenvolupament comercial.
- b) Amb caire general, en l'Àrea de centralitat comercial es poden arribar a admetre tant l'ús de comerç com l'ús de comerç singular, incloent totes les categories d'establiments comercials (PEC, MEC, GEC, GECT), d'acord amb la descripció detallada dels usos dominants, compatibles, complementaris i incompatibles de cadascuna de les zones, sempre que es compleixin els condicionants normatius vigents.

## 2.4. Modificació dels perímetres de delimitació comercial (TUC / AET / AC)

- a) Justificaran la modificació dels perímetres o àrees de delimitació comercial anteriorment descrits, les circumstàncies següents:

- Les variacions de població per sobre d'un 20% respecte la xifra del padró de 2008.
  - Les modificacions del planejament urbanístic que incideixin en les característiques i/o en les condicions dels usos de les àrees de delimitació comercial.
  - L'aparició de nous fenòmens comercials o de distorsions en la xarxa comercial urbana definida, que suposin alteracions significatives en el teixit urbà, en la mobilitat i/o en el medi ambient.
  - La revisió o modificació de la legislació o la regulació sectorial comercial en l'àmbit de Catalunya, de l'estat Espanyol o de la Unió Europea, que afecti de forma substancial les previsions del Pla General.
- b) En el cas de formular, modificar o revisar el planejament urbanístic general o derivat del municipi, caldrà considerar l'ús comercial i concretar el sòl en el qual aquest ús és admès, d'acord amb la definició dels perímetres o àrees de delimitació comercial establerts. En aquest sentit, el document de planejament haurà d'incloure necessàriament:
- Memòria justificativa de la proposta d'assignació de l'ordenació a les corresponents àrees de delimitació comercial.
  - Plànols a escala descriptius de la proposta d'assignació de l'ordenació a les corresponents àrees de delimitació comercial.
- c) Per tant, quan en el procés de tramitació del planejament urbanístic general o derivat del municipi es modifiqui algun perímetre de delimitació comercial regulat per un instrument de planejament territorial o sectorial de rang superior (com és el cas de la Trama urbana consolidada) serà preceptiva la sol·licitud d'informe vinculat al corresponent organisme competent en la matèria regulada territorialment o sectorialment.

### 3. Regulació específica de la densitat de l'ús d'oficines i serveis.

- a) Es limita la densitat de les activitats corresponents a l'ús d'oficines i serveis de caràcter privat situades en planta baixa a l'ocupació màxima del 15% del front total de cadascuna de les illes indicades a tal efecte en el plànol de l'Annex 5 d'aquestes normes.
- b) S'exceptuen d'aquesta limitació, les activitats corresponents a l'ús d'oficines i serveis de caràcter privat situades en planta baixa, quan es traslladin dins un mateix tram de vial subjecte a aquesta regulació, sempre que es produeixi una reducció mínima del 20% de l'ocupació del front de façana respecte de l'emplaçament d'origen.
- c) L'ocupació màxima del front de façana es mesurarà indicant l'ocupació de la superfície construïda corresponent a l'ús d'oficines i serveis en el front de la façana de l'edificació al vial considerat. Per al càlcul d'aquest còmput s'exclouen les ocupacions de la superfície construïda en el front de façana corresponents a altres usos diferents, així com a espais comuns que donin servei a altres usos diferents.



**Art. 154 - Activitats.**

(NB)

1. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
2. La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per a cada ús es podrà determinar en una ordenança específica.
3. Per a la classificació de les activitats es tindrà en compte les disposicions de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció integral de l'Administració ambiental, i el Reglament general que la desenvolupa (Decret 136/1999, de 18 de maig), així com la corresponent ordenança reguladora.

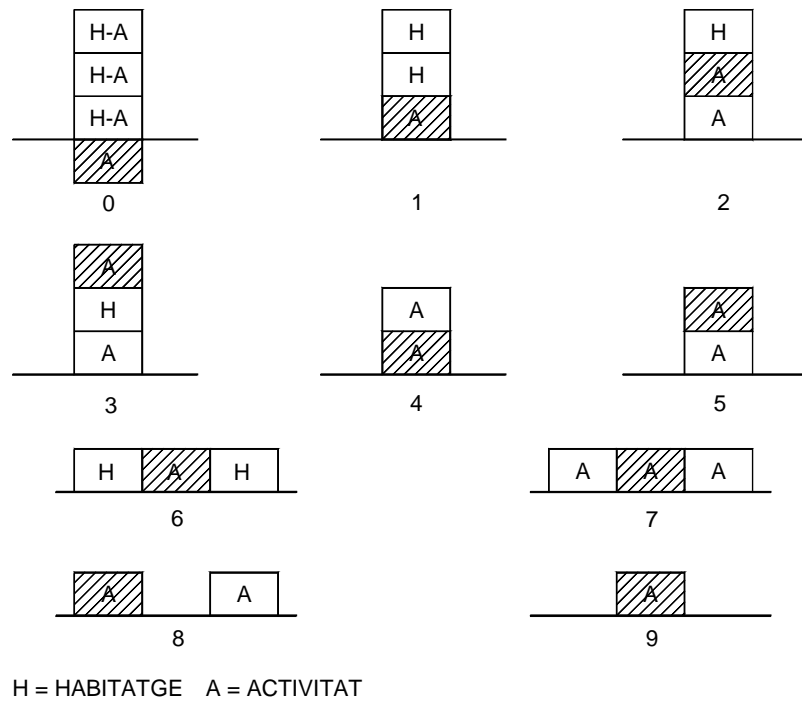
**Art. 155 - Situacions relatives.**

(NB)

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte a d'altres usos.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les situacions següents:

- |             |   |
|-------------|---|
| Situació 0: | Activitat situada exclusivament en planta soterrània i amb accés independent respecte a d'altres usos.  |
| Situació 1: | Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.   |
| Situació 2: | Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges.<br>Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors. |
| Situació 3: | Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.  |
| Situació 4: | Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.   |
| Situació 5: | Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.   |
| Situació 6: | Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.  |
| Situació 7: | Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge, i situada en edifici d'ús exclusiu.   |
| Situació 8: | Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.   |
| Situació 9: | Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.   |

4. L'expressió gràfica de les situacions relatives es determina en el quadre següent:




---

**Art. 156 - Usos específics en relació a les situacions relatives.**  
(NC)

Cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç	(PEC) < 800 m <sup>2</sup> SV	(8)		(1)							
	(MEC) ≥ 800 a < 1.300 m <sup>2</sup> SV			(2)							
	(GEC) ≥ 1.300 a < 2.500 m <sup>2</sup> SV			(3)							
	(GECT) ≥ 2.500 m <sup>2</sup> SV										
Comerç singular	(PEC) < 800 m <sup>2</sup> SV	(8)		(1)							
	(MEC) ≥ 800 a < 1.300 m <sup>2</sup> SV			(2)							
	(GEC) ≥ 1.300 a < 2.500 m <sup>2</sup> SV			(3)							
	(GET) ≥ 2.500 m <sup>2</sup> SV										
Oficines i serveis	< 120 m <sup>2</sup>										
	≥ 120 m <sup>2</sup>				(4)						
Hoteler				(4)							
Restauració											
Recreatiu	< 100 persones aforament										
	≥ 100 persones aforament										
Indústria artesanal											
Indústria urbana						(5)					
Indústria agrupada											
Indústria separada											
Magatzem											
Serveis tècnics i mediambientals											
Tallers de reparació de vehicles											
Aparcament						(6)					
Estació de servei											
Educatiu	< 120 m <sup>2</sup>										
	≥ 120 m <sup>2</sup>										
Sanitariu-assistencial	< 120 m <sup>2</sup>										
	≥ 120 m <sup>2</sup>										
Esportiu	< 120 m <sup>2</sup>										
	≥ 120 m <sup>2</sup>										
Associatiu	< 120 m <sup>2</sup>			(2)							
	≥ 120 m <sup>2</sup>										
Cultural		(7)	(2)								
Religiós	< 120 m <sup>2</sup>										
	≥ 120 m <sup>2</sup>										
Serveis funeraris											
	amb crematori										
(1) Excepte a la zona 2.4											
(2) Només a les zones 1.2 / 1.4 / 1.9 / 3.1c											
(3) Només a la zona 3.1c											
(4) Excepte a les zones 1.1 / 2.4											
(5) Excepte a les zones 1.3 / 1.5 / 1.6											
(6) Excepte a les zones 1.2 / 1.4 / 1.9											
(7) Només a les zones 1.2 / 1.4 / 1.7 "											
(8) Només en establiments < 200 m <sup>2</sup> SV											

**Art. 157 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el mediambient.**

(NB)

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:

- a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi la corresponent ordenança reguladora, pugui permetre la seva compatibilitat.
  - b) Que els efectes a l'entorn i al mediambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la normativa sectorial vigent i en la corresponent ordenança reguladora.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:
    - Sorolls i vibracions
    - Contaminació atmosfèrica
    - Aigües residuals
    - Residus sòlids
    - Càrrega i descàrrega
    - Aparcament
    - Olors
    - Radiacions electromagnètiques
    - Risc d'incendi
    - Risc d'explosió
  3. Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de la corresponent ordenança reguladora dels usos i les activitats valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.
  4. Totes les activitats que es desenvolupin en el terme municipal així com les instal·lacions que hi estiguin vinculades han d'ésser projectades, instal·lades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que assoleixin els objectius de qualitat ambiental, sostenibilitat, salubritat i seguretat que fixa la legislació vigent.

---

**Art. 158 - Regulació supletòria.**

(NB)

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

---

**Art. 159 - Simultaneïtat d'usos.**

(NB)

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable en quan al nivell d'incidència sobre l'entorn i el mediambient.

---

**Art. 160 - Mesures tècniques correctores.**

(NB)

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidència sobre l'entorn o el mediambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.
2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el mediambient no estiguin permesos en una determinada zona, els Serveis Tècnics Municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin

el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.

3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

## **SECCIÓ QUARTA**

### **REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT .**

---

#### **Art. 161 - Definició.**

(NB)

1. S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada per a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. S'entén per aparcament els espais situats en el subsòl, en el sòl, en edificacions i les instal·lacions necessàries especials destinades a guardar vehicles automòbils.

---

#### **Art. 162 - Reserva d'espais públics per a estacionament.**

(NB)

1. Els Plans Parcials, en sòl urbanitzable, i el Plans Especials, en sòl urbà i en sòl no urbanitzable, hauran de preveure sòl per a estacionament, en funció dels usos i l'edificabilitat, de manera que s'asseguri suficient espai per a l'estacionament de vehicles automòbils
2. En sòl urbanitzable programat seran aplicables els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent (art. 7 de l'Annex al R.P.U. 23 i 25 L.U.R., art. 79 R.M.A.).

---

#### **Art. 163 - Condicions dels estacionaments públics en els Plans Parcials i Especials.**

(NB)

1. En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, manteniment i neteja de vehicles.
2. Amb exclusió dels accessos i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament haurà de preveure's, com a mínim, una superfície de sòl rectangular de 2,20 m d'ample per 4,50 m de longitud, si es col·loquen en bateria i de 2 m d'ample per 5,00 m de longitud si es col·loquen en filera.
3. Tot espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies urbanes, mitjançant una connexió que garanteixi suficient seguretat, principalment per als vianants, i sigui eficient en l'acció i sortida de vehicles. En tot cas, s'haurà de preveure l'accés de forma concordant amb els moviments de tràfic.

---

**Art. 164 - Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions.**

(NB)

1. En totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del cinquanta per cent, s'hauran de preveure en els projectes, com a requisit indispensable per a obtenir la llicència, les places d'aparcament previstes a l'article següent. Aquestes places es situaran a l'interior de l'edifici o en sòls d'aprofitament privat de la mateixa parcel·la, a raó d'un mínim de 20 m<sup>2</sup> per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres.
2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats a l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.
3. Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats a l'article següent, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant, per analogia, els mòduls de l'article citat i llur valor el precisarà en cada cas l'Ajuntament.
4. En cap cas les plantes d'un edifici destinades a aparcament segons la llicència concedida en el seu moment, podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls establerts pel nou ús.
5. Els patis interiors d'illa, quan no siguin edificables, no es podran destinar a aparcament amb l'excepció dels casos en que específicament es citi en aquesta normativa.
6. En les promocions d'unihabitatges entre mitgeres de nova planta, amb solars amb front de vial igual o superior als 30 m, no s'admetrà més d'un accés rodat des del vial a l'aparcament del solar, per cada 15 m de façana.
7. Mitjançant Plans Especials que compreguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podrà modular les exigències d'aparcament de manera que, mantenint els mínims exigits en el conjunt amb caràcter general, s'introdueixin determinacions complementàries en el sentit de:
  - a) Variar les exigències d'aparcament dels edificis a construir en determinats solars.
  - b) Limitar la capacitat d'aparcament en ubicacions en què l'accés ha de fer-se per vials de secció suficient.
8. Les condicions tècniques dels aparcaments així com la regulació del grau d'incidències sobre l'entorn es regularan específicament mitjançant la ordenança de condicions tècniques per locals destinats a l'aparcament de vehicles i la ordenança reguladora de les condicions d'ús respectivament, així com per allò que estableix la legislació sectorial vigent.

---

**Art. 165 - Previsió mínima de places d'aparcament com a ús complementari obligatori.**

(NC)

Aquest Pla General defineix l'aparcament com a ús complementari amb la previsió d'un nombre de places mínimes en funció dels edificis destinats als usos específics següents:

1. Edificis exclusius d'habitatges.

- a) En sòl urbà
- Dues places per cada habitatge de més de 150 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
  - Una plaça i mitja per cada habitatge major de 90 m<sup>2</sup> i menor o igual a 150 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
  - Una plaça pels habitatges iguals o menors a 90 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
- b) En sectors de Sòl Urbanitzable Programat.
- S'observarà allò que fixi el propi Pla Parcial amb un mínim d'una plaça i mitja per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable potencial.
2. Edificis mixtes d'habitatges amb altres usos no definits.
- a) Habitatges: es comptabilitzaran segons l'apartat 1 d'aquest article.
- b) Altres usos: una plaça per cada 60 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
3. Edificis comercials.
- Una plaça per cada 60 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
4. Edificis d'oficines i serveis.
- Una plaça per cada 60 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
5. Hotels, residències i similars.
- a) Establiments de 4 i 5 estrelles; una plaça cada 3 habitacions.
- b) Establiments de 3 estrelles; una plaça cada 5 habitacions.
- c) Resta d'establiments; una plaça cada 6 habitacions.
6. Edificis destinats a restauració.
- Una plaça per cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.
7. Edificis destinats a usos recreatius o espectacles.
- Una plaça per cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.
8. Edificis industrials.
- Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
9. Magatzems.
- Una plaça per cada 200 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda. No és d'aplicació l'article 166.1a.
10. Tallers de reparació de vehicles.
- La superfície destinada a aparcament serà com a mínim dues vegades l'ocupada pels tallers de vehicles de quatre o més rodes; en els de motos i similars la

superfície destinada a aparcament serà com a mínim l'ocupada pels tallers. No és d'aplicació l'article 166.1a.

11. Estacions de serveis.

En els establiments de superfície construïda per a usos complementaris superior a 120 m<sup>2</sup>; una plaça per cada 20 m<sup>2</sup> de sostre o fracció de superfície construïda.

12. Edificis per a dotacions educatives.

a) Escoles bressol, primàries, secundàries i no reglades; no es fixa cap estàndard però seria convenient preveure places d'aparcament sempre i quan el solar ho permeti.

b) Escoles universitàries; una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.

13. Edificis per a dotacions sanitari-assistencials.

Una plaça per cada sis llits o fracció d'aquest mòdul.

14. Instal·lacions esportives.

Una plaça per cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.

15. Edificis per a dotacions cíviqes i culturals.

a) Teatres, auditoris, cinemes i similars; una plaça per cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.

b) Biblioteques, galeries d'art, museus, centres cíviqes, centre religiosos; una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda en establiments de més de 1.600 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

16. Edificis destinats a l'activitat de tanatori

Les activitats de tanatori hauran de complir, com a mínim, amb els següents requisits pel que fa a la dotació de places d'aparcament: 1 plaça d'aparcament per cada 4 seients de capacitat de la sala de cerimònies, 8 places d'aparcament per les dues primeres sales de vetlla, i 4 per cadascuna de les següents.

En cas de no disposar de sala de cerimònies, hauran de comptar amb 16 places d'aparcament per les dues primeres sales de vetlla, i 8 per cadascuna de les següents.

---

**Art. 166 - Causes d'exempció de les previsions de places d'aparcament.**

(NB)

1. Causes de la mida.

a) Quan l'aplicació dels mòduls de l'article anterior l'exigència de places d'aparcament sigui igual o menor a quatre s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament.



- b) Si el nombre de places resultants per planta soterrània és igual o menor a vuit, no serà obligatori més d'una planta soterrània.
- c) Per a tots els casos, el límit de plantes soterrànies no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres, podent ampliar-se mitjançant la redacció d'un Estudi de Detall, o Pla Especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis per a l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatòries, es podrà despreciar el sobrant d'aquestes places.
- d) Quan mitjançant un projecte i degut a les dimensions de la parcel·la es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigibles.
- e) En el cas de petits establiments comercials corresponents a l'ús de comerç i de comerç singular, amb una superfície de venda inferior a 400 m<sup>2</sup>, quan l'ús ja estigui implantat o es porti a terme un canvi d'ús, no es requereix dotació mínima de places d'aparcament. No s'accepta, per tant, aquesta exempció, en noves edificacions.

## 2. Causes tècniques.

- a) Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, etc.) no es pugués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.
- b) Quan l'excavació de terrenys en pendent suposi apuntalaments superiors als 12 m, comptats des de la solera del nivell inferior, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

## 3. Causes urbanístiques.

La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que fixa l'article anterior, tant si augmenta o disminueix les previsions, com si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

## 4. Altres causes.

Excepcionalment, es podran substituir total o parcialment les previsions d'espais per a aparcament en el propi edifici per una major previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, els hi ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà necessari un informe positiu per part dels Serveis Tècnics Municipals responsables de trànsit o similar.



## TÍTOL IV: REGULACIÓ DELS SISTEMES

### CAPÍTOL PRIMER DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES

---

**Art. 167 - Definició.**

(NB)

Els sistemes són aquells elements d'ordenació urbana que interrelacionats contribueixen a assolir els objectius de planejament en matèria d'infraestructures de comunicacions, d'infraestructures de serveis, d'equipaments i d'espais lliures.

---

**Art. 168 - Tipus de sistemes**

(NB)

1. Els sistemes tindran la condició de sistemes generals, quan d'acord amb l'article 72 d'aquestes Normes integrin l'estructura general i orgànica del territori.  
També formen part d'aquest grup, els elements territorials o supramunicipals situats en el terme municipal de Sabadell  
La resta de sistemes tindran la condició de sistemes locals.
2. La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística però en cap cas afecta el seu règim jurídic que és el mateix per ambdós tipus.
3. Els sòls destinats per aquest Pla General a sistemes es classifiquen de la forma següent:

SISTEMES	GENERALS			LOCALS	
Infraestructures de comunicació	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viari</li> <li>• Ferroviari</li> <li>• Aeroportuari</li> </ul>	A-1 A-2 A-3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viari</li> <li>• Camins del Ripoll</li> </ul>	a-1 a-1[r]
Infraestructures de serveis	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I. de serveis tècnics</li> <li>• I. de serveis medioambientals</li> <li>• I. de serveis viaris</li> </ul>	B-1 B-2 B-3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I. de serveis tècnics</li> <li>• I. de serveis medioambientals</li> <li>• I. de serveis viaris</li> </ul>	b-1 b-2 b-3
Equipaments comunitaris	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reserva d'equip. general</li> <li>• E. educatiu</li> <li>• E. sanitari-assistencial</li> <li>• E. associatiu</li> <li>• E. esportiu</li> <li>• E. administratiu</li> <li>• E. per a serveis urbans: cementiri</li> <li>• E. esportiu i de lleure</li> <li>• E. tecnològic</li> </ul>	C-0 C-1 C-2 C-3 C-4 C-5 C-6  C-10 Crt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reserva d'equip. local</li> <li>• E. educatiu</li> <li>• E. sanitari-assistencial</li> <li>• E. associatiu</li> <li>• E. esportiu</li> <li>• E. administratiu</li> <li>• E. per a serveis urbans</li> <li>• E. cultural</li> <li>• Mercats i proveïments</li> <li>• Dotacions comunitàries</li> <li>• E. del Parc Agrari</li> </ul>	c-0 c-1 c-2 c-3 c-4 c-5 c-6  c-7 c-8 c-9 c-D4
Espais lliures	D	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parc urbà</li> <li>• Parc periurbà</li> <li>• Parc de valor ecològic-paisatgístic</li> <li>• Parc agrícola</li> <li>• Parc agrícola del Ripoll</li> <li>• Cursos de rius</li> <li>• Connectors ambientals</li> </ul>	D-1  D-2  D-3 D-4 D-4[r]  D-6  D-7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Places i jardins urbans</li> <li>• Espais lliures d'estada del Ripoll</li> <li>• Parc veïnal</li> <li>• Parc veïnal del Ripoll</li> <li>• Marges del Ripoll</li> <li>• Parc d'Horta</li> <li>• Horta recreativa</li> <li>• Sistema d'espais oberts d'ús públic</li> </ul>	d-1 d-1[r] d-2 d-2[r] d-3 d-4 d-5 d-9
Habitatge dotacional públic	E			• Habitatge dotacional públic	e-1

---

**Art. 169 - Delimitació del sòls destinats a sistemes.**

(NB)

El Pla General delimita:

- a) En els plànols d'ordenació de la sèrie N-1 (escala 1:5.000) els sòls destinats a sistemes generals que formen part de l'estructura general i orgànica del territori incloent-hi els elements territorials o supramunicipals situats en el terme municipal de Sabadell delimitats en el plànol de la sèrie N-0 (escala 1:20.000).
- b) En els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) els sòls destinats a sistemes locals que complementen aquesta estructura.

---

**Art. 170 - Titularitat i afectació del sòl per a sistemes.**

(NB)

1. El sòl per a sistemes queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls per a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública, encara que podran ser de titularitat privada en aquells supòsits en que així es determini per aquest Pla General o planejament que el desenvolupi.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de gestió privada del domini públic en règim de concessió, respecte d'aquells sistemes en que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius urbanístics del Pla.
4. En els casos que no especifiquen aquestes Normes, els sistemes podran ser de titularitat privada.

---

**Art. 171 - Desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes.**

(NB)

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla General sobre els sistemes es podrà fer mitjançant Plans Parcial dels sectors de sòl urbanitzable amb el que estiguin relacionats, o per mitjà d'un Pla Especial en qualsevol tipus de sòl segons el que s'estableix en el Capítol Segons del Títol I d'aquestes Normes.
2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant Plans Especials temàtics (per exemple, el Pla Especial viari, el Pla Especial de l'equipament escolar...) o bé mitjançant Plans Especials d'àmbit territorial concret (per exemple, el Pla Especial d'una unitat de recorregut paisatgístic, el Pla Especial d'un Parc Agrícola...).
3. Quan els sòls qualificats com a sistemes generals pertanyen a més d'un terme municipal, el desenvolupament de les determinacions d'aquest Pla General, es farà amb la participació i coordinació de totes les Entitats locals implicades i Administracions Públiques competents.

---

**Art. 172 - Obtenció dels sistemes.**

(NB)

Els sistemes generals i locals s'obtindran, segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb els instruments fixats en el Capítol Tercer del Títol I d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.

---

**Art. 173 - Valor urbanístic dels sistemes.**

(NB)

1. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà segons els criteris fixats per la legislació urbanística vigent (arts. 155 L.U.R. i concordants i demés normativa d'aplicació).
2. El valor urbanístic que correspondrà als sistemes generals adscrits a un sector de planejament parcial serà l'aprofitament mitjà del sector acumulat a les zones edificables.

---

**Art. 174 - Unitats de recorregut paisatgístic (P).**

(NB)

1. S'entendrà per unitat de recorregut paisatgístic aquell conjunt de sistemes que a través d'un vial vertebrador, estructuraran un recorregut de paisatge obert format per parcs, jardins i edificis públics singulars, respecte dels quals, aquest Pla General pretén un tractament de conjunt pel que fa a la forma de l'edificació i la distribució dels espais públics.
2. En aquestes àrees, els projectes d'urbanització i els projectes arquitectònics dels edificis d'equipaments, hauran de tenir una resolució tècnica acurada, que reforci aquest criteri de recorregut visual.

La secció del vial vertebrador haurà de complir les condicions per facilitar el recorregut de vianants i amb bicicleta.

3. En els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000), es determinen els sistemes adscrits a les unitats de recorregut paisatgístic d'aquest Pla General.

## CAPÍTOL SEGON

### SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE COMUNICACIÓ (CLAU A/a)

#### SECCIÓ PRIMERA

#### DISPOSICIONS GENERALS

---

**Art. 175 - Definició.**

(NB)

El sistema d'infraestructures de comunicació comprèn les infraestructures del transport terrestre (viari, ferroviari) i aeri (aeroportuari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

L'ús global d'aquest sistema és l'ús de comunicacions.

---

**Art. 176 - Tipus.**

(NB)

Els sòls destinats per aquest Pla General al sistema d'infraestructures de comunicació es classifiquen de la forma següent:

1. Sòls destinats a infraestructures de comunicació que formen part de l'estructura general i orgànica del territori, i que per tant, participen de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic estableix per als sistemes generals:
  - Viari (clau A-1)
  - Ferroviari (clau A-2)
  - Aeroportuari (clau A-3)
2. Sòls destinats a infraestructures de comunicació de caràcter local que complementen l'estructura del territori i participen de la regulació establerta pels sistemes locals:
  - Viari (clau a-1)
  - Camins del Ripoll (clau a-1[r])

---

**Art. 177 - Regulació.**

(NB)

El present Pla estableix les determinacions generals del sistema d'infraestructures de comunicació, sens perjudici del que estableix de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin aquest sistema.

## SECCIÓ SEGONA

### SISTEMA VIARI (Claus A-1/a-1)

---

#### Art. 178 - Definició.

(NB)

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

---

#### Art. 179 - Tipus de vies.

(NB)

1. Formen part del sistema general viari (clau A-1):

a) La xarxa bàsica territorial.

És aquella formada per les vies que tenen com a funció principal la de relacionar i comunicar la ciutat de Sabadell amb la resta del territori.

La conformen el conjunt d'autopistes i vies segregades que creuen el terme municipal i les carreteres fora del sòl urbà i urbanitzable.

La xarxa bàsica territorial es troba grafiada en els plànols de la sèrie N-0 (escala 1:20.000).

b) La xarxa bàsica urbana.

És aquella formada per les vies que tenen com a funció principal la de relacionar i comunicar les diferents àrees urbanes.

La conformen les carreteres que transcorren dins del sòl urbà i urbanitzable i la resta de carrers principals que actuen com a vies d'accés, connexió i estructuració de la ciutat.

La xarxa bàsica urbana es troba grafiada en els plànols de la sèrie N-1 (escala 1:5.000).

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

a) La xarxa complementària urbana.

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

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



## b) La xarxa de camins rurals.

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

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

**Art. 180 - Titularitat.**

(NB)

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

**Art. 181 - Règim general.**

(NB)

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals (Llei 25/1988, de 29 de juliol de carreteres de l'Estat i el seu Reglament; Llei 7/1993, de 20 de setembre, de Carreteres de Catalunya; Decret 311/1985, de 25 d'octubre pel qual s'aprova el Pla de Carreteres de Catalunya i la resta de legislació especial sobre la matèria).
2. Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa bàsica territorial situada en sòl no urbanitzable, serà preceptiva la redacció i l'aprovació d'un Pla Especial d'ordenació viària d'acord amb les determinacions generals següents:
  - a) Tenint en compte que aquest Pla delimita amb caràcter indicatiu la disposició de la via. Aquesta podrà admetre canvis sempre i quan es mantinguin les qualificacions previstes i es compleixin les disposicions previstes en aquesta secció.
  - b) Els Plans Especials tindran com a mínim els següents continguts:
    - I. Estudi informatiu previ que consistirà en l'anàlisi de les dades necessàries per a definir i valorar les diferents alternatives al problema viari determinat.
 

S'inclourà com a mínim una descripció del medi físic referida als condicionants geològics, hidrològics, hidrogeològics, climatològics, atmosfèrics, edàfics, de vegetació, de fauna, del paisatge i d'altres aspectes necessaris per definir el medi en l'àrea determinada o relacionades amb els usos del sòl i els aprofitaments existents.

També s'inclouran aquelles dades de mobilitat, de repercussió econòmica i d'impacte social, cultural i visual que siguin necessàries per a la comprensió del problema.
    - II. Avantprojecte de traçat que consistirà en la determinació dels aspectes geomètrics de l'actuació a executar incloent les obres de fàbrica (túnels i viaductes) així com la definició complerta dels béns i drets afectats.
    - III. Proposta d'ordenació de l'entorn amb la localització, si s'escau, dels serveis complementaris a la via, com ara les estacions de servei, les àrees de descans o les bosses d'aparcament, i les mesures de protecció i

regeneració del seu entorn, d'acord amb les finalitats descrites en aquest Pla General per aquests sòls.

IV. A més d'aquestes determinacions generals, els Plans Especials hauran de desenvolupar les determinacions específiques que per a cada via s'estableixen a l'Annex 2 d'aquestes Normes.

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

---

#### **Art. 182 - Condicions d'ús.**

(NB)

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

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

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

---

#### **Art. 183 - Protecció del sistema viari.**

(NB)

1. El conjunt d'autopistes, vies segregades i carreteres fora del sòl urbà i urbanitzable que formen la xarxa bàsica territorial estaran sotmeses, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei 7/1993, de 20 de setembre, de Carreteres de Catalunya) al següent règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació:
  - a) Zona d'afectació.

En la zona d'afectació només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i només es podran fer obres d'enjardinament o viàries.

## b) Línia d'edificació.

Des de la línia d'edificació fins l'eix del viari estarà prohibida la construcció de qualsevol tipus d'obra nova.

2. Respecte a la xarxa bàsica territorial, aquest Pla General distingeix entre les vies existents en que es grafia la zona de domini públic amb la qualificació viària i les noves vies que es projecten en que es grafia únicament la reserva viària, que correspon en dimensions a la zona d'afectació.
3. Respecte a la xarxa bàsica urbana, tant en sòl urbanitzable com urbà, les vies existents i les noves projectades es grafien fent coincidir la zona de domini públic amb la qualificació viària.

---

**Art. 184 - Precisió de les determinacions en els diferents tipus de vies.**

(NB)

1. Les línies contínues que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació del present Pla, indiquen l'ordre de magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
2. Dins les indicacions generals establertes a l'apartat anterior, el Pla Parcial, Especial o Projecte d'Urbanització en el seu cas, assenyalarà les alineacions i rasants i precisarà l'ordenació de la via dins la reserva establerta en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000). Respecte de les noves vies previstes en la xarxa territorial, la definició de la via significarà automàticament la concreció de la reserva i les seves zones d'afectació i línia d'edificació.
3. Dins les indicacions generals establertes a l'apartat primer d'aquest article, els Plans Parcial en sòl urbanitzable programat no podran disminuir, en cap cas, la superfície de la xarxa viària bàsica urbana prevista en aquest Pla i grafiada en línia contínua en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000), i la seva funció serà la d'assenyalar la localització exacte d'aquelles línies en la fixació de les alineacions.

Respecte a la xarxa complementària urbana, en sòl urbanitzable programat, el Pla General defineix les vies complementàries amb caràcter indicatiu, grafiant-les en línies discontinúes en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000).

4. En el sòl urbà, dins les indicacions generals establertes a l'apartat primer d'aquest article, els Plans Especials o els Estudis de Detall podran precisar les alineacions de la xarxa bàsica urbana i la xarxa bàsica complementària fixada amb línia contínua en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) sempre que no en disminueixin la superfície.
5. Les línies discontinúes que fixen la xarxa de camins rurals en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) són indicatives, per tant podran modificar-se mitjançant un Pla Especial sempre que no es contradiguin amb els criteris bàsics d'estructuració i comunicació definits per aquest Pla.

En la regulació del sòl no urbanitzable del Títol VII d'aquestes Normes, es preveu el règim i mesures urbanístiques en relació amb la xarxa de camins rurals.

---

**Art. 185 - Viaductes i túnels.**

(NB)

1. Les zones afectades per un eix viari que es correspongui a un traçat en viaducte o túnel, tindran un tractament diferenciat respecte a la qualificació i domini del sòl que caldrà definir en cada cas, d'acord amb les prescripcions de la legislació sectorial vigent (art. 67-2 del R.D. 1073/1977, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres).
2. En els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) s'expressen gràficament els punts on aquest Pla General proposa un traçat en viaducte o túnel, si bé la longitud és de caràcter indicatiu.

---

**Art. 186 - Llicència.**

(NB)

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

---

**Art. 187 - Publicitat.**

(NB)

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.
2. En qualsevol cas, dins la xarxa bàsica territorial i la xarxa de camins rurals, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via pública, d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 74 i 75 del R. D. 1073/1977, de 8 de febrer pel que s'aprova el Reglament General de Carreteres i art. 32 de la Llei 7/1993, de 20 de setembre, de Carreteres de Catalunya).

---

**Art. 188 - Estudi d'Impacte Ambiental.**

(NB)

Qualsevol planejament urbanístic, projecte d'urbanització o projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via, inclosa dins de la xarxa bàsica territorial, haurà d'anar acompanyat del corresponent Estudi d'Impacte Ambiental que valori l'impacte ecològic i defineixi les intervencions necessàries per pal·liar-ne els efectes, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

---

**Art. 189 - Vialitat amb circulació de vehicles restringida.**

(NC)

1. El Pla defineix una àrea al nucli central de la ciutat amb vocació d'àrea de restricció de pas de vehicles. En aquesta àrea no s'admet la construcció de nous accessos a aparcaments.
2. Comprenen aquesta àrea els següents carrers:
  - Raval de Fora
  - Raval de Dins
  - C. de Marià Fortuny
  - C. de Sant Josep
  - C. de Sant Cristòfol

- C. de la Palanca
- C. de la Borriana
- C. del Mestre Rius
- C. del Pedregar
- C. de Sant Antoni M. Claret
- C. de Jesús
- C. de Sant Antoni
- C. de la Rosa
- C. de l'Església
- Plaça del Racó del Campanar
- C. de l'Advocat Cirera
- C. del Sol, des de la Plaça del Dr. Robert fins al C. de Sant Pere
- C. de Gràcia, des del C. de Les Valls fins a la Plaça de Sant Roc
- C. de Sant Pau, des de la Plaça de Sant Roc fins al C. de Sant Pere
- C. de Sant Quirze
- C. de Joan Maragall
- Plaça del Gas

---

## **SECCIÓ TERCERA**

### **SISTEMA VIARI – CAMINS DEL RIPOLL ( Clau a-1[r] )**

---

#### **Art. 190. Definició.**

(NB)

Xarxa viària del riu que ha de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors fomentant un recorregut ciutadà al llarg del riu així com l'accés transversal de baixada i pujada a les dues vessants. El seu trànsit rodat podrà està sotmès a restriccions.

---

#### **Art. 191. Titularitat.**

(NB)

El sòl qualificat de camins del Ripoll serà preferiblement de titularitat pública, podrà mantenir-se la titularitat privada amb l'obligatorietat de la servitud de pas.

---

#### **Art. 192. Règim general.**

(NB)

En tot allò no regulat específicament en aquest capítol seran d'aplicació les disposicions generals del sistema local viari, clau a-1.

---

#### **Art. 193. Condicions d'ús.**

(NB)

1. Usos Dominants: viari

(NC)

2. Usos Compatibles: aparcament  
ecològic – paisatgístic

(NC)

3. Podran instal·lar-s'hi unitats de serveis tècnics i xarxes de distribució sota l'oportuna concessió sempre que no perjudiquin l'adaptació paisatgística de la vialitat.

(NC)

4. Usos Incompatibles: estació de servei

**Art. 194. Condicions de l'ordenació.**

(NB)

1. L'adequació dels camins es farà amb la corresponent formació de base i subbase, arranament de talussos i terraplens convenientment revegetats i que no impliquin un moviment de terres superior a l'amplada del camí mesurada en planta, i acompanyament d'arbrat en mínim un dels marges.
2. S'admet la construcció de murets i baranes als marges del camí amb objectius de protecció o seguretat en l'ús de la vialitat, sobretot en indrets d'especial perillositat pels pendents existents o per protecció de la llera del riu.
3. El projecte que executi el traçat definitiu d'un camí que travessi sòls qualificats de Parc ecològic-paisatgístic (clau D-3), de Parc Agrícola del Ripoll (clau D-4[r]), Parc d'horta (d-4), de Cursos del Rius (D-6) o de marges del Ripoll (clau d-3), haurà de cenyir-se als nivells de protecció propis d'aquestes qualificacions.

**Art. 195 Viaductes, guals, ponts i passos segregats.**

(NB)

1. Els camins existents i els de nova realització, han de preveure sota criteris de protecció del medi fluvial, els corresponents elements de pont-viaducte segregats del pas de cursos d'aigua, o en el seu cas, guals adequadament preparats. No s'admet el sistema d'entubament per a cursos fluvials quan el camí travessi sòls qualificats de Parc ecològic-paisatgístic (clau D-3) o de Curs del riu (clau D-6).
2. Els guals sobre la llera del Riu Ripoll hauran de realitzar-se amb total integració a les característiques de l'entorn, amb previsió d'obertures suficients per a admetre el cabdal promig del riu.
3. Els viaductes, ponts i passeres sobre el riu Ripoll s'hauran d'ubicar a una cota suficient en funció de les crescudes i avingudes del riu i els seus períodes de retorn.

## SECCIÓ QUARTA

### SISTEMA FERROVIARI (Clau A-2)

**Art. 196 - Definició.**

(NB)

1. El Sistema general ferroviari inclou els terrenys ocupats per les línies ferroviàries, fins a les arestes exteriors de l'explanació, considerant-la aquesta com la superfície de terreny en la que es modifica la topografia natural i sobre la que es situa la línia

fèrria, en la que es disposen els seus elements funcionals i s'hi ubiquen les instal·lacions d'ús ferroviari.

2. Els terrenys pels que discorre la xarxa ferroviària soterrada, queden afectats en vol a la qualificació urbanística indicada en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) i de la sèrie N-3 (escala 1:1.000) i en subsòl, a la qualificació urbanística de sistema general ferroviari (clau A-2).
3. La qualificació proposada pel sistema general ferroviari (A-2) en subsòl queda representada als plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) i de la sèrie N-3 (escala 1:1.000), amb una trama ratllada.

#### **Art. 197 - Titularitat.**

(NB)

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública.

#### **Art. 198 - Règim general.**

(NB)

1. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.
2. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de les vies fèrries, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials. Les limitacions a la propietat per la zona de servei ferroviari es troben recollides a la Disposició Addicional Vuitena.

#### **Art. 199 - Condicions d'ús.**

(NB)

- |   |  |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ús dominant</li> <li>2. Usos compatibles</li> </ol> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ferroviari</li> <li>• Només s'admet com a usos compatibles l'ús d'aparcament i aquells que un Pla Especial pugui establir com a usos vinculats directament amb la funció ferroviària</li> </ul> |
|---|--|

#### **Art. 200 - Protecció del sistema ferroviari.**

(NB)

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin en el sòl a les vies fèrries estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent en la que es delimita una zona de domini públic, una zona de protecció i una línia límit d'edificació que respectivament tenen una dimensió de vuit, setanta, i cinquanta metres (8, 70 i 50 m) en sòl urbanitzable i no urbanitzable, i de cinc, vuit, i vint metres (5, 8 i 20 m) en sòl urbà. La delimitació de la zona de domini públic i de la zona de protecció es mesura a partir de l'aresta exterior de l'explanació i la línia límit de l'edificació es mesura des de l'aresta exterior de la plataforma.
2. Els Plans Parcialment corresponents a sectors de sòl urbanitzable programat i els Plans Especials, regularan l'edificació i usos respectant les limitacions i el règim de protecció citat a l'apartat anterior.

---

**Art. 201 - Llicència.**

(NB)

La construcció d'instal·lacions i d'edificacions en la zona d'afectació de les vies fèrries integrants del sistema ferroviari, estarà subjecta, en qualsevol cas, i sens perjudici d'altres intervencions o informes, a prèvia llicència municipal.

---

**Art. 202 - Tancat de les línies fèrries i passos a nivell.**

(NB)

1. La transformació de sòl urbanitzable en sòl urbà requerirà el tancat de les línies o la previsió dels mitjans de seguretat oportuns que s'estimaran com a cost d'urbanització a càrrec de la mateixa entitat urbanitzadora.

## SECCIÓ CINQUENA

### SISTEMA AEROPORTUARI (Clau A-3)

---

**Art. 203 - Definició.**

(NB)

El sistema aeroportuari comprèn el conjunt de l'aeròdrom de Sabadell i la seva zona de servei, com també els espais vinculats a l'ordenació de l'àrea segons les prescripcions d'aquest Pla.

La delimitació de la zona sotmesa a les afeccions acústiques i a les servituds aeronàutiques es troben reflectides al punt 3 de l'annex 5.

---

**Art. 204 - Titularitat.**

(NB)

La titularitat del sòl qualificat de sistema aeroportuari s'ajustarà la normativa sectorial aeroportuària.

---

**Art. 205 - Règim general.**

(NB)

1. Els sistema aeroportuari i el seu entorn estarà sotmès a allò que disposa la legislació sectorial vigent:
  - Llei 13/1996, de 30 de desembre, de Mesures Fiscals, Administratives i de l'Ordre social (B.O.E. nº315, de 31 de desembre)
  - Reial Decret 2591/1998, de 4 de desembre, d'Ordenació dels aeroports d'interès general i la seva Zona de servei (B.O.E. nº 292, de 7 de desembre) en la seva actual redacció.
  - Pla director de l'aeroport de Sabadell aprovat per Orde del Ministeri de Foment de 16 de juliol de 2001 (B.O.E. nº 189 de 8 d'agost)
2. Els usos situats dins del sistema aeroportuari hauran de complir els requisits que sobre il·luminació, fums, ràdio, electrònica i altres que vinguin imposats per raons de seguretat de la navegació aèria.



3. En els Plans Parcial i Especials que es redactin en el sòl urbanitzable, fora del sistema aeroportuari però amb terrenys compresos dins de la zona d'influència d'aquest, s'establiran límits d'alçada a l'edificació, es regularan restrictivament els usos permesos, i en general, es regularà el règim urbanístic del sòl, de l'edificació i dels usos, d'acord amb les servituds aeronàutiques que la proximitat de l'aeroport imposa.

---

**Art. 206 - Condicions d'ús.**

(NB)

1. Ús dominant                      Aeroportuari
2. Usos compatibles              Només s'admetran com a usos compatibles aquells que el corresponent Pla Especial estableixi pel fet d'ésser usos vinculats directament amb la funció aeroportuària o no contradictoris amb aquesta, dins de l'àrea delimitada com a sistema per aquest Pla.
3. En cas que no s'hagi aprovat el Pla especial d'ordenació de l'aeroport, l'ús admissible serà exclusivament l'ús públic aeroportuari, i en ell prevalen les determinacions que figuren al Pla Director de l'Aeroport de Sabadell.

---

**Art. 207 - Ordenació mitjançant un Pla Especial.**

(NB)

1. La regulació de l'ordenació i els usos més detallats del conjunt de l'aeroport es fixarà preceptivament a través d'un Pla Especial que inclourà tot el sistema aeroportuari, segons es grafia en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000).
2. El Pla Especial atindrà les determinacions generals establertes en aquesta Secció pel que fa referència al sistema aeroportuari i a les determinacions específiques establertes a l'Annex 2 d'aquestes Normes.

---

**Art. 208 – Execució d'obres.**

(NB)

1. Les obres de nova construcció, reparació i conservació que es realitzin a l'àmbit de l'aeroport i la seva zona de servei, per part del gestor aeroportuari, no estan sotmeses als actes de control preventiu municipal als que es refereix l'article 84.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de règim local, per constituir obres públiques d'interès general.
2. La construcció d'instal·lacions i d'edificacions en la zona de servei de l'aeroport i a l'àrea circumdant del sistema aeroportuari s'haurà d'adaptar al que estableixi el Pla especial d'ordenació del sistema general aeroportuari. Per constatar aquest requisit, s'haurà de sotmetre a informe de l'administració urbanística competent, que s'entendrà emès en sentit favorable si no s'evacua de forma expressa en el termini d'un mes des de la recepció de la documentació.
3. En cas de que no s'hagi aprovat el Pla especial d'ordenació de l'aeroport, les obres que realitzi el gestor en l'àmbit aeroportuari hauran de ser conformes amb el Pla Director de l'Aeroport.



## CAPÍTOL TERCER

### SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS (CLAU B/b)

#### SECCIÓ PRIMERA

#### DISPOSICIONS GENERALS

---

#### Art. 209 - Definició.

(NB)

El sistema d'infraestructures de serveis comprèn els sòls destinats a les infraestructures de serveis tècnics, als serveis relacionats amb la protecció del medi ambient i els serveis relacionats amb el transport rodat.

L'ús global d'aquest sistema és l'ús de serveis tècnics.

---

#### Art. 210 - Tipus d'infraestructures de serveis.

(NB)

Els sòls destinats per aquest Pla General a sistema d'infraestructures de serveis es classifiquen de la forma següent:

1. Sòls destinats a infraestructures de serveis que formen part de l'estructura general i orgànica del territori i que, per tant, participen de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic estableix per als sistemes generals:

- Infraestructures de serveis tècnics (clau B-1)
- Infraestructures de serveis mediambientals (clau B-2)
- Infraestructures de serveis viaris (clau B-3)

2. Sòls destinats a infraestructures de serveis de caràcter local que complementen l'estructura del territori i participen de la regulació establerta pels sistemes locals:

- Infraestructures de serveis tècnics (clau b-1)
- Infraestructures de serveis mediambientals (clau b-2)
- Infraestructures de serveis viaris (clau b-3)

---

#### Art. 211 - Regulació.

(NB)

El present Pla estableix les determinacions generals del sistema d'infraestructures de serveis, sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquest sistema.

## SECCIÓ SEGONA

### SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS (Claus B-1/b-1)

---

#### Art. 212 - Definició.

(NB)

El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i altres.

---

#### Art. 213 - Tipus.

(NB)

1. Formen part del sistema general d'infraestructures de serveis tècnics (clau B-1) les reserves de sòl que afecten el servei i el subministrament de tota la ciutat.

El present Pla delimita aquests sòls en els plànols d'ordenació de la sèrie N-1 (escala 1:5.000).

2. Formen part del sistema local d'infraestructures de serveis tècnics (clau b-1) les reserves de sòl per aquests serveis, que tenen com a àmbit d'influència una àrea concreta de la ciutat.

Aquest Pla delimita aquests sòls en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000).

---

#### Art. 214 - Titularitat.

(NB)

1. El sòl qualificat de sistema d'infraestructures de serveis tècnics generals serà preferentment de titularitat pública, encara que podrà ser de titularitat privada de les respectives Companyies de Serveis.
2. Els sistemes d'infraestructures de serveis tècnics locals seran preferentment de titularitat pública.

En el cas que, en la data d'entrada en vigor del present Pla General siguin de titularitat privada, mantindran aquesta titularitat.

---

#### Art. 215 - Règim general.

(NB)

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials.
3. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

**Art. 216 - Condicions d'ús.**

(NB)

1. Ús dominant
2. Usos compatibles
  - Serveis tècnics i mediambientals
  - Només s'admetran com a usos compatibles aquells usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica, i en especial aquella que asseguri les condicions de protecció de les instal·lacions
3. S'admet excepcionalment com a ús complementari l'ús d'unihabitatge pels serveis de vigilància de la instal·lació.

**Art. 217 - Condicions de l'ordenació i l'edificació.**

(NB)

Les condicions d'ordenació i d'edificació pel sistema d'infraestructures de serveis tècnics (claus B-1/b-1) seran les següents:

- a) El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica amb un índex d'edificabilitat neta d'1,00 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
- b) Quan es situïn en illes d'edificació contínua s'ordenaran segons alineació de carrer i la seva edificabilitat es disposarà segons l'ordenació general de l'illa.

**SECCIÓ TERCERA****SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS MEDIAMBIENTALS****(Claus B-2/b-2)****Art. 218- Definició.**

(NB)

El sistema d'infraestructures de serveis mediambientals comprèn les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic, mitjançant la reducció, la reutilització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids produïts a l'àmbit municipal, com també d'investigació i de divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

**Art. 219 - Tipus.**

(NB)

1. Formen part del sistema general d'infraestructures de serveis mediambientals (clau B-2) les reserves de sòl delimitades en els plànols d'ordenació de la sèrie N-1 (escala 1:5.000) d'aquest Pla General.
2. Formen part del sistema local d'infraestructures de serveis mediambientals (clau b-2) les reserves de sòl per aquests serveis, delimitades en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) d'aquest Pla General.

**Art. 220 - Titularitat.**

(NB)

1. El sòl qualificat de sistema d'infraestructures de serveis mediambientals, tant generals com locals serà de titularitat pública.
2. En el cas que en la data d'entrada en vigor del present Pla General siguin de titularitat privada, mantindran aquesta titularitat.

**Art. 221- Règim general.**

(NB)

En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis mediambientals s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, com també les corresponents disposicions urbanístiques i especials.

**Art. 222 - Condicions d'ús.**

(NB)

- |   |  |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ús dominant</li> <li>2. Usos compatibles</li> </ol> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Serveis tècnics i mediambientals</li> <li>• Només s'admeten com a usos compatibles aquells estrictament relacionats amb la protecció del medi ambient.</li> </ul> |
|---|--|

**Art. 223- Condicions de l'ordenació i l'edificació.**

(NB)

Les condicions d'ordenació i d'edificació per als sistemes d'infraestructures de serveis mediambientals (claus B-2/b-2) seran les següents:

- a) El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica.
- b) L'índex d'edificabilitat neta serà d'1,00 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
- c) L'alçada màxima reguladora serà la que exigeixi la instal·lació.
- d) En qualsevol cas es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats de la parcel·la.

**SECCIÓ QUARTA****SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS VIARIS (Claus B-3/b-3)****Art. 224 - Definició.**

(NB)

Comprèn aquells sòls destinats als serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com poden ser els serveis ITV, les bàscules, l'aparcament en superfície, les estacions de camions i transport públic rodat, les estacions de serveis, etc.

---

**Art. 225 - Tipus.**

(NB)

1. Formen part del sistema general d'infraestructures de serveis viaris (clau B-3) les reserves de sòl delimitades en els plànols d'ordenació de la sèrie N-1 (escala 1:5.000).
2. Formen part del sistema local d'infraestructures de serveis viaris (clau b-3) els sòls delimitats en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000).

---

**Art. 226 - Titularitat.**

(NB)

1. Els sòls qualificats de sistema d'infraestructures de serveis viaris, tant generals com locals seran preferentment de titularitat pública, però podran ser de titularitat privada.
2. Les reserves per a sistema d'infraestructures de serveis viaris, podran ser de titularitat privada sempre i quan aquesta sigui determinada per un Pla Especial, d'acord amb les previsions i els aprofitaments previstos per aquest.
3. Les infraestructures de serveis que estiguin complint els usos compatibles previstos en la data d'entrada en vigor d'aquest Pla, podran conservar la titularitat privada.

En cas que es produeixi el cessament o un canvi en l'ús o activitat, en data posterior a la d'entrada en vigor d'aquest Pla, l'Administració actuant podrà expropiar aquests sòls.

En qualsevol cas, per poder dur a terme l'expropiació dels sòls destinats a sistema d'infraestructures de serveis viaris, caldrà tramitar un Pla Especial on es justifiqui la necessitat de la titularitat pública en funció de l'ús concret que s'hagi d'establir.

---

**Art. 227 - Règim general.**

(NB)

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis viaris s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis viaris es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent.
3. Les estacions de servei es regularan pels preceptes d'aquesta Secció, i per les ordenances reguladores corresponents, així com per la legislació sectorial vigent.
4. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

---

**Art. 228 - Condicions d'ús.**

(NB)

1. Ús dominant
  - Aparcament
  - Estació de serveis

2. Usos compatibles
- Aquells estrictament vinculats amb les funcions de serveis viaris

---

**Art. 229 - Condicions de l'ordenació i l'edificació.**

(NB)

Les condicions d'ordenació i d'edificació pel sistema d'infraestructures de serveis viaris (claus B-3/b-3) seran les següents:

- a) Tipus d'ordenació: volumetria específica.
- b) Índex d'edificabilitat neta: 0,40 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>de sòl pels sòls destinats a estacions de serveis i d'1,00 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>de sòl pels destinats a aparcaments de vehicles.
- c) Les marquesines no compten a efectes d'edificabilitat.



## CAPÍTOL QUART

### SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (CLAU C)

#### SECCIÓ PRIMERA

#### DISPOSICIONS GENERALS

---

#### Art. 230 - Definició.

(NB)

El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.

L'ús global d'aquest sistema és l'ús d'equipament comunitari.

---

#### Art. 231 - Tipus.

(NB)

Els sòls destinats per aquest Pla General al sistema d'equipaments comunitaris es classifiquen de la forma següent:

1. Sòls destinats a equipaments comunitaris que formen part de l'estructura general i orgànica del territori i que, per tant, participen de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic estableixen per els sistemes generals:

- Reserva d'equipament general (clau C-0)
- Equipament educatiu (clau C-1)
- Equipament sanitari-assistencial (clau C-2)
- Equipament associatiu (clau C-3)
- Equipament esportiu (clau C-4)
- Equipament administratiu (clau C-5)
- Equipament per a serveis funeraris (clau C-6)
- Equipament esportiu i de lleure (clau C-10)
- Equipament tecnològic (clau C-nt)

2. Sòls destinats a equipaments comunitaris de caràcter local que complementen l'estructura del territori i participen de la regulació establerta per als sistemes locals:

- Reserva d'equipament local (clau c-0)
- Equipament educatiu (clau c-1)
- Equipament sanitari-assistencial (clau c-2)
- Equipament associatiu (clau c-3)
- Equipament esportiu (clau c-4)
- Equipament administratiu (clau c-5)
- Equipament per a serveis urbans (clau c-6)
- Equipament cultural (clau c-7)
- Mercats i proveïments (clau c-8)
- Equipaments del Parc Agrari (clau c-D4)

3. Sòls destinats a dotacions comunitàries privades, en relació funcional amb el sistema general i local d'equipaments:
- Dotacions comunitàries (clau c-9)

---

**Art. 232 - Titularitat.**

(NB)

1. Els sòls que aquest Pla general o el planejament que el desenvolupi qualifiqui com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant general com local, seran de titularitat pública. En el cas d'equipaments sense un ús assignat (claus C-0/c-0), caldrà tramitar un pla especial urbanístic en el què es justifiqui la necessitat de la titularitat pública en funció de l'ús concret que s'hi hagi d'establir.
2. Els sòls qualificats de dotacions comunitàries seran de titularitat privada.
3. No obstant el que s'estableix a l'apartat primer d'aquest article, els equipaments existents que siguin de titularitat privada a la data d'entrada en vigor d'aquesta modificació de Pla general, tant generals com locals, podran conservar la seva titularitat sempre que estiguin exercint l'activitat d'equipament.
4. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipament privat existent i en funcionament requerirà la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial urbanístic de promoció pública. En cas de cessament de l'activitat existent, mitjançant un Pla especial d'iniciativa privada, podrà implantar-se'n una de nova i mantenir la titularitat privada, llevat que es consideri necessari l'obtenció pública de l'equipament amb les justificacions i pels mecanismes que correspongui.
5. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquest sistema de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.
6. Els sòls qualificats de sistema general d'equipament esportiu i de lleure (clau C-10) podran ésser de titularitat pública o privada, sense que la titularitat privada superi un quaranta per cent (40%) de la seva superfície. La delimitació de la propietat pública o privada es definirà mitjançant un Pla especial urbanístic pel desenvolupament l'àrea del sistema urbanístic.

---

**SECCIÓ SEGONA**

**SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Claus C-0, C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-10, C-nt, c-0, c-1, c-2, c-3, c-4, c-5, c-6, c-7, c-8 c-9)**

---

**Art. 233- Règim general.**

(NB)

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments i les dotacions comunitàries s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent per a a cadascuna de les matèries.

2. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn d'aquests equipaments es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

---

**Art. 234 - Condicions d'ús.**

(NB)

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

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

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

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

b) Usos admesos en les reserves d'equipaments generals o locals (C-0/c-0):

- Educatiu
- Sanitari-assistencial
- Associatiu
- Esportiu
- Serveis urbans
- Cultural
- Oficines i serveis (restringit a locals i edificis destinats a activitats de caràcter administratiu pròpies de l'Administració Pública)
- Comerç (restringit a la venda al detall d'aliments i productes de primera necessitat, referent al mercat públic)
- Lleure
- Serveis funeraris

c) Usos admesos en les dotacions comunitàries privades (c-9):

- Educatiu
- Sanitari-assistencial
- Associatiu
- Esportiu
- Cultural
- Religios
- Escorxador

- Serveis funeraris

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) En el sistema d'equipament tecnològic de caràcter general (C-nt) s'admetran com a compatibles i complementaris els usos següents:

- Usos compatibles:
  - Educatiu
  - Cultural
  - Associatiu

- Ús complementari obligatori: Aparcament
- Usos complementaris: Oficines i Serveis  
Restauració  
Magatzem  
Serveis tècnics i mediambientals

- g) Usos provisionals a les reserves d'equipament (C-0/c-0) en sòl no urbanitzable:

A les reserves d'equipament situades en sòl no urbanitzable no es podrà realitzar cap ús provisional a excepció dels relacionats amb el sector primari, és a dir, l'agrari, ramader o el d'explotació forestal. Aquests usos s'ajustaran a allò que reguli la legislació vigent pel que fa al procediment d'autorització d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional.

## 2. Assignació i modificació dels usos admesos:

- a) La modificació d'un ús dominant definit per als sòls qualificats com a equipament comunitari per un altre ús dominant requerirà la prèvia aprovació d'un pla especial urbanístic d'iniciativa pública. Quant es modifiqui l'ús dominant dels equipaments educatiu i sanitari-assistencial, el pla especial haurà de ser informat favorablement per l'òrgan competent en base a les seves competències. En qualsevol cas, el canvi de l'ús dominant de l'equipament esportiu s'efectuarà mitjançant la modificació de la figura de planejament que el va establir.
- b) Els equipaments comunitaris podran ordenar-se amb més d'un ús dominant. A aquest efecte, es requerirà la formulació i tramitació d'un pla especial urbanístic d'iniciativa pública el qual establirà de manera justificada, la proporció o percentatge dels usos concrets o bé la divisió de la qualificació de la parcel·la amb diferents tipus d'equipaments.
- c) En qualsevol cas, caldrà garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat del sistema d'equipaments comunitaris esportius. Qualsevol canvi o modificació que afecti la superfície i funcionalitat d'aquest tipus d'equipament requerirà la formulació i tramitació d'un pla especial urbanístic d'acord amb la regulació prevista al TRLU.
- d) En el cas que el programa funcional d'un equipament comunitari concret faci necessari augmentar el percentatge màxim admès dels usos complementaris, es requerirà la formulació i tramitació d'un pla especial urbanístic d'iniciativa pública el qual establirà i justificarà la nova proporció o percentatge dels usos complementaris en relació als altres usos admesos.
- e) A les reserves d'equipament general (C-0) o local (c-0), l'assignació de l'ús dominant es realitzarà mitjançant un pla especial urbanístic d'iniciativa pública.

Per tal de preservar la unitat de règim jurídic i urbanístic en aquells sòls qualificats com a reserva d'equipaments generals (C-0) que pertanyen a més d'un terme municipal, la definició d'usos mitjançant el pla especial corresponent, es farà amb la participació i coordinació de totes les entitats locals implicades i Administracions competents.

L'assignació de l'ús dominant concret legitima la seva expropiació per l'Administració actuant, conforme a la legislació urbanística vigent, sempre que prèviament s'hagi determinat i justificat mitjançant l'aprovació d'un pla especial de promoció pública la necessitat de la titularitat pública de l'equipament.

- f) Els sòls destinats a dotacions comunitàries privades (C-9/c-9) requeriran l'aprovació d'un pla especial urbanístic per tal d'assignar o modificar el seu ús dominant d'entre els usos admesos per aquest Pla general. Igualment el pla especial serà la figura requerida per assignar o modificar els usos compatibles i complementaris.

---

**Art. 235 - Condicions de l'ordenació i l'edificació**  
(NB)

1. El sistema d'ordenació dels equipaments comunitaris generals i locals serà per volumetria específica, quedant regulats amb els paràmetres urbanístics propis d'aquest sistema d'ordenació, per bé que les construccions i instal·lacions s'adequaran a l'entorn urbà on s'insereixin.

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

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

- a) S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona i del paisatge urbà on se situï.
- b) Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
- c) Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats de la parcel·la.
2. Els equipaments de qualsevol tipus que estiguin emplaçats en una "unitat de recorregut paisatgístic" (P) hauran d'observar allò que es determina a l'article 174 d'aquestes Normes.
3. Es reconeixen els paràmetres d'edificació dels equipaments comunitaris ja construïts d'acord amb la Disposició Transitòria Setena, sempre i quan l'edifici hagi estat legalment implantat. En el cas que aquests equipaments no hagin assolit l'edificabilitat corresponent, podran ser ampliat fins assolir-la sempre que l'edificació existent resulti inferior a la característica de l'entorn.
4. Els paràmetres d'edificació dels equipaments comunitaris generals (C) i reserves de caràcter general (C-0) són els següents:

- a) Equipaments generals:

• Índex d'edificabilitat neta:	
- E. educatiu (C-1):	1,5 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
- E. sanitari-assistencial (C-2):	1,5 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
- E. associatiu (C-3):	3,5 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
- E. esportiu (C-4):	0,8 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
- E. administratiu (C-5):	4,5 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
- E. esportiu i de lleure (C-10):	0,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s

- E. tecnològic (C-nt): 4,0 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

- Ocupació màxima de la parcel·la:
  - E. educatiu (C-1): 50%
  - E. sanitari-assistencial (C-2): 50%
  - E. per a serveis urbans: Cementiri (C-6)
    - Edificació: 20%
  - E. esportiu i de lleure (C-10):
    - Edificació: 10%
    - Instal·lacions esportives: 40%

b) Reserves d'equipaments generals (C-0):

- Índex d'edificabilitat bruta: 0,4 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Ocupació màxima de l'edificació: 30%

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

a) Edificabilitat i ocupació:

- Índex d'edificabilitat neta sobre parcel·la: 1,0 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Ocupació màxima de la parcel·la: 60%

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

c) Ajust de paràmetres:

Tots els equipaments de caràcter local tindran la possibilitat d'introduir ajustos puntuals per a determinats paràmetres, sempre i quan no es superi el 20% d'increment per als paràmetres d'edificabilitat, ocupació màxima i a la vegada es justifiqui degudament en el projecte d'obres, l'ordenació de volums atenent al programa de necessitats i l'adequada relació entre la proposta i els valors de paisatge urbà de l'entorn on s'ha d'inserir.

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

- Alçada de l'edificació (l'alçada reguladora màxima i la determinació del punt de referència per al seu amidament.)

- Alçada de les plantes (alçada lliure, alçada total per planta i alçada útil.)
- Plantes de l'edifici (planta soterrània, planta baixa, planta baixa amb attell i planta pis).
- Fondària edificable.

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

d) Propostes singulars.

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

6. Paràmetres d'edificació per a les dotacions comunitàries privades (c-9)

a) Ordenació de volums:

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. Quan l'equipament s'ordini pel tipus d'ordenació de volumetria específica, s'edificarà d'acord amb l'ordenació de volums que determinarà un pla de millora urbana.

b) Sistema d'ordenació aplicable.

En sòl urbà, el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació correspondran en general als d'alineació de carrer. Com a excepció es consideraran aquelles dotacions comunitàries privades per a les quals el Pla general determina directament les condicions d'edificació en el plànol corresponent (sèrie N-3, escala 1:1.000) per existència d'un planejament que les regula o bé per contenir algun element inclòs al catàleg del patrimoni..

No obstant això, les dotacions privades que no formin part d'una illa d'edificació regulada segons el tipus d'ordenació d'alineació de carrer s'ordenaran pel sistema de volumetria específica.

c) Paràmetres aplicables:

Els paràmetres d'edificació de les dotacions comunitàries privades que s'ordinin pel sistema d'alineació de carrer seran els corresponents a l'illa de la qual formen part.

Quan les dotacions comunitàries privades no s'ordinin pel sistema d'alineació de carrer i, en defecte de regulació més detallada, els paràmetres d'edificació seran els següents:



- Índex d'edificabilitat neta: 1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Ocupació màxima de la parcel·la: 60%

d) Ajust de paràmetres.

Serà d'aplicació el que es regula per al sistema d'equipaments de caràcter local a excepció dels paràmetres d'edificabilitat i ocupació que no podran ser objecte de l'ajust del 20%. Per a l'ajust de paràmetres serà preceptiu la formulació i tramitació d'un pla de millora urbana.

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

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

e) Propostes singulars:

Es considerarà com a singulars aquelles propostes en que la dotació comunitària, ja sigui per raons funcionals o per necessitats d'una estructuració especial de l'àmbit urbà on se situa, s'hagi de resoldre amb una ordenació volumètrica en que es superi en més d'un 20% algun dels paràmetres reguladors establerts pel planejament vigent dels definits a l'apartat anterior, a excepció dels paràmetres d'edificabilitat i ocupació que no podran ser objecte d'ajust. En les propostes singulars caldrà determinar l'ordenació volumètrica mitjançant un pla de millora urbana que justifiqui l'ordenació més adient i l'abast de l'ajust dels paràmetres.

## SECCIÓ TERCERA

### EQUIPAMENTS DEL PARC AGRARI (Clau c-D-4)

---

#### Art. 236 - Definició.

(NB)

1. Comprèn la regulació dels sòls destinats a l'emplaçament dels equipaments necessaris per a promoure i desenvolupar l'activitat agrícola dins del territori del Parc Agrari, així com a fomentar l'ús d'aquest territori com a espai ambiental i com espai cultural, reforçant les funcions de lleure i educatives d'aquest mateix territori.

2. Els equipaments del Parc Agrari es situen estratègicament localitzats en els espais amb millor connexió amb la ciutat consolidada, de forma que actuïn com a frontissa

sobre aquest espai i a la vegada compleixin funcions de dotació complementàries a les del Parc Agrari.

3 . Els sòls que aquest Pla destina a sistema d'equipament del Parc Agrari s'identifiquen amb la clau c-D4. A aquesta clau s'afegeix un subíndex en funció del destí i finalitat de cada equipament:

- L'àrea de lleure de San Julià d'Altura	clau c-D4 <sub>1</sub>
- L'escola de medi ambient de Can Deu	clau c-D4 <sub>2</sub>
- La casa del Parc Agrari a Castellarnau	clau c-D4 <sub>3</sub>
- L'agrocenter de Can Gambús / Can Cunillé	clau c-D4 <sub>4</sub>
- L'administració agrària del Vallès Occidental a Can Gambús	clau c-D4 <sub>5</sub>

4. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixen l'entorn d'aquests equipaments es tractaran com a espais lliures amb jardí.

---

#### **Art. 237 - Titularitat.**

(NB)

1. Els sòls que el present Pla qualifica com a sistema d'equipament del Parc Agrari seran de titularitat pública o privada. La titularitat prevista és la següent:

- L'àrea de lleure de San Julià d'Altura - clau c-D4 <sub>1a</sub>	Titularitat pública
- L'escola de medi ambient de Can Deu - clau c-D4 <sub>2</sub>	Titularitat privada
- La casa del Parc Agrari a Castellarnau - clau c-D4 <sub>3</sub>	Titularitat pública
- L'agrocenter de Can Gambús / Can Cunillé - clau c-D4 <sub>4</sub>	Titularitat pública/privada
- L'administració agrària del Vallès Occidental - clau c-D4 <sub>5</sub>	Titularitat pública

2. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament i dels objectius d'aquest Pla.

---

#### **Art. 238 - Règim general.**

(NB)

Seran d'aplicació subsidiària en tot allò no precisat en aquesta secció les Normes Urbanístiques del Pla general que regulen els equipaments de caràcter local.

---

#### **Art. 239 - Condicions d'ús.**

(NB)

- |                      |  |
|----------------------|--|
| 1. Usos dominants:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agrícola</li> <li>• Educatiu</li> <li>• Cultural</li> <li>• Lleure</li> </ul>                                     |
| 2. Usos compatibles: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficines i serveis de caràcter públic</li> <li>• Aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb</li> </ul> |

la funció concreta de l'equipament

3. Els usos dominants i els compatibles dels equipaments situats en sòl no urbanitzable es limitaran als previstos per l'article 47 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

4. Seran admissibles, de forma orientativa, els següents programes funcionals.

- divulgació / comunicació entre centres d'investigació i el sector agrari
- espai de demostració de noves tècniques i de productes agraris
- laboratori relacionat amb les activitats agràries del Parc.
- estació meteorològica.
- formació relacionada amb el sector agrari productiu.
- biblioteca relacionada amb els objectius del Pla especial.
- seu d'associacions lligades a l'activitat agrícola (Cooperatives, ADVs, entitats de recerca agrària i alimentària...).
- agrobotiga, d'acord amb la definició de l'article 48.1c del Reglament de la Llei d'urbanisme.
- agroindústria de transformació de baixa intensitat lligada a l'activitat agrària del Parc, d'acord amb la definició de l'article 48.1c del Reglament de la Llei d'urbanisme.
- visites guiades per escoles.
- deixalleria agrària (recollida selectiva de materials i productes procedents del Parc Agrari).
- experimentació agrària en instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles).
- camps experimentals de conreu a l'aire lliure.

5. Els programes funcionals als equipaments situats en sòl no urbanitzable s'ajustaran, en tot cas, a la regulació de la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament per a aquest tipus de sòl.

---

**Art. 240 - Condicions de l'ordenació i l'edificació dels equipaments del Parc Agrari situats en sòl no urbanitzable**

(NC)

Mitjançant planejament especial es fixaran les condicions d'edificació dels equipaments que estiguin situats en sòl classificat com a no urbanitzable.

---

**Art. 241 - Condicions de l'ordenació i l'edificació dels equipaments del Parc Agrari situats en sòl urbà o urbanitzable**

(NC)

Les condicions d'ordenació dels equipaments del Parc Agrari emplaçats en sòl urbà o urbanitzable seran les definides en les Normes urbanístiques del Pla general vigent per als equipaments locals.



## CAPÍTOL CINQUÈ

### SISTEMA D'ESP AIS LLIURES (CLAU D/d)

#### SECCIÓ PRIMERA

#### DISPOSICIONS GENERALS

---

#### Art. 242 - Definició.

(NB)

1. El sistema d'espais lliures del terme municipal de Sabadell comprèn aquells sòls que estructuraven una xarxa d'espais forestals, agrícoles, de valor ecològic-paisatgístic i àrees verdes, per tal de recuperar la seva continuïtat i permetre una millor integració del medi natural amb les zones urbanitzades de la ciutat.
2. El sistema d'espais lliures definit en aquest Pla General, s'integrarà dins d'un esquema més ampli de xarxa territorial d'espais oberts quan estigui ordenat i regulat pel planejament Territorial, Sectorial o Especial que el determini.
3. L'ús global d'aquest sistema és l'ús d'espais lliures.

---

#### Art. 243 - Funcions.

(NB)

El sistema d'espais lliures definit en aquest Pla General garanteix les funcions següents:

- a) Funció mediambiental.

Com a espais oberts estratègics dins dels continus urbanitzats, aquests espais, definits pels seus valors ambientals i paisatgístics, garanteixen a diferents nivells (municipal, comarcal, metropolità) la vinculació entre els corredors ecològics del territori.

- b) Funció cultural.

Definida pel caràcter de patrimoni històric i pedagògic respecte a la intervenció de l'home en la transformació i la utilització dels recursos naturals, la investigació tecnològica per a la millora d'aquests recursos i la intervenció urbanística per a la determinació de la imatge final de la ciutat i del seu entorn rural.

- c) Funció d'esplai i lleure.

Definida pels elements de relació social i d'utilització d'aquests sòls per part dels ciutadanes com a espais d'esplai, lleure i expansió.

Les diferents Administracions Públiques intervindran activament per tal de preservar, regenerar i promocionar aquests espais i garantir les seves funcions.

**Art. 244 - Tipus d'espais lliures.**

(NB)

Els sòls destinats per aquest Pla General a sistema d'espais lliures en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable es classifiquen de la forma següent:

1. Sòls destinats a espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori i que, per tant, participen de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic estableixen per als sistemes generals:

- Parcs urbans (clau D-1)
- Parcs periurbans (clau D-2)
- Parcs ecològic-paisatgístics (clau D-3)
- Parcs agrícoles (clau D-4)
- Parc agrícola del Ripoll (clau D-4[r])
- Cursos de rius (clau D-6)
- Connectors ambientals (clau D-7)

2. Sòls destinats a espais lliures de caràcter local que complementen l'estructura del territori i participen de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic estableixen per als sistemes locals:

- Places i jardins urbans (clau d-1)
- Espais lliures d'estada del Ripoll (clau d-1[r])
- Parcs veïnals (clau d-2)
- Parc veïnal del Ripoll (clau d-2[r])
- Marges del Ripoll (clau d-3)
- Parc d'Horta (clau d-4)
- Hortes recreatives (clau d-5)
- Espais oberts d'ús públic (clau d-9)

**Art. 245 - Regulació**

(NB)

Aquest Pla estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sense perjudici del que estableix de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquest sistema.

## SECCIÓ SEGONA

### PARC URBÀ (Clau D-1)

**Art. 246 - Definició.**

(NB)

Comprèn els sòls destinats a espais verds, de superfície igual o superior a vint hectàrees (20 Ha) que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i el lleure dels ciutadans.

**Art. 247 - Titularitat.**

(NB)

El sòl qualificat com a parc urbà serà de titularitat pública.

---

**Art. 248 - Règim general.**

(NB)

En l'obtenció, la projecció, el finançament, l'ús i la conservació dels parcs urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent Pla Especial.

---

**Art. 249 - Condicions d'ús.**

(NB)

1. Ús dominant:
  - Lleure
2. Usos compatibles:
  - Aquells usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels ciutadans
3. Es podran admetre en el sòl i en el subsòl d'aquests espais, activitats i serveis públics que podran gestionar-se directament o indirectament mitjançant concessió administrativa.

---

**Art. 250 - Condicions de l'ordenació i l'edificació.**

(NB)

1. Els parcs urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb arbres i jardineria.
2. Les edificacions o les instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs urbans, hauran d'observar les condicions següents.
  - a) Només s'admetran els edificis o les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, jocs infantils o edificis culturals que no ocuparan més del 8% de la superfície total del Parc.
  - b) Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran el fruïment del parc pels ciutadans, ni la qualitat de la jardineria, ni les vistes panoràmiques internes o sobre l'àrea urbana contigua.

---

**SECCIÓ TERCERA**  
**PARC PERIURBÀ (Clau D-2)**

---

**Art. 251 - Definició.**

(NB)

Comprèn els sòls propers a l'àrea urbana, respecte dels quals l'Administració pública intervindrà activament per tal de garantir i promocionar les seves funcions mediambientals, d'esplai, repòs, esbarjo i lleure per als ciutadans a partir de la conservació i la regeneració de la massa arbòria existent o de la seva ampliació en dimensió important.

**Art. 252 - Titularitat.**

(NB)

1. El sòl qualificat com a Parc Periurbà podrà ser de titularitat pública o privada.
2. La determinació de la titularitat pública d'aquests sòls vindrà fixada mitjançant el planejament especial que els desenvolupi.
3. Els propietaris d'aquests sòls que es mantinguin de titularitat privada hauran de complir estrictament l'objecte, les funcions i la regulació urbanística establerta en aquestes Normes, planejament especial de desenvolupament i legislació sectorial vigent.

**Art. 253 - Règim general.**

(NB)

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, l'ús, l'explotació i la conservació dels parcs periurbans, s'observaran els preceptes establerts en aquestes Normes i els fixats mitjançant el corresponent Pla Especial preceptiu que s'haurà d'elaborar sota les prescripcions establertes en l'Annex 2 d'aquestes Normes.
2. Mentre no s'aprovi el Pla Especial seran aplicables supletòriament els preceptes que regulen la zona de valor forestal (clau 7-2), restringint els usos admesos al Forestal i a l'Agrícola.
3. Tanmateix, en tot allò que sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació sectorial vigent (Llei 6/1988 de 30 de març, Forestal de Catalunya).

**Art. 254 - Condicions d'ús.**

(NB)

1. Ús dominant:
  - Forestal
  - Lleure
2. Usos compatibles:
  - Agrícola
  - Restauració
  - Educatiu
  - Esportiu
  - Cultural
  - Associatiu
  - Religios
  - Aparcament
3. Usos incompatibles:
  - Plurihabitatge
  - Comerç
  - Comerç singular
  - Oficines i serveis
  - Hoteler
  - Recreatiu
  - Indústria artesanal
  - Indústria urbana
  - Indústria agrupada
  - Indústria separada
  - Magatzem
  - Tallers de reparació de vehicles



- Estació de servei

4. Els usos compatibles s'entendran admesos sempre i quan siguin activitats complementàries amb els objectius del Parc.

L'ampliació o la restricció dels usos compatibles i la seva titularitat privada, s'autoritzarà mitjançant l'aprovació prèvia d'un Pla Especial d'iniciativa pública.

5. L'ús d'unihabitatge només s'admet com a complementari vinculat a d'altres usos admesos dins les finalitats del Parc.

6. L'ús comerç i industrial s'entenen incompatibles a la qualificació de parc periurbà. Ara bé, es consideraran pròpies de l'ús agrícola, ramader i forestal les construccions destinades a les activitats detallades per l'art. 48.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

---

#### **Art. 255- Ordenació mitjançant Pla Especial.**

(NB)

1. Per a l'ordenació més detallada dels parcs periurbans es redactaran Plans Especials, d'acord amb el que s'estableix en el Capítol Segon del Títol I d'aquestes Normes.
2. Aquests Plans Especials establiran, entre d'altres, les determinacions generals següents:
  - a) La delimitació dels sòls públics i privats i la forma d'obtenció dels primers.
  - b) Les mesures adequades per a fomentar un millor gaudiment d'aquests espais per part de tota la població.
  - c) Les condicions de repoblació forestal per tal de no malmetre les espècies forestals existents i millorar la qualitat d'aquests terrenys.
  - d) Les determinacions que contemplin els serveis i les infraestructures que requereixi l'ordenació del parc, tals com l'accés rodat, l'aparcament de vehicles, l'abastament d'aigua i energia elèctrica i la correcta evacuació i tractament de les aigües residuals.
  - e) La delimitació d'àrees destinades a horta recreativa, amb la previsió de la seva ordenació.
  - f) Les mesures necessàries per a la prevenció d'incendis.
  - g) La regulació específica dels usos i les condicions de l'edificació que s'hi permeti.
  - h) Establir els instruments de gestió i organització necessaris per a garantir les funcions del Parc.
3. Els Plans Especials a més de les determinacions generals regulades en aquest article hauran de desenvolupar les determinacions específiques que per a cada Parc s'estableixen a les fitxes de l'Annex 2 d'aquestes Normes.

## SECCIÓ QUARTA

### PARC ECOLÒGICO-PAISATGÍSTIC (Clau D-3)

---

#### Art. 256 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls que per les seves característiques de situació geogràfica, els valors que l'Administració vol garantir i potenciar són l'ecològic-paisatgístic i ambiental.

---

#### Art. 257 - Titularitat.

(NB)

1. Els sòls qualificats com a Parc ecològic-paisatgístic podran ser de titularitat pública o privada.
2. La determinació de la titularitat pública d'aquests sòls vindrà fixada mitjançant el planejament especial que els desenvolupi.
3. Els propietaris d'aquests sòls que es mantinguin de titularitat privada, hauran de complir estrictament l'objecte, les funcions i la regulació urbanística establerts en aquestes Normes, planejament especial de desenvolupament i legislació sectorial vigent.

---

#### Art. 258 - Règim general.

(NB)

1. En l'obtenció, la projecció, la promoció, el finançament, l'ús, l'explotació i la conservació dels parcs ecològic-paisatgístics, s'observaran els preceptes establerts en aquestes Normes i, si s'escau, en el corresponent Pla Especial.
2. Seran aplicables supletòriament els preceptes que regulen la zona de valor ecològic-paisatgístic (clau 7-3), restringint els usos admesos a l'ús ecològic-paisatgístic, agrícola i forestal.

---

#### Art. 259 - Condicions d'ús.

(NB)

- |                        |  |
|------------------------|--|
| 1. Ús dominant:        | • Ecològic-paisatgístic  |
| 2. Usos compatibles:   | • Agrícola<br>• Forestal   |
| 3. Usos incompatibles: | • Els usos prohibits enunciats a l'article 750 d'aquestes Normes |

---

#### Art. 260 - Ordenació mitjançant Pla Especial.

(NB)

1. Per a l'ordenació més detallada dels parcs ecològic-paisatgístics s'hauran de redactar Plans Especials, d'acord amb el que s'estableix en el Capítol Segon del Títol I d'aquestes Normes.
2. Aquests Plans Especials podran establir, entre d'altres les determinacions generals següents:
  - a) La delimitació dels sòls públics i privats i la forma d'utilització dels primers.

- b) Les condicions de repoblació forestal per tal de no malmetre les espècies forestals existents i millorar la qualitat d'aquests terrenys.
- c) Les mesures necessàries per a la prevenció d'incendis.
- d) La regulació específica dels usos i les condicions de l'edificació que de forma restrictiva s'hi permetin.
- e) S'establiran els instruments de gestió necessaris per a garantir les funcions del Parc.

---

## **SECCIÓ CINQUENA**

### **PARC AGRÍCOLA (Clau D-4)**

---

#### **Art. 261 - Definició.**

(NB)

Comprèn els sòls aptes per a l'explotació agrícola propers a l'àrea urbana, respecte dels quals l'Administració pública intervindrà activament per a preservar-los de la seva incorporació al procés urbà i aplicarà les mesures necessàries per assegurar la continuïtat de l'ús agrari, procurant-hi la implantació d'aquells elements essencials pel desenvolupament i la millora tecnològica de les explotacions agrícoles i ramaderes.

---

#### **Art. 262 - Titularitat.**

(NB)

1. El sòl qualificat com a parc agrícola podrà ser de titularitat pública o privada.
2. La determinació de la titularitat pública d'aquests sòls vindrà fixada mitjançant el planejament especial que els desenvolupi.
3. Els propietaris d'aquests sòls que es mantinguin de titularitat privada, hauran de complir estrictament l'objecte, les funcions i la regulació urbanística establerta en aquestes Normes, planejament especial de desenvolupament i legislació sectorial vigent.

---

#### **Art. 263 - Règim general.**

(NB)

1. En l'obtenció, la projecció, la promoció, el finançament, l'ús, l'explotació i la conservació dels parcs agrícoles, s'observaran els preceptes establerts en aquestes Normes.
2. Seran aplicables supletòriament els preceptes que regulen la zona de valor agrari (clau 7-1), restringint els usos admesos a l'ús agrícola.
3. Tanmateix, en tot allò que li sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació sectorial vigent (Legislació agrària comunitària, estatal i autonòmica).

---

**Art. 264 - Condicions d'ús.**

(NB)

- |                        |  |
|------------------------|--|
| 1. Ús dominant:        | Agrícola   |
| 2. Usos compatibles:   | Ramader<br>Unihabitatge<br>Educatiu<br>Associatiu<br>Cultural  |
| 3. Usos incompatibles: | Els usos prohibits enunciats a l'article 750 d'aquestes Normes |
4. L'unihabitatge només s'admetrà com a habitatge rural vinculat amb l'ús dominant del Parc en els emplaçaments previstos a l'article 754 d'aquestes Normes.
5. L'ús ramader s'admet sempre que estigui vinculat a l'activitat agrícola o educativa.
6. Els usos educatius, associatius, culturals i de lleure, tant públics com privats, hauran d'estar vinculats estrictament amb les activitats agràries que defineixen les funcions d'aquests Parcs.
7. Mitjançant un Pla Especial d'iniciativa pública es podran determinar altres usos compatibles vinculats amb l'ús dominant agrícola o restringir en determinades àrees els usos compatibles admesos pel Pla General.
8. L'ús comerç i industrial s'entenen incompatibles a la qualificació de parc agrícola. Ara bé, es consideraran pròpies de l'ús agrícola, ramader i forestal les construccions destinades a les activitats detallades per l'article 48.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

---

**Art. 265 - Condicions d'edificació.**

(NB)

Les edificacions situades en els sòls qualificats com a parc agrícola tindran el mateix règim que el fixat en el Títol VII per al sòl no urbanitzable i en particular les determinacions establertes per a la zona de valor agrari (clau 7-1).

---

**Art. 266 - Ordenació mitjançant Pla Especial.**

(NB)

1. Per a l'ordenació dels parcs agrícoles s'hauran de redactar Plans Especials, d'acord amb el que estableix el Capítol Segon del Títol I d'aquestes Normes.
2. Aquests Plans Especials establiran, entre d'altres, les següents determinacions:
  - a) La delimitació dels sòls públics i privats i la forma d'obtenció dels primers.
  - b) Les mesures adequades per a fomentar la millora tecnològica de les explotacions agràries d'aquestes finques, com també de les activitats educatives, cíviques i culturals compatibles.
  - c) Les determinacions que contemplin els serveis i les infraestructures que requereixi l'ordenació del parc.

- d) La delimitació d'àrees destinades a horta professional amb la previsió de la seva ordenació.
  - e) La regulació específica dels usos i les condicions de l'edificació que s'hi permeti.
  - f) S'establiran els instruments de gestió i organització necessaris per a garantir les funcions del Parc.
  - g) Determinar la inclusió com a habitatges rurals, segons l'article 754 d'aquestes Normes, d'habitatges existents en el sistema de Parcs Agrícoles que tinguin una vinculació directa amb l'ús dominant del Parc.
3. En el cas que l'àmbit d'un Pla Especial compregués només part d'una àrea de les previstes pel Pla General com a sistema de Parcs Agrícoles haurà de justificar la coherència de la delimitació dins l'ordenació general

---

## **SECCIÓ SISENA**

### **PARC AGRÍCOLA DEL RIPOLL (Clau D-4 [r])**

---

#### **Art. 267 – Definició.**

(NB)

1. Comprèn aquells sòls amb una funció de preservació de l'ús agrícola i tenen una finalitat no només productiva sinó també de lleure, educatiu i divulgatiu dels elements mediambientals propis del riu.
2. Aquest sistema general té com a funcions d'interès públic, la preservació sota criteris de tractament ambiental, d'un valor paisatgístic tradicional del Ripoll com és l'horta, i la integració d'aquest paisatge en el sistema d'espais lliures del Ripoll.
3. Aquestes funcions d'interès col·lectiu, són compatibles amb el manteniment de l'activitat privada d'explotació agrícola dels terrenys, que haurà de portar-se a terme d'acord amb la corresponent ordenança d'ordenació i integració en el paisatge del Ripoll i, de manera subsidiària, amb les condicions fixades en aquesta normativa.

---

#### **Art. 268- Titularitat.**

(NB)

1. El sòl qualificat com a parc agrícola serà de titularitat pública.
2. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els sòls qualificats de parc agrícola del Ripoll conservaran la seva titularitat privada sempre i quan els seus titulars acreditin que venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant de forma preexistent a l'entrada en vigor d'aquest pla.
3. En cas que es produeixi el cessament definitiu de les funcions previstes, l'Administració podrà adquirir el sòl, actuant aquesta qualificació com a títol suficient per a la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació

4. S'entendrà que un sòl ha cessat definitivament de l'activitat agrícola als efectes de la seva expropiació quan resti sense explotació agrícola durant més de dos anys.

5. La titularitat pública del sòl qualificat de parc agrícola no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del sòl.

---

#### **Art. 269 - Règim general.**

(NB)

1. En l'obtenció, la projecció, la promoció, el finançament, l'ús, l'explotació i la conservació del Parc d'horta del Ripoll, s'observaran els preceptes establerts en aquestes Normes.
2. En tot allò no regulat específicament en aquest capítol seran d'aplicació les disposicions generals del Parc agrícola, clau D-4.

---

#### **Art. 270 - Condicions d'ús.**

(NB) 1. Ús dominant: 

- Agrícola

(NC) 2. Usos compatibles: 

- Lleure
- Ecològic-paisatgístic

Serán admesos com a compatibles aquells usos destinats a la creació, manteniment, regeneració i consolidació de les hortes de regadiu.

(NC) 3. Ús complementari: 

- Aparcament

(NB) 4. Usos incompatibles: 

- Ramader
- Unihabitatge

Tots aquells no inclosos en els apartats anteriors, i especialment aquells esmentats en l'article 750 de les NNUU del Pla General.

---

#### **Art. 271 - Condicions de parcel·la.**

(NB)

Parcel·la mínima: No s'admeten fraccionaments de finques que donin lloc a parcel·les inferiors als 250 m<sup>2</sup>, a excepció d'aquelles que agrupin els serveis i no estiguin separades mitjançant tanques que podran tenir una superfície mínim de 150 m<sup>2</sup>.

---

#### **Art. 272 - Condicions d'edificació.**

(NB)

Les condicions de l'edificació de la clau D-4(r) es definiran en el corresponent pla especial o ordenança i, de manera subsidiària, es determinen les següents condicions:

1. Edificació de coberts i magatzems:

- a) Els únics tipus edificatoris que s'admeten en el sistema de parc agrícola del Ripoll són el cobert i el magatzem.

S'entén com a cobert aquella petita edificació d'obra destinada al servei exclusiu de l'explotació de l'hort i en especial per a aixoplugar-se i guardar els estris agrícoles.

S'entén com a magatzem aquella edificació vinculada a l'exercici professional de l'agricultura o a utilitzacions comunitàries.

- b) Les parcel·les de més de 250 m<sup>2</sup> podran tenir un cobert de superfície màxima 6m<sup>2</sup> i no podrà superar una alçada màxima de 3,5m.
  - c) Les parcel·les de més de 3000 m<sup>2</sup> podran disposar d'un magatzem de superfície màxima 50m<sup>2</sup>.
  - d) En cas que s'agrupin els serveis de diferents hortes i aquestes no estiguin separades mitjançant tanques podran tenir un cobert on s'hi agrupin tots els serveis. Aquest tindrà una superfície inferior a la resultant de multiplicar de 7m<sup>2</sup> pel número de parcel·les.
2. Els acabats dels coberts i magatzems seran de materials i textures molt homogenis i de poca diversitat.

Els tancaments seran arrebossats i pintats.

No s'admeten els colors purs.

#### **Art. 273 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NC)

Tanques:

La partició entre parcel·les s'haurà d'efectuar mitjançant tanques de filats d'una alçada màxima de 1,6m.

La tanca serà amb gramatge petit i no electrificada. La porta de la tanca serà del mateix material. No s'admeten tanques fetes amb elements restants d'obra o residus.

#### **Art. 274 - Desenvolupament.**

(NB)

Es podran desenvolupar mitjançant el corresponent Pla Especial i d'acord amb el fixat per la legislació vigent.

## **SECCIÓ SETENA**

### **SISTEMA DE CURSOS DE RIUS (Clau D-6)**

#### **Art. 275 - Definició.**

(NB)

Comprèn els terrenys ocupats per les lleres i les riberes dels rius Ripoll i Riusec i les instal·lacions adequades a la seva ordenació.

#### **Art. 276 - Titularitat.**

(NB)

El sòl qualificat de sistema de cursos de rius serà de titularitat pública.

---

**Art. 277- Règim general.**

(NB)

En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació del curs del riu, s'observarà allò que disposa aquestes Normes, la legislació sectorial vigent, així com les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant el Planejament Especial.

---

**Art. 278 - Condicions d'ús.**

(NB)

- |                      |  |
|----------------------|--|
| 1. Ús dominant:      | • Ecològic-paisatgístic  |
| 2. Usos compatibles: | • Els estrictament necessaris per complir amb la funció de canalitzar el riu |

---

**Art. 279 - Mesures d'intervenció.**

(NB)

Les respectives Administracions públiques competents establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització dels rius Ripoll i Riusec seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació de l'equilibri ecològic del curs del riu.

---

**Art. 280 - Ordenació mitjançant Pla Especial.**

(NB)

1. La canalització dels rius es farà de forma integrada al paisatge i d'acord amb la projectació dels espais lliures del seu entorn.
2. En aquest sentit, es podrà redactar prèviament un Pla Especial d'iniciativa pública que estableixi l'ordenació conjunta del curs del riu amb els espais lliures de l'entorn.

---

**SECCIÓ VUITENA****SISTEMA DE CONNECTORS AMBIENTALS (Clau D-7)**

---

**Art. 281 - Definició.**

(NB)

Comprèn els sòls que per les seves característiques de situació geogràfica, contenen els valors que l'administració vol garantir i potenciar, que són la connectivitat ambiental i de paisatge.

---

**Art. 282 - Titularitat.**

(NB)

En els sòls qualificats com a connectors ambientals es mantindrà la titularitat, pública o privada, existent a l'entrada en vigor d'aquest document, sens perjudici del que determini la legislació sectorial aplicable i els títols acreditatius de la propietat.

---

**Art. 283- Règim general.**



(NB)

En l'obtenció, la projecció, la promoció, el finançament, l'ús, l'explotació i la conservació dels connectors ambientals, s'observaran els preceptes establerts en aquestes Normes.

**Art. 284 - Condicions d'ús.**

(NB)

1. Ús dominant:
  - Ecològic-paisatgístic
2. Usos compatibles:
  - Forestal
3. Usos incompatibles:
  - La resta dels no citats anteriorment
4. En el sistema dels connectors ambientals no s'admetrà cap tipus de construcció.

**SECCIÓ NOVENA****PLACES I JARDINS URBANS (Clau d-1)****Art. 285 - Definició.**

(NB)

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

**Art. 286 - Titularitat.**

(NB)

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

**Art. 287- Règim general.**

(NB)

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

**Art. 288 - Condicions d'ús.**

(NB)

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

**Art. 289 - Condicions de l'ordenació i l'edificació.**

(NB)

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

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

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

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

## SECCIÓ DESENA

### ESPAIS LLIURES D'ESTADA DEL RIPOLL (Clau d-1[r]).

---

#### Art. 290 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls destinats a espais verds o àrees pavimentades, de superfície igual o inferior a una hectàrea i mitja (1,5 Ha) que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo, estada dels ciutadans i es caracteritzen per l'especificitat que representa el paisatge, l'interès de la vegetació de ribera i els criteris de mínima artificialització i pavimentació del sòl, així com la previsió d'accessos rodats propers.

---

#### Art. 291 - Titularitat.

(NB)

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

---

#### Art. 292 - Règim general.

(NB)

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

---

#### Art. 293 - Condicions d'ús.

(NB)

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| 1. Ús dominant:         | • Lleure  |
| 2. Usos compatibles:    | • Ecològic-paisatgístic   |
| 3. Usos complementaris: | • Aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns o visitants, i els destinats a establir un equilibri amb els valors mediambientals de l'entorn. |

L'ús d'aparcament no podrà ocupar més d'un 10% de la superfície total. Estarà dotat d'enjardinament, paviment porós i permeable i arborització, amb els drenatges

naturals corresponents. No s'hi instal·laran marquesines.

---

**Art. 294 - Condicions de l'ordenació i l'edificació.**

(NB)

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

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

2. No s'admeten soterranis.
3. En els projectes d'urbanització o arranjamet es tindran en compte criteris de restauració ambiental i s'hauran d'ordenar prioritàriament amb arbrat de ribera (pollancre, plataners, àlbers, avellaners, etc.) o bosc mediterrani (alzines, oliveres, roures, pins, etc.), igual que el tipus arbustiu que no ha de ser aliè al medi de ribera o mediterrani. S'admeten superfícies de varietats de gespa i manteniment de prats.
4. En cas que hi hagi aparcament aquest estarà dotat d'enjardinament, paviment porós i permeable i arborització, amb els drenatges naturals corresponents. No s'hi instal·laran marquesines.
5. Les edificacions amb valor patrimonial protegit (Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic), que es localitzin en aquests sòls, no computaran als efectes d'ocupació.

---

**SECCIÓ ONZENA**  
**PARC VEÏNAL (Clau d-2)**

---

**Art. 295 - Definició.**

(NB)

Comprèn els sòls destinats a espais verds de superfície superior a una hectàrea i mitja (1,5 Ha) i inferior a vint hectàrees (20 Ha) que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i el lleure dels ciutadans.

---

**Art. 296 - Titularitat.**

(NB)

El sòl qualificat com a parc veïnal serà de titularitat pública.

---

**Art. 297 - Règim general.**

(NB)

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

**Art. 298 - Condicions d'ús.**

(NB)

1. Ús dominant:
  - Lleure
2. Usos compatibles:
  - Aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns
3. Es podran admetre en el subsòl d'aquests espais, activitats i serveis públics que podran gestionar-se directament o indirectament mitjançant concessió administrativa.

**Art. 299 - Condicions d'ordenació i edificació.**

(NB)

1. Els parcs veïnals s'hauran d'ordenat prioritàriament amb arbres i jardineria.
2. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs veïnals, hauran d'observar les condicions següents:

Només s'admetran els edificis o instal·lacions per a la pràctica esportiva, els jocs infantils o els edificis culturals que no ocuparan més del 8% de la superfície total del parc. Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran el gaudi del parc pels ciutadans, ni la qualitat de la jardineria, ni les vistes panoràmiques internes o sobre l'àrea urbana contigua.

**SECCIÓ DOTZENA****PARC VEÏNAL DEL RIPOLL (Clau d-2[r]).****Art. 300 - Definició.**

(NB)

Comprèn els sòls destinats a espais verds de superfície superior a una hectàrea i mitja (1,5 Ha) i inferior a vint hectàrees (20 Ha) que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i el lleure dels ciutadans i es caracteritzen per l'especificitat que representa el paisatge i les condicions geo-morfològiques del riu.

**Art. 301 - Titularitat.**

(NB)

El sòl qualificat com a parc veïnal del Ripoll serà de titularitat pública.

**Art. 302 - Règim general.**

(NB)

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

**Art. 303 - Condicions d'ús.**

(NB)

1. Ús dominant:
  - Lleure
2. Usos compatibles:
  - Ecològic-paisatgístic

3. Usos complementaris:
  - Aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels ciutadans
4. Es podran admetre activitats i serveis públics que podran gestionar-se directament o indirectament mitjançant concessió administrativa.

---

**Art. 304 - Condicions d'ordenació i edificació.**

(NB)

1. Els parcs veïnals s'hauran d'ordenar prioritàriament amb arbrat de ribera (pollancre, plataners, àlbers, avellaners, etc.) o bosc mediterrani (alzines, oliveres, roures, pins, etc), igual que el tipus arbustiu que no ha de ser aliè al medi de ribera o mediterrani. S'admeten superfícies de varietats de gespa i manteniment de prats.
2. Les edificacions amb valor patrimonial protegit (Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic), que es localitzin en aquests sòls, no computaran als efectes d'ocupació.

---

**SECCIÓ TRETZENA**
**MARGES DEL RIPOLL (Clau d-3).**


---

**Art. 305 - Definició.**

(NB)

Comprèn aquells sòls o talussos dins de l'àmbit del Ripoll que, per les seves característiques especials, el valor que es vol protegir és el paisatgístic i mediambiental.

---

**Art. 306 - Titularitat.**

(NB)

Els sòls qualificats com a talussos del Ripoll seran de titularitat pública.

---

**Art. 307- Règim general.**

(NB)

En l'obtenció, la projecció, l'ús i la conservació dels talussos del Ripoll, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, en el seu cas, els fixats en el corresponent Pla Especial.

---

**Art. 308 - Condicions d'ús.**

(NB)

1. Ús dominant:
  - Ecològic-paisatgístic
2. La resta d'usos seran incompatibles.

---

**Art. 309 - Mesures d'intervenció.**

(NB)

L'Administració pública actuarà en la neteja, la regeneració i la consolidació d'aquests sòls, instrumentant les mesures d'intervenció més adequades.

## SECCIÓ CATORZENA

### PARC D'HORTA (Clau d-4)

---

#### Art. 310 – Definició.

(NB)

Comprèn els sòls propers al Ripoll que tradicionalment s'han destinat a horts de regadiu, associats a la presència de recs i sèquies, i que formen part integrant de la xarxa d'espais lliures del Ripoll.

Aquest sistema local té com a funcions d'interès públic, la preservació sota criteris de tractament ambiental, d'un valor paisatgístic tradicional del Ripoll com és l'horta, i la integració d'aquest paisatge en el sistema d'espais lliures del Ripoll.

Aquestes funcions d'interès col·lectiu com a sistema local, són compatibles amb el manteniment de l'activitat privada d'explotació agrícola dels terrenys, que haurà de portar-se a terme d'acord amb la corresponent ordenança d'ordenació i integració en el paisatge del Ripoll i, de manera subsidiària, amb les condicions fixades en aquesta normativa.

---

#### Art. 311 - Titularitat.

(NB)

1. El sòl qualificat com a parc d'horta seran de titularitat pública.
2. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els sòls qualificats de parc d'horta privats existents, conservaran la seva titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant de forma preexistent a l'entrada en vigor d'aquest pla.
3. En cas que es produeixi el cessament definitiu de les funcions previstes, l'Administració podrà adquirir el sòl, actuant aquesta qualificació com a títol suficient per a la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació.
4. S'entendrà que un sòl ha cessat definitivament de l'activitat d'horta als efectes de la seva expropiació quan resti sense explotació agrícola durant més de dos anys.
5. La titularitat pública dels horts no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de del sòl.

---

#### Art. 312- Règim general.

(NB)

En l'obtenció, la projecció, la promoció, el finançament, l'ús, l'explotació i la conservació del Parc d'horta, s'observaran els preceptes establerts en aquestes Normes.

---

#### Art. 313 - Condicions d'ús.

(NB) 1. Ús dominant

- Lleure

- (NC) 2. Usos compatibles:
- Agrícola
  - Ecològico-paisatgístic

Serán admesos com a compatibles aquells usos destinats a la creació, manteniment, regeneració i consolidació de les hortes de regadiu.

3. Ús complementari:
- Aparcament
4. Usos incompatibles:
- Tots aquells no inclosos en els apartats anteriors, i especialment aquells esmentats en l'article 750 de les Normes Urbanístiques del Pla General. Queden explícitament prohibits els usos ramaders i d'unihabitatge.

#### **Art. 314 - Condicions de parcel·la.**

(NB)

Parcel·la mínima: No s'admeten fraccionaments de finques que donin lloc a parcel·les inferiors als 250 m<sup>2</sup>, a excepció d'aquelles que agrupin els serveis i no estiguin separades mitjançant tanques, que podran tenir una superfície fins a 150 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 315- Condicions de l'edificació.**

(NB)

##### 1. Edificació de coberts i magatzems:

a) Els únics tipus edificatoris que s'admeten en el sistema parc d'horta del Ripoll són el cobert i el magatzem.

S'entén com a cobert aquella petita edificació d'obra destinada al servei exclusiu de l'explotació de l'hort i en especial per a aixoplugar-se i guardar els estris agrícoles.

S'entén com a magatzem aquella edificació vinculada a l'exercici professional de l'agricultura o a utilitzacions comunitàries.

b) Les parcel·les de més de 250 m<sup>2</sup> podran tenir un cobert de superfície màxima 6m<sup>2</sup> i no podrà superar una alçada màxima de 3,5m.

c) Les parcel·les de més de 3000 m<sup>2</sup> podran disposar d'un magatzem de superfície màxima 50m<sup>2</sup>.

d) En cas que s'agrupin els serveis de diferents hortes i aquestes no estiguin separades mitjançant tanques podran tenir un cobert on s'hi agrupin tots els serveis de superfície inferior a la resultant de 7m<sup>2</sup> per parcel·la.

##### 2. Els acabats dels coberts i magatzems seran de materials i textures molt homogenis i de poca diversitat.

Els tancaments seran arrebossats i pintats.

No s'admeten els colors purs.

**Art. 316 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NC)

## 1. Tanques:

La partició entre parcel·les s'haurà d'efectuar mitjançant tanques de filats d'una alçada màxima de 1,6m.

La tanca serà amb gramatge petit i no electrificada. La porta de la tanca serà del mateix material. No s'admeten tanques fetes amb elements restants d'obra o residus.

**Art. 317 – Desenvolupament.**

(NB)

Es desenvoluparà mitjançant el corresponent Pla Especial d'acord amb el fixat a la legislació vigent.

## SECCIÓ QUINZENA

### HORTA RECREATIVA (Clau d-5)

**Art. 318 - Definició.**

(NB)

Comprèn els sòls, l'ús dels quals serà el d'horta, amb l'objectiu de garantir el lleure i l'esbarjo dels ciutadans que ocasionalment vulguin gaudir d'aquesta activitat.

**Art. 319 - Titularitat.**

(NB)

Aquests sòls seran de titularitat pública, si bé s'admetrà que l'explotació de cadascuna de les parcel·les sigui individual i privada.

**Art. 320 - Règim general.**

(NB)

S'observarà el mateix règim que el fixat a l'article 263 pels parcs agrícoles.

**Art. 321 - Condicions d'ús.**

(NB)

- |                        |  |
|------------------------|--|
| 1. Ús dominant:        | • Agrícola   |
| 2. Usos compatibles:   | • Únicament seran admesos aquells usos destinats a la creació, la regeneració i la consolidació de les hortes de regadiu |
| 3. Usos incompatibles: | • Els usos prohibits enunciats a l'article 750 d'aquestes Normes   |

**Art. 322 - Ordenació mitjançant Pla Especial.**

(NB)

Serà totalment aplicable l'article 317 d'aquestes Normes respecte a l'ordenació de les hortes professionals.



---

## SECCIÓ SETZENA

### SISTEMA D'ESPAYS OBERTS D'ÚS PÚBLIC (Clau d-9)

---

**Art.323 - Definició.**

(NB)

Sòls lliures d'ús públic, de titularitat i manteniment privats, que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i el lleure dels ciutadans.

---

**Art. 324 - Titularitat.**

(NB)

Privada amb servitud d'ús públic a la superfície.

---

**Art. 325 - Règim general.**

(NB)

El manteniment anirà a càrrec dels titulars privats del sòl.

S'admet la utilització privativa del subsòl sempre que es garanteixi el caràcter de zona verda enjardinada i arbrada a la superfície.

El règim d'utilització d'aquests sòls haurà de ser acordat entre l'administració i els titulars dels sòls.

---

**Art. 326 - Condicions d'ús.**

(NB)

1. Ús dominant:
  - Lleure
2. Usos compatibles:
  - Aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo lleure i repòs dels veïns.
3. S'admet l'ús d'aparcament soterrat.

En tot allò no regulat específicament en aquesta disposició, seran d'aplicació les disposicions generals del sistema local de places i jardins urbans (clau d-1).

## CAPÍTOL SISÈ

### SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC (E / e)

#### SECCIÓ PRIMERA

#### SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC (Clau e-1)

---

#### Art. 327 - Definició.

(NB)

El sistema d'habitatge dotacional públic comprèn els sòls que es destinen a satisfer requeriments residencials temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència i/o emancipació, i alhora usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe de tota la ciutadania.

L'ús global d'aquest sistema és l'ús residencial.

---

#### Art. 328 - Tipus.

(NB)

Els sòls destinats per aquest Pla General al sistema d'habitatge dotacional públic es classifiquen de la forma següent:

Sistema local d'habitatge dotacional públic	(clau e-1)
---	------------

---

#### Art. 329 - Titularitat.

(NB)

Els sòls que el present Pla General o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'habitatge dotacional públic seran de titularitat pública.

La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic. Els titulars del sòl podran dur-hi a terme promocions d'aquest tipus d'habitatge de forma convinguda amb l'administració pública. En aquests casos serà imprescindible convenir prèviament la cessió de la titularitat del sòl i de l'edifici un cop s'hagi exhaurit el termini màxim d'explotació dels habitatges. En el cas previst de gestió privada, la cessió de la titularitat del sòl ha de ser prèvia a la construcció de l'immoble i la seva explotació.

---

#### Art. 330 - Règim general.

(NB)

En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels habitatges dotacionals públics s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.

Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixen l'entorn d'aquest sistema es tractaran com a espais enjardinats.

---

#### Art. 331 - Condicions d'ús.

(NB)

- |                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| 1. Ús dominant: | • Habitatge dotacional públic |
|-----------------|-------------------------------|

2. Usos compatibles:
- Educatiu
  - Sanitari-Assistencial
  - Esportiu
  - Cultural
  - Associatiu
  - Oficines i serveis (activitats públiques)
  - Serveis urbans
  - Comerç (restringit a la venda al detall d'aliments i productes de primera necessitat, referent al mercat públic) (petits, mitjans i grans establiments comercials (PEC/MEC/GEC)<2.500 m<sup>2</sup> SV).
3. Usos complementaris:
- Aparcament
  - Restauració (estrictament vinculat a la funció concreta de l'habitatge dotacional públic).
4. Regulació específica dels usos:
- A les plantes pis s'admet:
    - a. l'ús d'habitatge dotacional públic,
    - b. tots els usos compatibles a excepció de l'ús de lleure,
    - c. tots els usos complementaris a excepció de l'ús d'aparcament.
  - A la planta baixa s'admet:
    - a. amb caràcter general, qualsevol dels usos compatibles o complementaris.
    - b. pel que fa a l'ús d'habitatge dotacional públic:
      - En edificis de nova creació és admissible únicament per a aquells espais d'accés o serveis comuns que necessàriament hagin d'estar en aquesta planta, i sempre que es garanteixi el desenvolupament d'algun dels usos compatibles permesos. Excepcionalment s'admetrà l'ús d'habitatge dotacional públic sense la limitació anterior, en aquella superfície construïda no necessària per a la implantació del programa funcional de l'equipament previst.
      - En edificis ja construïts i destinats a habitatge amb anterioritat, prèvia justificació i verificació d'aquestes dues condicions, s'admetrà l'ús d'habitatge dotacional públic en planta baixa, sense cap altra limitació.
  - Als espais no edificats en planta baixa s'admet l'ús de lleure. Aquests espais s'urbanitzaran i es tractaran amb enjardinament .

**Art. 332 - Condicions de l'ordenació i l'edificació.**

(NB)

1. El sistema d'ordenació del sistema d'habitatge dotacional públic serà en general el de volumetria específica.

Quan els habitatges dotacionals públics formin part d'una illa d'edificació regulada segons l'alineació de carrer, s'ordenaran segons els paràmetres d'edificació de l'esmentada alineació de carrer.

Es podran ordenar per volumetria específica quan ocupin la totalitat d'una illa o quan sigui obligat per les necessitats funcionals del sistema. En aquests casos conservaran l'edificabilitat que els és pròpia de la zona i l'ordenació volumètrica es regularà mitjançant un pla de millora urbana on es valori la incidència sobre l'entorn.

2. L'ordenació del sistema d'habitatges dotacionals públics seguirà, en qualsevol cas, les determinacions següents:

a) S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on es situï.

b) Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.

c) Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats de la parcel·la.

3. Els habitatges dotacionals públics que estiguin emplaçats en una "unitat de recorregut paisatgístic" (P) hauran d'observar allò que es determina a l'article 174 d'aquestes normes.

4. Els paràmetres d'edificació del sistema d'habitatges dotacionals públics ordenats segons volumetria específica seran els següents:

- Índex d'edificabilitat neta sobre parcel·la: 2 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> sòl
- Ocupació màxima en planta baixa: 100 %
- Ocupació màxima en plantes pis: 60%

5. L'ordenació del sistema d'habitatges dotacionals públics amb edificacions ja existents i destinats a habitatge quedarà definida amb els paràmetres d'edificació equivalents a la construcció existent.

6. Els sòls qualificats de sistema local d'habitatge dotacional públic (clau e-1) no ocupats per l'edificació que suposin una millora qualitativa de l'espai públic de l'entorn, podran formar part funcionalment de la xarxa d'espais lliures o vialitat municipals a efectes del seu manteniment i conservació, sempre i quan no s'ocupi el subsòl. D'igual manera, els sòls que suposin una millor solució en relació als sòls no edificats dels equipaments veïns també podran formar part d'aquests a efectes del seu ús, manteniment i conservació, sempre i quan no s'ocupi el subsòl.

## TÍTOL V: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

### CAPÍTOL PRIMER DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBÀ

---

#### Art. 333 - Definició

(NB)

El sòl urbà comprèn aquells sòls ja consolidats per l'edificació i dotats de tots els serveis urbanístics.

En el supòsit de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial, la classificació com a urbà no deslliura als propietaris afectats del total compliment de les obligacions derivades del Pla Parcial.

---

#### Art. 334 - Delimitació

(NB)

1. Aquest Pla delimita el sòl urbà i les zones generals en el plànols d'ordenació de la sèrie N-1 (escala 1:5.000).
2. En els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) es delimiten les corresponents zones i subzones de sòl urbà i les àrees a desenvolupar pel planejament especial.

---

#### Art. 335 - Zones generals.

(NB)

Es defineixen les zones generals en funció de dos components, la forma i l'ús global:

- a) La forma, s'entén a partir del tipus de relació que s'estableix entre l'edificació i l'espai lliure que genera a través de la configuració de carrers i/o places, o a través de la configuració d'espais oberts.
- b) L'ús global s'entén a partir de la dominància entre l'ús residencial, terciari i/o industrial.

---

#### Art. 336 - Zones i subzones.

(NB)

Es defineixen les zones i subzones de sòl urbà, en funció de la regulació específica per cada teixit, de les diferents intensitats, i dels diferents usos dominants i/o compatibles.

---

#### Art. 337 - Zonificació.

(NB)

Les zones generals, i les zones i les subzones de sòl urbà que fixa aquest Pla General són les següents:

1. Residencials.

- |  |          |
|--|----------|
| 1.1. Zona general residencial que configura carrers  | (clau 1) |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona residencial en nucli antic i preeixample (clau 1-1)</li> <li>• Zona residencial en nucli antic amb terciari (clau 1-2)</li> <li>• Zona residencial d'eixample (clau 1-3)</li> <li>• Zona residencial d'eixample amb terciari (clau 1-4)</li> <li>• Zona residencial d'eixample amb tallers (clau 1-5)</li> <li>• Zona residencial suburbana entre mitgeres (clau 1-6)</li> <li>• Zona residencial en illes pati (clau 1-7)</li> <li>• Zona residencial en volumetries especials (clau 1-8)</li> <li>• Zona residencial en volumetries especials amb terciari (clau 1-9)</li> <li>• Zona especial per a aparcament (clau 1-10)</li> </ul> |          |
| 1.2. Zona general residencial amb espais oberts  | (clau 2) |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona residencial en conjunts amb espais oberts d'ús públic (clau 2-1)</li> <li>• Zona residencial en conjunts amb espais oberts (clau 2-2)</li> <li>• Zona residencial en volumetries de front (clau 2-3)</li> <li>• Zona residencial en conjunts de conservació amb espais oberts (clau 2-4)</li> <li>• Zona residencial en ciutat jardí (clau 2-5)</li> <li>• Zona de serveis a la residència amb espais oberts (clau 2-6)</li> </ul>   |          |
| 2. Terciàries.   |          |
| 2.1. Zona general terciària que configura carrers  | (clau 3) |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona terciària en volumetries especials (clau 3-1)</li> </ul>   |          |
| 2.2. Zona general terciària amb espais oberts  | (clau 4) |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona terciària en volums específics (clau 4-1)</li> <li>• Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2)</li> </ul>  |          |
| 3. Industrials.  |          |
| 3.1. Zona general industrial que configura carrers   | (clau 5) |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona industrial d'eixample amb terciari (clau 5-1)</li> <li>• Zona industrial d'eixample (clau 5-2)</li> <li>• Zona industrial en illa tancada (clau 5-3)</li> </ul>  |          |
| 3.2. Zona general industrial amb espais oberts   | (clau 6) |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona industrial del Ripoll (clau 6-1)</li> <li>• Zona industrial de configuració aïllada (clau 6-2)</li> </ul>  |          |

---

**Art. 338 - Regulació.**

(NB)

1. El sòl urbà delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions generals i específiques que s'estableixen en aquestes Normes, per les determinacions dels corresponents Plans Especials que desenvolupin cada àrea i per les ordenances de regulació de l'edificació i usos pormenoritzats.
2. Quan les condicions bàsiques de l'ordenació de l'edificació establertes per a cada zona o subzona es determini la seva aplicació directa, s'entendrà que els preceptes d'aquestes Normes s'apliquen directament, sense necessitat de planejament de desenvolupament.

## CAPÍTOL SEGON

### REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL RESIDENCIAL QUE CONFIGURA CARRERS (CLAU 1)

#### SECCIÓ PRIMERA

##### ZONA GENERAL RESIDENCIAL QUE CONFIGURA CARRERS (CLAU 1)

---

#### Art. 339 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats per l'ús residencial amb una forta barreja d'usos compatibles. L'edificació es situa de manera contínua, configurant carrers i places.

L'ús global d'aquesta zona general és l'ús residencial.

---

#### Art. 340 - Zones

(NB)

Formen part d'aquesta zona general les zones següents:

- Zona residencial en nucli antic i preeixample (clau 1-1)
- Zona residencial en nucli antic amb terciari (clau 1-2)
- Zona residencial d'eixample (clau 1-3)
- Zona residencial d'eixample amb terciari (clau 1-4)
- Zona residencial d'eixample amb tallers (clau 1-5)
- Zona residencial suburbana entre mitgeres (clau 1-6)
- Zona residencial en illes pati (clau 1-7)
- Zona residencial en volumetries especials (clau 1-8)
- Zona residencial en volumetries especials amb terciari (clau 1-9)
- Zona especial per a aparcament (clau 1-10)

---

#### SECCIÓ SEGONA

##### ZONA RESIDENCIAL EN NUCLI ANTIC I PREEIXAMPLE (Clau 1-1)

---

#### Art. 341 - Definició.

(NB)

Comprèn el nucli de la Creu Alta i els preeixamples. La constitueix un teixit urbà majoritàriament de parcel·la estreta, ocupada per unihabitatges. La regulació del Pla contribueix a conservar aquestes característiques.

---

#### Art. 342 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa.



2. Per a la regulació de la forma d'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per alineació de carrer, amb la condició de conservar les característiques morfològiques del teixit, tan pel que fa a la parcel·lació i edificació, com també als sòls lliures d'edificació privats i espais lliures públics.

---

**Art. 343 - Edificabilitat.**

(NB)

1. En aquesta zona l'edificabilitat prové de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable, espai lliure de l'illa i nombre màxim de plantes.
2. El sostre màxim edificable per a cada parcel·la es recull a la Disposició Addicional Primera d'aquestes normes mitjançant l'identificador numèric indicat als plànols normatius de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) i de la sèrie N-3 (escala 1:1.000), o en les fitxes de Polígons d'Actuació de l'Annex 4.

---

**Art. 344 - Condicions de la parcel·la.**

(NC)

1. Front principal de parcel·la
  - a) El front principal de parcel·la és aquell tram d'alineació de carrer on es recolza l'edifici principal, a partir del qual es defineix la seva profunditat edificable.
  - b) En aquesta zona no es permet la formació de cap front principal nou.

2. Subdivisió de parcel·les:

Es permet únicament subdividir la parcel·la en els fronts principals.

3. Parcel·la estreta:

S'entén per parcel·la estreta aquella que té una amplada inferior a 6,00 metres.

La seva localització concreta es farà mitjançant el corresponent planejament de desenvolupament. D'acord amb les característiques de l'entorn que es reguli, aquest mateix planejament podrà concretar aquells altres aspectes puntuals que, en referència a la parcel·la estreta, calgui fer.

---

**Art. 345 - Condicions de l'edificació.**

(NB)

1. Profunditat edificable.
  - a) La profunditat edificable es defineix únicament a partir dels fronts principals d'edificació, i està condicionada per la mida de la parcel·la, per l'edificació existent en els conjunts de parcel·les homogènies tal i com es determina en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
  - b) La profunditat edificable és com a màxim de 18 m i com a mínim d'11 m. En el conjunt d'una illa no podrà sobrepassar un nivell d'ocupació teòric del 70% del sòl referit a la mateixa.
2. Alçada per plantes.

L'alçada útil mínima de cada planta està en funció de l'ús d'acord amb la corresponent ordenança reguladora.

L'alçada lliure mínima de totes les plantes serà de 2,70 m.

### 3. Alçada total de l'edifici.

El nombre màxim de plantes és constant per unitat homogènia de front principal d'edificació segons es determina en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

L'alçada reguladora màxima es determina en funció del nombre de plantes d'acord amb els valors següents:

Nombre de plantes	Alçada màxima de l'edificació
PB+1PP	7,30 m
PB+(A)+1PP	8,70 m
PB+2PP	10,30 m
PB+(A)+2PP	11,70 m
PB+3PP	13,30 m
PB+(A)+3PP	14,70 m
PB+4PP	16,30 m
PB+(A)+4PP	17,70 m

### 4. Pati d'illa.

- Als efectes de regulació, el pati d'illa és tot aquell espai no edificable que resta a l'interior de l'illa, més enllà de la profunditat edificable definida per a cada parcel·la, inclòs el que limita amb un espai lliure públic (carrer o plaça).
- El pati d'illa és sòl lliure d'edificació i es regula a l'article següent.

### 5. Cossos i elements sortints.

- No es permeten cossos sortints tancats.
- Els cossos sortints oberts i els elements sortints es regulen mitjançant la corresponent ordenança d'edificació.

---

## **Art. 346 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NC)

- Els sòls lliures d'edificació es podran ocupar parcialment amb una edificació complementària en planta baixa de 4 m de profunditat a situar optativament adossada al cos principal de l'edificació o al fons del pati.

Quan estigui adossada al cos principal de l'edificació la seva alçada serà la de la planta baixa i la seva coberta serà practicable, però quan es situï al fons del pati tindrà el tractament de la regulació dels coberts en el sistema d'ordenació per alineació de carrer.

En tot cas, prevaldrà la seva situació i ocupació quan estigui determinat en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

2. El sòl lliure d'edificació podrà ser tractat amb jardineria i arbrat.

3. Tanques.

a) Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats o patis d'illa podran ser opaques i amb una alçada màxima d'1,80 m.

b) Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures i un espai lliure públic seran preferentment opaques i amb una alçada màxima de 2,20 m o amb elements metàl·lics lleugers fins a 2,70 m.

---

#### **Art. 347 - Condicions d'ús.**

- |      |                      |   |
|------|----------------------|---|
| (NB) | 1. Ús dominant:      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unihabitatge</li> </ul>  |
| (NC) | 2. Usos compatibles: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plurihabitatge</li> <li>• Comerç (únicament petits establiments (PEC) &lt; 400m2 SV)</li> <li>• Comerç singular (únicament petits establiments (PEC) &lt; 400m2 SV)</li> <li>• Oficines i serveis</li> <li>• Hoteler</li> <li>• Restauració</li> <li>• Indústria artesanal</li> <li>• Tallers de reparació de vehicles</li> <li>• Aparcament</li> <li>• Educatiu</li> <li>• Sanitari-assistencial</li> <li>• Esportiu</li> <li>• Cultural</li> <li>• Associatiu</li> <li>• Religios</li> </ul> |

---

#### **Art. 348 - Variants de Regulació.**

(NC)

En aquesta zona s'admeten amb caràcter opcional les variants de regulació següents:

a) Variant de rehabilitació de naus per a aparcament

b) Variant de rehabilitació de naus per a serveis.

**SECCIÓ TERCERA****ZONA RESIDENCIAL EN NUCLI ANTIC AMB TERCARI (Clau 1-2)****Art. 349 - Definició.**

(NB)

Comprèn el nucli central de la ciutat. Conjuntament amb la residència hi conviuen els usos terciaris amb forta intensitat. La regulació del Pla respecta les característiques del teixit urbà, reforçant aquells usos.

**Art. 350 - Regulació de l'ordenació.**

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per alineació de carrer, amb la condició de conservar les característiques morfològiques del teixit, tan pel que fa a la parcel·lació i edificació com pel que fa als sòls lliures d'edificació privats i espais lliures públics.

**Art. 351 - Edificabilitat.**

(NB)

1. En aquesta zona l'edificabilitat prové de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable, espai lliure de l'illa i nombre màxim de plantes.
2. El sostre màxim edificable per a cada parcel·la es recull a la Disposició Addicional Primera d'aquestes normes mitjançant l'identificador numèric indicat als plànols normatius de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) i de la sèrie N-3 (escala 1:1.000), o en les fitxes de Polígons d'Actuació de l'Annex 4.

**Art. 352 - Condicions de la parcel·la.**

(NC)

1. Front principal de la parcel·la.
  - a) El front principal de la parcel·la és aquell tram d'alineació de carrer on es recolza l'edifici principal, a partir del qual es defineix la seva profunditat edificable.
  - b) En aquesta zona no es permet la formació de cap front principal nou.
2. Subdivisió de parcel·les:

Es permet únicament subdividir la parcel·la en els fronts principals.

**Art. 353 - Condicions de l'edificació.**

(NB)

1. Profunditat edificable.

La profunditat edificable es defineix en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

## 2. Alçada per plantes.

L'alçada útil mínima de cada planta està en funció de l'ús d'acord amb la corresponent ordenança reguladora.

L'alçada lliure mínima de totes les plantes serà de 2,70 m.

## 3. Alçada total de l'edifici.

El nombre màxim de plantes és el que es determina en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

L'alçada reguladora màxima es determina en funció del nombre de plantes d'acord amb els valors següents:

Nombre de plantes	Alçada màxima de l'edificació
PB+1PP	7,30 m
PB+(A)+1PP	8,70 m
PB+2PP	10,30 m
PB+(A)+2PP	11,70 m
PB+3PP	13,30 m
PB+(A)+3PP	14,70 m
PB+4PP	16,30 m
PB+(A)+4PP	17,70 m

## 4. Pati d'illa.

a) Als efectes de regulació, el pati d'illa és tot aquell espai no edificable que resta a l'interior de l'illa, més enllà de la profunditat edificable definida per a cada parcel·la, inclòs el que limita amb un espai lliure públic (carrer o plaça), tal i com es grafia en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

b) El pati d'illa serà sòl lliure d'edificació.

## 5. Cossos i elements sortints.

Es regulen mitjançant la corresponent ordenança d'edificació.

---

### **Art. 354 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NC)

1. Els sòls lliures d'edificació no es podran ocupar amb cap tipus d'edificació complementària.
2. El sòl lliure d'edificació podrà ser tractat amb jardineria i arbrat.
3. Tanques.

Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats o patis d'illa podran ser opaques i amb una alçada màxima d'1,80 m

Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats i un espai lliure públic seran preferentment opaques i amb una alçada màxima de 2,20 m o amb elements metàl·lics lleugers fins a 2,70 m.

---

**Art. 355 - Condicions d'ús.**

- (NB) 1. Usos dominants:
- Unihabitatge
  - Plurihabitatge
  - Comerç (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m<sup>2</sup> SV)
  - Comerç singular (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m<sup>2</sup> SV)
  - Oficines i Serveis
- (NC) 2. Usos compatibles:
- Hoteler
  - Restauració
  - Recreatiu
  - Indústria artesanal
  - Aparcament
  - Educatiu
  - Sanitari-assistencial
  - Esportiu
  - Cultural
  - Associatiu
  - Religios
  - Serveis urbans
- (NC) 3. L'ús recreatiu no s'admet quan tingui un aforament superior a 100 persones.
- (NC) 4. L'ús recreatiu només s'admet confrontant amb zones 1-2, 1-4 , 1-9.
- (NC) 5. L'ús d'aparcament tindrà condicions especials a les àrees de vianants tal i com es defineix a l'article 189 d'aquestes Normes.

---

**Art. 356 - Variants de regulació.**

- (NC) En aquesta zona s'admeten amb caràcter opcional les variants de regulació següents:
- a) Variant de porxo
  - b) Variant de reculada a les plantes pis
  - c) Variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes
  - d) Variant de rehabilitació de naus per a aparcament
  - e) Variant de rehabilitació de naus per a serveis
  - f) Variant d'acord de fronts
  - g) Variant de reculada a tot un front
  - h) Variant d'ordenació de volums.

## SECCIÓ QUARTA

### ZONA RESIDENCIAL D'EIXAMPLE (Clau 1-3)

---

#### Art. 357 - Definició.

(NB)

Comprèn els eixamples històrics. La constitueix un teixit urbà d'ús predominantment residencial, però caracteritzat per la gran presència d'altres usos compatibles i per la forta barreja dels tipus d'edificació d'unihabitatges i de plurihabitatges. La regulació del Pla permet l'equilibrada evolució d'aquestes característiques.

---

#### Art. 358 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per alineació de carrer, amb la condició de protegir la tipologia de l'unihabitatge en parcel·la estreta.

---

#### Art. 359 - Edificabilitat.

(NB)

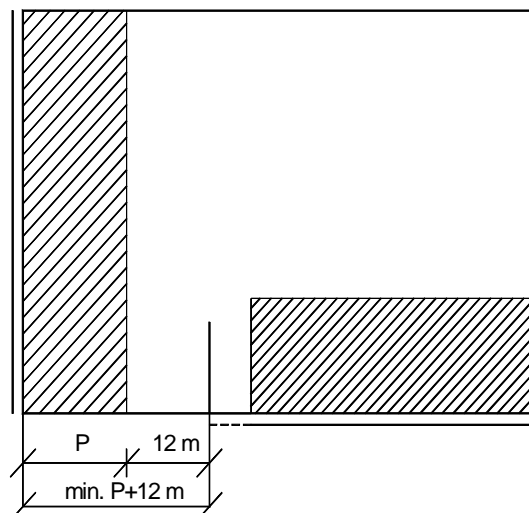
1. En aquesta zona l'edificabilitat prové de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable, espai lliure de l'illa i nombre màxim de plantes.
2. El sostre màxim edificable per a cada parcel·la es recull a la Disposició Addicional Primera d'aquestes normes mitjançant l'identificador numèric indicat als plànols normatius de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) i de la sèrie N-3 (escala 1:1.000), o en les fitxes de Polígons d'Actuació de l'Annex 4.

---

#### Art. 360 - Condicions de la parcel·la.

(NC)

1. Front principal de la parcel·la.
  - a) El front principal de la parcel·la és aquell tram d'alineació de carrer on es recolza l'edifici principal a partir del qual es defineix la seva profunditat edificable.
  - b) En aquesta zona es permet l'augment del front principal, amb la limitació que el front secundari modificat no resulti inferior a P+12 m (essent P, la profunditat edificable de l'illa).



————— front principal actual  
 - - - - - possible ampliació

c) En el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000) es determinen els fronts secundaris.

## 2. Subdivisió de parcel·les:

a) Es permet en els fronts principals.

b) No es permet cap subdivisió que produeixi una parcel·la que no tingui front principal, llevat d'allò que s'estableix a l'apartat 1.b) d'aquest article.

## 3. Parcel·la estreta:

S'entén per parcel·la estreta aquella que té una amplada inferior a 6,00 metres.

La seva localització concreta es farà mitjançant el corresponent planejament de desenvolupament. D'acord amb les característiques de l'entorn que es reguli, aquest mateix planejament podrà concretar aquells altres aspectes puntuals que, en referència a la parcel·la estreta, calgui fer.

---

## Art. 361 - Condicions de l'edificació.

(NB)

### 1. Profunditat edificable.

a) La profunditat edificable prové del traçat amb posició equidistant de les alineacions de carrer d'una figura semblant a la de l'illa, amb una superfície que equivalgui al trenta per cent (30%) de la superfície total de l'illa, amb un màxim de 18 m i un mínim d'11 m.



- b) A les cantonades on l'edificació potencial sigui de planta baixa i dues plantes pis (PB+2), la profunditat edificable és aplicable únicament a partir del front principal.
- c) Es permet l'ampliació de la profunditat edificable en planta baixa, en una dimensió de 4 m, per a les parcel·les on el front principal doni a un vial d'amplada de referència superior a 14 m, sempre que l'ús de la planta baixa no sigui per a habitatge, i que així es trobi representat al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
- d) La profunditat edificable de cada parcel·la és la definida al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

## 2. Alçada per plantes.

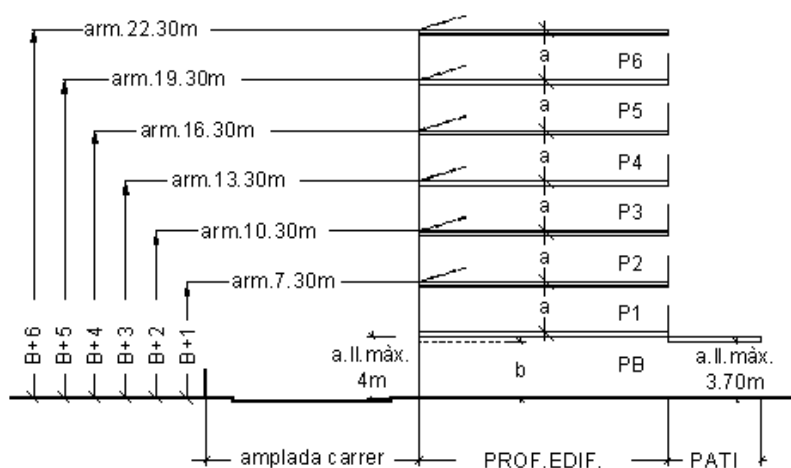
L'alçada total mínima de les plantes pis serà de 3 m inclòs el forjat i el paviment (a).

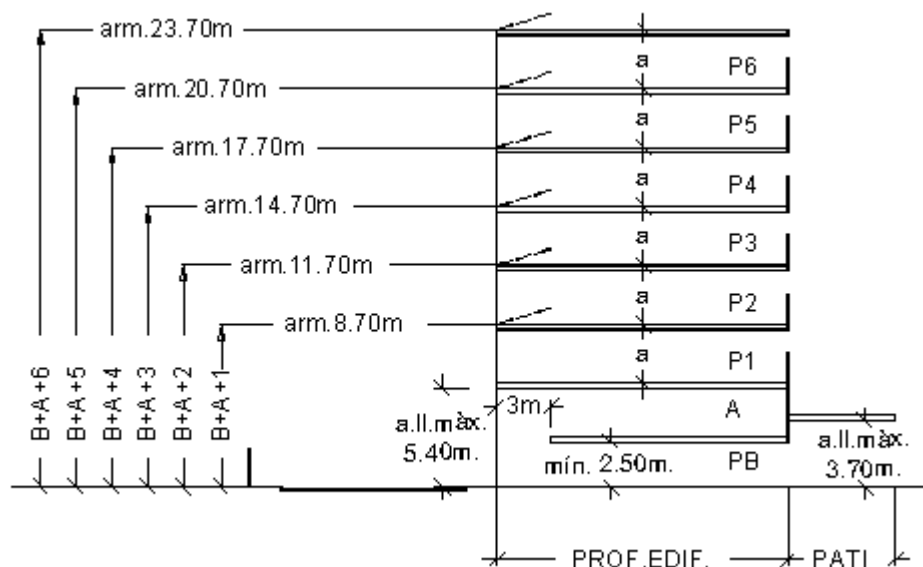
L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,25 m en carrers d'amplada inferior a 20 m; de 3,70 m en carrers d'amplada igual o superior a 20 m; i de 2,70 m quan l'ús sigui habitatge en totes les amplades de carrer (b).

L'alçada lliure màxima de la planta baixa a l'interior del pati d'illa serà de 3,70 m.

L'alçada lliure màxima de la planta baixa dins la profunditat edificable és de 4 m quan no hi ha altell i de 5,40 m quan hi ha altell.

L'alçada útil mínima estarà en funció de l'ús, d'acord amb la corresponent ordenança reguladora.





### 3. Alçada total de l'edifici.

- a) L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes es determinen en funció de l'amplada de referència del carrer en el front del solar d'acord amb els valors següents:

Amplada de referència del carrer	Nombre màxim de plantes	Alçada màx. de l'edificació planta baixa sense altell	Alçada màx. de l'edificació planta baixa amb altell
Menor de 12 m	PB+2PP	10,30 m	11,70 m
de 12 a menys de 14 m	PB+3PP	13,30 m	14,70 m
de 14 a menys de 20 m	PB+4PP	16,30 m	17,70 m
de 20 a menys de 30 m	PB+5PP	19,30 m	20,70 m
de 30 m o més	PB+6PP	22,30 m	23,70 m

- b) Es limita el nombre màxim de plantes en les illes amb el pati d'illa de dimensió insuficient en relació al nombre de plantes potencial segons la regulació general del sistema d'ordenació per alineació de carrer.
- c) Es limita el nombre de plantes en funció de la profunditat de la parcel·la. Així per profunditats inferiors a 11 m el nombre màxim de plantes és de PB+4PP llevat que limiti amb un front d'altura corresponent a PB+4PP o superior.
- d) S'estableixen excepcions en el nombre màxim de plantes en els trams de carrer següents:

Motiu de l'excepció	NOM DEL CARRER (amplada carrer)	Nombre màxim de plantes	Nombre màxim de plantes en el PGO 1978
Reducció d'alçades en Rondes i Avingudes	GRAN VIA - C. DE BATLLEVELL (40 m) tram c. de Pau Rigalt/c. de Vallcorba	B+5	(B+6)
	GRAN VIA VIA - C. DE BATLLEVELL (40 m) tram c. de Vallcorba/c. de Vila Cinca	B+4	(B+6/B+4)
	GRAN VIA - C. DE BATLLEVELL (40 m) tram c. de c. del Montseny/c. de Sant Maties	B+4	(B+6)
	GRAN VIA - C. DE BATLLEVELL (40 m) tram c. de Vila Cinca/c. del Montseny	B+5	(B+6)
	C. DE VILARRUBIAS (20 m) tram c. de Fra Batlle/c. de Pelai Briz	B+4	(B+4)
	RAMBLA D'IBÈRIA (34 m)	B+4	(B+6)
	RONDA DE PONENT (26 i 32 m)	B+4	(B+4/B+2)
	CTRA. DE BARCELONA (22 m) tram rda. de Ponent/Gran Via	B+4	(B+4)
	GRAN VIA - C. DE PUIG I CADAVALCH (40 m) tram c. de Lepant/c. de Narcís Monturiol	B+4	(B+6)
	GRAN VIA - C. DE PUIG I CADAVALCH tram c. de Tetuán/c. del Doctor Balari	B+4	(B+6)
	GRAN VIA - C. DE DOMÈNECH I MONTANER (40 m)	B+4	(B+6)
Ordenació de la Ronda de Zamenhof	C. DE VILARRUBIAS (20 m) tram c. de Sant Miquel/c. de Fra Batlle	B+2	(B+2)
Coherència amb l'entorn urbà	C. DE CERVANTES (12 m) tram c. de Sant Pau/ c. del Sol/front illa c. de Zurbano	B+2	(B+2)
	C. DE ZURBANO (12 m) tram c. de Ferran Casablanques/ c. del Sol/front illa c. de Duran i Sors	B+2	(B+2)
	C. DE DURAN I SORS (13 m) tram c. de Lonch/c. del Sol/front illa c. de Latorre	B+2	(B+2)
	C. DE CALASSANÇ DURAN (15 m) tram c. de Covadonga/ptge. de Villar	B+2	(B+4)
	PTGE. DE VILLAR (12 m)	B+2	(B+2)
Regularitat dels límits de ciutat	C. DE PELAI BRIZ (15 m)	B+2	(B+4)
	CTRA. DE CALDES (15 m) tram c. de Covadonga direcció Caldes	B+2	(B+2)

Motiu de l'excepció	NOM DEL CARRER (amplada carrer)	Nombre màxim de plantes	Nombre màxim de plantes en el PGO 1978
Influència del Catàleg	C. DE LA INDÚSTRIA (12 m) tram de 34,40 m davant de l'hotel Suís	B+2	(B+2)
	C. DE L'ESTACIÓ-PL.. D'ANTONI LLONCH part del tram c. de la Indústria/ c. de Casanovas i Bosch	B+2	(B+2)

- e) El nombre màxim de plantes per parcel·la es determina al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
- f) A les plantes baixes en carrers d'amplada igual o superior a catorze metres (14 m) es podrà construir un altell quan s'indica al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

#### 4. Pati d'illa.

- a) El pati d'illa no és edificable en planta baixa excepte en aquelles illes on la dimensió del pati sigui igual o més petita que la indicada en el quadre següent:

Dimensió menor del pati d'illa (promig per illes no ortogonals)	Fronts de l'illa (nombre de plantes i nombre de fronts)
≤17 m	Tots els fronts de PB+2 PP
≤19 m	els següents fronts més alts de PB+2 PP: 1 front de PB+3 PP
≤22 m	2 fronts de PB+3 PP
≤22 m	1 front de PB+4 PP
≤25 m	1 front de PB+5 PP
≤25 m	1 front de PB+3 PP i 1 front de PB+ 4 PP
≤25 m	3 fronts de PB+3 PP
≤28 m	1 front de PB+6 PP
≤28 m	2 fronts de PB+4 PP
≤28 m	1 front de PB+3 PP i 1 front de PB+ 5 PP
≤30 m	Combinació de fronts superior a l'anterior

- b) Als efectes de regulació, el pati d'illa es considera aquell espai que resta a l'interior de l'illa, més enllà de la profunditat edificable definida per a cada parcel·la, inclòs el que limita amb un espai lliure públic (carrer o plaça).
- c) Es regula com a sòl lliure d'edificació en l'article següent.

## 5. Cossos i elements sortints.

Es regulen mitjançant la corresponent ordenança d'edificació.

**Art. 362 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NC)

1. Com a regla general, els sòls lliures d'edificació es podran ocupar parcialment amb una edificació complementària segons la regulació dels coberts en el sistema d'ordenació per alineació de carrer.
2. El sòl lliure d'edificació podrà ser tractat amb jardineria i arbrat.
3. Tanques.
  - a) Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats o patis d'illa podran ser opaques i amb una alçada màxima d'1,80 m.
  - b) Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats i un espai lliure públic seran preferentment opaques i amb una alçada màxima de 2,20 m o amb elements metàl·lics lleugers fins a 2,70 m.

**Art. 363 - Condicions d'ús.**

(NB) 1. Usos dominants:

- Unihabitatge
- Plurihabitatge

(NC) 2. Usos compatibles:

- Comerç
  - a) Dins TUC (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m<sup>2</sup> SV)
  - b) Dins AC (en totes les categories (PEC / MEC / GEC / GECT))
- Comerç singular
  - a) Dins TUC (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m<sup>2</sup> SV)
  - b) Dins AC (en totes les categories (PEC / MEC / GEC / GECT))
- Oficines i Serveis
- Hotel·ler
- Restauració
- Indústria artesanal
- Indústria urbana
- Magatzem
- Tallers de reparació de vehicles
- Aparcament
- Educatiu
- Sanitari-assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Religios
- Serveis urbans

**Art. 364 - Variants de regulació.**

(NC)

En aquesta zona s'admeten amb caràcter opcional les variants de regulació següents:

- a) Variant de porxo
- b) Variant de reculada a les plantes pis
- c) Variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes
- d) Variant de rehabilitació de naus per a aparcament
- e) Variant de rehabilitació de naus per a serveis
- f) Variant d'acord de fronts
- g) Variant de reculada a tot un front
- h) Variant d'ordenació de volums.

**SECCIÓ CINQUENA****ZONA RESIDENCIAL D'EIXAMPLE AMB TERCARI (Clau 1-4)****Art. 365 - Definició.**

(NB)

Comprèn el conjunt d'illes al llarg dels eixos principals d'activitat cívica i terciària. Parteix del centre de la ciutat en direcció nord-sud al llarg de l'av. de l'Onze de Setembre, Via de Massagué, Rambla i av. de Barberà i connexió est-oest amb el c. de Pi i Margall, rda. de Zamenhof, i el c. de les Tres Creus. La regulació del Pla contribueix al reforçament de l'activitat terciària de la zona conjuntament amb l'ús residencial.

**Art. 366 - Regulació de l'ordenació.**

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per alineació de carrer.

**Art. 367 - Edificabilitat.**

(NB)

1. En aquesta zona l'edificabilitat prové de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable, espai lliure de l'illa i nombre màxim de plantes.
2. El sostre màxim edificable per a cada parcel·la es recull a la Disposició Addicional Primera d'aquestes normes mitjançant l'identificador numèric indicat als plànols normatius de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) i de la sèrie N-3 (escala 1:1.000), o en les fitxes de Polígons d'Actuació de l'Annex 4.

**Art. 368 - Condicions de la parcel·la.**

(NB)

Les divisions de parcel·les no produiran façanes menors de 4 m.

**Art. 369 - Condicions de l'edificació.**

(NB)

## 1. Profunditat edificable.

- a) La profunditat edificable prové del traçat amb posició equidistant de les alineacions de carrer d'una figura semblant a la de l'illa, amb una superfície que equivalgui al trenta per cent (30%) de la superfície total de l'illa, amb un màxim de 18 m i un mínim d'11 m.
- b) La profunditat edificable per a cada parcel·la és la definida en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

## 2. Alçada per plantes.

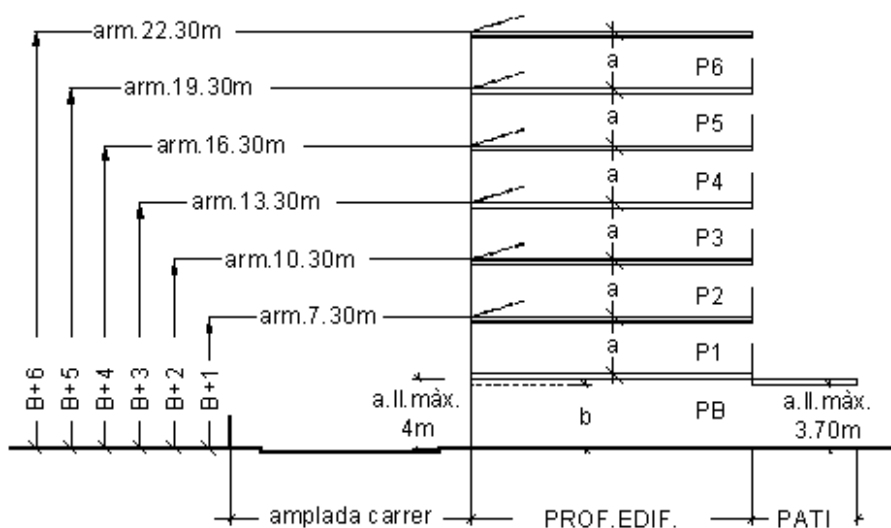
L'alçada total mínima de les plantes pis serà de 3 m inclòs el forjat i el paviment (a).

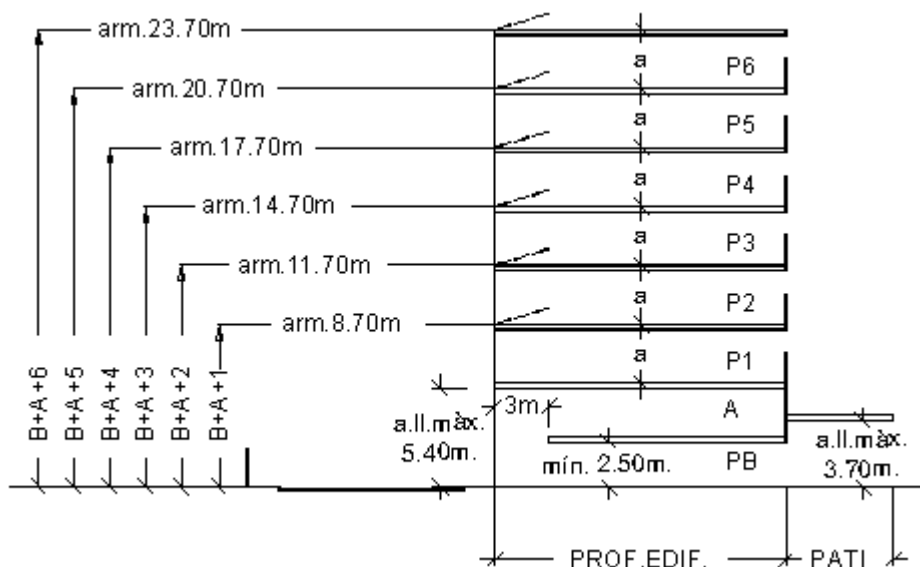
L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,25 m en carrers d'amplada inferior a 20 m; de 3,70 m en carrers d'amplada igual o superior a 20 m; i de 2,70 m quan l'ús sigui habitatge en totes les amplades de carrer (b).

L'alçada lliure màxima de la planta baixa a l'interior del patí d'illa serà de 3,70 m.

L'alçada lliure màxima de la planta baixa dins la profunditat edificable és de 4 m quan no hi ha altell i de 5,40 m quan hi ha altell.

L'alçada útil mínima estarà en funció de l'ús, d'acord amb la corresponent ordenança reguladora.





### 3. Alçada total de l'edifici.

- a) L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes es determinen en funció de l'amplada de referència del carrer en el front del solar d'acord amb els valors següents:

Amplada de referència del carrer	Nombre màxim de plantes	Alçada màx. de l'edificació planta baixa sense altell	Alçada màx. de l'edificació planta baixa amb altell
menor de 12 m	PB+2PP	10,30 m	11,70 m
de 12 a menys de 14 m	PB+3PP	13,30 m	14,70 m
de 14 a menys de 20 m	PB+4PP	16,30 m	17,70 m
de 20 a menys de 30 m	PB+5PP	19,30 m	20,70 m
de 30 m o més	PB+6PP	22,30 m	23,70 m

- b) Es limita el nombre màxim de plantes en les illes amb pati d'illa de dimensió insuficient en relació al nombre de plantes potencial segons la regulació general del sistema d'ordenació per alineació de carrer.
- c) També es limita el nombre de plantes en funció de la profunditat de la parcel·la. Així per profunditats inferiors a 11 m el nombre màxim de plantes és de PB+4PP llevat que limiti amb un front d'altura corresponent a PB+4PP o superior.
- d) El nombre màxim de plantes per parcel·la es determina al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
- e) A les plantes baixes es podrà construir un altell quan s'indica al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).



- f) S'estableixen excepcions en el nombre màxim de plantes en els trams de carrer següents:

Motiu de l'excepció	NOM DEL CARRER (amplada carrer)	NOMBRE MÀXIM DE PLANTES	Nombre màxim de plantes en el PGO 1978
Reducció d'alçades en Rondes i Avingudes	RAMBLA (variable de 15 a 23 m)	B+4	(B+4)
	VIA DE MASSAGUÉ (variable de 10 a 15 m) tram c. de Josep Renom/c. de les Valls	B+4	(B+4)
Ordenació de la rda. de Zamenhof	RDA. DE ZAMENHOF (25 m) tram c. de Borràs/c. de Montllor i Pujal	B+3 (sense altell)	(B+3)
	RDA. DE ZAMENHOF (25 m) tram pl. de Catalunya/c. del Poeta Folguera	B+4	(B+4)
	RDA. DE ZAMENHOF (25 m) tram pl. de Catalunya/c. de Borràs	B+4	(B+4)
	RDA. DE ZAMENHOF (25 m) tram ptge. de Joan XXIII/ pl. de l'Alcalde Marcet	B+3	(B+3)
Ordenació de la rda. de Zamenhof	VIA DE MASSAGUÉ (16 m) tram rda. de Zamenhof/c. de Josep Renom	B+3	(B+3)
	AV. DE L'ONZE DE SETEMBRE tram c. de Monterols/c. de Sant Maties/ rda. de Zamenhof/c. de Vilarrubias	B+3	(B+4)

#### 4. Pati d'illa.

El pati d'illa és edificable en planta baixa.

#### 5. Cossos i elements sortints.

Es regulen mitjançant la corresponent ordenança d'edificació.

---

### Art. 370 - Condicions d'ús.

- (NB) 1. Usos dominants:
- Plurihabitatge
  - Comerç (petits, mitjans i grans establiments (PEC/MEC/GEC < 2.500 m<sup>2</sup> SV)
  - Comerç singular (petits, mitjans i grans establiments (PEC/MEC/GEC) < 2.500 m<sup>2</sup> SV)
  - Oficines i serveis
- (NC) 2. Usos compatibles:
- Unihabitatge
  - Comerç (únicament dins AC: grans establiments territorials (GECT) ≥ 2.500 m<sup>2</sup> SV)

- Comerç singular (únicament dins AC: grans establiments territorials (GECT)  $\geq$  2.500 m<sup>2</sup> SV)
- Hoteler
- Restauració
- Recreatiu
- Indústria artesanal
- Tallers de reparació de vehicles
- Aparcament
- Educatiu
- Sanitari-assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Religios
- Serveis urbans

- (NB) 3. No s'admet l'ús d'habitatge en el pati d'illa edificable.
- (NC) 4. L'ús de reparació de vehicles no s'admet en els següents fronts: c. de Pi i Margall, av. de l'Onze de Setembre, rda. de Zamenhof, c. de Vilarrubias, Via de Massagué, Rambla, av. de Barberà, c. d'Alfons XIII i c. de les Tres Creus.
- (NC) 5. No es permet l'obertura de nous guals als següents fronts: Rambla, Ronda de Zamenhof i Via de Massagué.
- (NC) 6. No s'admetran guals d'accés a aparcaments inferiors a 20 places en els següents carrers: c. de Pi i Margall, av. de l'11 de setembre, av. de Barberà, c. d'Alfons XIII i c. de les Tres Creus.
- (NC) 7. L'ús recreatiu no s'admet quan tingui un aforament superior a 100 persones.
- (NC) 8. L'ús recreatiu només s'admet confrontant amb zones 1-2, 1-4, 1-9.

---

#### **Art. 371 - Variants de regulació**

(NC)

En aquesta zona s'admeten amb caràcter opcional les variants de regulació següents:

- a) Variant de porxo.
- b) Variant de reculada a les plantes pis.
- c) Variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes.
- d) Variant de rehabilitació de naus per a aparcament.
- e) Variant de rehabilitació de naus per a serveis.
- f) Variant d'acord de fronts.
- g) Variant de reculada a tot un front.
- h) Variant d'ordenació de volums.

## SECCIÓ SISENA

### ZONA RESIDENCIAL D'EIXAMPLE AMB TALLERS (Clau 1-5)

---

#### Art. 372 - Definició.

(NB)

Comprèn aquelles illes de l'eixample residencial situades a la frontera amb l'eixample industrial. La regulació del Pla facilita la convivència entre l'ús d'habitatge, els serveis i la indústria, compatibles entre ells.

---

#### Art. 373 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per alineació de carrer, amb limitació d'alçada màxima edificable amb la finalitat de mantenir l'equilibri dels usos permesos a la zona.

---

#### Art. 374 - Edificabilitat.

(NB)

1. En aquesta zona l'edificabilitat prové de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable, espai lliure de l'illa i nombre màxim de plantes.
2. El sostre màxim edificable per a cada parcel·la es recull a la Disposició Addicional Primera d'aquestes normes mitjançant l'identificador numèric indicat als plànols normatius de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) i de la sèrie N-3 (escala 1:1.000), o en les fitxes de Polígons d'Actuació de l'Annex 4.

---

#### Art. 375 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

Les divisions de parcel·les no produiran façanes menors de 4 m.

---

#### Art. 376 - Condicions de l'edificació.

(NB)

1. Profunditat edificable.
  - a) La profunditat edificable prové d'un nivell d'ocupació teòric del 70% del sòl referit al conjunt de l'illa, amb un màxim de 18 m i un mínim d'11 m.
  - b) La profunditat edificable per a cada parcel·la és la definida en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
2. Alçada per plantes.
 

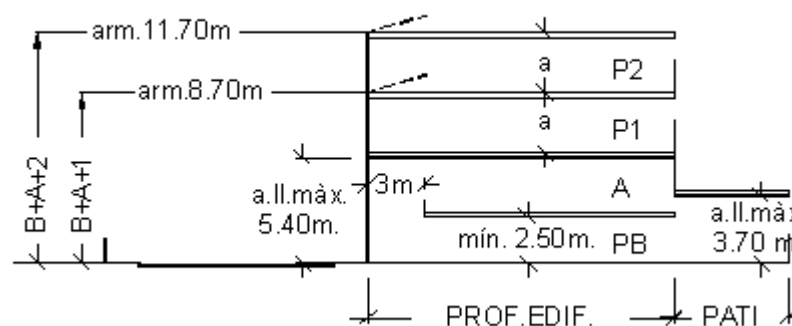
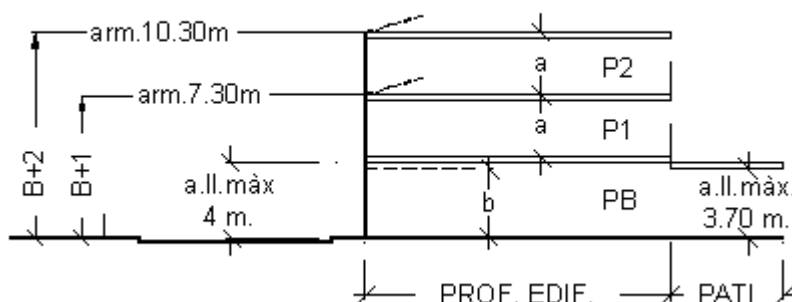
L'alçada total mínima de les plantes pis serà de 3 m inclòs el forjat i el paviment (a).

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,25 m en carrers d'amplada inferior a 20 m; de 3,70 m en carrers d'amplada igual o superior a 20 m; i de 2,70 m quan l'ús sigui habitatge en totes les amplades de carrer (b).

L'alçada lliure màxima de la planta baixa a l'interior del pati d'illa serà de 3,70 m.

L'alçada lliure màxima de la planta baixa dins la profunditat edificable és de 4 m quan no hi ha altell i de 5,40 m quan hi ha altell.

L'alçada útil mínima estarà en funció de l'ús, d'acord amb la corresponent ordenança reguladora.



### 3. Alçada total de l'edifici.

- a) El nombre màxim de plantes és de PB+2PP.

L'alçada reguladora màxima es determina en funció a l'amplada de referència del carrer en el front del solar d'acord amb els valors següents:

Amplada de referència del carrer	Nombre màxim de plantes	Alçada màx. de l'edificació planta baixa sense altell	Alçada màx. de l'edificació planta baixa amb altell
menor de 14 m	PB+2PP	10,30 m	
de 14 m o més	PB+2PP	10,30 m	11,70 m

b) El nombre màxim de plantes per parcel·la es determina en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

4. Pati d'illa.

El pati d'illa és edificable en planta baixa.

5. Cossos i elements sortints.

Es regulen mitjançant la corresponent ordenança d'edificació.

**Art. 377 - Condicions d'ús.**

- |      |   |   |
|------|---|---|
| (NB) | 1. Usos dominants:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unihabitatge</li> <li>• Indústria artesanal</li> <li>• Indústria urbana</li> </ul>   |
| (NC) | 2. Usos compatibles:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plurihabitatge</li> <li>• Comerç (petits, mitjans i grans establiments (PEC/MEC/GEC)&lt;2.500m<sup>2</sup> SV)</li> <li>• Comerç singular (petits, mitjans i grans establiments (PEC/MEC/GEC)&lt;2.500m<sup>2</sup> SV)</li> <li>• Oficines i serveis</li> <li>• Restauració</li> <li>• Magatzem</li> <li>• Tallers de reparació de vehicles</li> <li>• Aparcament</li> <li>• Educatiu</li> <li>• Sanitari-assistencial</li> <li>• Esportiu</li> <li>• Cultural</li> <li>• Associatiu</li> <li>• Religios</li> <li>• Serveis urbans</li> </ul> |
| (NB) | 3. L'ús d'habitatge no es permet en els patis d'illa edificables. |   |

**Art. 378 - Variants de regulació**

(NC)

En aquesta zona s'admeten amb caràcter opcional les variants de regulació següents:

- a) Variant de porxo.
- b) Variant de reculada a les plantes pis.
- c) Variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes.
- d) Variant de rehabilitació de naus per a aparcament.
- e) Variant de rehabilitació de naus per a serveis.
- f) Variant de reculada a tot un front.
- g) Variant d'ordenació de volums.

## SECCIÓ SETENA

### ZONA RESIDENCIAL SUBURBANA ENTRE MITGERES (Clau 1-6)

---

#### Art. 379 - Definició.

(NB)

Comprèn els creixements residencials posteriors als eixamples. Estan constituïts per edificacions entre mitgeres i es caracteritzen generalment per una trama de carrers i parcel·les de dimensió reduïda. La seva ubicació és originàriament perifèrica. La regulació del Pla manté les característiques actuals de l'edificació i usos de la zona.

---

#### Art. 380 - Subzones.

(NB)

Es defineixen les subzones següents:

- Subzona 1-6a
- Subzona 1-6b

La seva regulació varia únicament pel que fa a les condicions de l'edificació i dels sòls lliures.

---

#### Art. 381 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per alineació de carrer.

---

#### Art. 382 - Edificabilitat.

(NB)

1. En aquesta zona l'edificabilitat prové de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable, espai lliure de l'illa i nombre màxim de plantes.
2. El sostre màxim edificable per a cada parcel·la es recull a la Disposició Addicional Primera d'aquestes normes mitjançant l'identificador numèric indicat als plànols normatius de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) i de la sèrie N-3 (escala 1:1.000), o en les fitxes de Polígons d'Actuació de l'Annex 4.

---

#### Art. 383 - Condicions de la parcel·la.

(NC)

En illes d'un sol front ó en illes de forma irregular no es permet la formació de noves parcel·les sense front principal. En el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000) es determinen els fronts secundaris.

---

#### Art. 384 - Condicions de l'edificació per a la subzona 1-6a.

(NB)

1. Profunditat edificable.

- a) La profunditat edificable prové del traçat amb posició equidistant de les alineacions de carrer d'una figura semblant a la de l'illa, amb una superfície que equivalgui al trenta per cent (30%) de la superfície total de l'illa, amb un màxim de 18 m i un mínim d'11 m.
- b) Es permet l'ampliació de la profunditat edificable en planta baixa, en una dimensió de 4 m, per a les parcel·les on el front principal doni a un vial d'amplada de referència superior a 14 m, sempre que l'ús de la planta baixa no sigui per a habitatge, i que així es trobi representat al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
- c) La profunditat edificable per a cada parcel·la és la definida en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

## 2. Alçada per plantes.

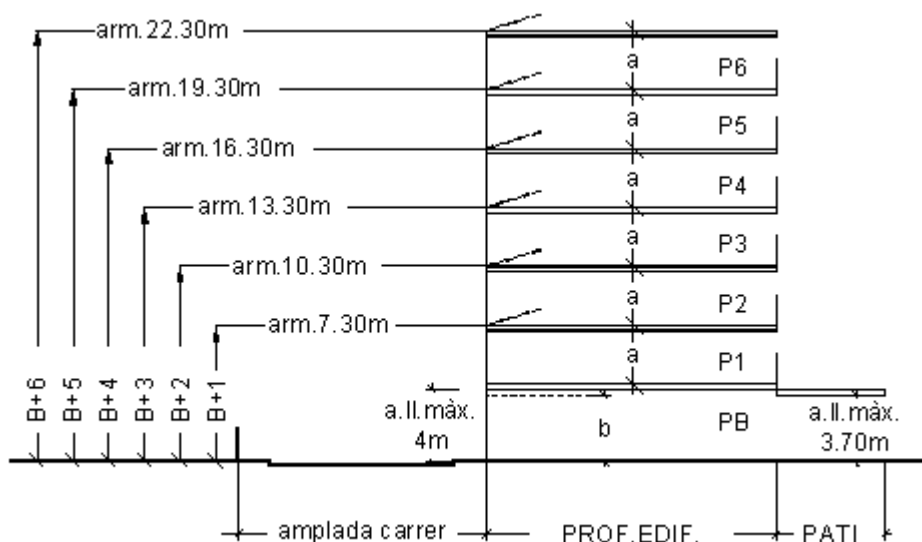
L'alçada total mínima de les plantes pis serà de 3 m inclòs el forjat i el paviment (a).

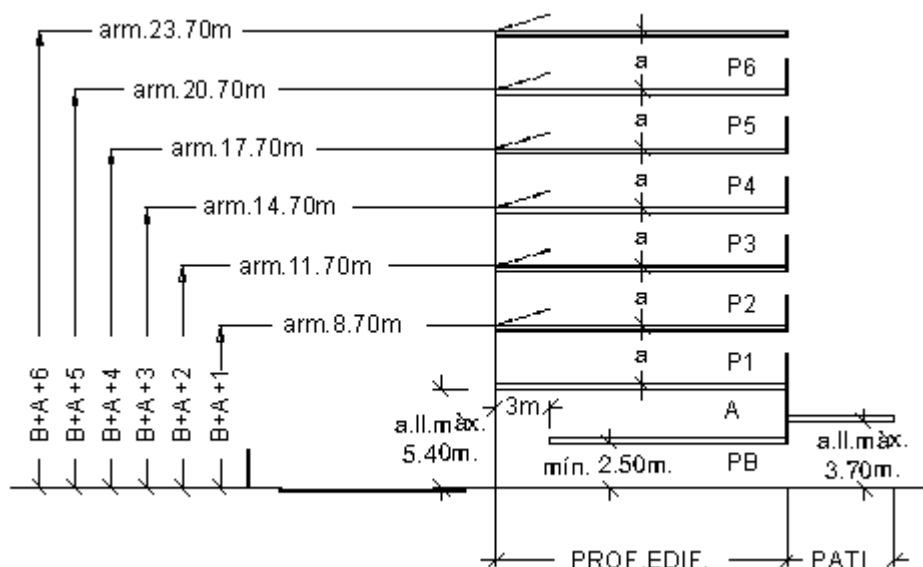
L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,25 m en carrers d'amplada inferior a 20 m; de 3,70 m en carrers d'amplada igual o superior a 20 m; i de 2,70 m quan l'ús sigui habitatge en totes les amplades de carrer (b).

L'alçada lliure màxima de la planta baixa a l'interior del pati d'illa serà de 3,70 m.

L'alçada lliure màxima de la planta baixa dins la profunditat edificable és de 4 m quan no hi ha altell i de 5,40 m quan hi ha altell.

L'alçada útil mínima estarà en funció de l'ús, d'acord amb la corresponent ordenança reguladora.





### 3. Alçada total de l'edifici.

- a) L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes es determinen en funció de l'amplada de referència del carrer en el front del solar d'acord amb els valors següents:

Amplada de referència del carrer	Nombre màxim de plantes	Alçada màx. de l'edificació planta baixa sense altell	Alçada màx. de l'edificació planta baixa amb altell
menor de 12 m	PB+2PP	10,30 m	11,70 m
de 12 a menys de 14 m	PB+3PP	13,30 m	14,70 m
de 14 a menys de 20 m	PB+4PP	16,30 m	17,70 m
de 20 a menys de 30 m	PB+5PP	19,30 m	20,70 m
de 30 m o més	PB+6PP	22,30 m	23,70 m

- b) Es limita el nombre màxim de plantes en les illes amb pati d'illa de dimensió insuficient en relació al nombre de plantes potencial segons la regulació general del sistema d'ordenació per alineació de carrer.
- c) També es limita el nombre de plantes en funció de la profunditat de la parcel·la. Així per profunditats inferiors a 11 m el nombre màxim de plantes és de PB+4PP.
- d) El nombre màxim de plantes per parcel·la es determina al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
- e) A les plantes baixes es podrà construir un altell quan s'indica al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
- f) S'estableixen excepcions en el nombre màxim de plantes en els trams de carrers següents:



Motiu de l'excepció	NOM DEL CARRER (amplada carrer)	Nombre màxim de plantes	Nombre màxim de plantes en el PGO 1978
Reducció d'alçades en Rondes i Avingudes	GRAN VIA-C. DEL COMTE D'URGELL (49 m) tram c. de Felip Pedrell/c. de Pífferrer (un front)	B+4	(B+2)
	CARRETERA DE TERRASSA (18m/23m) tram av. de Manuel de Falla/c. de Góngora	B+3	(B+3/B+2)
Coherència amb l'entorn urbà	C. DE LA FONT CANALETA (12 m) tram c. d'Ordesa/c. de l'Artiga de Lin	B+2	(B+3)
	C. DE BUJARUELO (14 m) (un front)	B+3	(B+3)
	C. DE VALLESPÍR (12 m) tram c. de Nàpols/c. del Nord (els dos fronts)	B+2	(B+2)
	C. DEL NORD (VIA TREN) (variable 10/15 m) tram c. d'Andorra/rda. de la Roureda (un front)	B+2	(B+2)
	RONDA DE LA ROUREDA tram c. del Rosselló/c. del Nord (un front)	B+2	(B+2)
	C. DE CAN PÙIGGENER (12 m) tram c. de Cartago/ptge. d'Albaicin (els dos fronts)	B+2	(B+2)
	PASSATGE D'ALBAICIN (12 m) (un sol front)	B+2	(B+2)
	C. DE LEOVIGILD (variable 14 m) tram c. de les Navas/c. de Sagunt	B+2	(B+2)
	C. DE PLINI EL VELL (20 m) tram c. de Lucreci/Via Alexandra	B+3	(B+2)
	C. D'EIVISSA (12 m) tram c. de La Palma/c. de Fuerteventura (els dos fronts)	B+2	(B+3)
	C. DE FERRER I VIDAL (12 m) tram c. de Moragues i Barret/c. de Teresa Claramunt (els dos fronts)	B+2	(B+3/B+2)
TOTS ELS CARRERS DEL BARRI DEL TORRENT DEL CAPELLÀ (de 6 a 10 m)	B+1	(B+1)	
Regularitat del perímetre dels barris	C. DEL CAUCAS (14 m) tram c. dels Balcans/c. dels Vosges	B+2	(B+2)
	RDA. DE NAVACERRADA (23 m) tram c. del Mulhacén/c. de Pajares (un front)	B+3	(B+2/B+4/ B+5)
	C. DE LA MOLA (15 m) tram c. de Benavarri/c. de Mauberme	B+3	(B+4)
	C. DE L'ESCIPIÓ (10 m) tram ptge. del Guadalete	B+1	(B+1)
Regularitat del perímetre dels barris	GRAN VIA/C. D'ANTONI FORRELLAD (variable de 40 m) tram ptge. de Morella/c. de Les Navas (un front)	B+2	(B+2)

	SECTOR SUD/RDA. DE STA. MARIA (30m) tram c.de Pérez Moya/c. de R. Berenguer (un sol front)	B+4	(B+3/B+4/ B+6))
	C. DELS REIS CATÒLICS (16 m) tram c. de Feijoo/c. de Josep Comas (un front)	B+3	(B+3)
Regularitat dels límits de ciutat	CTRA. DE CALDES (15 m) Àmbit del Ripoll	B+2	(B+2)
	C. DE RAMON ALBÓ (22 m) tram c. de Moragas i Barret/c. de Teresa Claramunt (un front)	B+2	(B+3)

#### 4. Pati d'illa.

- a) El pati d'illa no és edificable en planta baixa excepte en aquelles illes on la dimensió del pati sigui igual o més petita que la indicada en el quadre següent:

Dimensió menor del pati d'illa (promig per illes no ortogonals)	Fronts de l'illa (nombre de plantes i nombre de fronts)
≤17 m	Tots els fronts de PB+2 PP
≤19 m	els següents fronts més alts de PB+2 PP: 1 front de PB+3 PP
≤22 m	2 fronts de PB+3 PP
≤22 m	1 front de PB+4 PP
≤25 m	1 front de PB+5 PP
≤25 m	1 front de PB+3 PP i 1 front de PB+ 4 PP
≤25 m	3 fronts de PB+3 PP
≤28 m	1 front de PB+6 PP
≤28 m	2 fronts de PB+4 PP
≤28 m	1 front de PB+3 PP i 1 front de PB+ 5 PP
≤30 m	Combinació de fronts superior a l'anterior

- b) Als efectes de regulació, el pati d'illa es considera aquell espai que resta a l'interior de l'illa, més enllà de la profunditat edificable definida per a cada parcel·la, inclòs el que limita amb un espai lliure públic (carrer o plaça).
- c) Es regula com a sòl lliure d'edificació a l'article 386.

#### 5. Cossos i elements sortints.

Es regulen mitjançant la corresponent ordenança d'edificació.

**Art. 385 - Condicions de l'edificació per a la subzona 1-6b.**

(NB)

## 1. Profunditat edificable.

- a) La profunditat edificable prové del traçat amb posició equidistant de les alineacions de carrer d'una figura semblant a la de l'illa, amb una superfície que equivalgui al trenta per cent (30%) de la superfície total de l'illa, amb un màxim de 18 m i un mínim d'11 m.
- b) La profunditat edificable per a cada parcel·la és la definida en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

## 2. Alçada per plantes.

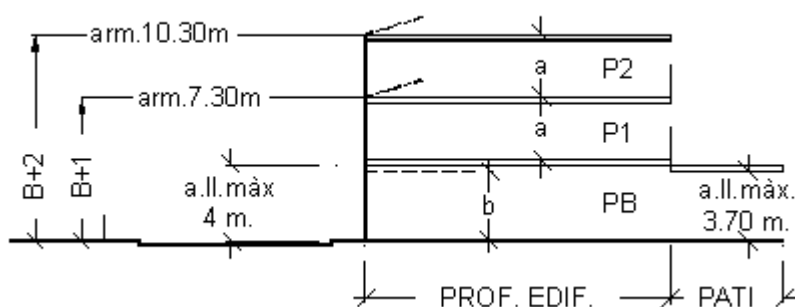
L'alçada mínima de les plantes pis serà de 3 m inclòs el forjat i el paviment (a).

L'alçada lliure mínima de la planta baixa quan l'ús sigui el d'habitatge serà de 2,70 m (b).

L'alçada lliure màxima de la planta baixa a l'interior del patí d'illa serà de 3,70 m.

L'alçada lliure màxima de la planta baixa dins la profunditat edificable serà de 4 m.

L'alçada útil mínima estarà en funció de l'ús d'acord amb la corresponent ordenança reguladora.



## 3. Alçada total de l'edifici.

- a) El nombre màxim de plantes és de PB+2PP.

L'alçada reguladora màxima es determina en funció del nombre de plantes d'acord amb els valors següents:

Nombre màxim de plantes	Alçada màxima de l'edificació planta baixa sense altell
PB+1PP	7,30 m
PB+2PP	10,30 m

b) El nombre màxim de plantes és el que es determina en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

4. Pati d'illa.

a) Als efectes de regulació, el pati d'illa es considera aquell espai que resta a l'interior de l'illa, més enllà de la profunditat edificable definida per a cada parcel·la, inclòs el que limita amb un espai lliure públic (carrer o plaça).

b) El pati d'illa es regula com a sòl lliure d'edificació a l'article 387.

5. Cossos i elements sortints.

Es regulen mitjançant la corresponent ordenança d'edificació.

---

**Art. 386 - Condicions dels sòls lliures d'edificació per a la subzona 1-6a.**

(NC)

1. Com a regla general, els sòls lliures d'edificació es podran ocupar parcialment amb una edificació complementària segons la regulació dels coberts en el sistema d'ordenació per d'alineació de carrer.

2. El sòl lliure d'edificació podrà ser tractat amb jardineria i arbrat.

3. Tanques.

a) Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats o patis d'illa podran ser opaques i amb una alçada màxima d'1,80 m.

b) Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats i un espai lliure públic seran preferentment opaques i amb una alçada màxima de 2,20 m o amb elements metàl·lics lleugers fins a 2,70 m.

---

**Art. 387 - Condicions dels sòls lliures d'edificació per la subzona 1-6b.**

(NC)

1. Els sòls lliures d'edificació es podran ocupar parcialment amb una edificació complementària en planta baixa de 4 m de profunditat a situar optativament adossada al cos principal de l'edificació o al fons del pati.

Quan estigui adossada al cos principal de l'edificació l'alçada serà la de la planta baixa i la seva coberta serà practicable, però quan es situï al fons del pati tindrà el tractament de la regulació dels coberts en el sistema d'ordenació per alineació de carrer.

En tot cas, prevaldrà la seva situació i ocupació quan estigui determinat en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

2. El sòl lliure d'edificació podrà ser tractat amb jardineria i arbrat.

3. Tanques.

a) Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats o patis d'illa podran ser opaques i amb una alçada màxima d'1,80 m.

- b) Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats i un espai lliure públic seran preferentment opaques i amb una alçada màxima de 2,20 m o amb elements metàl·lics lleugers fins a 2,70 m.

---

**Art. 388 - Condicions d'ús.**

- |      |   |  |
|------|---|--|
| (NB) | 1. Usos dominants en la subzona 1.6a:                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unihabitatge</li> <li>• Plurihabitatge</li> </ul>   |
| (NB) | 2. Ús dominant en la subzona 1.6b:                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unihabitatge</li> </ul>   |
| (NC) | 3. Usos compatibles en la subzona 1.6a:                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comerç               <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Dins AET (únicament petits establiments (PEC)&lt;800 m<sup>2</sup> SV)</li> <li>b) Dins TUC (petits mitjans i grans establiments (PEC/MEC/GEC)&lt;2.500 m<sup>2</sup> SV)</li> <li>c) Dins AC (en totes les categories (PEC/MEC/GEC/GECT))</li> </ul> </li> <li>• Comerç singular               <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Dins AET i TUC (petits, mitjans i grans establiments (PEC /MEC/GEC) &lt; 2.500 m<sup>2</sup> SV)</li> <li>b) Dins AC (en totes les categories (PEC/MEC/GEC/GECT))</li> </ul> </li> <li>• Oficines i serveis</li> <li>• Hoteler</li> <li>• Restauració</li> <li>• Indústria artesanal</li> <li>• Indústria urbana</li> <li>• Magatzem</li> <li>• Tallers de reparació de vehicles</li> <li>• Aparcament</li> <li>• Educatiu</li> <li>• Sanitari-assistencial</li> <li>• Esportiu</li> <li>• Cultural</li> <li>• Associatiu</li> <li>• Religios</li> <li>• Serveis urbans</li> </ul> |
| (NC) | 4. Usos compatibles en la subzona 1-6b:                             | Els mateixos de la subzona 1-6a amb la inclusió del plurihabitatge   |
| (NC) | 5. L'ús de reparació de vehicles no s'admet en l'av. de Matadepera. |  |

---

**Art. 389 - Variants de regulació.**

(NC)

En aquesta zona s'admeten amb caràcter opcional les variants de regulació següents:

- a) Variant de porxo.
- b) Variant de reculada a les plantes pis.
- c) Variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes.
- d) Variant de rehabilitació de naus per a aparcament.

- e) Variant de rehabilitació de naus per a serveis.
- f) Variant d'acord de fronts.
- g) Variant de reculada a tot un front.
- h) Variant d'ordenació de volums.

---

## SECCIÓ VUITENA

### ZONA RESIDENCIAL EN ILLES PATI (Clau 1-7)

---

#### Art. 390 - Definició.

(NB)

Comprèn aquelles illes destinades a ser ocupades per edificis residencials, amb una ordenació unitària al voltant d'un espai lliure d'edificació central, d'ús comunitari, connectat físicament i visualment amb l'espai lliure exterior.

---

#### Art. 391 - Subzones.

(NB)

Es defineixen les subzones següents:

- Subzona 1-7a
- Subzona 1-7b
- Subzona 1-7c
- Subzona 1-7d
- Subzona 1-7e

La seva regulació varia únicament pel que fa a l'edificabilitat.

---

#### Art. 392 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. L'ordenació de l'edificació en aquesta zona es regula preceptivament mitjançant un Estudi de Detall que compleixi les condicions fixades per aquesta Secció.
2. L'àmbit de l'Estudi de Detall haurà de coincidir amb la unitat mínima d'ordenació que coincidirà amb cada àmbit de zona grafiat en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000).
3. La regulació de la forma de l'ordenació serà segons el sistema d'ordenació per volumetria específica, amb les condicions preceptives d'alinejar l'edificació majoritàriament a carrer, i de generar continuïtats no edificades entre els sòls lliures centrals i els carrers perimetrals.
4. Es podran realitzar modificacions parcials del volum previst per l'ordenació d'aquesta zona mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall en les condicions que s'estableixen en aquestes Normes per la variant de regulació d'ordenació de volums (Títol III, capítol primer, subsecció 8a).

---

**Art. 393 - Edificabilitat.**

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la unitat d'ordenació variarà segons la subzona:
  - Subzona 1-7a de 1,50 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.
  - Subzona 1-7b de 2,00 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.
  - Subzona 1-7c de 3,00 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.
  - Subzona 1-7d de 3,50 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.
  - Subzona 1-7e de 4,00 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.
2. El sostre màxim edificable per a cada unitat d'edificació i/o parcel·la edificable és el definit en l'Estudi de Detall.

---

**Art. 394 - Condicions de la parcel·la.**

(NB)

La forma i la mida de la parcel·la edificable s'estableix en el planejament de desenvolupament.

---

**Art. 395 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.**

(NB)

1. L'ocupació màxima de la unitat d'ordenació és del 50% del sòl.
2. Els volums edificables es situaran de tal forma que configurin un espai lliure d'edificació a l'interior de l'illa d'ús comunitari, que no sigui inferior al 70% de la superfície total del sòl no edificat.
3. Els volums edificables tindran una discontinuïtat que garanteixi la connexió física i visual entre l'espai lliure d'edificació central o interior i la xarxa viària o espais lliures públics que envolten aquesta illa.
4. L'ocupació màxima del soterrani serà segons la regulació genèrica del sistema d'ordenació per volumetria específica.
5. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
6. L'asseïllament mínim per habitatge es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
7. Els accessos rodats s'ordenaran de forma que no produeixin efectes d'intrusió o interferència ni en la circulació de vianants, ni en les condicions de circulació de la xarxa viària perimetral.
8. En el planejament de desenvolupament s'establiran els paràmetres d'edificació següents:
  - Ocupació màxima de la parcel·la
  - Perímetre regulador
  - Perfil regulador
  - Alçada màxima
  - Nombre màxim de plantes
  - Unitat mínima d'edificació.

**Art. 396 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NC)

En l'espai lliure central serà preceptiu el tractament amb jardineria o arbrat per a la seva utilització com a ús de lleure.

**Art. 397 - Condicions d'ús.**

(NB) 1. Ús dominant:

- Plurihabitatge

(NC) 2. Usos compatibles:

- Unihabitatge
- Comerç (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m<sup>2</sup> SV)
- Comerç singular (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m<sup>2</sup> SV)
- Oficines i serveis
- Hoteler
- Restauració
- Indústria artesanal
- Tallers de reparació de vehicles
- Aparcament
- Educatiu
- Sanitari-assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Religios
- Serveis urbans

**SECCIÓ NOVENA****ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES ESPECIALS (Clau 1-8)****Art. 398 - Definició.**

(NB)

Comprèn aquells sòls residencials situats dins dels teixits existents i caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat. Són conseqüència d'una operació de remodelació/transformació amb cessió de sòl destinat a sistema viari, espais lliures i/o equipaments comunitaris.

**Art. 399 - Regulació de l'ordenació.**

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació quan així s'indica en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000) o es fixaran preceptivament a través d'un Pla de Millora Urbana o Estudi de Detall segons el que s'especifica als Annexos 1 i 4 d'aquestes Normes.



2. Per a la regulació de la forma de l'ordenació s'estableix el sistema de volumetria específica.
3. La unitat d'ordenació coincidirà amb cada àmbit d'aquesta zona grafiat en el plànol de qualificació del sòl (N-2, escala 1:2.000) o en el planejament de desenvolupament.
4. Es podran realitzar modificacions parcials del volum previst per l'ordenació d'aquesta zona mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall en les condicions que s'estableixen en aquestes Normes per la variant de regulació d'ordenació de volums (Títol III, capítol primer, subsecció 8a.).

---

#### **Art. 400 - Edificabilitat.**

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la unitat d'edificació i/o parcel·la és variable.
2. El sostre màxim edificable per a cada unitat d'edificació i/o parcel·la es fixa al planejament de desenvolupament refós en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000) o per l'identificador numèric indicat als plànols normatius i disposició addicional primera d'aquestes normes o en les fitxes de Polígons d'Actuació de l'Annex 4.
3. En el cas de zones situades en sectors a desenvolupar per Pla de millora urbana el sostre màxim edificable es fixarà mitjançant aquell planejament segons les condicions establertes en les fitxes dels Sectors a desenvolupar per Pla de millora urbana, de l'Annex 1 d'aquestes Normes.

---

#### **Art. 401 - Condicions de la parcel·la.**

(NC)

La forma i la mida de la parcel·la edificable s'estableix en el planejament de desenvolupament.

---

#### **Art. 402 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.**

(NB)

1. L'ocupació màxima de la unitat d'edificació o parcel·la edificable serà del cent per cent (100%) de la seva superfície.
2. Els volums edificables es situaran de tal forma que configurin un espai lliure públic (carrer o plaça) que no sigui dispers i que tingui continuïtat amb la trama urbana on s'insereix.
3. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
4. L'asselellament mínim per habitatge es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica
5. En el planejament de desenvolupament s'establiran els paràmetres d'edificació següents:
  - Ocupació màxima de la parcel·la
  - Perímetre regulador
  - Perfil regulador
  - Alçada màxima

- Nombre màxim de plantes
- Unitat mínima d'edificació.

---

**Art. 403 - Condicions d'ús.**

- |      |                      |   |
|------|----------------------|---|
| (NB) | 1. Ús dominant:      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plurihabitatge</li> </ul>  |
| (NC) | 2. Usos compatibles: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unihabitatge</li> <li>• Comerç (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) &lt; 2.500 m<sup>2</sup> SV)</li> <li>• Comerç singular (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) &lt; 2.500 m<sup>2</sup> SV)</li> <li>• Oficines i serveis</li> <li>• Hoteler</li> <li>• Restauració</li> <li>• Indústria artesanal</li> <li>• Tallers de reparació de vehicles</li> <li>• Aparcament</li> <li>• Educatiu</li> <li>• Sanitari-assistencial</li> <li>• Esportiu</li> <li>• Cultural</li> <li>• Associatiu</li> <li>• Religios</li> <li>• Serveis urbans</li> </ul> |
| (NC) | 3.                   | Per a la regulació d'ús d'aparcament l'estàndard mínim per aquesta zona és de dues places per habitatge de superfície útil superior a seixanta metres quadrats (60 m <sup>2</sup> ) i d'una plaça per cada habitatge de superfície inferior, i per cada cinquanta metres quadrats (50 m <sup>2</sup> ) destinats a comerç, oficines o serveis.  |
| (NC) | 4.                   | No es permet l'obertura de nous guals als fronts següents: ctra. de Barcelona, ctra. de Terrassa i c. de Pi i Margall.  |
| (NC) | 5.                   | No s'admeten guals per accedir als aparcaments amb un nombre inferior a 20 places en els fronts de la Gran Via i en el c. de Manuel de Falla.   |

## SECCIÓ DESENA

### ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES ESPECIALS AMB TERCIARI (Clau 1-9)

---

**Art. 404 - Definició.**

(NB)

Comprèn aquells sols residencials situats dins dels teixits existents caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat. Són conseqüència d'una operació de remodelació/transformació amb cessió de sòl destinat a sistema viari, espais lliures i/o equipaments comunitaris. En l'edificació s'hi preveu la presència d'usos terciaris al costat del residencial.

**Art. 405 - Regulació de l'ordenació.**

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació quan així s'indica en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000) o es fixaran preceptivament a través d'un Pla de Millora Urbana, segons el que s'especifica als Annexos 1 i 4 d'aquestes Normes.
2. Per a la regulació de la forma de l'ordenació s'estableix el sistema de volumetria específica.
3. La Unitat d'Ordenació coincidirà amb cada àmbit d'aquesta zona grafiat en el plànol de qualificació del sòl (N-2, escala 1:2.000) o en el planejament de desenvolupament.
4. Es podran realitzar modificacions parcials del volum previst per l'ordenació d'aquesta zona mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall en les condicions que s'estableixen en aquestes Normes per la variant de regulació d'ordenació de volums (Títol III, capítol primer, subsecció 8a.).

**Art. 406 - Edificabilitat.**

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la unitat d'edificació i/o parcel·la és variable.
2. El sostre màxim edificable per a cada unitat d'edificació i/o parcel·la es fixa al planejament de desenvolupament refós en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000) o per l'identificador numèric indicat als plànols normatius i disposició addicional primera d'aquestes normes o en les fitxes de Polígons d'Actuació de l'Annex 4.
3. En el cas de zones situades en sectors a desenvolupar per Pla de millora urbana el sostre màxim edificable es fixarà mitjançant aquell planejament segons les condicions establertes en les fitxes dels Sectors a desenvolupar per Pla de millora urbana, de l'Annex 1 d'aquestes Normes.

**Art. 407 - Condicions de la parcel·la.**

(NB)

La forma i la mida de la parcel·la edificable s'estableix en el planejament de desenvolupament.

**Art. 408 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.**

(NB)

1. L'ocupació màxima de la unitat d'edificació o parcel·la edificable serà del cent per cent (100%) de la seva superfície.
2. Els volums edificables es situaran de tal forma que configurin un espai lliure públic (carrer o plaça) que no sigui dispers i que tingui continuïtat amb la trama urbana on s'insereix.
3. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
4. L'asseïllament mínim per habitatge es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica, a l'article 99bis.3 d'aquestes Normes.
5. En el planejament de desenvolupament, s'establiran els paràmetres d'edificació següents:

- Ocupació màxima de la parcel·la
- Perímetre regulador
- Perfil regulador
- Alçada màxima
- Nombre màxim de plantes
- Unitat mínima d'edificació.

---

**Art. 409 - Condicions d'ús.**

- |      |                      |  |
|------|----------------------|--|
| (NB) | 1. Usos dominants:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plurihabitatge</li> <li>• Comerç (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) &lt; 2.500 m<sup>2</sup> SV)</li> <li>• Comerç singular (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) &lt; 2.500 m<sup>2</sup> SV)</li> <li>• Oficines i serveis</li> </ul>  |
| (NC) | 2. Usos compatibles: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comerç (únicament dins AC: grans establiments territorials (GECT) ≥ 2.500 m<sup>2</sup> SV)</li> <li>• Comerç singular (únicament dins AC: grans establiments territorials (GECT) ≥ 2.500 m<sup>2</sup> SV)</li> <li>• Hoteler</li> <li>• Restauració</li> <li>• Recreatiu</li> <li>• Indústria artesanal</li> <li>• Aparcament</li> <li>• Educatiu</li> <li>• Sanitari-assistencial</li> <li>• Esportiu</li> <li>• Cultural</li> <li>• Associatiu</li> <li>• Religios</li> <li>• Serveis urbans</li> </ul> |
| (NC) | 3.                   | Per a la regulació de l'ús d'aparcament l'estàndard mínim per aquesta zona és de dues places per habitatge de superfície útil superior a seixanta metres quadrats (60 m <sup>2</sup> ) i d'una plaça per cada habitatge de superfície inferior, i per cada cinquanta metres quadrats (50 m <sup>2</sup> ) destinats a comerç o comerç singular, oficines o serveis.  |
| (NC) | 4.                   | No es permet l'obertura de guals als següents fronts: av. de Barberà, c. de les Tres Creus, rda. de Zamenhof, Eix Macià i Rambla Ibèria.   |
| (NC) | 5.                   | No s'admeten guals per accés a aparcaments inferiors a 20 places en els següents carrers: Gran Via.  |
| (NC) | 6.                   | L'ús de plurihabitatge no s'admet en planta baixa.   |
| (NC) | 7.                   | L'ús recreatiu no s'admet quan tingui un aforament superior a 100 persones.  |

## SECCIÓ ONZENA

### ZONA ESPECIAL PER A APARCAMENT (Clau 1-10)

---

#### Art. 410 - Definició.

(NB)

Comprèn aquells sòls residencials respecte dels quals el Pla General preveu la localització d'una oferta àmplia d'aparcament al servei d'una determinada àrea en funció de les seves característiques i localització.

---

#### Art. 411 - Règim general.

(NB)

1. La previsió mínima de places d'aparcament serà d'una plaça per cada quinze metres quadrats (15 m<sup>2</sup>) o fracció de sòl que ocupi la parcel·la.
2. Els edificis d'aparcaments de titularitat privada, podran ser indistintament de venda, pupil·latge o rotació sempre que assoleixin el nombre de places previstes.
3. L'Ajuntament adoptarà mecanismes d'intervenció en el foment de l'edificació o de planejament que consideri més adients al cas, per tal d'assolir els objectius del Pla, un cop transcorreguts els terminis següents:
  - a) Quatre anys des de la data d'entrada en vigor del Pla General. Aquells edificis o solars que en la data d'entrada en vigor del present Pla General ja estan destinats majoritàriament a l'ús d'aparcament encara que no assoleixin el nombre de places que preveuen aquestes Normes.
  - b) Dos anys des de la data d'entrada en vigor del Pla General. Aquells edificis o solars sense ús o que no estan destinats a l'ús d'aparcament en la data d'entrada en vigor del Pla.

---

#### Art. 412 - Regulació de l'ordenació i de l'edificació.

(NB)

- a) Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per alineació de carrer.
- b) El volum edificable es disposarà segons l'ordenació general de l'illa i s'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on s'emplaci, tal i com es determina al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
- c) En qualsevol cas la planta baixa serà tota edificable sempre que es destini a aparcament.

Si l'edifici es situa en una illa en que el pati interior no és edificable, l'alçada màxima de la planta baixa situada a l'interior del pati d'illa, inclosa la coberta, serà de 2,50 m respecte a la rasant del carrer i la coberta serà plana amb acabat ceràmic, no serà transitable i no tindrà baranes.

Quan l'edifici es situï en una illa en què es permeti l'ocupació de l'interior del pati d'illa en planta baixa, les condicions d'aquest seran les mateixes de la zona on es situï.

- d) El projecte haurà de desenvolupar una unitat d'ordenació sencera delimitada al plànol de qualificació del sòl (N-2, escala 1:2.000), però excepcionalment se'n podrà desenvolupar només una part, sempre que el sòl restant permeti una solució que garanteixi les finalitats previstes per aquesta zona.

---

**Art. 413 - Condicions d'ús.**

- |      |                      |   |
|------|----------------------|---|
| (NB) | 1. Ús dominant:      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aparcament</li> </ul>  |
| (NC) | 2. Usos compatibles: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unihabitatge</li> <li>• Plurihabitatge</li> <li>• Comerç (petits, mitjans i grans establiments (PEC/MEC/GEC) &lt; 2.500 m<sup>2</sup> SV)</li> <li>• Comerç singular (petits, mitjans i grans establiments (PEC/MEC/GEC) &lt; 2.500 m<sup>2</sup> SV)</li> <li>• Oficines i serveis</li> <li>• Restauració</li> <li>• Tallers de reparació de vehicles</li> <li>• Educatiu</li> <li>• Sanitari-assistencial</li> <li>• Esportiu</li> <li>• Cultural</li> <li>• Associatiu</li> <li>• Religios</li> </ul> |

Per a qualsevol d'aquests usos compatibles caldrà preveure les places d'aparcament suplementàries d'acord amb el que s'estableix a la Secció Quarta del Capítol Segon del Títol III d'aquestes Normes i que s'acumularan a les previstes per aquesta zona.

## CAPÍTOL TERCER

### REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS (CLAU 2)

#### SECCIÓ PRIMERA

##### ZONA GENERAL RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS (CLAU 2)

---

#### Art. 414 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls qualificats per a usos residencials amb edificacions ordenades generant espais lliures oberts al seu voltant.

L'ús global d'aquesta zona general és l'ús residencial.

---

#### Art. 415 - Zones.

(NB)

Formen part d'aquesta zona general, les zones següents:

- Zona residencial en conjunts amb espais oberts d'ús públic (clau 2-1)
- Zona residencial en conjunts amb espais oberts (clau 2-2)
- Zona residencial en volumetries de front (clau 2-3)
- Zona residencial en conjunts de conservació amb espais oberts (clau 2-4)
- Zona residencial en ciutat jardí (clau 2-5)
- Zona de serveis a la residència amb espais oberts (clau 2-6)

---

#### SECCIÓ SEGONA

##### ZONA RESIDENCIAL EN CONJUNTS AMB ESPAIS OBERTS D'ÚS PÚBLIC (Clau 2-1)

---

#### Art. 416 - Definició.

(NB)

Comprèn aquells sòls residencials, caracteritzats per l'ordenació oberta amb espais lliures d'edificació, enjardinats i d'ús públic.

---

#### Art. 417 - Subzones.

(NB)

Es defineixen les subzones següents:

- Subzona 2-1a
- Subzona 2-1b
- Subzona 2-1c
- Subzona 2-1d
- Subzona 2-1e
- Subzona 2-1f

La seva regulació varia únicament pel que fa a l'edificabilitat.

---

**Art. 418 - Regulació de l'ordenació.**

(NB)

1. L'ordenació de l'edificació i de l'espai lliure públic en aquesta zona es regula preceptivament mitjançant un Pla Especial que compleixi les condicions bàsiques fixades en aquesta Secció.
2. L'àmbit mínim del Pla Especial haurà de coincidir amb la unitat mínima d'ordenació.
3. Per a la regulació de la forma de l'ordenació s'estableix el sistema de volumetria específica amb la condició que una part dels sòls lliures d'edificació es concentrin, i s'ordenin de manera que siguin utilitzables com a espais lliures d'ús públic.
4. La unitat d'ordenació coincidirà amb cada àmbit d'aquesta zona grafiat en el plànol de qualificació del sòl (N-2, escala 1:2.000).

---

**Art. 419 - Edificabilitat.**

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la unitat d'ordenació és segons la subzona el següent:
  - Subzona 2-1a d'1,00 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2-1b d'1,50 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2-1c d'1,75 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2-1d de 2,00 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2-1e de 2,50 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2-1f de 3,00 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
2. El sostre màxim edificable per a cada unitat d'edificació i/o parcel·la és el definit en el Pla Especial, o el recollit a la Disposició Addicional Primera d'aquestes normes mitjançant l'identificador numèric indicat als plànols normatius de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) i de la sèrie N-3 (escala 1:1.000), o en les fitxes de Polígons d'Actuació de l'Annex 4.
3. En renovacions parcials de l'edificació, en cas d'haver-hi diferència entre el sostre edificable real, o el de la figura de planejament vigent, i el sostre màxim edificable de la zona, aquest es podrà repartir entre totes les unitats d'edificació dins de la unitat d'ordenació. El repartiment es farà mitjançant un Pla Especial que el distribuirà proporcionalment entre les diferents unitats d'edificació en proporció al sostre real.

---

**Art. 420 - Condicions de la parcel·la.**

(NB)

La forma i la mida de la parcel·la edificable s'estableix en el Pla Especial.

---

**Art. 421 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.**

(NB)

1. L'ocupació màxima en planta baixa serà del cinquanta per cent (50%) del sòl per unitat d'ordenació.



2. La superfície mínima de l'espai lliure central serà del quinze per cent (15%) del total de la unitat d'ordenació.
3. La composició dels volums haurà de garantir la necessària relació d'integració i coherència entre les noves edificacions i les existents a l'interior de l'illa.
4. La separació mínima entre les edificacions o els cossos d'edificació es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
5. L'asselellament mínim pels habitatges es regula segons el previst pel sistema d'ordenació per volumetria específica.
6. Els accesos rodats s'ordenaran de forma que no produeixin efectes d'intrusió o interferència ni en la circulació de vianants ni en les condicions de circulació de la xarxa viària perimetral.
7. L'ocupació del subsòl en plantes soterrani es determinarà segons la regulació prevista pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
8. En el planejament de desenvolupament s'establiran els paràmetres d'edificació següents:
  - Alineacions o perímetre regulador de la planta baixa
  - Alineacions o perímetre regulador de les plantes pis
  - Alineacions o perímetre regulador de la planta soterrani
  - Alçada màxima o perfil regulador
  - Cotes de referència de la planta baixa
  - Nombre màxim de plantes
  - Unitat mínima d'edificació.
9. Obres de reforma.
  - a) Per obres de reforma sense ampliació del sostre ni de l'ocupació no serà necessària l'aprovació del Pla Especial, si el projecte d'edificació compleix els paràmetres de la figura de planejament vigent.
  - b) En cas de reforma de l'edifici sense ampliació, la unitat d'edificació es considerarà com a unitat mínima a l'efecte de l'aplicació de les ordenances reguladores de l'edificació.
  - c) Per a obres de reforma, en cas d'edificis existents que no tinguin aprovada cap figura de planejament (sectors provinents d'anteriors planejaments), la reforma es podrà dur a terme sempre que es ceneixi a l'interior del perímetre regulador de la unitat d'edificació.

---

**Art. 422 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NC)

1. Els sòls lliures d'edificació estaran constituïts per un espai lliure central i la resta de sòls lliures.
2. L'espai lliure central és aquell que s'ha de configurar en algun punt de l'ordenació capaç de ser utilitzat com a plaça pública.

3. L'espai lliure central no podrà ser utilitzat per a aparcament de vehicles en superfície.
4. El tractament general de tots aquests sòls lliures d'edificació serà obligatòriament amb jardineria i arbrat.
5. A la resta de sòls lliures, tret de l'espai lliure central, s'admet la seva utilització per a aparcament de vehicles sense perjudici de la seva utilització preferent com a ús de lleure.
6. La utilització d'aquests sòls lliures d'edificació podrà ser parcialment privada o comunitària però majoritàriament seran d'ús públic.

---

**Art. 423 - Condicions d'ús.**

- |      |                      |  |
|------|----------------------|--|
| (NB) | 1. Ús dominant:      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plurihabitatge</li> </ul>   |
| (NC) | 2. Usos compatibles: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unihabitatge</li> <li>• Comerç (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) &lt; 2.500 m<sup>2</sup> SV)</li> <li>• Comerç singular (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) &lt; 2.500 m<sup>2</sup> SV)</li> <li>• Oficines i serveis</li> <li>• Hoteler</li> <li>• Restauració</li> <li>• Indústria artesanal</li> <li>• Tallers de reparació de vehicles</li> <li>• Aparcament</li> <li>• Educatiu</li> <li>• Sanitari-assistencial</li> <li>• Esportiu</li> <li>• Cultural</li> <li>• Associatiu</li> <li>• Religios</li> <li>• Serveis urbans.</li> </ul> |

---

**SECCIÓ TERCERA**
**ZONA RESIDENCIAL EN CONJUNTS AMB ESPAIS OBERTS (Clau 2-2)**


---

**Art. 424 - Definició.**

(NB)

Comprèn aquells sòls residencials, caracteritzats per l'ordenació oberta amb espais lliures d'edificació enjardinats entre les edificacions.

---

**Art. 425 - Subzones.**

(NB)

Es defineixen les subzones següents:

- Subzona 2-2a

- Subzona 2-2b
- Subzona 2-2c
- Subzona 2-2d
- Subzona 2-2e
- Subzona 2-2f
- Subzona 2-2g
- Subzona 2-2v

La seva regulació varia únicament pel que fa a l'edificabilitat.

---

**Art. 426 - Regulació de l'ordenació.**

(NB)

1. L'ordenació de l'edificació en aquesta zona es regula preceptivament mitjançant un Estudi de Detall que compleixi les condicions fixades en aquesta Secció.
2. L'àmbit mínim de l'Estudi de Detall haurà de coincidir amb la unitat mínima d'ordenació.
3. Per a la regulació de la forma de l'ordenació s'estableix el sistema de volumetria específica, amb la condició que s'estableixi una permeabilitat entre els sòls lliures enjardinats i els espais lliures perimetrals.
4. La unitat d'ordenació coincidirà amb cada àmbit d'aquesta zona grafiat en el plànol de qualificació del sòl (N-2, escala 1:2.000).

---

**Art. 427 - Edificabilitat.**

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la unitat d'ordenació serà segons la subzona:
  - Subzona 2-2a d'1,40 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2-2b d'1,50 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2-2c de 2,00 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2-2d de 2,50 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2-2e de 3,00 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2-2f de 3,50 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2-2g de 4,00 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2-2v és variable
2. El sostre màxim edificable per a cada una de les subzones 2-2v es fixa al planejament de desenvolupament refós en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000) o per l'identificador numèric indicat als plànols normatius i disposició addicional primera d'aquestes normes o en les fitxes de Polígons d'Actuació de l'Annex 4.
3. El sostre màxim edificable per a cada unitat d'edificació i/o parcel·la és el que defineix l'Estudi de Detall, o el recollit per l'identificador numèric indicat als plànols normatius i disposició addicional primera d'aquestes normes. o en les fitxes de Polígons d'Actuació de l'Annex 4.
4. En renovacions parcials de l'edificació, en cas d'haver-hi diferència entre el sostre edificable real, o el de la figura de planejament vigent, i el sostre

màxim edificable, es podrà repartir entre totes les unitats d'edificació dins de la unitat d'ordenació. El repartiment es farà mitjançant un Estudi de Detall, que el distribuirà proporcionalment entre les diferents unitats d'edificació en proporció al sostre real.

---

**Art. 428 - Condicions de la parcel·la.**

(NB)

La forma i la mida de la parcel·la edificable s'estableix en l'Estudi de Detall.

---

**Art. 429 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.**

(NB)

1. L'ocupació màxima en planta baixa serà del cinquanta per cent (50%) del sòl per unitat d'ordenació, excepte en la zona 2-2v que és variable.
2. La composició dels volums haurà de garantir la necessària relació d'integració i coherència entre les noves edificacions i les existents a l'interior de l'illa.
3. La separació mínima entre les edificacions o els cossos d'edificació es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
4. L'asselellament mínim pels habitatges es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
5. Els accessos rodats s'ordenaran de forma que no produeixin efectes d'intrusió o interferència ni en la circulació de vianants ni en les condicions de circulació de la xarxa viària perimetral.
6. L'ocupació del subsòl en plantes soterrànies es determinarà segons la regulació prevista pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
7. En el planejament de desenvolupament s'establiran els paràmetres d'edificació següents:
  - Alineacions o perímetre regulador de la planta baixa
  - Alineacions o perímetre regulador de les plantes pis
  - Alineacions o perímetre regulador de la planta soterrània
  - Alçada màxima o perfil regulador
  - Cotes de referència de la planta baixa
  - Nombre màxim de plantes
  - Unitat mínima d'edificació
8. Obres de reforma.
  - a) Per obres de reforma sense ampliació del sostre ni de l'ocupació no serà necessària l'aprovació d'un nou Estudi de Detall, si el projecte d'edificació compleix amb els paràmetres de l'Estudi de Detall vigent.
  - b) En el cas de reforma de l'edifici sense ampliació, la unitat d'edificació es considerarà com a unitat mínima als efectes de l'aplicació de les ordenances reguladores de l'edificació.
  - c) Per a obres de reforma, en cas d'edificis que no tinguin aprovat un Estudi de Detall (sectors provinents d'anteriors planejaments), la reforma es podrà

dur a terme sempre que es ceneixi a l'interior del perímetre regulador de la unitat d'edificació.

---

**Art. 430 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NC)

1. Aquests sòls seran tractats preferentment amb jardineria i arbrat.
2. S'admet la seva utilització per a aparcament de vehicles sense perjudici de la seva utilització preferent com a ús de lleure.

---

**Art. 431 - Condicions d'ús.**

(NB)

1. Usos dominants:
- Plurihabitatge
  - Unihabitatge

(NC)

2. Usos compatibles:
- Comerç
    - a) Dins AET (únicament petits establiments (PEC) < 800 m<sup>2</sup> SV)
    - b) Dins TUC (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m<sup>2</sup> SV)
  - Comerç singular (dins AET i TUC (petits, mitjans i grans establiments (PEC/MEC/GEC) <2.500 m<sup>2</sup> SV))
  - Oficines i serveis
  - Hotelers
  - Restauració
  - Indústria artesanal
  - Tallers de reparació de vehicles
  - Aparcament
  - Educatiu
  - Sanitari-assistencial
  - Esportiu
  - Cultural
  - Associatiu
  - Religios
  - Serveis urbans

---

**SECCIÓ QUARTA**

**ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES DE FRONT (Clau 2-3)**

---

**Art. 432 - Definició.**

(NB)

Comprèn aquells sòls residencials caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat derivats d'una operació de remodelació/transformació amb cessió de sòl destinat a sistema viari, d'espais lliures i/o d'equipaments comunitaris.

---

**Art. 433 - Regulació de l'ordenació.**

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa.

2. Per la regulació de la forma de l'ordenació s'estableix el sistema de volumetria específica.
3. La unitat d'ordenació coincidirà amb cada àmbit d'aquesta zona grafiada en el plànol de qualificació del sòl (N-2, escala 1:2.000).

---

**Art. 434 - Edificabilitat.**

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la unitat d'edificació i/o parcel·la edificable és variable.
2. El sostre màxim edificable per a cada unitat d'edificació i/o parcel·la es fixa al planejament de desenvolupament refós en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000) o per l'identificador numèric indicat als plànols normatius i disposició addicional primera d'aquestes normes o en les fitxes de Polígons d'Actuació de l'Annex 4.

---

**Art. 435 - Condicions de la parcel·la.**

(NB)

La forma i la mida de la parcel·la edificable s'estableix en el planejament de desenvolupament.

---

**Art. 436 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.**

(NB)

1. La separació mínima entre les edificacions o els cossos d'edificació es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
2. L'assolament mínim pels habitatges es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
3. En el planejament de desenvolupament s'establiran els paràmetres d'edificació següents:
  - Ocupació màxima de la parcel·la edificable
  - Perímetre regulador o alineacions de volums
  - Perfil regulador o alçada reguladora
  - Nombre màxim de plantes
  - Unitat mínima d'edificació

---

**Art. 437 - Condicions d'ús.**

(NB)

1. Ús dominant:

- Plurihabitatge

(NC)

2. Usos compatibles:

- Comerç (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m<sup>2</sup> SV)
- Comerç singular (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m<sup>2</sup> SV)
- Oficines i serveis
- Hoteler
- Restauració
- Indústria artesanal
- Tallers de reparació de vehicles
- Aparcament

- Educatiu
- Sanitari-assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Religios
- Serveis urbans

---

## SECCIÓ CINQUENA

### ZONA RESIDENCIAL EN CONJUNTS DE CONSERVACIÓ AMB ESPAIS OBERTS

(Clau 2-4)

---

#### Art. 438 - Definició.

(NB)

Comprèn aquells conjunts residencials edificats, amb espais oberts al voltant de les edificacions. La seva ordenació es manté per l'interès de les seves característiques morfològiques i paisatgístiques.

---

#### Art. 439 - Subzones.

(NB)

Es defineixen les subzones següents:

- Subzona 2-4a
- Subzona 2-4b
- Subzona 2-4c
- Subzona 2-4d

La seva regulació varia pel que fa a l'edificabilitat, a l'ús, a la titularitat dels espais oberts i als usos compatibles.

---

#### Art. 440 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'ordenació s'estableix el sistema de volumetria específica amb la condició de conservar l'edificació original i preservar el caràcter del sòl lliure d'edificació.

---

#### Art. 441 - Edificabilitat.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la unitat d'edificació i/o parcel·la és variable.
2. El sostre màxim edificable per parcel·la serà equivalent al sostre edificat del cos original de l'edificació amb una ampliació màxima de:

- Subzona 2-4a i 2-4b: 20 m2
- Subzona 2-4c: 35 m2
- Subzona 2-4d segons el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

---

**Art. 442 - Condicions de la parcel·la.**

(NC)

1. La parcel·la mínima edificable coincidirà amb la grafiada en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000). En la subzona 2-4c la parcel·la mínima és la parcel·la existent.
2. Es permet l'agregació de parcel·les tan sols per unitats senceres de parcel·la mínima, i en la subzona 2-4c caldrà que la parcel·la resultant es destini a l'ús dominant d'unihabitatge.

---

**Art. 443 - Condicions de l'edificació.**

(NB)

1. Als efectes de la regulació es distingeix entre el cos edificable principal original de l'edificació i el cos edificable d'ampliació.
2. Cos edificable principal.
  - a) El perímetre regulador és l'establert en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
  - b) El perfil regulador coincidirà amb l'alçada de les cobertes de l'edificació original sense cap altre afegit o cos sobreposat.
3. Cos edificable d'ampliació.

El cos d'ampliació serà d'una superfície màxima de:

- Subzona 2-4a i 2-4b de 20 m2 en planta baixa
- Subzona 2-4c 35 m2 en planta baixa
- Subzona 2-4d segons el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000)

Haurà de complir amb les condicions següents:

- a) Ubicar-se dins el perímetre regulador màxim fixat en el planejament de desenvolupament refós en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
  - b) L'alçada lliure màxima en planta baixa serà de 2,50 m.
  - c) El perfil regulador dels cossos en planta baixa serà el que resulti de la solució de coberta plana.
4. Tractament de façana.

Les façanes de les edificacions tant si són de nova construcció com existents es tractaran amb la gamma de materials utilitzats en la construcció original.



5. Les condicions de l'edificació relatives a la subzona 2-4c queden regulades a l'article 443 bis d'aquestes normes.

---

**Art. 443 bis - Regulació addicional per a la subzona 2.4c.**

(NB) 1. Cos edificable principal

Es defineix com a cos edificable principal aquella construcció que és originària del sector.

Queden representades gràficament en els plànols de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

La seva volumetria queda definida per un perímetre regulador en planta i pel nombre de plantes corresponents.

Es podran mantenir els porxos existents i originaris d'aquestes edificacions principals tenint la consideració de compatibles amb les franges lliures d'edificació.

(NB) 2. Edificació auxiliar

Es consideren edificacions auxiliars aquelles ampliacions en planta baixa o planta pis de les edificacions principals originals del sector.

Quan aquestes edificacions no superin l'alçada de planta baixa, la seva alçada lliure serà assimilable a l'alçada que resulta dels forjats existents en el cos edificable principal. La coberta d'aquestes edificacions serà plana i podrà ser transitable.

Quan les ampliacions autoritzades siguin de planta baixa i pis, l'alçada de la coberta plana acabada haurà d'estar obligatòriament per sota de l'arrencada dels ràfecs de l'edificació principal.

En cap cas es podrà superar els 35 m<sup>2</sup> de sostre edificable auxiliar, comptabilitzant-se les construccions en planta baixa i planta pis. Les parcel·les que tinguin definit un perímetre regulador de l'edificació auxiliar que sigui igual o superi els 35 m<sup>2</sup> de superfície, només podran edificar, com a màxim, 12 m<sup>2</sup> de sostre en planta pis, sempre que aquesta planta pis estigui expressament definida en els plànols de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

(NB) 3. Franges lliures d'edificació (NE)

Amb l'objecte de preservar al màxim la configuració en ciutat jardí del sector s'han definit unes franges lliures d'edificació, adjacents als vials, que han de romandre lliures d'edificació i amb tractaments de tipus vegetal.

Es garantirà que, com a mínim, el 30% de la superfície d'aquestes franges lliures d'edificació de cada parcel·la, sigui tractada amb elements vegetals i enjardinada.

**(NC) 4. Cobertes**

Per a les cobertes amb pendent de les edificacions principals s'utilitzarà teula ceràmica de color vermell. Resten prohibides la pissarra i les teules de formigó, ja siguin de color negre o vermell.

Els ràfecs i cornises de remat volaran un màxim de 15 cm respecte el pla de façana, i llurs suports estructurals tindran un gruix màxim de 10 cm sota teula, el mateix que les cornises de remat.

Les edificacions auxiliars de planta baixa o de planta pis s'acabaran en solució de coberta plana. Els cossos de planta baixa podran ser terrats transitables, mentre que els de planta pis no podran ser-ho.

Els terrats transitables i balcons es formaran sempre interiors, confinats pels paraments de façana que tindran una alçada de 0,70 m per a formar baranes massisses i cegues d'obra que es remataran amb un passamà superior de tipus lleuger (acer o fusta).

**(NC) 5. Obertures a façana**

En els cossos d'edificació principal es respectaran les obertures originals existents.

No obstant això, en el cas de reforma integral i/o gran rehabilitació s'utilitzaran obertures rectangulars de dimensions verticals, guardant sempre proporcions entre els costats horitzontal i vertical compreses entre la relació 1:1,5 mínima i 1:2,5 màxima.

El percentatge d'obertura respecte la superfície total de la façana estarà comprès entre el 15% mínim i el 35% màxim.

En l'edificació principal no es permetrà la concentració de més del 65% de la superfície d'obertures en una sola planta, en els casos de planta baixa i una planta pis, i del 50% en el cas de planta baixa i dues plantes pis.

La composició de les obertures es farà seguint eixos verticals, essent recomanable la simetria vertical i la superposició, seguint el model d'edificació existent. Es recomana també la jerarquizació horitzontal de la mida de les obertures, per plantes.

S'obliga a un nombre de dues obertures per planta, en funció de la distribució segons les tipologies originals.

Per a les ampliacions l'amplada màxima de les obertures de planta baixa serà de 3,00 metres.

La separació de les obertures entre elles, així com respecte les parets mitgeres serà superior a 60 cm mesurats als brancals.

**(NC) 6. Cossos i elements sortints**

Restaran prohibits nous cossos volats ja siguin oberts, tancats o semi-tancats, tant per als cossos d'edificació principals com per als auxiliars. En tot cas, en les obres de reforma integral o obra nova, els cossos i elements

sortints podran assimilar-se a les volades dels cossos originaris.

Els elements sortints no tindran una volada superior als ràfecs, marquesines, i altres construccions pròpies de les edificacions originàries del barri.

No s'admetran lloses volades de gruix superior als 15 cm.

(NC) 7. Tanques

Es permet la formació de les tanques amb obra massissa fins a una alçada màxima d'1,20 m. La resta, fins arribar a 1,80 m, es podran formar amb elements calats, ja siguin d'obra, de fusta o d'acer, o bé amb elements vegetals.

(NC) 8. Regulació dels elements constructius, materials i instal·lacions

S'estableix una regulació expressa per a la utilització de materials constructius i la seva formalització, amb la finalitat de preservar els valors de paisatge urbà existents al barri i la homogeneïtzació del conjunt edificat. Els seus continguts podran ajustar-se, sempre que el projecte per al qual es sol·liciti llicència demostrï justificadament que la utilització o formalització de la proposta sigui respectuosa amb l'entorn i els valors urbans que es volen potenciar.

a) Paraments verticals:

S'utilitzaran revestiments continus amorfs, ja siguin arrebossats de morter mixt per a pintar, arrebossats de morters pigmentats tipus "monocapa" o estucats de calç i pols de marbre. Es recomana com a textura l'acabat raspats o remolinat. S'evitaran en obra nova o gran rehabilitació especejaments d'encoixinats, o tècniques d'esgrafiat.

Es recomana utilitzar pintures al silicat sobre els arrebossats, per tal de recuperar la textura i la transparència d'aquestes tècniques constructives.

Tant els revestiments ja pigmentats com les pintures hauran d'ajustar-se a la gamma de colors recollida al punt 6 de l'annex 5.

En els casos d'utilització d'arrebossats de morters pigmentats tipus "monocapa", el projecte d'obres contemplarà la disposició de les juntes d'execució i/o dilatació. S'evitaran els arrebossats de gra gruixut.

No es recomana la formació de sòcols ni arrambadors.

Es fa aconsellable no utilitzar, a priori, els materials constructius següents: obra vista, aplacats de pedra natural o artificial que siguin integrals de la totalitat d'una façana o d'una part, aplacats de pedres naturals polides (marbres o granits), pissarres, sòcols de pedra rústica, enrajolats, gelosies ceràmiques, gelosies de morter de ciment, vidre emmotllat i "U-glass", plaques de materials artificials com fibrociment, plàstics, poliester, fustes hidròfugues, pannells-sandwich d'acer lacat o d'alumini, murs-cortina, acabats rugosos dels arrebossats (tipus "a la tirolesa"), i els arrebossats de morter sense pintar.

## b) Fusteries:

S'utilitzaran portes i finestres, preferentment de fusta envernissada o pintada, admetent-se també l'alumini lacat. En tots els casos les tonalitats s'ajustaran, a més del blanc, a la carta de colors recollida al punt 6 de l'annex 5.

S'admeten tot tipus de vidres llevat els reflectors i els d'efecte mirall, evitant-se les carpinteries amb lamel·les horitzontals orientables (tipus "gravent"), així com el vidre emmotllat i "U-glass".

Les proteccions de les obertures podran ésser porticons exteriors de lamel·les horitzontals orientables o no, de fusta envernissada o pintada, o d'alumini lacat. S'admetran, també, les persianes enrotllables sempre que els calaixos que continguin els corròns quedin encastats en obra i siguin de fusta o d'alumini lacat (no de plàstic). També són admissibles les persianes tradicionals exteriors de "corda", amb lamel·les de fusta pintada o envernissada, sempre que es cenyeixin a les dimensions de l'obertura.

Es procurarà no utilitzar els tancaments de seguretat de ballesta. A les plantes baixes es recomana la utilització de vidres laminars de seguretat, evitant la disposició d'altres elements de seguretat com ara persianes enrotllables de planxa, reixats, etc.

## c) Serralleria:

S'utilitzaran preferentment baranes calades de barrots i brèndoles de secció circular o quadrada d'acer, de com a màxim de 12 mm. de diàmetre o costat respectivament.

## d) Marquesines i tendals:

Els tendals s'instal·laran sempre dins l'àmbit de les obertures a façana, responent a una visió unitària de conjunt que solucioni la seva integració amb els elements de composició arquitectònica en quant a formes, colors i disposició.

Les marquesines s'entendran sempre com a proteccions en façana de les obertures de la planta baixa. S'admetran les de tipologia originària formades amb elements d'obra, en forma de teulada a dues aigües amb carener perpendicular a carrer, o bé en forma de porxada cantonera amb teulada a quatre aigües, de faldons paral·lels a les façanes, recomanant que no s'utilitzi cap tipus de cobriment que sigui de: vidre, policarbonat, planxes metàl·liques o lloses primes de pedra.

Per als tendals s'admetrà lones o teixits similars replegables.

## e) Instal·lacions:

Es permetran els baixants i canalons vistos per a recollida d'aigües pluvials, de planxes de zinc, d'aram i/o d'acer galvanitzat o lacat d'acord amb la carta de colors. No s'admeten els de PVC ni els de fibrociment.

Els elements tècnics no podran sobresortir del pla de façana, com ara antenes parabòliques, aparells-consola d'aire condicionat, sortides de fums i baf de cuines i calderes, etc.

Les xemeneies podran ésser d'obra, amb tractaments similars als de façana, de petita mida. Els barrets de remat podran ésser de maons de característiques similars als existents.

Es procurarà encabir, sempre que sigui possible, els volums tècnics de les instal·lacions sota coberta. En cas contrari els volums que hagin de sobresortir hauran de situar-se a la part alta del carener, on coincideixen els mecanismes d'agrupació dels cossos.

Només s'admetrà una antena per parcel·la. Es disposaran de tal manera que no generin un impacte negatiu sobre el paisatge urbà.

f) Publicitat:

No es permetrà encabir rètols publicitaris dins els buits arquitectònics de les plantes baixes ni sobreposats damunt les llindes o els arcs.

Tampoc s'admetran rètols lluminosos que sobresurtin del pla de façana, ja sigui en la modalitat de "banderes" o en els casos adossats o sobreposats.

Es permetrà la col·locació de rètols adossats a façana, a mitja alçada (entre 1,00 i 2,50 m.) al costat dels buits arquitectònics, sempre que els massissos d'obra tinguin una amplada mínima de 90 cm, i els rètols estiguin formats per lletres i signes retallats sense fons o sobre un fons transparent, amb una volada màxima de 12 cm respecte al pla de façana. La superfície d'aquests rètols serà inferior a 0,50 m<sup>2</sup>.

La utilització de banderoles, enteses com a suports publicitaris lleugers o de poca consistència, sense il·luminació pròpia (tela, vidre, metacrilat, poliester, fusta, planxes, etc.) estarà permesa a la parcel·la, havent-se de situar a partir de 3,20 m d'alçada, amb una volada màxima de 50 cm respecte el pla de façana i una superfície màxima de 0,50 m<sup>2</sup>.

(NC) 9. Atorgament de llicències:

- a) Com a documentació complementària en la sol·licitud de la preceptiva llicència, s'haurà d'incorporar la fitxa NAE que determina el Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà (PE-51TR) que té per objecte garantir la incorporació de criteris de paisatge a la formalització de la proposta.
- b) Qualsevol sol·licitud de llicència d'enderroc i obra nova d'una part o del conjunt de l'edificació principal, haurà d'anar acompanyada de la informació gràfica suficient per a què es pugui documentar les característiques tipològiques de la construcció i els elements de composició i ornamentals de les façanes. També s'haurà de calcular el sostre edificable d'aquesta construcció principal a enderrocar, el qual juntament amb el seu perímetre i perfil regulador, seran els paràmetres màxims que el projecte d'obra nova haurà de tenir en consideració.
- c) Quan per raó dels particularismes de la parcel·la, de l'edificació, o de rasants, sigui impossible complir amb la regulació de les alçades normatives de les edificacions donant lloc a perfils reguladors no previstos per aquest Text refós de la Modificació puntual del Pla general, les solucions arquitectòniques que s'adoptin hauran de sotmetre's

obligatòriament a la opinió de la Comissió del paisatge urbà.

---

**Art. 444 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NC)

1. Aquests sòls seran tractats preferentment amb jardineria i arbrat.
2. Part d'aquests sòls són de titularitat o d'ús públic excepte en la subzona 2-4d que són de titularitat privada.

---

**Art. 445 - Condicions d'ús.**

- (NB) 1. Ús dominant:      • Unihabitatge
- (NC) 2. Usos compatibles: • Comerç (únicament petits establiments (PEC) < 400 m<sup>2</sup> SV)  
 • Comerç singular (únicament petits establiments (PEC) < 400 m<sup>2</sup> SV)  
 • Oficines i serveis  
 • Restauració  
 • Indústria artesanal  
 • Sanitari-assistencial  
 • Associatiu
- (NC) 3. L'ús de plurihabitatge s'admet només a la subzona 2-4a Can Feu.
- (NC) 4. En la subzona 2-4d tan sols s'admeten els usos compatibles d'indústria artesanal, comerç (PEC<400 m<sup>2</sup> SV), comerç singular (PEC<400 m<sup>2</sup> SV), i oficines i serveis.
- (NC) 5. En la subzona 2-4c tan sols s'admeten els usos compatibles d'oficines i serveis, activitats dels usos sanitari-assistencial i associatiu.
- (NC) 6. En la subzona 2-4c s'admet com a ús complementari l'aparcament, amb els condicionants següents:
- a) Tan sols s'admetrà l'aparcament d'un vehicle per parcel·la. En cap cas es podrà disposar de l'espai per a aparcament dins l'edificació principal d'edificació, reservant aquest ús només per a les edificacions auxiliars.
  - b) Es tindrà especial cura en mantenir els elements de jardineria urbana existents als carrers de Melbourne i de Norrköping. El possible accés a l'aparcament dins les parcel·les per aquestes franges enjardinades serà admès, sempre que aquesta accessibilitat no malmeti els elements de jardineria urbana que configuren la imatge de ciutat-jardí.
  - c) En altres situacions similars existents en el sector es prioritzarà la conservació dels elements de jardineria urbana per davant de l'autorització de l'ús d'aparcament. En aquests casos l'accés a l'aparcament ha d'ésser possible des d'altres carrers que confronten amb aquestes parcel·les, respectant sempre els fronts que disposen d'elements de jardineria.

## SECCIÓ SISENA

### ZONA RESIDENCIAL EN CIUTAT JARDÍ (CLAU 2-5)

---

#### Art. 446 - Definició i Subzones.

(NB)

Comprèn aquells sols destinats a ser ocupats per unihabitatges envoltats de sols lliures no edificats, privats i ajardinats en cada parcel·la.

Es defineixen les subzones següents:

- Subzona 2-5a
- Subzona 2-5b
- Subzona 2-5c
- Subzona 2-5d

La seva regulació varia pel que fa a l'edificabilitat i a les condicions de la parcel·la i de l'edificació.

---

#### Art. 447 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present secció per a aquesta zona són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'ordenació s'estableix el sistema d'edificació aïllada.

---

#### Art. 448 - Edificabilitat.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la unitat d'edificació i/o parcel·la és, segons la subzona, el següent:
  - Subzona 2-5a i 2-5b, de 0,55 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzones 2-5c i 2-5d, de 0,25 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl
2. En parcel·les de superfície superior a 800 m<sup>2</sup> i a 3.000 m<sup>2</sup> corresponents a les subzones 2-5a i 2-5c/d respectivament, queda limitada l'edificabilitat a 400 m<sup>2</sup> i 750 m<sup>2</sup> de sostre.

---

#### Art. 449 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

1. La superfície mínima de la parcel·la varia segons la subzona:
  - Subzona 2-5a és de 570 m<sup>2</sup>
  - Subzona 2-5b és de 600 m<sup>2</sup>
  - Subzona 2-5c és de 950 m<sup>2</sup>
  - Subzona 2-5d és de 1.900 m<sup>2</sup>
2. El diàmetre de la circumferència que es pot inscriure en la parcel·la serà, segons la subzona, el següent:

- Subzones 2-5a i 2-5b, de 16,00 m
  - Subzona 2-5c, de 24,00 m
  - Subzona 2-5d, de 28,00 m
3. La longitud mínima de façana de la parcel·la serà, segons la subzona, la següent:
- Subzones 2-5a i 2-5b, de 16,00 m
  - Subzona 2-5c, de 24,00 m
  - Subzona 2-5d, de 28,00 m

---

**Art. 450 - Condicions de l'edificació.**

(NB)

1. L'ocupació màxima de l'edificació per parcel·la -incloent-hi les edificacions auxiliars- és segons la subzona, la següent:
  - Subzona 2-5a i 2-5b del 28%
  - Subzones 2-5c i 2-5d, del 12%
2. En cap cas l'ocupació de les edificacions auxiliars sobrepassarà el 6% o el 3% de la superfície de la parcel·la, segons es tracti de les subzones 2-5a o 2-5c/d, respectivament.
3. Les separacions mínimes de l'edificació als l·lindars són, segons la subzona, les següents:
 

• Subzona 2-5a	- Separació al l·lindar de carrer de 5,00 m - Separació als l·lindars lateral i posterior de 3,00 m
• Subzones 2-5b/c	- Separació al l·lindar de carrer de 6,00 m - Separació als l·lindars lateral i posterior de 3,00 m
• Subzona 2-5d	- Separació al l·lindar de carrer d'11,00 m - Separació als l·lindars lateral i posterior de 6,00 m
4. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.
  - a) El nombre màxim de plantes és de PB+2PP.  
L'alçada reguladora màxima és, segons la subzona, la següent:
    - Subzones 2-5a, 2-5c i 2-5d, de 9,50 m
    - Subzona 2-5b, de 10,30 m
  - b) L'alçada màxima de les edificacions auxiliars en planta baixa és de 3,00 m .
  - c) L'alçada lliure mínima de totes les plantes serà de 2,60 m .
  - d) Per a les subzones 2-5a, 2-5c i 2-5d, el límit de plantes soterrànies no sobrepassarà el d'un nivell o l'equivalent a tres metres (3 m) de profunditat.

---

**Art. 451 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NC)

1. Aquests sòls seran tractats preferentment amb jardineria i arbrat.



2. Per a les subzones 2-5a, 2-5c i 2-5d, les tanques que tenen el front cap a espais públics hauran de ser construïdes amb murs de materials opacs fins a una alçada màxima de vuitanta centímetres (80 cm), la resta, fins a assolir el màxim d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m) es tractaran amb elements vegetals. Les tanques de separació entre parcel·les hauran de ser tractades íntegrament amb elements vegetals.
3. Es respectaran les zones de bosc a l'interior de cada parcel·la, i quan per raó de les obres que s'hi facin en sigui necessària la substitució, aquesta es farà obligatòriament amb espècies pròpies de la zona.

---

**Art. 452 - Condicions d'ús.**

- |      |                        |  |
|------|------------------------|--|
| (NB) | 1. Ús dominant:        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unihabitatge</li> </ul>   |
| (NC) | 2. Usos compatibles:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indústria artesanal</li> <li>• Educatiu</li> <li>• Sanitari-assistencial</li> <li>• Esportiu</li> <li>• Cultural</li> <li>• Religiós</li> </ul> |
| (NC) | 3. Usos incompatibles: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comerç</li> <li>• Comerç singular</li> </ul>  |

---

**SECCIÓ SETENA**
**ZONA DE SERVEIS A LA RESIDÈNCIA AMB ESPAIS OBERTS (Clau 2-6)**


---

**Art. 453 - Definició.**

(NB)

Comprèn aquells sòls destinats a ser ocupats exclusivament per comerç o dotacions al servei dels conjunts residencials amb espais oberts.

---

**Art. 454 - Subzones.**

(NB)

Es defineixen les subzones següents:

- Subzona 2-6a
- Subzona 2-6b
- Subzona 2-6c
- Subzona 2-6d
- Subzona 2-6v

La seva regulació varia pel que fa a l'edificabilitat, a l'ús, a la titularitat dels espais oberts i als usos compatibles.

---

**Art. 455 - Regulació de l'ordenació.**

(NB)

1. L'ordenació de l'edificació en aquesta zona és regularà preceptivament mitjançant un Estudi de Detall que compleixi les condicions fixades en aquesta Secció.
2. L'àmbit mínim de l'Estudi de Detall haurà de coincidir amb la unitat mínima d'ordenació.
3. Per a la regulació de la forma de l'ordenació s'estableix el sistema de volumetria específica, amb la condició que s'estableixi una permeabilitat entre els sòls lliures enjardinats i els espais lliures perimetrals.
4. La unitat d'ordenació coincidirà amb cada àmbit d'aquesta zona grafiat en el plànol de qualificació del sòl (N-2, escala 1:2.000).

---

**Art. 456 - Edificabilitat.**

(NB)

3. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la unitat d'ordenació serà segons la subzona:
  - Subzona 2-6a de 0,50 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2-6b de 0,75 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2-6c d'1,00 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2-6d d'1,25 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2-6v és variable
4. El sostre màxim edificable per a cada unitat d'edificació i/o parcel·la és el definit en l'Estudi de Detall.
5. El sostre màxim edificable per a cada una de les subzones 2-6v es recull a la Disposició Addicional Primera d'aquestes normes mitjançant l'identificador numèric indicat als plànols normatius de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) i de la sèrie N-3 (escala 1:1.000), o en les fitxes de Polígons d'Actuació de l'Annex 4.

---

**Art. 457 - Condicions de la parcel·la.**

(NB)

La forma i la mida de la parcel·la edificable s'estableix en l'Estudi de Detall.

---

**Art. 458 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.**

(NB)

1. La composició dels volums haurà de garantir la necessària relació d'integració i coherència entre les noves edificacions i les existents a l'interior de l'illa.
2. La separació mínima entre les edificacions o els cossos d'edificació és regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
3. Els accessos rodats s'ordenaran de forma que no produeixin efectes d'intrusió o interferència ni en la circulació de vianants ni en les condicions de circulació de la xarxa viària perimetral.
4. En el planejament de desenvolupament s'establiran els paràmetres d'edificació següents:

- Alineacions o perímetre regulador de la planta baixa
- Alineacions o perímetre regulador de les plantes pis
- Alineacions o perímetre regulador de la planta soterrania
- Alçada màxima o perfil regulador
- Cotes de referència de la planta baixa
- Nombre màxim de plantes
- Unitat mínima d'edificació

---

**Art. 459 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NC)

Aquests sòls seran tractats preferentment amb jardineria i arbrat.

---

**Art. 460 - Condicions d'ús.**

- |      |  |  |
|------|--|--|
| (NB) | 1. Ús dominant:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comerç (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) &lt; 2.500 m<sup>2</sup> SV)</li> <li>• Comerç singular (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) &lt; 2.500 m<sup>2</sup> SV).</li> </ul> |
| (NC) | 2. Usos compatibles:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficines i serveis</li> <li>• Restauració</li> <li>• Recreatiu</li> <li>• Indústria artesanal</li> <li>• Tallers de reparació de vehicles</li> <li>• Esportiu</li> <li>• Cultural</li> <li>• Associatiu</li> </ul>      |
| (NC) | 3. L'ús recreatiu no s'admet quan tingui un aforament superior a 100 persones. |  |

## CAPÍTOL QUART

### REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL TERCIÀRIA QUE CONFIGURA CARRERS (CLAU 3)

#### SECCIÓ PRIMERA

##### ZONA GENERAL TERCIÀRIA QUE CONFIGURA CARRERS (CLAU 3)

---

#### Art. 461 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats per usos terciaris. Els edificis s'ordenen de manera continua configurant carrers i places.

L'ús global d'aquesta zona general és l'ús terciari.

---

#### Art. 462 - Zones.

(NB)

Forma part d'aquesta zona general, la zona següent:

- Zona terciària en volumetries especials (clau 3-1)

---

#### SECCIÓ SEGONA

##### ZONA TERCIÀRIA EN VOLUMETRIES ESPECIALS (Clau 3-1)

---

#### Art. 463 - Definició.

(NB)

Comprèn aquells sòls terciaris caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat derivats d'una operació de concentració de l'aprofitament destinat a la formació de noves centralitats.

---

#### Art. 464 - Subzones.

(NB)

Es defineixen les subzones següents:

- Subzona 3-1a
- Subzona 3-1b
- Subzona 3-1c

La seva regulació varia únicament pel que fa a l'edificabilitat, a les condicions de la parcel·la urbanística i als usos compatibles.

---

**Art. 465 - Regulació de l'ordenació.**

(NB)

1. L'ordenació de l'edificació en aquesta subzona és regularà preceptivament mitjançant un Estudi de Detall que compleixi les condicions fixades en aquesta Secció.
2. L'àmbit mínim de l'Estudi de Detall haurà de coincidir amb la unitat mínima d'ordenació.
3. Per a la regulació de la forma de l'ordenació s'estableix el sistema de volumetria específica amb la condició de generar espais lliures públics no dispersos i continus dins la trama urbana on s'insereixin.
4. La unitat d'ordenació coincidirà amb cada àmbit d'aquesta zona grafiat en el plànol de qualificació del sòl (N-2, escala 1:2.000).

---

**Art. 466 - Edificabilitat.**

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la unitat d'ordenació és segons la subzona el següent:
  - Subzona 3-1a de 3,30 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 3-1b de 4,50 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 3-1c de 6,00 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
2. El sostre màxim edificable per a cada unitat d'edificació i/o parcel·la es recull a la Disposició Addicional Primera d'aquestes normes mitjançant l'identificador numèric indicat als plànols normatius de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) i de la sèrie N-3 (escala 1:1.000), o en les fitxes de Polígons d'Actuació de l'Annex 4.

---

**Art. 467 - Condicions de la parcel·la.**

(NB)

1. La forma i la mida de la parcel·la edificable s'estableix en el planejament de desenvolupament.

---

**Art. 468 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.**

(NB)

En el planejament de desenvolupament s'establiran els paràmetres d'edificació següents:

- Ocupació màxima de parcel·la
- Perímetre regulador
- Perfil regulador
- Alçada màxima
- Nombre màxim de plantes
- Unitat mínima d'edificació

---

**Art. 469 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NB)

Les característiques dels sòls lliures d'edificació s'estableixen en el planejament de desenvolupament vigent.

---

**Art. 470 - Condicions d'ús en la subzona 3-1a.**

- |      |                      |  |
|------|----------------------|--|
| (NB) | 1. Ús dominant:      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoteler</li> </ul>  |
| (NC) | 3. Usos compatibles: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comerç (en totes les categories (PEC / MEC / GEC / GECT))</li> <li>• Comerç singular (en totes les categories (PEC / MEC / GEC / GECT))</li> <li>• Oficines i serveis</li> <li>• Restauració</li> <li>• Recreatiu</li> <li>• Aparcament</li> <li>• Educatiu</li> <li>• Sanitari-assistencial</li> <li>• Esportiu</li> <li>• Cultural</li> <li>• Associatiu</li> <li>• Religios</li> </ul> |

---

**Art. 471 - Condicions d'ús en la subzona 3-1b.**

- |      |                      |   |
|------|----------------------|---|
| (NB) | 1. Ús dominant:      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comerç (grans establiments territorials (GECT) <math>\geq</math> 2.500 m<sup>2</sup>SV)</li> <li>• Comerç singular (grans establiments territorials (GECT) <math>\geq</math> 2.500 m<sup>2</sup>SV)</li> </ul>   |
| (NC) | 2. Usos compatibles: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comerç (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) &lt; 2.500 m<sup>2</sup> SV)</li> <li>• Comerç singular (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) &lt; 2.500 m<sup>2</sup> SV)</li> <li>• Oficines i serveis</li> <li>• Hoteler</li> <li>• Restauració</li> <li>• Recreatiu</li> <li>• Aparcament</li> <li>• Educatiu</li> <li>• Sanitari-assistencial</li> <li>• Esportiu</li> <li>• Cultural</li> <li>• Associatiu</li> <li>• Religios</li> </ul> |

---

**Art. 472 - Condicions d'ús en la subzona 3-1c.**

- |      |                      |  |
|------|----------------------|--|
| (NB) | 1. Usos dominants:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comerç (en totes les categories (PEC / MEC / GEC / GECT))</li> <li>• Comerç singular (en totes les categories (PEC / MEC / GEC / GECT))</li> <li>• Oficines i serveis</li> <li>• Hoteler</li> </ul> |
| (NC) | 2. Usos compatibles: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plurihabitatge</li> </ul>   |

- Restauració
- Recreatiu
- Aparcament
- Educatiu
- Sanitari-assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Religios

(NC) 3. L'ús compatible de plurihabitatge no podrà sobrepassar el trenta per cent (30%) del sostre total de la unitat d'edificació.

## CAPÍTOL CINQUÈ

### REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL TERCIÀRIA AMB ESPAIS OBERTS (CLAU 4)

#### SECCIÓ PRIMERA

##### ZONA GENERAL TERCIÀRIA AMB ESPAIS OBERTS (CLAU 4)

---

#### Art. 473 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats per usos terciaris, les edificacions dels quals es disposen generant espais lliures oberts al seu voltant.

L'ús global d'aquesta zona general és l'ús terciari.

---

#### Art. 474 - Zones.

(NB)

Forma part d'aquesta zona general la zona següent:

- Zona terciària en volums específics (clau 4-1)
- Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (clau 4-2)

---

#### SECCIÓ SEGONA

##### ZONA TERCIÀRIA EN VOLUMS ESPECÍFICS (Clau 4-1)

---

#### Art. 475 - Definició.

(NB)

Comprèn aquells sòls destinats a ser ocupats per usos terciaris, les edificacions dels quals és disposen lliurement amb independència dels carrers i de les parcel·les.

---

#### Art. 476 - Subzones.

(NB)

Es defineixen les següents subzones:

- Subzona 4-1a
- Subzona 4-1b
- Subzona 4-1c

La seva regulació varia pel que fa l'edificabilitat, les condicions de parcel·la, les condicions de l'edificació i les condicions d'ús.



---

**SUBSECCIÓ 1a: SUBZONA 4-1a**


---



---

**Art. 477 - Definició.**

(NB)

Comprèn aquells sòls destinats a ser ocupats per usos terciaris, les edificacions dels quals és disposen lliurement amb independència dels carrers i de les parcel·les.

---



---

**Art. 478 - Regulació de l'ordenació.**

(NB)

1. L'ordenació de l'edificació en aquesta zona es regularà preceptivament mitjançant un Pla Especial que compleixi les condicions bàsiques fixades en aquesta Secció.
  2. La regulació de la forma de l'edificació serà segons el sistema d'ordenació per volumetria específica.
- 

---

**Art. 479 - Edificabilitat.**

(NB)

L'índex d'edificabilitat neta per cada unitat d'ordenació és el que estableixi el Pla Especial, o el que és fixa en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000), o es recull a la Disposició Addicional Primera d'aquestes normes mitjançant l'identificador numèric indicat als plànols normatius de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) i de la sèrie N-3 (escala 1:1.000), o en les fitxes de Polígons d'Actuació de l'Annex 4.

---



---

**Art. 480 - Subzones.**

(NB)

Els Plans Especials fixaran les subzones en funció de l'edificabilitat.

---



---

**Art. 481 - Condicions de la parcel·la.**

(NB)

La forma i la mida de la parcel·la edificable s'establirà en el Pla Especial.

---



---

**Art. 482 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.**

(NB)

El Pla Especial fixarà per a aquesta zona els següents paràmetres:

- Perímetre regulador
- Perfil regulador
- Alçada màxima
- Nombre màxim de plantes
- Unitat mínima d'edificació

**Art. 483 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NB)

El Pla Especial regularà les condicions de les tanques i dels edificis auxiliars.

**Art. 484 - Condicions d'ús.**

- (NB) 1. Usos dominants:
- Comerç
    - a) dins TUC (petits, mitjans i grans establiments comercials (PEC/MEC/GEC)<2.500 m<sup>2</sup>SV
    - b) Dins AC (en totes les categories (PEC/MEC/GEC/GECT)
    - c) Dins AET, amb qualificacions adjacents amb ús residencial dominant, s'admet en el format de petits establiments comercials (PEC) < 800 m<sup>2</sup>SV
  - Comerç singular:
    - a) Dins AET i TUC (petits, mitjans i grans establiments comercials (PEC/MEC/GEC)<2.500 m<sup>2</sup>SV).
    - b) Dins AC (en totes les categories (PEC/MEC/GEC/GECT))
  - Oficines i serveis
  - Hoteler
- (NC) 2. Usos compatibles:
- Restauració
  - Recreatiu
  - Aparcament
  - Educatiu
  - Sanitari-assistencial
  - Esportiu
  - Cultural
  - Associatiu
  - Religios

**SUBSECCIÓ 2a: SUBZONA 4-1b****Art. 485- Definició.**

(NB)

Comprèn aquells sòls destinats a ser ocupats per usos terciaris, les edificacions dels quals és disposen lliurement amb independència dels carrers i de les parcel·les.

**Art. 486 - Regulació de l'ordenació.**

(NB)

1. L'ordenació de l'edificació en aquesta zona es regularà preceptivament mitjançant un Estudi de Detall.

2. La regulació de la forma de l'edificació serà segons el sistema d'ordenació per volumetria específica.

---

**Art. 487 - Edificabilitat.**

(NB)

El sostre màxim edificable és de 7.096 m<sup>2</sup>.

---

**Art. 488 - Condicions de la parcel·la.**

(NB)

La parcel·la és única.

---

**Art. 489 - Condicions de l'edificació.**

(NB)

1. L'ocupació màxima de la parcel·la és del cinquanta per cent (50%) de la superfície.
2. L'alçada reguladora màxima és de 12 m.
3. El nombre màxim de plantes és de planta baixa i dues plantes (B+2).
4. L'alçada màxima de la planta baixa és de 5,20 m.
5. L'alçada màxima només podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions sota les condicions següents:
  - a) L'ocupació màxima en planta d'aquests elements es representa gràficament.
  - b) L'alçada màxima dels elements que sobrepassin l'alçada reguladora és de 4 m.
6. Les separacions mínimes de l'edificació als llindars serà de 3m.
7. La unitat mínima d'edificació és la parcel·la.

---

**Art. 490 - Condicions d'ús.**

(NB)

1. Usos dominants:
  - Comerç
    - a) dins TUC (petits, mitjans i grans establiments comercials (PEC/MEC/GEC)<2.500 m<sup>2</sup>SV
    - b) Dins AC (en totes les categories (PEC/MEC/GEC/GECT)
    - c) Dins AET, amb qualificacions adjacents amb ús residencial dominant, s'admet en el format de petits establiments comercials (PEC) < 800 m<sup>2</sup>SV
  - Comerç singular:
    - a) Dins AET i TUC (petits, mitjans i grans establiments comercials (PEC/MEC/GEC)<2.500 m<sup>2</sup>SV).
    - b) Dins AC (en totes les categories

- (NC) 2. Usos compatibles:
- (PEC/MEC/GEC/GECT))
- Oficines i serveis
  - Hoteler
  - Restauració
  - Recreatiu
  - Aparcament
  - Educatiu
  - Sanitari-assistencial
  - Esportiu
  - Cultural
  - Associatiu
  - Religios

---

### SUBSECCIÓ 3a: SUBZONA 4-1c

---

#### Art. 491 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats per usos terciaris en els que les edificacions es disposen generant espais lliures oberts al seu voltant. L'ús global d'aquesta zona general és l'ús terciari.

---

#### Art. 492 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació de l'edificació fixades en el present article per a aquesta zona seran d'aplicació en l'Estudi de Detall que haurà de formular-se prèviament a l'edificació, amb l'objectiu d'assolir la integració de l'edificació amb el paisatge circumdant.
2. La regulació de la forma de l'edificació serà segons el sistema d'ordenació per volumetria específica.

---

#### Art. 493 – Índex d'edificabilitat .

(NB)

L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la urbanística serà de 1,5 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

---

#### Art. 494 - Condicions de la parcel·la .

(NB)

- La superfície mínima de la parcel·la és de 3.000 m<sup>2</sup>.
- La façana mínima serà de 50 m.

---

#### Art. 495 - Condicions de l'edificació .

(NC)

1. L'ocupació màxima de la parcel·la és del cinquanta per cent (50%) de la seva superfície.

2. L'alçada reguladora màxima és de 12m, podent assolir-se parcialment fins un màxim de 16m en la composició volumètrica que defineixi l'Estudi de Detall.

Sempre que se'n justifiqui el seu disseny, els elements tècnics de les instal·lacions podran sobrepassar aquesta alçada màxima.

3. Les separacions mínimes de l'edificació als llindars serà de 5m al vial rodat i 10m al de vianants.
4. Els soterranis estaran permesos en aquella part de la parcel·la ocupada per l'edificació principal.
5. També estaran permesos els soterranis en l'espai lliure perimetral, del costat del vial rodat, amb una ocupació màxima del quinze per cent (15%) de la superfície total de la parcel·la.

---

#### **Art. 496 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NC)

1. Es tractaran obligatòriament amb jardineria i arbrat.
2. Es permet la seva ocupació (amb un màxim del 20% del sòl lliure) únicament en el front del vial rodat per a:
  - a) Para-sols o coberts auxiliars sense paret lateral (tipus visera) per a aparcament de tota classe de vehicles, emmagatzematge de material i serveis que requereixin estar a l'exterior, tals com ampolles de gas butà, oxigen, gasòmetre per acetilè, etc.
  - b) En línia de façana, construccions auxiliars per serveis tals com estacions transformadores, comptadors d'aigua i electricitat i similars. També locals per a porteries, i quioscs no destinats a habitatge.
3. Les tanques de la parcel·la seran opaques fins a 60cm d'altura i amb elements metàl·lics lleugers fins a 2m.

---

#### **Art. 497 - Condicions d'ús.**

- |      |                      |   |
|------|----------------------|---|
| (NB) | 1. Usos dominants:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comerç singular (petits, mitjans i grans establiments (PEC/MEC/GEC) &lt;2.500 m²SV</li> <li>• Oficines i serveis</li> <li>• Hotelers</li> <li>• Restauració</li> </ul> |
| (NC) | 2. Usos compatibles: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aparcament</li> <li>• Educatiu</li> <li>• Sanitari-assistencial</li> <li>• Esportiu</li> <li>• Cultural</li> <li>• Associatiu</li> </ul>                               |

**SECCIÓ TERCERA****ZONA TERCIÀRIA EN EDIFICACIONS D'INTERÈS PATRIMONIAL (Clau 4-2)****Art. 498 - Definició.**

(NB)

Comprèn aquells sòls destinats a ser ocupats per usos terciaris on hi ha edificacions existents d'interès patrimonial.

**Art. 499 – Volum màxim edificable.**

(NB)

1. El volum màxim edificable serà la pròpia edificació d'interès patrimonial.
2. Sempre que estigui justificat per la recuperació del bé patrimonial s'admetrà un increment de volum. S'avaluarà en cada cas que sigui compatible amb l'element catalogat.

**Art. 500 - Condicions de la parcel·la.**

(NB)

1. La parcel·la mínima serà tot el sòl qualificat de zona terciària amb edificacions d'interès patrimonial provinent d'un polígon d'actuació.
2. Les parcel·les resultants de les segregacions o divisions hauran de tenir a accés directe des dels vials públics.

**Art. 501 - Condicions d'ordenació de l'edificació.**

(NB)

1. L'element arquitectònic catalogat s'haurà de rehabilitar. La rehabilitació haurà de potenciar els seus valors patrimonials.
2. El projecte de rehabilitació inclourà l'estudi d'impacte en l'entorn.
3. L'Estudi d'impacte a l'Entorn és el document que recull el desenvolupament complet dels aspectes d'impacte ambiental de la proposta i que té per objectiu la minoració de l'impacte de l'edificació i/o l'activitat en l'entorn del Ripoll.

L'estudi d'impacte a l'entorn especificarà tots els punts regulats a l'art. 571, "normativa d'integració en el paisatge del Ripoll", d'aquesta normativa.

Aquest Estudi inclourà:

- a) Determinació dels elements impactants a nivell d'incidència ambiental i de paisatge de la instal·lació a l'àmbit del riu.
- b) Mesures de disminució i correcció d'aquest impacte en l'entorn mitjançant el projecte específic d'ordenació, d'urbanització i adequació de les instal·lacions. Es definiran amb claredat les obres de jardineria, plantacions, replantació, definint la seva espècie i ubicació, així com les construccions auxiliars, els serveis tècnics i mediambientals, i les xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i distribució d'aigua. Aquestes aniran referides a les diferents fases del projecte: durant el procés constructiu

de l'edificació, abans de l'entrada en funcionament de l'activitat i durant el funcionament de l'activitat industrial.

- c) Pla d'etapes d'acord amb l'apartat anterior. Tanmateix si l'edificació consta d'una única fase el pla d'etapes inclourà una única etapa.

L'estudi d'Impacte en l'Entorn es tramitarà conjuntament amb l'Estudi de Detall.

---

#### **Art. 502 – Previsió de places d'aparcament.**

(NB)

La ubicació de les places d'aparcament i espais lliures enjardinats es resoldran en cada cas en funció de la geometria dels sòls qualificats i l'element protegit.

---

#### **Art. 503 – Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NB)

1. Els sòls lliures d'edificació són aquells espais situats dins de la parcel·la no ocupats per l'edificació.
2. Els sòls lliures d'edificació es divideixen en dos tipus:
  - a) **verd privat** sense aprofitament (VP).  
Són aquells sòls vinculats a una instal·lació industrial que per les seves característiques físiques (talussos, pendents, inestabilitat) no permeten la seva ocupació amb cap mena de construcció, urbanització o instal·lació. Aquests no generen aprofitament i no computen als efectes del compliment dels diversos paràmetres d'ordenació (ocupació màxima, volum).
  - b) **espai lliure privat** (EL).  
Comprèn aquells sòls perimetrals de l'edificació on es situen els elements de servei a la instal·lació industrial, sota criteris paisatgístics. Aquest espai es distribueix en tres àmbits: enjardinament, aparcament – vialitat interior- càrrega/descàrrega, i serveis i instal·lacions tècniques i ambientals.
3. Els sòls lliures de l'edificació seran tractats amb la vegetació pròpia del riu Ripoll, de manera que l'arbrat serà de ribera (pollancre, plataners, àlbers, avellaners, etc.) o bosc mediterrani (alzines, oliveres, roures i pins), igual que el tipus arbustiu que no ha de ser aliè al medi de ribera o mediterrani.

---

#### **Art. 504 - Condicions d'ús.**

(NB) 1. Usos dominants:

- Oficines i Serveis

- Restauració

(NC) 2. Usos compatibles:

- Indústria agrupada

- Indústria urbana

- Tecnològic

- Hoteler

- Educatiu

- Esportiu

- (NC) 3. Ús complementari obligatori:
    - Cultural
    - Associatiu
    - Serveis urbans
    - Aparcament
  - (NC) 4. Usos complementaris:
    - Serveis tècnics i mediambientals
  - (NC) 5. Usos incompatibles:
    - Unihabitatge
    - Plurihabitatge
    - Comerç singular
    - Recreatiu
    - Indústria artesanal
    - Indústria separada
    - Magatzem
    - Taller de reparació de vehicles
    - Estació de servei
- (NC) Els usos de comerç singular seran admesos en les categories de petit, mitjà i gran establiment (PEC / MEC / GEC) com activitat integrada a l'activitat principal.



## CAPÍTOL SISÈ

### REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL INDUSTRIAL QUE CONFIGURA CARRERS (CLAU 5)

#### SECCIÓ PRIMERA

##### ZONA GENERAL INDUSTRIAL QUE CONFIGURA CARRERS (CLAU 5)

---

#### Art. 505 - Definició.

(NB)

Comprèn aquells sòls ocupats per instal·lacions destinades majoritàriament a usos i activitats industrials. Els edificis es situen de manera contínua, entre mitgeres, configurant carrers.

L'ús global d'aquesta zona general és l'ús industrial.

---

#### Art. 506 - Zones.

(NB)

Formen part d'aquesta zona general, les zones següents:

- Zona industrial d'eixample amb terciari (clau 5-1)
- Zona industrial d'eixample (clau 5-2)
- Zona industrial en illa tancada (clau 5-3)

#### SECCIÓ SEGONA

##### ZONA INDUSTRIAL D'EIXAMPLE AMB TERCIARI (Clau 5-1)

---

#### Art. 507 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls inclosos dins les illes d'eixample de la ciutat, on s'emplacen edificis destinats a usos i activitats industrials o terciàries.

---

#### Art. 508 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per a aquesta zona seran d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per volumetria específica amb la condició preceptiva d'alinear l'edificació al carrer.

**Art. 509 - Edificabilitat.**

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la parcel·la és de 2 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.
2. El volum màxim edificable per parcel·la urbanística serà de 9 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> de sòl.

**Art. 510 - Condicions de la parcel·la.**

(NB)

1. La façana mínima és de 10 m.
2. Subdivisió de parcel·les:

No es permet la subdivisió de parcel·les que hagin esgotat l'edificabilitat si la subdivisió genera expectatives de més sostre per a una d'elles.

**Art. 511 - Condicions de l'edificació.**

(NB)

1. L'ocupació màxima de la parcel·la és del cent per cent (100%) de la superfície.
2. L'alçada reguladora màxima estarà en funció de l'amplada del vial al qual l'edificació doni front d'acord amb el quadre següent:

Amplada de vial (m)	Alçada màxima (m)
menys de 12	10,30
de 12 a menys de 14	13,30
de 14 o més	17,70

3. L'alçada màxima només podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions sota les condicions següents:

- a) L'ocupació màxima en planta d'aquests elements serà del quinze per cent (15%) de la superfície total de la parcel·la.
- b) L'alçada màxima dels elements que sobrepassin l'alçada reguladora estarà limitada per un pla inclinat a 45°. El seu punt d'arrancada vindrà definit per la línia horitzontal límit de l'alçada reguladora màxima en la façana de l'edificació i a vial. S'exceptuen d'aquesta condició els elements d'evacuació de fums i gas.

S'exceptuaran del compliment de la condició anterior aquells edificis en que es justifiqui que, per raons d'índole tècnica, necessiten situar els elements tècnics fora del pla inclinat.

4. Respecte a les mitgeres serà obligatori el tractament com a façana a partir de l'alçada de 5 m.

**Art. 512 - Condicions d'ús.**

- (NB) 1. Usos dominants
- Comerç:  
Dins TUC (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m<sup>2</sup> SV)
  - Comerç singular:  
Dins AET i TUC (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m<sup>2</sup> SV)
  - Oficines i serveis
  - Indústria artesanal
  - Indústria urbana
- (NC) 2. Usos compatibles:
- Comerç (únicament dins AC: grans establiments territorials (GECT) ≥ 2.500 m<sup>2</sup> SV)
  - Comerç singular (únicament dins AC: grans establiments territorials (GECT) ≥ 2.500 m<sup>2</sup> SV)
  - Hoteler
  - Restauració
  - Recreatiu
  - Magatzem
  - Tallers de reparació de vehicles
  - Aparcament
  - Educatiu
  - Sanitari-assistencial
  - Esportiu
  - Cultural
  - Associatiu
  - Religios
  - Serveis urbans
  - Tecnològic
- (NC) 3. En l'ús industrial es permet la compartimentació de l'edificació i de les instal·lacions sempre que es mantingui una superfície mínima de sostre edificat resultant per cada establiment de 300 m<sup>2</sup>.
- (NC) 4. L'ús recreatiu no s'admet en horari nocturn el qual queda estipulat de conformitat amb la legislació sectorial aplicable i les ordenances municipals vigents.

**Art. 513 - Variants de regulació.**

- (NC)
1. En aquesta zona s'admeten amb caràcter opcional les variants de regulació següents:
    - a) Variant de porxo.
    - b) Variant de reculada a les plantes pis.
    - c) Variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes.
    - d) Variant de reculada a tot un front.
    - e) Variant d'ordenació de volums.

## SECCIÓ TERCERA

### ZONA INDUSTRIAL D'EIXAMPLE (Clau 5-2)

---

#### Art. 514 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls inclosos dins les illes d'eixample de la ciutat, destinats predominantment a usos i instal·lacions industrials.

---

#### Art. 515 - Subzones.

(NB)

Es defineixen les següents subzones:

- Subzona 5-2a
- Subzona 5-2b
- Subzona 5-2c

La seva regulació varia únicament pel que fa a les condicions d'ús, i concretament els usos compatibles.

---

#### Art. 516 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per a aquesta zona seran d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica amb la condició preceptiva d'alinejar l'edificació al carrer.

---

#### Art. 517 - Edificabilitat.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la és de 2 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.
2. El volum màxim edificable per parcel·la urbanística és de 9 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> sòl.

---

#### Art. 518 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

1. La façana mínima és de 10 m.

Excepcionalment es podran edificar aquells solars que es trobin entre edificacions ja consolidades i sigui impossible poder complir amb aquesta façana mínima.

2. Subdivisió de parcel·les:

No es permet la subdivisió de parcel·les que hagin esgotat l'edificabilitat si la subdivisió genera expectatives de més sostre per a una d'elles.

**Art. 519 - Condicions de l'edificació.**

(NB)

1. L'ocupació màxima de la parcel·la és del cent per cent (100%) de la superfície.
2. L'alçada reguladora màxima estarà en funció de l'amplada del vial al qual l'edificació doni front d'acord amb el quadre següent:

Amplada de vial (m)	Alçada màxima (m)
menys de 12	10,30
de 12 a menys de 14	13,30
de 14 o més	17,70

3. L'alçada màxima només podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions sota les condicions següents:
  - a) L'ocupació màxima en planta d'aquests elements serà del quinze per cent (15%) de la superfície total de la parcel·la.
  - b) L'alçada màxima dels elements que sobrepassin l'alçada reguladora estarà limitada per un pla inclinat a 45°. El seu punt d'arrancada vindrà definit per la línia horitzontal límit de l'alçada reguladora màxima en la façana de l'edificació i a vial. S'exceptuen d'aquesta condició els elements d'evacuació de fums i gas.

S'exceptuaran del compliment de la condició anterior aquells edificis en que es justifiqui que, per raons d'índole tècnica, necessiten situar els elements tècnics fora del pla inclinat.
4. Respecte a les mitgeres serà obligatori el tractament com a façana a partir de l'alçada de 5 m.

**Art. 520 - Condicions d'ús.**

- (NB) 1. Usos dominants:
- Indústria urbana
  - Indústria agrupada
- (NC) 2. Usos compatibles en la subzona 5-2a:
- Comerç:
    - a) Dins TUC (petits, mitjans i grans establiments (PEC/MEC/GEC)<2.500 m<sup>2</sup> SV)
    - b) Dins AC (en totes les categories (PEC/MEC/GEC(GECT))
  - Comerç singular
    - a) Dins AET i TUC (petits, mitjans i grans establiments (PEC/MEC/GEC)<2.500 m<sup>2</sup> SV)
    - b) Dins AC (en totes les categories (PEC/MEC/GEC(GECT))

- Oficines i serveis
- Restauració
- Recreatiu
- Indústria artesanal
- Magatzem
- Serveis tècnics i mediambientals
- Tallers de reparació de vehicles
- Aparcament
- Estació de servei
- Educatiu
- Sanitari-Assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Religió
- Serveis urbans
- Tecnològic

(NC) 3. Usos compatibles en la subzona 5-2b i 5-2c:

- Comerç:  
Dins TUC (petits i mitjans establiments (PEC / MEC) < 1.300 m<sup>2</sup> SV)
- Comerç singular  
Dins AET i TUC (petits i mitjans establiments (PEC / MEC) < 1.300 m<sup>2</sup> SV)
- Oficines i serveis
- Restauració
- Indústria artesanal
- Magatzem
- Serveis tècnics i mediambientals
- Tallers de reparació de vehicles
- Aparcament
- Educatiu
- Sanitari-Assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Religió
- Serveis urbans
- Tecnològic

(NC) 4. Els usos compatibles de la subzona 5-2c no podran superar el 50% del sostre edificable admès a la parcel·la. La divisió de parcel·les o la creació de noves entitats es trobaran subjectes a aquesta limitació.

(NC) 5. Qualsevol activitat que limiti amb habitatges situats a la zona 1-5 haurà de complir els condicionants de nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient establerts a les ordenances per aquella zona.

(NC) 6. En l'ús industrial es permet la compartimentació de l'edificació i les instal·lacions sempre que es mantingui una superfície mínima de sostre edificat resultant per cada establiment de 300 m<sup>2</sup>.

- (NC) 7. Pel que fa a la clau 5-2a, cal tenir en compte les consideracions següents:
- a) Les estacions de servei hauran d'estar situades de tal manera que el vial que els serveixi d'accés tingui una amplada mínima de 12 m, la grandària mínima de la parcel·la haurà de ser de 400 m<sup>2</sup> i la façana mínima serà de 30 m.
  - b) L'ús recreatiu no s'admet en horari nocturn el qual queda estipulat de conformitat amb la legislació sectorial aplicable i les ordenances municipals vigents

---

#### **Art. 521 - Variants de regulació.**

(NC)

1. En aquesta zona s'admeten amb caràcter opcional les variants de regulació següents:
  - a) Variant de porxo.
  - b) Variant de reculada a les plantes pis.
  - c) Variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes.
  - d) Variant de reculada a tot un front.
  - e) Variant d'ordenació de volums.

---

## **SECCIÓ QUARTA**

### **ZONA INDUSTRIAL EN ILLA TANCADA (Clau 5-3)**

---

#### **Art. 522 - Definició.**

(NB)

Comprèn aquells sòls destinats a usos i instal·lacions industrials amb edificacions situades de manera contínua.

---

#### **Art. 523 - Subzones.**

(NB)

Es defineixen les subzones següents:

- Subzona 5-3a
- Subzona 5-3b
- Subzona 5-3c
- Subzona 5-3d
- Subzona 5-3e

La seva regulació varia pel que fa a l'índex d'edificabilitat, a la regulació de la forma de l'edificació, a les condicions de la parcel·la i a les condicions d'ús.

**SUBSECCIÓ 1a: SUBZONA 5-3a****Art. 524 - Definició.**

(NB)

Comprèn els sòls destinats a usos i instal·lacions industrials amb edificacions disposades de forma contínua al llarg del carrer.

**Art. 525 - Regulació de l'ordenació.**

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Subsecció per aquesta subzona seran d'aplicació directa.
2. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica amb la condició preceptiva d'alinejar l'edificació al carrer.

**Art. 526 - Edificabilitat.**

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la urbanística és d'1,75 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.
2. El volum màxim edificable per parcel·la urbanística és de 9m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> sòl.

**Art. 527 - Condicions de la parcel·la.**

(NB)

1. La façana mínima és de 10 m.
2. Subdivisió de parcel·les:

No es permet la subdivisió de parcel·les que hagin esgotat l'edificabilitat si la subdivisió genera expectatives de més sostre per a una d'elles.

**Art. 528 - Condicions de l'edificació.**

(NB)

1. L'ocupació màxima de la parcel·la és del cent per cent (100%) de la superfície.
2. L'alçada reguladora màxima estarà en funció de l'amplada del vial al qual l'edificació doni front d'acord amb el quadre següent:

Amplada de vial (m)	Alçada màxima (m)
menys de 12	10,30
de 12 a menys de 14	13,30
de 14 o més	17,70

3. L'alçada màxima només podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions sota les condicions següents:



- a) L'ocupació màxima en planta d'aquests elements serà del quinze per cent (15%) de la superfície total de la parcel·la.
- b) L'alçada màxima dels elements que sobrepassin l'alçada reguladora estarà limitada per un pla inclinat a 45°. El seu punt d'arrancada vindrà definit per la línia horitzontal límit de l'alçada reguladora màxima en la façana de l'edificació i a vial. S'exceptuen d'aquesta condició els elements d'evacuació de fums i gas.

S'exceptuaran del compliment de la condició anterior aquells edificis en que es justifiqui que, per raons d'índole tècnica, necessiten situar els elements tècnics fora del pla inclinat.

4. Respecte a les mitgeres serà obligatori el tractament com a façana a partir de l'alçada de 5 m.

---

#### Art. 529 - Condicions d'ús.

- |      |   |  |
|------|---|--|
| (NB) | 1. Usos dominants:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indústria urbana</li> <li>• Indústria agrupada</li> </ul>   |
| (NC) | 2. Usos compatibles:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comerç singular (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) &lt; 2.500 m<sup>2</sup> SV)</li> <li>• Oficines i serveis</li> <li>• Restauració</li> <li>• Recreatiu</li> <li>• Indústria artesanal</li> <li>• Magatzem</li> <li>• Serveis tècnics i mediambientals</li> <li>• Tallers de reparació de vehicles</li> <li>• Aparcament</li> <li>• Estació de servei</li> <li>• Educatiu</li> <li>• Sanitari-Assistencial</li> <li>• Esportiu</li> <li>• Cultural</li> <li>• Associatiu</li> <li>• Religios</li> <li>• Serveis urbans</li> <li>• Tecnològic</li> <li>• Serveis funeraris</li> </ul> |
| (NC) | 3. En l'ús d'indústria es permet la compartimentació de les instal·lacions i les edificacions sempre que es respecti una superfície mínima de sostre edificat resultant per cada establiment de 300 m <sup>2</sup> .        |  |
| (NC) | 4. Les estacions de servei hauran d'estar situades de manera que el vial d'accés tingui una amplada mínima de 12 m, la grandària mínima de la parcel·la haurà de ser de 400 m <sup>2</sup> i la façana mínima serà de 30 m. |  |
| (NC) | 5. L'ús recreatiu no s'admet en horari nocturn el qual queda estipulat de conformitat amb la legislació sectorial aplicable i les ordenances municipals vigents.  |  |
| (NC) | 6. No s'admet l'activitat de crematori, compresa a l'ús de serveis funeraris. Al punt   |  |

5 de l'annex 5 s'adjunta un plànol de regulació dels serveis urbans i serveis funeraris.

---

**Art. 530 - Variants de regulació.**

(NC)

1. En aquesta zona s'admeten amb caràcter opcional les variants de regulació següents:
  - a) Variant de porxo.
  - b) Variant de reculada a les plantes pis.
  - c) Variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes.
  - d) Variant de reculada a tot un front.
  - e) Variant d'ordenació de volums.

---

**SUBSECCIÓ 2a: SUBZONA 5-3b**

---

**Art. 531 - Definició.**

(NB)

Comprèn els sòls destinats a usos i instal·lacions industrials amb edificació formant fileres i amb espais lliures privats a l'interior de la parcel·la formant un pati d'illa.

---

**Art. 532 - Regulació de l'ordenació.**

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present subsecció per aquesta subzona seran d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica amb les condicions preceptives d'alinejar l'edificació al carrer i no ultrapassar un perímetre regulador definit.

---

**Art. 533 - Edificabilitat.**

(NB)

L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la parcel·la és d'1,2 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.

---

**Art. 534 - Condicions de la parcel·la.**

(NB)

La façana de la parcel·la a front de vial serà com a mínim de 10 m i com a màxim de 40 m.

---

**Art. 535 - Condicions de l'edificació.**

(NB)

1. L'alçada reguladora màxima serà de 7,5 m.

S'exceptuaran d'aquesta condició els elements d'evacuació de fums i gasos i aquells elements tècnics que es justifiquin degudament per raons funcionals.

2. L'edificació es situarà obligatòriament en l'alineació de carrer i dins del perímetre regulador màxim grafiat al planejament de desenvolupament vigent, refós en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
3. Els altells estan permesos fins a un 40% de la superfície total de la nau amb una alçada mínima entre forjats de 2,50 m i, en qualsevol cas, contaràn a efectes de l'edificabilitat prevista a l'art. 533.
4. Els cossos sortints no estan permesos en façana de carrer, ni podran sobrepassar el perímetre màxim edificable.

---

**Art. 536 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NC)

1. No es permeten les construccions auxiliars.
2. Tanques:
  - a) Les tanques de parcel·la a front de vial hauran d'ésser opaques fins a 2 m d'alçada.
  - b) Les tanques entre parcel·les hauran d'ésser opaques fins a 60 cm d'alçada i amb elements metàl·lics lleugers fins a 2 m.

---

**Art. 537 - Condicions d'ús.**

- |      |   |   |
|------|---|---|
| (NB) | 1. Usos dominants:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indústria urbana</li> <li>• Indústria agrupada</li> </ul>  |
| (NC) | 2. Usos compatibles:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comerç singular (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) &lt; 2500m<sup>2</sup> SV)</li> <li>• Oficines i serveis</li> <li>• Restauració</li> <li>• Recreatiu</li> <li>• Indústria artesanal</li> <li>• Magatzem</li> <li>• Serveis tècnics i mediambientals</li> <li>• Tallers de reparació de vehicles</li> <li>• Aparcament</li> <li>• Educatiu</li> <li>• Sanitari-Assistencial</li> <li>• Esportiu</li> <li>• Cultural</li> <li>• Associatiu</li> <li>• Religios</li> <li>• Serveis urbans</li> <li>• Tecnològic</li> <li>• Serveis funeraris</li> </ul> |
| (NC) | 3. En l'ús industrial no s'admet la compartimentació de les instal·lacions. En cada parcel·la urbanística no s'hi podrà instal·lar més d'una activitat. |   |
| (NC) | 4. L'ús recreatiu no s'admet en horari nocturn el qual queda estipulat de conformitat amb la legislació sectorial aplicable i les ordenances municipals |   |

vigents.

- (NC) 5. No s'admet l'activitat de crematori, compresa a l'ús de serveis funeraris. Al punt 5 de l'annex 5 s'adjunta un plànol de regulació dels serveis urbans i serveis funeraris.

---

## SUBSECCIÓ 3a: SUBZONA 5-3c

---

### Art. 538 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls destinats a usos i instal·lacions industrials amb edificacions disposades entre mitgeres amb la façana reculada respecte a l'alineació de carrer.

---

### Art. 539- Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Subsecció per aquesta subzona seran d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica amb la condició preceptiva d'alinejar l'edificació segons una línia reculada del carrer.

---

### Art. 540 - Edificabilitat.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la parcel·la urbanística és d'1,75 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.
2. El volum màxim edificable per parcel·la és de 9 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> de sòl.

---

### Art. 541 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

1. La façana mínima és de 10 m.
2. Subdivisió de parcel·les:

No es permet la subdivisió de parcel·les que hagin esgotat l'edificabilitat si la subdivisió genera expectatives de més sostre per a una d'elles.

---

### Art. 542 - Condicions de l'edificació.

(NB)

1. L'alçada reguladora màxima és de 17,70 m.
2. L'alçada màxima només podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions amb les condicions següents:
  - a) L'ocupació màxima en planta d'aquests elements serà del quinze per cent (15%) de la superfície total de la parcel·la.
  - b) L'alçada màxima dels elements que sobrepassin l'alçada reguladora estarà limitada per un pla inclinat a 45º. El seu punt d'arrancada vindrà

definit per la línia horitzontal límit de l'alçada reguladora màxima en la façana de l'edificació i a vial. S'exceptuen d'aquesta condició els elements d'evacuació de fums i gas.

S'exceptuaran del compliment de la condició anterior aquells edificis en que es justifiqui que, per raons d'índole tècnica, precisin ubicar els elements tècnics fora del pla inclinat.

3. L'edificació es situarà obligatòriament alineada amb el perímetre regulador definit al planejament de desenvolupament vigent i refós en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
4. Respecte a les mitgeres serà obligat el tractament com a façana a partir de l'alçada de 5 m.

---

#### **Art. 543 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NC)

1. Es tractaran obligatòriament amb jardineria i arbrat.
2. No es permet la seva utilització com a magatzems de materials o residus.
3. No es permeten els coberts auxiliars.
4. Les tanques de parcel·la seran opaques fins a 60 cm d'altura i amb elements metàl·lics lleugers fins a 2 m.

---

#### **Art. 544 - Condicions d'ús.**

(NB)

1. Usos dominants:

- Indústria urbana
- Indústria agrupada

(NC)

2. Usos compatibles:

- Comerç singular (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m<sup>2</sup> SV)
- Oficines i serveis
- Restauració
- Recreatiu
- Indústria artesanal
- Magatzem
- Serveis tècnics i mediambientals
- Tallers de reparació de vehicles
- Aparcament
- Estacions de servei
- Educatiu
- Sanitari-Assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Religios
- Serveis urbans
- Tecnològic

- (NC) 3. En l'ús industrial es permet la compartimentació de les instal·lacions i les edificacions sempre i quan es respecti una superfície mínima de sostre edificat resultant per cada establiment de 300 m<sup>2</sup>.
- (NC) 4. Les estacions de servei hauran d'estar situades de tal manera que el vial que els hi serveixi d'accés tingui una amplada mínima de 12 m, la grandària mínima de la parcel·la haurà de ser de 400 m<sup>2</sup> i la façana mínima serà de 30 m.
- (NC) 5. L'ús recreatiu no s'admet en horari nocturn el qual queda estipulat de conformitat amb la legislació sectorial aplicable i les ordenances municipals vigents.

---

## **SUBSECCIÓ 4a: SUBZONA 5-3d**

---

### **Art. 545 - Definició.**

(NB)

Comprèn els sòls destinats a instal·lacions industrials amb edificacions disposades en filera, on l'alineació de façana no coincideix amb l'alineació de vial deixant sòls lliures d'edificació privats en el perímetre de l'illa.

---

### **Art. 546 - Regulació de l'ordenació.**

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Subsecció per aquesta subzona seran d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica unívoca.

---

### **Art. 547 - Edificabilitat.**

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima serà variable.
2. El sostre màxim edificable per a cada parcel·la es recull a la Disposició Addicional Primera d'aquestes normes mitjançant l'identificador numèric indicat als plànols normatius de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) i de la sèrie N-3 (escala 1:1.000).

---

### **Art. 548 - Condicions de la parcel·la.**

(NB)

1. Totes les parcel·les tindran façana principal i posterior.
2. L'amplada de façana no serà inferior a 12 m ni superior a 30 m.

---

### **Art. 549 - Condicions de l'edificació.**

(NB)

1. L'alçada reguladora màxima serà de 7,5 m.

S'exceptuaran d'aquesta condició els elements d'evacuació de fums i gas i aquells elements tècnics que es justifiquin degudament per raons funcionals.

2. L'edificació ha d'ocupar obligatòriament tot el perímetre regulador definit pel planejament de desenvolupament vigent i refós en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
3. Els altells estan permesos fins a un 40% de la superfície total de la nau amb una alçada mínima entre forjats de 2,50 m.

Els cossos sortints no estan permesos.

---

#### **Art. 550 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NC)

1. Es tractaran obligatòriament amb jardineria i arbrat.
2. No es permet la seva utilització com a magatzem de materials o residus.
3. No es permeten els coberts auxiliars.
4. Les tanques de parcel·la seran opaques fins a 60 cm d'altura i amb elements metàl·lics lleugers fins a 2 m.

---

#### **Art. 551 - Condicions d'ús.**

- |      |                      |   |
|------|----------------------|---|
| (NB) | 1. Usos dominants:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indústria urbana</li> <li>• Indústria agrupada</li> </ul>  |
| (NC) | 2. Usos compatibles: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comerç singular (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) &lt; 2.500 m<sup>2</sup> SV)</li> <li>• Oficines i serveis</li> <li>• Restauració</li> <li>• Recreatiu</li> <li>• Indústria artesanal</li> <li>• Magatzem</li> <li>• Serveis tècnics i mediambientals</li> <li>• Tallers de reparació de vehicles</li> <li>• Aparcament</li> <li>• Educatiu</li> <li>• Sanitari-Assistencial</li> <li>• Esportiu</li> <li>• Cultural</li> <li>• Associatiu</li> <li>• Religios</li> <li>• Serveis urbans</li> <li>• Tecnològic</li> <li>• Serveis funeraris</li> </ul> |
| (NC) | 3.                   | En l'ús industrial no s'admet la compartimentació de les instal·lacions. En cada parcel·la urbanística no s'hi podrà instal·lar més d'una activitat.  |
| (NC) | 4.                   | L'ús recreatiu no s'admet en horari nocturn el qual queda estipulat de conformitat amb la legislació sectorial aplicable i les ordenances municipals  |

vigents.

- (NC) 5. No s'admet l'activitat de crematori, compresa a l'ús de serveis funeraris. Al punt 5 de l'annex 5 s'adjunta un plànol de regulació dels serveis urbans i serveis funeraris.

---

## **SUBSECCIÓ 5a: SUBZONA 5-3e**

---

### **Art. 552 - Definició.**

(NB)

Comprèn els sòls destinats a usos i instal·lacions industrials amb edificació formant fileres i amb espais lliures privats a l'interior de parcel·la formant un pati d'illa.

---

### **Art. 553 - Regulació de l'ordenació.**

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Subsecció per aquesta subzona seran d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica amb les condicions preceptives d'alinejar l'edificació al carrer i no ultrapassar el perímetre regulador definit.

---

### **Art. 554 - Índex d'edificabilitat.**

(NC)

L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la és de 1,2 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl.

---

### **Art. 555 - Condicions de la parcel·la .**

(NC)

1. La façana de la parcel·la a front de vial serà com a mínim de 10m.
2. Cada parcel·la serà indivisible, de manera que no s'hi podrà instal·lar més d'una activitat per a cadascuna.

---

### **Art. 556 - Condicions de l'edificació.**

(NC)

1. L'alçada reguladora màxima serà de 10m.

S'exceptuaran d'aquesta condició els elements d'evacuació de fum i gas i aquells elements tècnics de les instal·lacions que es justifiquin degudament per raons funcionals.

2. L'edificació se situarà obligatòriament en l'alineació de carrer i dins del perímetre regulador màxim grafiat en el plànol de condicions d'edificació. (N-3, escala 1:1.000).
3. Els altells estan permesos fins a un 35% de la superfície total màxima d'ocupació de la nau amb una alçada mínima entre forjats de 2,50m i, en



qualsevol cas, contaràn a efectes de l'edificabilitat màxima prevista en l'article 554.

4. Els cossos sortints no estan permesos en façana de carrer, ni podran sobrepassar el perímetre màxim edificable.

---

**Art. 557 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NC)

1. No es permeten les construccions auxiliars en els sòls lliures.
2. Tanques:
  - a) Les tanques de parcel·la a front de vial, si n'hi ha, hauran d'ésser opaques fins a 2m.
  - b) Les tanques entre parcel·les hauran d'ésser opaques fins a 60cm. D'alçada i amb elements metàl·lics lleugers fins a 2m.

---

**Art. 558 - Condicions d'ús.**

- (NB) 1. Usos dominants:
- Indústria urbana
  - Indústria agrupada
  - Magatzem
- (NC) 2. Usos compatibles:
- Indústria artesanal
  - Comerç singular (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2500 m<sup>2</sup> SV)
  - Oficines i serveis
  - Serveis tècnics i mediambientals
  - Taller de reparació de vehicles
  - Aparcament
  - Educatiu
  - Sanitari-assistencial
  - Esportiu
  - Cultural
  - Associatiu
  - Religios
  - Serveis urbans
  - Tecnològic
  - Serveis funeraris
- (NC) 3. Els usos de comerç i oficines i serveis estaran vinculats a l'activitat principal.
- (NC) 4. En l'ús industrial no s'admet la compartimentació de les instal·lacions. Cada parcel·la urbanística serà indivisible de manera que no s'hi podrà instal·lar més d'una activitat.
- (NC) 5. No s'admet l'activitat de crematori, compresa a l'ús de serveis funeraris. Al punt 5 de l'annex 5 s'adjunta un plànol de regulació dels serveis urbans i serveis funeraris.

## CAPÍTOL SETÈ

### REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS (CLAU 6)

#### SECCIÓ PRIMERA

##### ZONA INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS (CLAU 6)

---

#### Art. 559 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls ocupats per usos i activitats predominantment industrials amb edificacions que s'ordenen generant espais oberts.

L'ús global d'aquesta zona general és l'ús industrial.

---

#### Art. 560 - Zones.

(NB)

Formen part d'aquesta zona general les zones següents:

- Zona industrial del Ripoll (clau 6-1)
- Zona industrial de configuració aïllada (clau 6-2)

---

#### SECCIÓ SEGONA

##### ZONA INDUSTRIAL DEL RIPOLL (Clau 6-1)

---

#### Art. 561 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls de les terrasses baixes i mitges del Ripoll destinats a ser ocupats per usos i instal·lacions industrials.

---

#### Art. 562 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. La regulació de la forma de l'edificació serà segons el sistema d'ordenació de volumetria específica amb la condició preceptiva de respectar les característiques mediambientals de l'entorn i la tradició arquitectònica del lloc.
2. L'ordenació de l'edificació i dels sòls lliures en cada unitat d'ordenació es desenvoluparà preceptivament mitjançant un Estudi de Detall.
3. L'àmbit mínim de l'Estudi de Detall haurà de coincidir amb la unitat d'ordenació.

4. L'Estudi de Detall anirà acompanyat d'un Estudi d'Impacte en l'Entorn per tal de minorar l'impacte de l'edificació i l'activitat en l'entorn del Ripoll.

L'estudi d'impacte en l'Entorn es tramitarà conjuntament amb l'Estudi de Detall.

---

**Art. 563 – Volum màxim edificable .**

(NB)

1. El volum màxim edificable serà de 8m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> de sòl.
2. El volum màxim edificable podrà incrementar-se en 1 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> de sòl en el cas que es destini a coberta inclinada. Aquest espai en cap cas serà ocupable.
3. Les construccions auxiliars i els serveis tècnics i mediambientals que tinguin més de 100 m<sup>3</sup> computaran a efectes de volum màxim edificable.

---

**Art. 564 - Unitat mínima d'ordenació.**

(NB)

1. Els paràmetres reguladors de l'ordenació aniran referits a cada unitat d'ordenació.
2. L'àmbit de cada unitat mínima d'ordenació coincidirà amb la parcel·la.

---

**Art. 565 - Condicions de la parcel·la.**

(NB)

1. La parcel·la mínima serà de 8.000 m<sup>2</sup> a excepció d'aquells polígons d'actuació en que el sòl qualificat com a industrial sigui menor. En aquest cas s'entendrà per parcel·la mínima tot el sòl qualificat d'industrial.
2. Les parcel·les resultants de segregacions o divisions hauran de tenir accés directe des dels vials públics.

---

**Art. 566 - Condicions de l'ordenació de l'edificació.**

(NB)

1. L'ocupació màxima serà la resultant de la ubicació de l'enjardinament, les places d'aparcament, la vialitat interior, l'espai de càrrega i descàrrega i els serveis i instal·lacions tècniques i ambientals. En tot cas l'ocupació de l'edifici industrial no pot ser superior al setanta cinc per cent (75%) de la superfície de la parcel·la. Els serveis tècnics i mediambientals computen dins l'ocupació.
2. L'alçada reguladora màxima es regeix per les següents determinacions:
  - a) L'alçada reguladora màxima es fixa en 16m.
  - b) Per sobre de l'alçada reguladora màxima només s'admeten els elements tècnics de les instal·lacions i els elements de coberta. Les instal·lacions aniran reculades respecte el pla de façana un mínim de 3m.
  - c) S'admeten els elements de coronament entesos com a tals i no com a prolongació de la façana. Aquests elements no sobrepassaran més d'1m l'ARM.

- d) La distància entre l'edifici industrial i la tanca de les parcel·les veïnes serà com a mínim una franja d'1m d'espai enjardinat més la circulació rodada i de manteniments perimetral.
  - e) La distància entre el límit de parcel·la que dona front al riu Ripoll i l'edificació ha de ser com a mínim igual que l'alçada de les naus per tots i cadascun dels volums que apareguin. Aquesta distància serà com a mínim de 8m.
  - f) S'entén per límit de parcel·la que dona front al riu Ripoll com el límit de la parcel·la que dona façana a la llera del riu o al vial paral·lel de totes i cadascuna de les parcel·les. S'exclouen Hidexa (PA-61), Can Quadres i la Llanera per trobar-se en terrasses mitges del riu.
  - g) En cas de tenir més d'un front al riu Ripoll la normativa s'aplicarà a cadascun d'ells independentment.
3. El nombre màxim d'establiments serà el que resulti de dividir la superfície de cada parcel·la urbanística per 750 m<sup>2</sup>. La compartimentació de l'edificació i les instal·lacions no pot donar lloc a establiments amb una superfície construïda inferior als 300 m<sup>2</sup>.
  4. S'admeten soterranis per sobre dels elements de defensa de protecció del riu. Per tal de garantir la seva seguretat s'incorporarà al projecte d'edificació l'informe d'un tècnic competent en aspectes hidrològics.
  5. Els molls de càrrega per sota de 1,25m d'alçada respecte el terreny definitiu tenen consideració de planta baixa.
  6. Els moviments de terres no podran generar murs de més de 4m d'alçada en relació al terreny definitiu. Aquest punt serà aplicable tant a l'interior de la parcel·la com al talús com en relació a les parcel·les veïnes.
  7. Obres de reforma i ampliació.
    - a) Per obres de reforma sense ampliació del sostre ni de l'ocupació no serà necessària l'aprovació d'un nou Estudi de Detall, si el projecte d'edificació compleix amb els paràmetres de l'Estudi de Detall vigent. El projecte d'edificació inclourà l'Estudi d'impacte en l'Entorn.
    - b) Per obres de reforma i ampliació en cas d'edificis existents que tinguin aprovat un Estudi de Detall, no serà necessària l'aprovació d'un nou Estudi de Detall si el projecte d'edificació compleix els paràmetres de l'Estudi de Detall vigent. Es requerirà tanmateix la presentació de l'Estudi d'Impacte en l'Entorn.
    - c) Per a obres de reforma i ampliació en cas d'edificis existents que no tinguin aprovat un Estudi de Detall, caldrà presentar l'Estudi de Detall acompanyat de l'Estudi d'Impacte en l'Entorn.
  8. Distància de separació a la carretera BV-2432 .

La distància a la línia d'edificació serà de 25m, tal i com s'especifica a l'article 40 Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres. No obstant, s'admetrà una distància inferior

sempre que es compleixin les condicions de l'article 41 de l'esmentat Decret.

Les distàncies dels tancaments s'adequaran al que regula el Reglament General de Carreteres de la Generalitat de Catalunya, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre.

9. Quedaran reconegudes i assumides com a normatives les alçades lliures i reguladores de cada bé protegit pel PEP[BAMAS] a partir del seu respectiu amidament que de forma específica es pugui determinar en l'estudi concret que s'incorpori en un Pla de millora urbana.

El Pla de millora urbana d'ordenació de volums establirà els paràmetres urbanístics de les plantes de l'edifici, alçades específiques i perfils reguladors, situació i ocupació de l'edificació en relació a la parcel·la, entre d'altres paràmetres urbanístics d'ordenació de volums, les condicions dels quals prevaldran sobre els que venen establerts amb caràcter general per a la zona industrial del Ripoll. Aquests paràmetres urbanístics de reconeixement del bé protegit no podran donar lloc a cap variació de l'aprofitament atorgat pel planejament vigent.

10. Els Estudis de Detall a l'àmbit del Ripoll aniran acompanyats d'un Estudi d'Impacte en l'Entorn per tal de minorar l'impacte de l'edificació i l'activitat en l'entorn del Ripoll.

L'Estudi d'impacte a l'Entorn és el document que recull el desenvolupament complert dels aspectes d'impacte ambiental de la proposta i que té per objectiu la minoració de l'impacte de l'edificació i/o l'activitat en l'entorn del Ripoll.

L'estudi d'impacte a l'entorn especificarà tots els punts regulats a l'art. 571, "normativa d'integració en el paisatge del Ripoll", d'aquesta normativa.

Aquest Estudi inclourà:

- a) Determinació dels elements impactants a nivell d'incidència ambiental i de paisatge de la instal·lació a l'àmbit del riu.
- b) Mesures de disminució i correcció d'aquest impacte en l'entorn mitjançant el projecte específic d'ordenació, d'urbanització i adequació de les instal·lacions. Es definiran amb claredat les obres de jardineria, plantacions, replantació, definint la seva espècie i ubicació, així com les construccions auxiliars, els serveis tècnics i mediambientals, i les xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i distribució d'aigua. Aquestes aniran referides a les diferents fases del projecte: durant el procés constructiu de l'edificació, abans de l'entrada en funcionament de l'activitat i durant el funcionament de l'activitat industrial.
- c) Pla d'etapes d'acord amb l'apartat anterior. Tanmateix si l'edificació consta d'una única fase el pla d'etapes inclourà una única etapa.

L'estudi d'Impacte en l'Entorn es tramitarà conjuntament amb l'Estudi de Detall.

**Art. 567 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NC)

1. Els sòls lliures d'edificació són aquells espais situats dins de la parcel·la no ocupats per l'edificació.
2. Els sòls lliures d'edificació es divideixen en dos tipus:
  - a) **verd privat** sense aprofitament (VP).  
Són aquells sòls vinculats a una instal·lació industrial que per les seves característiques físiques (talussos, pendents, inestabilitat) no permeten la seva ocupació amb cap mena de construcció, urbanització o instal·lació. Aquests no generen aprofitament i no computen als efectes del compliment dels diversos paràmetres d'ordenació (ocupació màxima, volum).
  - b) **espai lliure** privat (EL).  
Comprèn aquells sòls perimetrals de l'edificació on es situen els elements de servei a la instal·lació industrial, sota criteris paisatgístics. Aquest espai es distribueix en tres àmbits: enjardinament, aparcament – vialitat interior- càrrega/descàrrega, i serveis i instal·lacions tècniques i ambientals.
3. Els sòls lliures d'edificació seran concretats i distribuïts en el corresponent Estudi de Detall i Estudi d'Impacte en l'Entorn.
4. Les característiques dels sòls lliures d'edificació estan contemplades en la normativa d'integració en el paisatge del Ripoll.
5. El pendent màxim dels vials interiors de la parcel·la i dels espais enjardinats serà del 6%.
6. S'haurà de condicionar com a mínim un deu per cent (10%) de la superfície d'espai lliure privat de la parcel·la qualificada d'indústria del Ripoll, clau 6-1, amb enjardinament i arbrat. Aquest se situarà preferentment al perímetre de la parcel·la per tal de minorar la visual de la indústria des del riu. Els sòls qualificats amb la clau 6-1vp no computen com espai lliure privat enjardinat. Per tal d'evitar la dispersió de les zones enjardinades només seran computables aquelles que tinguin una superfície major de 10m<sup>2</sup>.
7. En l'espai lliure de cada parcel·la s'hi ubicaran les places d'aparcament. Es permet l'emplaçament d'un 50% de l'aparcament en zones destinades a enjardinament, si va acompanyat de plantació d'arbrat i paviment porós (sauló, graves, gespa, etc.).
8. No s'admeten coberts auxiliars per l'emmagatzematge de materials i mercaderies a l'exterior del volum edificable regulat en el corresponent Estudi de Detall.

**Art. 568 - Condicions d'ús.**

- |      |                      |                      |
|------|----------------------|----------------------|
| (NB) | 1. Usos dominants:   | • Indústria agrupada |
| (NC) | 2. Usos compatibles: | • Indústria urbana   |

- Indústria artesanal
  - Tecnològic
  - Serveis urbans <sup>(1)</sup>
  - Serveis funeraris <sup>(1)</sup>
  - Oficines i serveis <sup>(2)</sup>
  - Comerç singular <sup>(3)</sup>
  - Restauració <sup>(4)</sup>
  - Esportiu <sup>(5)</sup>
  - Religios <sup>(6)</sup>
  - Taller de reparació de vehicles <sup>(7)</sup>
  - Magatzem <sup>(8)</sup>
- (NC) 3. Ús complementari obligatori: • Aparcament
- (NC) 4. Usos complementaris vinculats a l'activitat industrial: • Serveis tècnics i mediambientals  
• Magatzem  
• Oficines i serveis  
• Comerç singular <sup>(9)</sup>  
• Restauració <sup>(9)</sup>  
• Taller de reparació de vehicles <sup>(9)</sup>
- (NC) 5. Usos incompatibles: • Plurihabitatge  
• Unihabitatge  
• Comerç  
• Hoteler  
• Recreatiu  
• Indústria separada  
• Estació de servei
- (NC) 6. Limitació global dels usos compatibles
- Les activitats dels usos compatibles amb limitació, no podran superar, en el seu conjunt, el 33% del volum màxim construïble de la parcel·la.
- En el cas que les activitats dels usos admesos es constitueixin en un "centre d'empreses", el conjunt d'aquestes seran inferiors el 50% del volum màxim construïble de la parcel·la i no superaran el sostre que resulti d'una edificabilitat de 0,60 m2 de sostre / m2 de sòl de la parcel·la.
- El centre d'empreses queda definit com aquella implantació en la que s'ofereixen totes les instal·lacions i mitjans precisos per a l'exercici de l'activitat empresarial: locals o naus modulars, sales de conferències, seminaris i reunions, serveis administratius, entre d'altres. Per a poder acollir-se a aquesta modalitat caldrà que la gestió sigui unitària i s'haurà d'inscriure al registre de la propietat la indivisibilitat de la parcel·la en la que es dugui a terme el centre d'empreses.
- (NC) 7. Condicions específiques dels usos compatibles:
- <sup>(1)</sup> Les activitats adscrites a l'ús de serveis urbans o a l'ús de serveis funeraris no podran superar el 25% del volum màxim construïble de la parcel·la.
- <sup>(2)</sup> Les activitats adscrites a l'ús d'oficines i serveis no podran superar el 33% del volum màxim construïble de la parcel·la.
- <sup>(3)</sup> Les activitats de l'ús de comerç singular no podran superar el 10% del volum màxim construïble de la parcel·la. S'admeten les categories d'establiments comercials (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m2 de superfície de venda SV)
- Per a implantar establiments d'aquest ús, no serà necessari complir amb

l'amplada mínima de carrer requerida de 12,00 metres.

(4) Les activitats de l'ús de restauració no podran superar el 10% del volum màxim construïble de la parcel·la.

L'aforament pels establiments de restauració, serà d'un màxim de 150 persones.

(5) Les activitats de l'ús esportiu no podran superar el 33% del volum màxim construïble de la parcel·la.

(6) Les activitats de l'ús religiós no podran superar el 10% d del volum màxim construïble de la parcel·la.

L'aforament dels centres de culte, serà d'un màxim de 500 persones.

(7) Les activitats de l'ús de taller de reparació de vehicles no podran superar el 33% del volum màxim construïble de la parcel·la.

S'estableix la limitació de la superfície màxima de l'establiment, l'activitat del qual no podrà ser superior als 1.000 m<sup>2</sup> de superfície.

L'admissió d'aquest ús queda limitat als àmbits següents: Polígon Torrent de Can Bages, unitat d'ordenació "La Llanera" amb front a la ctra. de Prats de Lluçanès, Polígon de Can Quadres i, com a ús provisional, en el sector de Pla de millora urbana Vapor de Can Cuadras.

(8) "L'admissió de l'ús de magatzem queda limitat als àmbits següents: Polígon Torrent de Can Bages, unitat d'ordenació "La Llanera" amb front a la ctra. de Prats de Lluçanès, Polígon de Can Quadres i, com a ús provisional, en el sector de Pla de millora urbana Vapor de Can Cuadras.

El magatzem relacionat amb una activitat industrial contigua, es considerarà part de la indústria. No s'admeten aquells magatzems únicament de distribució i centres logístics (ex: magatzems de supermercat, de materials de construcció, ...)

(9) Les activitats dels usos establerts com a complementaris de: comerç singular, restauració i taller de reparació de vehicles seran admesos com a activitat integrada dels usos industrials i tecnològic i en cap cas podran superar el 25% de la superfície d'aquests.



Relació d'usos		limitacions del usos	
<b>Ús dominant</b>		<b>Indústria agrupada</b>	
Usos compatibles		Indústria urbana indústria artesanal Tecnològic Magatzem	limitat a 3 àmbits
	limitació		
Usos compatibles	33% volum	Oficines i serveis	
limitats en conjunt al	33% volum	Taller de reparació de vehicles	sup Màx 1.000 m <sup>2</sup> limitat a 3 àmbits
33% volum edific parcel	33% volum	Esportiu	
	25% volum	Serveis urbans i Serveis funeraris	
	10% volum	Comerç singular	màx. 2.500 m <sup>2</sup> sv PEC / MEC / GEC
	10% volum	Restauració	Afor. Màx 150 pers
	10% volum	Religiós	Afor. Màx 500 pers
Usos complementaris		Serveis tècnics i mediambientals Magatzem Aparcament Oficines i serveis (Màx 25%) Comerç singular (Màx 25%) Restauració (Màx 25%) Taller de reparació de vehicles	
Usos incompatibles		Comerç Unihabitatge Plurihabitatge Hoteler Recreatiu Indústria separada Estació de serveis	

## (NC) 8. Inadmissió d'activitats:

No s'admeten les activitats afectades pel règim d'autorització ambiental de la Llei de Prevenció i Control Ambiental de les activitats o tramitació que la substitueixi, ni per la normativa sectorial que sigui vigent.

## (NC) 9. No s'admet l'activitat de crematori, compresa a l'ús de serveis funeraris. Al punt 5 de l'annex 5 s'adjunta un plànol de regulació dels serveis urbans i serveis funeraris.

**Art. 569 - Regulació específica de l'ús d'aparcament.**

(NB)

L'ús complementari d'aparcament tindrà la consideració d'obligatori. El nombre de places d'aparcament que es requereixen per a les activitats de l'ús industrial es regularà segons el què estableix l'article 570. Per a la resta d'usos compatibles, el nombre de places d'aparcament requerides aniran en funció de l'ús d'acord amb la regulació del Text refós del Pla general vigent i ordenances reguladores vigents i preceptes específics establerts en aquest article.

La finalitat d'aquest ús complementari serà la de donar servei a tots els usos principals i compatibles que s'implantin, i queda explícitament prohibit destinar superfícies a una activitat independent de dipòsit i estacionament de vehicles i/o remolcs així com exposició de caravanes, cementiris o desballestadors de cotxes.

**Art. 570 – Previsió de places d'aparcament.**

(NB)

1. La previsió de places d'aparcament és un estàndard progressiu en funció de la superfície industrial, d'acord amb el següent:

- a. Pels primers 6000m<sup>2</sup> caldrà garantir 1 plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de sòl ocupat per l'edificació.
  - b. Per la resta de superfície ocupada per damunt de la dimensió anterior caldrà garantir 1 plaça d'aparcament per cada 200 m<sup>2</sup>.
2. El nombre de places d'aparcament per als establiments destinats a activitats de l'ús de comerç singular que tinguin la categoria de grans establiments comercials (superfície de venda entre 1.300 m<sup>2</sup> i 2.500 m<sup>2</sup>) serà de dues places per a cada 100 m<sup>2</sup> de superfície edificada.
  3. El nombre de places d'aparcament per als locals destinats a centres de culte, de qualsevol superfície, serà d'una plaça per a cada 100 m<sup>2</sup> de superfície edificada.

---

#### **Art. 571 – Normativa d'integració en el paisatge del Ripoll.**

(NB)

Les edificacions hauran d'ésser respectuoses amb els trets físics dels seu entorn i adequar-se a la tradició arquitectònica del lloc.

El tipus de vegetació ha de venir determinat pel context de vegetació pròpia del riu Ripoll, de manera que l'arbrat serà de ribera (pollancre, plataners, albers, avellaners, etc.) o bosc mediterrani (alzines, oliveres, roures i pins), igual que el tipus arbustiu que no ha de ser aliè al medi de ribera o mediterrani.

1. Verd privat sense aprofitament.
  - a) L'adequació per fixar i estabilitzar geològicament el talús i evitar una degradació amb esllavissaments fa necessària la plantació d'arbrat en la part superior, i a la formació de murets inferiors a 2,5m. Igualment, poden utilitzar-se altres tècniques de fixació com la col·locació de xarxes vegetals.
  - b) El manteniment dels talussos naturals del Ripoll obliga al seu tancament adequat i la seva neteja i esbrossada per prevenir la perillositat de risc de foc.
2. Espais enjardinats.
  - a) Es reservarà una franja de mínim d'1m d'espai enjardinat entre la tanca i l'edifici industrial.
  - b) Per tal d'evitar la dispersió de les zones enjardinades només seran computables aquelles que tinguin una superfície major de 10m<sup>2</sup>.
  - c) S'admeten les superfícies de varietats de gespa i manteniment de prats.
  - d) S'admeten superfícies de sauló o grava si van acompanyades d'elements d'arbrat com a mínim 1 unitat cada 40m<sup>2</sup>.
3. Vialitat interior i càrrega/descàrrega.
  - a) El pendent màxim dels vials interiors de la parcel·la serà del 6%.
  - b) La vialitat interior haurà de disposar d'una reserva de canalització per a xarxes exteriors de serveis (enllumenat, electricitat, telefonia), així com de l'oportuna canalització de les aigües pluvials.

#### 4. Aparcaments.

Quan s'ubica aparcament en zones destinades a enjardinament aquest anirà acompanyat de plantació d'arbrat i paviment porós (sauló, gespa, etc.).

#### 5. Coberts i marquesines.

- a) Només es permeten voladissos, viseres, coberts, porxos, marquesines i pèrgoles associades a l'aparcament i a les activitats de càrrega i descàrrega.
- b) Les marquesines i pèrgoles destinades a aparcament hauran de ser obertes a totes les cares. Hauran de mantenir una distància mínima del perímetre de parcel·la de 3m i com a màxim només podran cobrir el 50% del total de places d'aparcament.

#### 6. Tanques perimetrals.

- a) Les tanques perimetrals només podran obviar-se quan entre l'edificació i el vial públic hi hagi una zona enjardinada d'un mínim de 3m d'amplada, i el límit entre el sòl privat i el públic quedi clarament delimitat.
- b) Les tanques perimetrals tindran una alçada màxima de 3m.
- c) La tanca haurà de ser transparent, sense murs excepte els propis de contenció, i de material preferentment metàl·lic. No s'admeten filats antivandàlics ni amb elements d'electrificació. El seu tractament ha de ser integrat en el paisatge.
- d) Per tal d'adaptar les tanques al terreny es podrà construir un basament d'un màxim de 30cm.
- e) És obligatori realitzar plantacions vegetals a la tanca amb espècies de tipus enfiladisses amb espècies autòctones del riu evitant l'ús d'espècies de difícil aclimatació. Aquesta plantació vegetal es realitzarà a l'interior de la parcel·la.

#### 7. Murs de contenció.

- a) Els moviments de terres no podran generar murs de més de 4m d'alçada en relació al terreny definitiu de la pròpia parcel·la, al talús i a les parcel·les veïnes.
- b) Els murs s'hauran de tractar paisatgísticament, amb tractaments de revegetació, revestiment de pedra, mitjançant gabions, o altres. Únicament es permeten murs de contenció de formigó quan tinguin acabat de formigó vist.
- c) Els murs de contenció no podran modificar el pendent resultant del talús ni motivar extraccions que augmentin la seva inestabilitat o artificialitat.

#### 8. Façanes d'edificis i elements verticals.

- a) Els acabats de les façanes i els elements verticals de l'edificació industrial han d'integrar-se al paisatge del riu Ripoll, predominarà el ple sobre el buit, i el material d'acabat i textures seran homogenis i de poca diversitat (per exemple: lliscades, arrebossats i pintats).
- b) La paleta de colors serà en tons ocres i vermellosos. No s'admeten en la fusteria d'obertures els colors purs tipus groc, vermell, blau, verd.

#### 9. Cobertes dels edificis industrials.

- a) La coberta de les edificacions constitueix la cinquena façana de l'edifici, visible des de molts punts. S'haurà d'estudiar independentment i es resoldrà amb criteris compositius per reduir l'impacte visual que l'aparició d'elements d'instal·lacions i serveis pot provocar. L'Estudi d'Impacte en l'Entorn incorporarà el plànol d'aquesta façana.
- b) La coberta, serà preferiblement inclinada o de tipus seriat.
- c) Els materials de les cobertes inclinades poden ser de tipus tradicional ceràmic o de tipus metàl·lic no brillant. La paleta de colors de coberta serà de colors neutres marrons, verds o vermellosos admetent-se altres acabats que no es degradin i no siguin brillants.

#### 10. Rètols comercials.

- a) La instal·lació dels rètols no pot impedir o dificultar la contemplació dels espais públics, d'edificis, conjunts i perspectives de caràcter monumental, tradicional o d'interès paisatgístic.
- b) No s'admeten rètols comercials que no corresponguin a l'activitat que es porta a terme en la parcel·la.
- c) No s'admet cap tipus de rètol comercial a la coberta.
- d) Està permès un sol rètol comercial per activitat en paraments de façanes interiors. Aquest no pot tenir una superfície superior a 4m<sup>2</sup>.
- e) Els materials, formes, colors i il·luminació dels rètols no podran estar en disconformitat amb la qualitat ambiental de l'entorn.

#### 11. Instal·lacions i serveis tècnics i ambientals.

- a) Les instal·lacions i serveis tècnics i ambientals s'agruparan en la parcel·la formant un sol conjunt, amb nivells de protecció (voreres) o enjardinament per tal que no es generin punts de conflicte amb el funcionament de l'activitat.
- b) La paleta de colors per a l'acabat i manteniment dels elements serà en tons ocres i vermellosos. No s'admet en la fusteria els colors purs tipus groc, vermell, blau, verd.
- c) Els col·lectors a l'interior de parcel·la i fins al punt de connexió, hauran de ser soterrats.

- d) L'enllumenat haurà de qualificar els espais resultants, organitzant recorreguts, i diferenciant les d'acompanyament, de seguretat i control i la general de la parcel·la.
- e) L'estudi d'impacte a l'Entorn incorporarà el projecte d'enllumenat garantint que la contaminació lumínica sigui mínima, excepte quan, per la definició pròpia de l'estudi de detall, es consideri convenient que aquest projecte d'enllumenat s'inclogui en la fase de llicència. En aquest cas, la normativa de l'estudi de detall incorporarà aquesta precisió.
- f) Les xarxes elèctriques i telemàtiques dins de la parcel·la seran soterrades.
- g) Les antenes de ràdio, telefonia i televisió s'ubicaran en espais desapercebuts, i no podran utilitzar elements patrimonials (xemeneies, etc.).

---

## SECCIÓ TERCERA

### ZONA INDUSTRIAL DE CONFIGURACIÓ AÏLLADA (Clau 6-2)

---

#### Art. 572 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats per usos i instal·lacions industrials amb edificacions que s'ordenen de forma aïllada, mantenint distàncies a les partions de les parcel·les.

---

#### Art. 573 - Subzones.

(NB)

Es defineixen les subzones següents:

- Subzona 6-2a
- Subzona 6-2b
- Subzona 6-2c
- Subzona 6-2d
- Subzona 6-2e

La seva regulació varia pel que fa referència a les condicions de parcel·lació, les condicions d'edificació i condicions d'ús.

---

#### Art. 574 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

Les condicions bàsiques d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona i subzones seran d'aplicació directa.

La regulació de la forma de l'edificació serà segons el sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

---

**Art. 575 - Edificabilitat.**

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la urbanística serà d'1 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.
2. El volum màxim edificable de la parcel·la serà de 8 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> sòl.

---

**Art. 576 - Condicions de la parcel·la.**

(NB)

1. Parcel·la mínima:
  - Subzona 6-2a de 2.400 m<sup>2</sup>
  - Subzona 6-2b de 4.000 m<sup>2</sup>
  - Subzona 6-2c de 10.000 m<sup>2</sup>
  - Subzones 6-2d i 6-2e de 5.000 m<sup>2</sup>
2. La forma de la parcel·la haurà de permetre inscriure en el seu interior un cercle:
  - Subzona 6-2a de 30 m de diàmetre
  - Subzones 6-2b, 6-2d i 6-2e de 50 m de diàmetre
  - Subzona 6-2c de 60 m de diàmetre

---

**Art. 577 - Condicions de l'edificació.**

(NB)

1. L'ocupació màxima de la parcel·la és del cinquanta per cent (50%) de la seva superfície.
2. L'alçada reguladora màxima és de 16 m.  
  
Sempre que se'n justifiqui el seu disseny, els elements tècnics de les instal·lacions podran sobrepassar aquesta alçada màxima.
3. Les separacions mínimes de l'edificació als llindars de parcel·la és de 10 m en el front de vial i de 5 m en els altres llindars.
4. Els soterranis estaran permesos en aquella part de la parcel·la ocupada per l'edificació principal.
5. Els soterranis estaran permesos en l'espai lliure perimetral amb una ocupació màxima del quinze per cent (15%) de la superfície total de la parcel·la.

---

**Art. 578 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NC)

1. Es tractaran obligatòriament amb jardineria i arbrat.
2. Es permet la seva utilització per a:
  - a) Magatzem de matèries primeres a l'aire lliure sense perjudici de les condicions estètiques i de jardineria del conjunt.
  - b) Aparcament de tota classe de vehicles.

3. Es permet la seva ocupació per a:
- Para-sols o coberts auxiliars sense paret lateral (tipus visera) per a aparcament de tota classe de vehicles, magatzematge de material i serveis que requereixin estar a l'exterior, tals com ampolles de gas butà, oxigen, gasòmetre per acetilè, etc.
  - En línia de façana, construccions auxiliars per a serveis tals com estacions transformadores, comptadors d'aigua i electricitat, i similars. També locals per a porteries, i quioscs no destinats a habitatge.
  - En les subzones 6-2d i 6-2e només es permet una ocupació màxima del 20% dels sòls lliures d'edificació.
4. Les tanques de la parcel·la seran opaques fins a 60 cm d'altura i amb elements metàl·lics lleugers fins a 2 m.

---

**Art. 579 - Condicions d'ús.**

- (NB) 1. Usos dominants en les subzones 6-2a, 6-2b i 6-2c:
- Indústria agrupada
  - Indústria separada
- (NB) 2. Usos dominants en les subzones 6-2d:
- Indústria agrupada
  - Indústria separada
  - Magatzem
- (NB) 3. Usos dominants en les subzones 6-2e:
- Indústria agrupada
  - Indústria separada
  - Magatzem
  - Comerç singular (petits, mitjans i grans establiments)(PEC/MEC/GEC)<2.500m<sup>2</sup>SV)
  - Oficines i serveis
  - Restauració
- (NC) 4. Usos compatibles per les subzones 6-2a, 6-2b i 6-2c:
- Restauració
  - Indústria artesanal
  - Indústria urbana
  - Magatzem
  - Serveis tècnics i mediambientals
  - Tallers de reparació de vehicles
  - Aparcament
  - Serveis urbans
  - Tecnològic
  - Serveis funeraris
- (NC) 5. Usos compatibles per les subzones 6-2d:
- Comerç singular (petits, mitjans i grans establiments (PEC/MEC/GEC) < 2.500 m<sup>2</sup> SV)

- Oficines i serveis
- Indústria artesanal
- Indústria urbana
- Serveis tècnics i mediambientals
- Tallers de reparació de vehicles
- Aparcament
- Serveis urbans
- Tecnològic
- Serveis funeraris

(NC) 6. Usos compatibles per les subzones 6-2e:

- Indústria artesanal
- Indústria urbana
- Serveis tècnics i mediambientals
- Tallers de reparació de vehicles
- Aparcament
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Religios
- Serveis urbans
- Tecnològic
- Serveis funeraris

(NC) 7. En la subzona a s'admet la compartició de les instal·lacions i edificacions sempre i quan es respecti una superfície mínima de sostre edificat resultant per cada establiment de 300 m<sup>2</sup>.

(NC) 8. En la subzona b es permet la compartició de les instal·lacions i/o les edificacions amb una superfície mínima de sostre edificat resultant per a cada establiment de 750 m<sup>2</sup>. En la subzona c es permet la compartició de les instal·lacions i/o les edificacions amb una superfície mínima de sostre edificat resultant per a cada establiment de 1.500 m<sup>2</sup>.

(NC) 9. L'activitat de crematori, compresa dins de l'ús de serveis funeraris només s'admet dins dels àmbits definits al punt 5 de l'Annex 5.



## TÍTOL VI: REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

### CAPÍTOL PRIMER DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBANITZABLE.

---

**Art. 580 - Definició**

(NB)

El Sòl Urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest Pla General declara aptes per a ser urbanitzats.

---

**Art. 581 - Tipus.**

(NB)

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 116 L.U.R.) el Sòl Urbanitzable s'inclourà dins d'una de les categories següents:
  - a) Sòl Urbanitzable Programat:  
Constituït per aquells sòls que hagin d'ésser urbanitzats segons el Programa d'Actuació del Pla General que preveurà la conversió del sòl rústec en urbà.
  - b) Sòl Urbanitzable No Programat:  
Integrat per aquells sòls que podran ser objecte d'urbanització mitjançant l'aprovació del Programa d'Actuació Urbanística corresponent.
2. Aquest Pla General, d'acord amb el seu Programa d'Actuació, només determina per als terrenys classificats com a Sòl Urbanitzable dins del terme municipal de Sabadell la categoria de Sòl Urbanitzable Programat.
3. En qualsevol cas, la revisió quadriennal del Programa d'Actuació d'aquest Pla General podrà determinar, per algun d'aquests terrenys, el règim del Sòl Urbanitzable No Programat.

## CAPÍTOL SEGON

### REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

#### SECCIÓ PRIMERA

#### DISPOSICIONS GENERALS

---

#### Art. 582 - Definició.

(NB)

Aquest Pla General classifica com a Sòl Urbanitzable Programat aquells terrenys, la urbanització dels quals està prevista en el seu Programa d'Actuació.

---

#### Art. 583- Delimitació.

(NB)

1. Aquest Pla delimita el Sòl Urbanitzable en els plànols d'ordenació de la sèrie N-1 (escala 1:5.000).
2. En els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) es delimiten els sectors de Sòl Urbanitzable Programat corresponents.

---

#### Art. 584 - Sectors.

(NB)

1. Els sectors que aquest text refós del Pla General delimita en el Sòl Urbanitzable Programat són els següents:
  - Sector de «Can Llong» (Sector B)
  - Sector de «Cifuentes» (Sector D)
  - Sector de «Sant Pau de Riu Sec» (Sector F)
2. Aquests sectors a desenvolupar pel planejament parcial es recullen a l'Annex 3 d'aquestes Normes.

---

#### Art. 585- Regulació.

(NB)

El Sòl Urbanitzable Programat delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions generals que s'estableixen en aquestes Normes i les ordenances que estableixin els corresponents Plans Parcials que desenvolupin cada sector.

---

#### Art. 586 - Zonificació.

(NB)

Les zones generals, zones i subzones que fixa aquest Pla General en el Sòl Urbanitzable Programat són les següents:

1. Residencials
  - Zona general residencial que configura carrers
  - Zona residencial que configura carrers en el sector D (clau 1-D)
    - Subzona 1-D1

- Subzona 1-D2
  - Zona general residencial amb espais oberts
    - Zona residencial amb espais oberts en el sector B (clau 2-B)
      - Subzona 2-B1
      - Subzona 2-B2
2. Terciàries.
- Zona general terciària amb espais oberts
    - Zona terciària amb espais oberts en el sector B (clau 4-B)
    - Zona terciària amb espais oberts en el sector F (clau 4-F)
3. Industrials.
- Zona general industrial amb espais oberts
    - Zona industrial amb espais oberts en el sector F (clau 6-F)

**Art. 587 - Determinacions.**

(NB)

## 1. Determinacions bàsiques.

Aquest Pla General determina com a normes bàsiques per al Sòl Urbanitzable Programat:

- a) L'àmbit dels sectors a desenvolupar mitjançant Plans Parcials.
- b) Els objectius que caracteritzen cada sector.
- c) Els estàndards del sector.
 

S'entendran com a norma bàsica els percentatges totals corresponents a reserves de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat.
- d) L'aprofitament mitjà de cada sector.
- e) Les càrregues de cessió i d'urbanització que hauran de suportar els propietaris de cada sector.
- f) L'índex d'edificabilitat bruta màxima del sector.
- g) L'ús global del sector.
- h) La relació de zones.
- i) La senyalització amb valor preceptiu (línia contínua) del traçat dels sistemes generals adscrits al sector i de les zones i els sistemes locals amb ubicació obligatòria pel Pla Parcial, que es grafien als plànols de qualificació del sòl (N-2, escala 1:2.000).

Tanmateix, les alineacions previstes pel sistema viari bàsic podran variar-se en el Pla Parcial sense disminuir la dimensió d'aquest viari bàsic ni modificar la connectivitat de la xarxa prevista pel Pla General.

- j) El nombre màxim d'habitatges de cada sector:

No obstant, s'admet l'augment del nombre d'habitatges destinats a habitatge de protecció pública sense necessitat de modificar el planejament general o derivat sempre que no s'ultrapassi el nombre que resulta d'aplicar el mòdul de 80 m<sup>2</sup> al sostre amb aquesta destinació (HPP). En aquests casos, d'acord amb el fixat a la legislació urbanística vigent, no s'haurà de preveure cap reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments.

## 2. Determinacions complementàries.

Aquest Pla General determina com a normes complementàries per al Sòl Urbanitzable Programat:

### a) Els estàndards del sector.

S'entendran com a norma complementària els percentatges parcials corresponents a reserves de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat.

### b) Les determinacions de les zones.

c) La localització o el traçat preferent, amb valor indicatiu (línia discontinua) dels sistemes locals viari, d'espais lliures i d'equipaments com també de les diferents zones del sector que es grafien als plànols de qualificació de sòl (N-2, escala 1:2.000) i que es concretaran en el Pla Parcial corresponent.

---

### Art. 588 - Aprofitament mitjà.

(NB)

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent (arts. 121 L.U.R., 95 R.M.A. i concordants) l'aprofitament mitjà de cada sector serà el següent:

• Sector de «Can Llong»	(S. B)	0,503 ua/m <sup>2</sup> sòl
• Sector de «Cifuentes»	(S. D)	0,406 ua/m <sup>2</sup> sòl
• Sector de «Sant Pau de Riu-sec»	(S. F)	0,307 ua/m <sup>2</sup> sòl

2. Correspondrà a l'Administració actuant el deu per cent (10%) de l'aprofitament mitjà del sector.

El Pla Parcial determinarà on es localitzarà aquest aprofitament.

3. El càlcul de l'aprofitament mitjà de cada sector queda incorporat en la Memòria del text refós d'aquest Pla General.

---

### Art. 589 - Vialitat i espais d'estacionament.

(NC)

El Pla General fa indicacions respecte del traçat de la vialitat secundària.

Correspondrà al Pla Parcial la definició de les característiques tècniques de la xarxa de vialitat local i dels espais d'estacionament.

---

### Art. 590- Precisió dels percentatges de Sector.

(NC)

Els percentatges establerts per a cada sector respecte les reserves pel sòl públic i el sòl d'aprofitament privat podran ser precisats en més o en menys, d'acord amb allò que estableix amb caràcter general, respecte a la precisió de límits, l'article 24 d'aquestes Normes.

## SECCIÓ SEGONA (4) DETERMINACIONS DEL SECTOR «NORD» (SECTOR A)

### SUBSECCIÓ 1a.: DETERMINACIONS DEL SECTOR

---

#### Art. 591 - Definició. (NB)

Sector en execució de caràcter residencial que comprèn els terrenys inclosos dins de l'àmbit del Pla Parcial Nord, aprovat definitivament el 10 de juliol de 1985, del que ha estat tramitada una Modificació aprovada definitivament el 9 de maig de 1993.

L'ús global d'aquest sector és el de residencial.

---

#### Art. 592 - Àmbit. (NB)

1. Comprèn íntegrament els terrenys inclosos dins l'àmbit del Pla Parcial Nord.
2. La superfície del sector és de 104.915 m<sup>2</sup>.

---

#### Art. 593 - Objectius de la Modificació del Pla Parcial Nord. (NB)

La Modificació del Pla Parcial Nord aprovada s'ha tramitat als efectes d'aconseguir els objectius següents:

1. Respectar la part del bosc de Can Deu situada al nord de la zona d'equipament escolar i qualificar-la com a zona verda.
2. Modificar en conseqüència la vialitat prevista en el Pla Parcial aprovat, en els extrems següents:
  - a) Suprimir el vial projectat entre el carrer de la Prada i el límit del Pla Parcial.
  - b) Projectar la vialitat perimetral de forma que respecti totalment el bosc, tant el traçat en planta com els moviments de terres de suport de talussos.
3. Reajustar la tipologia de les zones edificables, concentrant una part de l'edificabilitat que el Pla Parcial Nord projectava com a unihabitatge en blocs de plurihabitatge, de manera que mantenint l'edificabilitat global s'alliberi major superfície de sòl.

---

#### Art. 594 - Relació de zones. (NB)

Les zones d'aprofitament privat d'aquest sector són les següents:

- Zona residencial amb espais oberts en el sector A (clau 2.A)
  - Subzona 2.A1
  - Subzona 2.A2

---

#### Art. 595 - Percentatges. (NB)

Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

1. Reserva de sòl públic.
  - 1.1. Sistemes Locals
 

• Viari (clau a.1)	27%
• Places i jardins urbans (clau d.1)	32%
• Equipament local (clau c.0)	10%

TOTAL SÒL PÚBLIC	69%
2. Sòl d'aprofitament privat	
• Zona residencial amb espais oberts en el sector A	
• Subzona 2.A1	9%
• Subzona 2.A2	22%
TOTAL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	31%

**Art. 596 - Aprofitament mitjà.**

(NB)

L'aprofitament mitjà d'aquest sector serà de 0,500 u.a./m2sòl.

**Art. 597 - Índex d'edificabilitat bruta.**

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector serà de 0,62 m2sostre/m2sòl.
2. L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,50 m2sostre/m2sòl.

**Art. 598 - Densitat màxima d'habitatges.**

(NB)

La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector serà de 45 habitatges/Ha.

**Art. 599 - Execució.**

(NB)

1. Es determina un únic polígon d'execució en el Pla Parcial, que s'executarà pel sistema de compensació.
2. S'observarà el pla d'etapes del Pla Parcial o la seva modificació.
3. La segona etapa de les obres d'urbanització s'haurà d'executar en dos anys a partir de l'aprovació definitiva de la Modificació del Pla Parcial.

**Art. 600 - Càrregues d'urbanització.**

(NB)

Les que estableix la Modificació del Pla Parcial.

**Art. 601 - Modificació del Pla Parcial.**

(NC)

La Modificació del Pla Parcial ha estat redactada d'acord amb les determinacions d'aquestes Normes i comporta el manteniment de l'edificabilitat privada i l'increment de sòls de cessió obligatòria respecte al planejament parcial aprovat anteriorment.

## **SUBSECCIÓ 2a.: DETERMINACIONS DE LA ZONA RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR A (Clau 2-A)**

**Art. 602 - Definició.**

(NB)

Comprèn el sòl destinat a usos predominantment residencials.

**Art. 603 - Índex de l'edificabilitat neta màxima.**

(NC)

S'estableix un índex d'edificabilitat neta màxima per a tota la zona d'1,64 m2de sostre/m2de sòl.

**Art. 604 - Subzones.**

(NC)

En funció de la intensitat de l'edificació s'estableixen dues subzones:

- Subzona 2.A1
- Subzona 2.A2

---

**Art. 605 - Subzona 2.A1.**

(NC)

1. Índex d'edificabilitat neta màxima per a aquesta subzona.  
2,45 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
2. Sistema d'ordenació.  
Per volumetria específica alineada als vials.
3. Condicions de la parcel·la urbanística.  
La parcel·la mínima coincidirà amb la unitat d'edificació (per illa sencera).
4. Condicions d'edificació.  
El nombre màxim de plantes serà de planta baixa i tres plantes pis.
5. Condicions d'ús.  
Ús dominant:
  - Plurihabitatge.

---

**Art. 606- Subzona 2.A2.**

(NC)

1. Índex d'edificabilitat neta màxima per a aquesta subzona.  
1,35 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
2. Sistema d'ordenació.  
Per edificació aïllada rodejada de sòls lliures d'edificació enjardinats.
3. Condicions de la parcel·la urbanística.  
Façana mínima de 5,50 m.
4. Condicions d'edificació.  
El nombre màxim de plantes serà de planta baixa i dues plantes pis.
5. Condicions d'ús.  
Ús dominant:
  - Unihabitatge

---

(4) Articles que han quedat sense efecte al haver-se executat el sector que ordenaven, en compliment de l'article 71, apartats 3 i 5 d'aquestes Normes Urbanístiques.

## SECCIÓ TERCERA

### DETERMINACIONS DEL SECTOR «CAN LLONG» (SECTOR B) (4)

#### SUBSECCIÓ 1a: DETERMINACIONS DEL SECTOR (S.B)

---

#### Art. 607 - Definició.

(NB)

Sector residencial que configura una àrea de creixement a l'oest de la ciutat.

L'ús global d'aquest sector és el de residencial.

---

#### Art. 608 - Àmbit.

(NB)

1. Comprèn els terrenys situats a ponent dels barris de Via Alexandra, Ca n'Oriac i La Roureda, fins al Sector de Castellarnau.
2. La superfície del sector és de 642.745 m2 aproximadament.

---

#### Art. 609 - Objectius.

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector tindrà els següents objectius:

1. La creació d'una zona de creixement residencial, continuació de Via Alexandra i Ca n'Oriac amb un percentatge mínim d'habitatges en règim protegit del 50%.
2. *La resolució del pas de la línia de RENFE Barcelona-Manresa cobrint part del seu trajecte.*
3. La creació d'un parc veïnal a l'àrea central i més elevada del sector, que incorporarà la masia de Can Llong.
4. Ordenar el Sector de forma coherent amb el sector veí de Castellarnau.
5. La creació d'una zona destinada a dotacions privades de caràcter esportiu, per a les noves instal·lacions del Club Natació Sabadell.

---

#### Art. 610 - Relació de zones.

(NB)

Les zones d'aprofitament privat d'aquest sector seran les següents:

- Zona residencial amb espais oberts en el sector B (clau 2-B)
- Zona terciària amb espais oberts en el sector B (clau 4-B)

---

#### Art. 611 - Percentatges.

(NB)

1. Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

TOTAL MÍNIM DE SÒL PÚBLIC	60 %
---------------------------	------



TOTAL MÀXIM DE SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT 40 %

- (NC) 2. Les superfícies, els percentatges i els aprofitaments urbanístics per a cada una de les zones i les superfícies i els percentatges dels sistemes locals o generals adscrits al sector, queden detallats a l'Annex 3 d'aquestes Normes Urbanístiques.

**Art. 612 - Aprofitament mitjà.**

(NB)

L'aprofitament mitjà d'aquest sector serà de 0,503 u.a./m<sup>2</sup>sòl.

**Art. 613 - Índex d'edificabilitat bruta.**

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector serà de 0,70 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
2. L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,62 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

**Art. 614 - Densitat màxima d'habitatges.**

(NB)

La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector serà de 50 habitatges/ha.

**Art. 615 - Habitatges en règim protegit.**

(NB)

Com a mínim, el cinquanta per cent (50%) dels habitatges d'aquest sector seran en règim protegit.

S'estableix un nombre mínim de 1.255 habitatges en aquest règim.

**Art. 616 - Execució.**

- (NB) 1. El Pla Parcial delimitarà un o diversos subsectors i/o polígons d'actuació dins d'aquest sector per tal de fer efectiva la justa distribució de beneficis i càrregues.
- (NC) 2. Es determinarà com a sistema d'actuació el sistema de cooperació o el d'expropiació.
- (NB) 3. El desenvolupament i l'execució d'aquest sector no podrà sobrepassar els dos quadriennis fixats pel Programa d'Actuació d'aquest Pla General. En aquests sentit el pla d'etapes del Pla Parcial s'adaptarà a aquests terminis.

**Art. 617 - Càrregues d'urbanització.**

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el polígon corresponent es faran càrrec dels costos d'urbanització següents:

- a) Els sistemes locals: viari i d'espais lliures.
- b) Els sistemes generals viaris adscrits al sector.
- c) *El soterrament de cent cinquanta metres lineals (150 ml) aproximadament de la via fèrrea.*
- d) La connexió del Sector amb la xarxa viària bàsica de la Gran Via i el Sector de La Roureda.

## **SUBSECCIÓ 2a. : DETERMINACIONS DE LA ZONA RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR B (Clau 2-B)**

### **Art. 618 - Definició.**

(NB)

Comprèn el sòl destinat predominantment per a ús residencial en plurihabitatge, en règim protegit i en règim lliure.

### **Art. 619 - Índex d'edificabilitat neta.**

(NC)

S'estableix un índex d'edificabilitat neta mitjà d'1,56 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl sense sobrepassar l'edificabilitat màxima de 2,80 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl en cap zona.

### **Art. 620- Sistema d'ordenació.**

(NC)

Per volumetria específica amb espais oberts.

### **Art. 621 - Condicions de la parcel·la i de l'edificació.**

(NC)

- Parcel·la mínima: 3.500 m<sup>2</sup>.
- L'ocupació màxima de la parcel·la la determinarà el Pla Parcial.

### **Art. 622 - Condicions d'ús.**

(NC)

Usos dominants:                      • Plurihabitatge.

## **SUBSECCIÓ 3a. : DETERMINACIONS DE LA ZONA TERCIÀRIA AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR B (Clau 4-B)**

### **Art. 623 - Definició.**

(NC)

Comprèn el sòl destinat a dotacions comunitàries de caràcter privat.

### **Art. 624 - Índex d'edificabilitat neta màxima.**

(NC)

0,8 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

### **Art. 625 - Sistema d'ordenació.**

(NC)

Per volumetria específica amb predomini dels espais oberts.

---

**Art. 626 - Condicions de la parcel·la i de l'edificació.**

(NC)

- Parcel·la mínima: parcel·la única.
- L'ocupació màxima de l'edificació la determinarà el Pla Parcial.

---

**Art. 627 - Condicions d'ús.**

(NC)

Usos dominants:

- Educatiu
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu

---

(4) El punt 2 de l'article 609 i l'apartat c) de l'article 617 han quedat sense efecte al haver-se executat les determinacions que contenen en el desenvolupament del Polígon I del Pla parcial de Can Llong, en compliment de l'article 71, apartats 3 i 5 d'aquestes Normes Urbanístiques.

## SECCIÓ QUARTA (4) DETERMINACIONS DEL SECTOR «CASTELLARNAU» (SECTOR C)

### SUBSECCIÓ 1a.: DETERMINACIONS DEL SECTOR

#### Art. 628 - Definició.

(NB)

Sector de caràcter predominantment residencial situat entre el sector de Can Llong i la via d'enllaç entre l'autopista A-18 i el Quart Cinturó.

L'ús global d'aquest sector és el residencial, però s'estableix una superfície de sostre mínim de 20.000 m<sup>2</sup> destinada a ús terciari.

#### Art. 629 - Àmbit.

(NB)

1. Comprèn els terrenys situats entre Can Llong i la via d'enllaç entre l'autopista A-18 i el Quart Cinturó.
2. La superfície del sector és de 181.390 m<sup>2</sup> aproximadament.

#### Art. 630 - Objectius.

(NB)

1. Previsió d'un sostre residencial equivalent aproximadament a 750 habitatges dins de l'àmbit del sector i un sostre equivalent a 20.000 m<sup>2</sup> aproximadament.
2. Crear la reserva necessària per al pas del sistema general viari, que enllaci l'autopista A-18 amb el Quart Cinturó.
3. Ordenar el sector en coherència amb el sector de Can Llong.
4. Crear els espais lliures i els equipaments necessaris per aquest sector.

#### Art. 631 - Relació de zones.

(NB)

Les zones d'aprofitament privat d'aquest sector seran les següents:

- Zona residencial que configura carrers en el sector C (clau 1.C)
- Zona residencial amb espais oberts en el sector C (clau 2.C)

#### Art. 632 - Percentatges.

(NB)

1. Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

TOTAL MÍNIM DE SÒL PÚBLIC 69 %

TOTAL MÀXIM DE SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT 31 %

(NC)

2. Les superfícies, els percentatges i els aprofitaments urbanístics per a cada una de les zones i les superfícies i els percentatges dels sistemes locals o generals adscrits al sector, queden detallats a l'Annex 3 d'aquestes Normes Urbanístiques.

#### Art. 633 - Aprofitament mitjà.

(NB)

L'aprofitament mitjà d'aquest sector serà de 0,563 u.a./m<sup>2</sup>sòl.

#### Art. 634 - Índex d'edificabilitat bruta.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector serà de 0,65 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

2. L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,60 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

---

**Art. 635 - Densitat màxima d'habitatges.**

(NB)

La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector serà de 46 habitatges/ha.

---

**Art. 636 - Execució.**

(NB)

1. El Pla Parcial delimitarà un o diversos polígons d'actuació dins d'aquest sector per tal de fer efectiva la distribució justa de beneficis i càrregues.

(NC)

2. Es determinarà com a sistema d'actuació prioritari el sistema de compensació.

(NB)

3. El desenvolupament i l'execució d'aquest sector no podrà sobrepassar els dos quadriennis fixats pel Programa d'Actuació d'aquest Pla General. En aquest sentit el pla d'etapes del Pla Parcial s'adaptarà a aquests terminis.

---

**Art. 637 - Càrregues d'urbanització.**

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el polígon corresponent es faran càrrec dels costos d'urbanització següents:

a) Els sistemes locals: viari i d'espais lliures.

b) El sistema general viari adscrit al sector, excepte el tronc central de l'autovia i els corresponents carrils d'acceleració.

---

## SUBSECCIÓ 2a.: DETERMINACIONS DE LA ZONA RESIDENCIAL QUE CONFIGURA CARRERS EN EL SECTOR C (Clau 1-C)

---

**Art. 638 - Definició.**

(NB)

Comprèn el sòl destinat predominantment per a ús residencial en plurihabitatge.

---

**Art. 639 - Índex d'edificabilitat neta màxima.**

(NC)

1,80 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

---

**Art. 640 - Sistema d'ordenació.**

(NC)

Per volumetria específica preferentment alineada als vials formant illes semitancades, creant permeabilitat entre l'espai lliure interior i els carrers perimetrals.

---

**Art. 641 - Condicions de la parcel·la.**

(NC)

- |                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| • Parcel·la mínima:                 | 2.000 m <sup>2</sup> |
| • Ocupació màxima de la parcel·la : | 50%                  |

---

**Art. 642 - Condicions d'ús.**

(NC)

Ús dominant: • Plurihabitatge

## **SUBSECCIÓ 3a. : DETERMINACIONS DE LA ZONA RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR C (Clau 2-C)**

---

### **Art. 643 - Definició.**

(NB)

*Comprèn el sòl destinat predominantment a ús residencial en plurihabitatge i complementàriament a ús terciari.*

---

### **Art. 644 - Índex d'edificabilitat neta màxima.**

(NC)

*2 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.*

---

### **Art. 645 - Sistema d'ordenació.**

(NC)

*Per edificació aïllada rodejada d'espais lliures.*

---

### **Art. 646 - Condicions de la parcel·la .**

(NC)

- Parcel·la mínima: 2.000 m<sup>2</sup>
- Ocupació màxima de la parcel·la : 40%

---

### **Art. 647 - Condicions d'ús.**

(NC)

Ús dominant: • Plurihabitatge

---

(4) Articles que han quedat sense efecte al haver-se executat el sector que ordenaven, en compliment de l'article 71, apartats 3 i 5 d'aquestes Normes Urbanístiques.

## SECCIÓ CINQUENA

### DETERMINACIONS DEL SECTOR «CIFUENTES» (SECTOR D)

#### SUBSECCIÓ 1a.: DETERMINACIONS DEL SECTOR

##### Art. 648 - Definició.

(NB)

Sector residencial que configura un àrea de creixement que completa i acaba els barris de Can Rull i Cifuentes, destinat predominantment a la promoció d'habitatges en règim protegit.

L'ús global d'aquest sector és el residencial.

##### Art. 649 - Àmbit.

(NB)

1. Comprèn els terrenys situats a ponent dels barris de Can Rull i de Cifuentes fins al traçat de l'autovia que connecta l'autopista A-18 i el Quart Cinturó.
2. La superfície del sector és de 231.842 m<sup>2</sup> aproximadament.

##### Art. 650 - Objectius.

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector tindrà els següents objectius:

1. La creació d'una àrea de creixement de caràcter residencial destinat bàsicament a habitatge en règim protegit.
2. La creació d'una ronda urbana que connecti els diferents sectors de creixement situats a l'oest i al nord de la ciutat.

##### Art. 651 - Relació de zones.

(NB)

La zona d'aprofitament privat d'aquest sector serà la següent:

- Zona residencial que configura carrers en el sector D (clau 1-D)

##### Art. 652 - Percentatges.

(NB)

1. Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

TOTAL MÍNIM DE SÒL PÚBLIC	68 %
---------------------------	------

TOTAL MÀXIM DE SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	32 %
--	------

(NC)

2. Les superfícies, els percentatges i els aprofitaments urbanístics per a cada una de les zones i les superfícies i els percentatges dels sistemes locals o generals adscrits al sector, queden detallats a l'Annex 3 d'aquestes Normes Urbanístiques.

**Art. 653 - Aprofitament mitjà.**

(NB)

L'aprofitament mitjà d'aquest sector serà de 0,406 u.a./m2sòl.

**Art. 654 - Índex d'edificabilitat bruta.**

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector serà de 0,65 m2sostre/m2sòl.
2. L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,58 m2sostre/m2sòl.

**Art. 655 - Densitat màxima d'habitatges.**

(NB)

La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector serà de 50 habitatges/ha.

**Art. 656 - Habitatges en règim protegit.**

(NB)

El setanta-cinc per cent (75%) dels habitatges obtinguts per l'aplicació dels paràmetres de superfície i densitat màxima del sector seran en règim protegit.

Els habitatges de protecció pública resultants de l'augment del nombre màxim derivat de l'aplicació de l'article 587 d'aquestes normes s'afegiran al percentatge anterior.

**Art. 657 - Execució.**

- (NB) 1. El Pla Parcial delimitarà un o diversos polígons d'actuació dins d'aquest sector per tal de fer efectiva la distribució justa de beneficis i càrregues.
- (NC) 2. Es determinarà com a sistema d'actuació el sistema de cooperació o el d'expropiació.
- (NB) 3. El desenvolupament i l'execució d'aquest sector no podrà sobrepassar els dos quadriennis fixats pel Programa d'Actuació d'aquest Pla General. En aquest sentit el pla d'etapes del Pla Parcial s'adaptarà a aquests terminis

**Art. 658 - Càrregues d'urbanització.**

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector comportarà les càrregues d'urbanització següents:

- a) Els sistemes locals: viari i d'espais lliures.
- b) El sistema general viari adscrit al sector, excepte el tronc central de l'autovia.

## SUBSECCIÓ 2a.: DETERMINACIONS DE LA ZONA RESIDENCIAL QUE CONFIGURA CARRERS EN EL SECTOR D (Clau 1-D)

**Art. 659 - Definició.**

(NB)

Comprèn el sòl destinat a ús residencial en plurihabitatge predominantment de règim protegit.



---

**Art. 660 - Índex d'edificabilitat neta màxima.**

(NC)

1,50 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

---

**Art. 661 - Sistema d'ordenació.**

(NC)

Per volumetria específica preferentment alineada als vials, formant illes semitancades, creant permeabilitat entre l'espai lliure interior i els carrers perimetrals.

---

**Art. 662 - Condicions de la parcel·la .**

(NC)

- Parcel·la mínima: 2.000 m<sup>2</sup>
- Ocupació màxima de la parcel·la : 40%

---

**Art. 663 - Condicions d'ús.**

(NC)

- Ús dominant:                      • Plurihabitatge

## SECCIÓ SISENA (4) DETERMINACIONS DEL SECTOR «CAN GAMBÚS» (SECTOR E)

### SUBSECCIÓ 1a.: DETERMINACIONS DEL SECTOR

---

#### Art. 664 - Definició.

(NB)

Sector de caràcter residencial, terciari i industrial situat a l'oest del terme municipal de Sabadell, caracteritzat pel pas de la Ronda Oest que divideix el sector en dues àrees ben diferenciades:

- a) Una àrea de creixement i acabament de la ciutat des del barri dels Merinals.
- b) Una àrea qualificada de Parc Agrícola.

Els usos globals d'aquest sector són l'ús residencial, l'ús terciari i l'ús industrial.

---

#### Art. 665 - Àmbit.

(NB)

1. Comprèn els terrenys situats a l'oest de la ciutat, entre el barri dels Merinals, l'autopista A-18, el camí de la Serra de Pedralba i la carretera de Terrassa.
2. La superfície del sector és de 1.188.847 m<sup>2</sup> aproximadament.

---

#### Art. 666 - Objectius.

(NB)

1. La creació d'una àrea de creixement de caràcter diversificat, que inclou una zona residencial, una zona terciària i una altra d'industrial.
2. La creació d'una ronda urbana que connecti els diferents Sectors de creixement situats a l'oest i al nord de la ciutat.
3. La creació de l'autovia «By-pass» entre l'autopista A-18 i el Quart Cinturó.
4. Preservar una àrea de 422.514 m<sup>2</sup> que es qualifica com a Parc Agrícola, de la incorporació al procés de creixement urbà.
5. La creació dels equipaments necessaris per a aquest barri.
6. La creació d'un parc veïnal de set hectàrees (7 Ha) situat sobre la carena de Can Gambús, que s'adaptarà a les condicions topogràfiques actuals.
7. L'obtenció per cessió gratuïta de la masia de Can Gambús.
8. L'obtenció per cessió gratuïta de 13.900 m<sup>2</sup> de sòl aproximadament, destinat a 24.325 m<sup>2</sup> de sostre per habitatge en règim protegit de promoció pública i de 13.440 m<sup>2</sup> qualificat com a viari que li correspon.

---

#### Art. 667 - Relació de zones i subzones.

(NB)

Les zones i subzones d'aprofitament privat d'aquest sector seran les següents:

- Zona residencial que configura carrers en el sector E (clau 1.E)
  - Subzona 1.E1
  - Subzona 1.E2
  - Subzona 1.E3
- Zona terciària industrial amb espais oberts en el sector E (clau 4.E)

- Zona industrial amb espais oberts en el sector E (clau 6.E)
- Zona de valor agrari en el sector E (clau 7.E)

**Art. 668 - Percentatges.**

- (NB) 1. Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:
- |  |      |
|--|------|
| TOTAL MÍNIM DE SÒL PÚBLIC                | 75 % |
| TOTAL MÀXIM DE SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | 25 % |
- (NC) 2. Les superfícies, els percentatges i els aprofitaments urbanístics per a cada una de les zones i les superfícies i els percentatges dels sistemes locals o generals adscrits al sector, queden detallats a l'Annex 3 d'aquestes Normes Urbanístiques.

**Art. 669 - Aprofitament mitjà.**

- (NB) L'aprofitament mitjà d'aquest sector serà de 0,38 u.a./m2sòl.

**Art. 670 - Índex d'edificabilitat bruta.**

- (NB) 1. L'índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector serà de 0,50 m2sostre/m2sòl.
2. L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,41 m2sostre/m2sòl.

**Art. 671 - Densitat màxima d'habitatges.**

- (NB) La densitat màxima d'habitatges d'aquest sector serà de 28 habitatges/ha.

**Art. 672 - Nombre d'habitatges.**

- (NB) 1. El divuit per cent (18%) d'aquests habitatges seran habitatges en règim protegit.
2. El cinquanta per cent (50%) dels habitatges inclosos en l'apartat anterior, aproximadament, s'ubicaran en la subzona 1.E3 de cessió.

**Art. 673 - Execució.**

- (NB) 1. El Pla Parcial delimitarà dos o més polígons d'actuació dins d'aquest sector per tal de fer efectiva la distribució justa de beneficis i càrregues.  
Un polígon inclourà obligatòriament el sòl necessari per a executar 200 dels habitatges en règim protegit de promoció pública, amb un total de 20.500 m2 de sostre, i els vials amb els serveis urbanístics imprescindibles per a la seva construcció.
- (NC) 2. Es determinarà com a sistema d'actuació prioritari el sistema de compensació.  
El polígon delimitat per als 200 habitatges en règim protegit de promoció pública s'executarà per expropiació.
- (NB) 3. El desenvolupament i l'execució d'aquest sector no podrà sobrepassar els dos quadriennis fixats pel Programa d'Actuació d'aquest Pla General. En aquest sentit el pla d'etapes del Pla Parcial s'adaptarà a aquests terminis.
- (NB) 4. S'observaran tots els compromisos i les obligacions adquirides en el conveni urbanístic signat per la propietat i l'Ajuntament de Sabadell en data 25.02.91 i ratificat pel Ple municipal en sessió del 26.02.92.

**Art. 674 - Càrregues d'urbanització.**

- (NB) 1. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el polígon corresponent es facin càrrec dels següents costos d'urbanització.
- a) Els sistemes locals: viari i d'espais lliures.
  - b) La totalitat dels sistemes generals adscrits al sector excepte l'autovia d'enllaç entre l'autopista A-18 i la carretera de Terrassa, com també el Parc Agrícola.

2. Estaran inclosos dins de les càrregues d'urbanització del sistema general viari la urbanització del lateral de l'autopista A-18 i els enllaços amb aquesta. En qualsevol cas, la correspondència en metres lineals serà aproximadament la següent:

- Lateral autopista A-18 11.000 m<sup>2</sup>
- Enllaços amb la xarxa viària 6.800 m<sup>2</sup>

## **SUBSECCIÓ 2a.: DETERMINACIONS DE LA ZONA RESIDENCIAL QUE CONFIGURA CARRERS EN EL SECTOR E (Clau 1-E)**

### **Art. 675 - Definició.**

(NB)

Comprèn el sòl destinat a usos predominantment residencials.

### **Art. 676 - Índex de l'edificabilitat neta màxima.**

(NC)

1. S'estableix un índex d'edificabilitat neta màxima per a tota la zona d'1,75 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl.
2. L'edificabilitat total de la zona podrà distribuir-se en les subzones respectives en funció de l'índex d'edificabilitat màxima.

### **Art. 677 - Subzones.**

(NC)

1. En funció de la intensitat de l'edificació s'estableixen tres subzones:
  - Subzona 1.E1
  - Subzona 1.E2
  - Subzona 1.E3
2. La subzona 1.E3 serà destinada a habitatge en règim protegit.

### **Art. 678 - Subzona 1.E1.**

(NC)

1. Índex d'edificabilitat neta màxima per a aquesta subzona.  
2,20 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
2. Sistema d'ordenació.  
  
Per volumetria específica preferentment alineada als vials formant illes semitancades, creant permeabilitat entre l'espai lliure interior i els carrers perimetrals.
3. Condicions de la parcel·la urbanística.
  - Parcel·la mínima: 2.000 m<sup>2</sup>
  - Ocupació màxima de la parcel·la : 60%
4. Condicions d'ús.  
  
Ús dominant:
  - Plurihabitatge

### **Art. 679 - Subzona 1.E2.**

(NC)

1. Índex d'edificabilitat neta màxima per a aquesta subzona.  
1,50 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
2. Sistema d'ordenació.

*Per volumetria específica preferentment alineada als vials formant illes semitancades, creant permeabilitat entre l'espai lliure interior i els carrers perimetrals.*

3. *Condicions de la parcel·la urbanística.*

- Parcel·la mínima: 2.000 m<sup>2</sup>
- Ocupació màxima de la parcel·la : 40%

4. *Condicions d'ús.*

- Usos dominants:
- Plurihabitatge
  - Unihabitatge

**Art. 680 - Subzona 1.E3.**

(NC)

1. *Índex d'edificabilitat neta màxima per a aquesta subzona.*

1,75 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

2. *Sistema d'ordenació.*

*Per volumetria específica preferentment alineada als vials formant illes semitancades, creant permeabilitat entre l'espai lliure interior i els carrers perimetrals.*

3. *Condicions de la parcel·la urbanística.*

- Parcel·la mínima: 2.000 m<sup>2</sup>
- Ocupació màxima de la parcel·la : 60%

4. *Condicions d'ús.*

- Ús dominant:
- Plurihabitatge

5. *Habitatge en règim protegit.*

*Aquesta subzona es regirà pel que estableixen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent sobre les àrees d'habitatges en règim protegit.*

## **SUBSECCIÓ 3a. : DETERMINACIONS DE LA ZONA TERCIÀRIA INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR E (Clau 4-E)**

**Art. 681 - Definició.**

(NB)

*Comprèn el sòl destinat a usos terciaris i industrials.*

**Art. 682 - Índex d'edificabilitat neta màxima.**

(NC)

1,5 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

**Art. 683 - Sistema d'ordenació.**

(NC)

*Per volumetria específica rodejada d'espais lliures enjardinats.*

**Art. 684 - Condicions de la parcel·la .**

(NC)

- a) *Parcel·la mínima: a determinar pel Pla Parcial.*

b) Ocupació màxima de la parcel·la :

50%

---

**Art. 685 - Condicions d'ús.**

(NC)

Usos dominants:

- Comerç
- Indústria urbana
- Indústria agrupada

---

**SUBSECCIÓ 4a.: DETERMINACIONS DE LA ZONA INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR E (Clau 6-E)**

---

**Art. 686 - Definició.**

(NB)

Comprèn el sòl destinat a usos industrials.

---

**Art. 687 - Índex d'edificabilitat neta màxima.**

(NC)

1,4 m2sostre/m2sòl.

---

**Art. 688 - Sistema d'ordenació.**

(NC)

Per volumetria específica rodejada d'espais lliures enjardinats.

---

**Art. 689 - Condicions de la parcel·la .**

(NC)

- |                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| a) Parcel·la mínima:                 | 5.000 m2 |
| b) Ocupació màxima de la parcel·la : | 50%      |

---

**Art. 690 - Condicions d'ús.**

(NC)

Usos dominants:

- Indústria urbana
- Indústria agrupada

---

**SUBSECCIÓ 5a.: DETERMINACIONS DE LA ZONA DE VALOR AGRARI EN EL SECTOR E (Clau 7-E)**

---

**Art. 691 - Definició.**

(NB)

Comprèn el sòl destinat exclusivament a usos agrícoles amb el mateix règim jurídic que s'estableix en aquestes Normes pel sistema general de parc agrícola.

---

**Art. 692 - Aprofitament urbanístic.**

(NB)

Li correspondrà l'aprofitament mitjà del Sector.

---

**Art. 693 - Índex d'edificabilitat neta màxima.**

(NC)

0,05m2sostre/m2sòl.

---

**Art. 694 - Regulació aplicable.**

(NC)

1. La regulació normativa aplicable a aquesta zona serà la mateixa que determina el Capítol cinquè del Títol IV d'aquestes Normes pel sistema general de Parcs Agrícoles (clau D.4).
2. En la primera revisió del Programa d'Actuació del Pla General aquesta zona es classificarà com a sistema general de parc agrícola (clau D.4).

---

**Art. 695 - Cessió.**

(NB)

Aquesta zona serà de cessió gratuïta.

---

**Art. 696 - Condicions d'ús.**

(NB)

Ús dominant:

- Agrícola

---

(4) Articles que han quedat sense efecte al haver-se executat el sector que ordenaven, en compliment de l'article 71, apartats 3 i 5 d'aquestes Normes Urbanístiques.

**SECCIÓ SETENA****DETERMINACIONS DEL SECTOR «SANT PAU DE RIU-SEC» (SECTOR F)****SUBSECCIÓ 1a.: DETERMINACIONS DEL SECTOR****Art. 697 - Definició.**

(NB)

Sector de caràcter predominantment industrial i terciari caracteritzat per la confluència de les següents vies de comunicació interterritorial:

a) De caràcter viari:

- Autopista A-18 i accés sud de Sabadell.
- Futura carretera interpolar entre Granollers i Martorell.
- Carretera de Sabadell a Bellaterra.

b) De caràcter ferroviari:

- Línia dels FGC d'enllaç entre la Universitat Autònoma i Sant Quirze del Vallès.
- Futur enllaç entre la línia de RENFE Barcelona-Manresa-Lleida i la de Mollet-Papiol.

Els usos globals d'aquest sector seran l'industrial (que ocuparà com a mínim el 33% de la superfície total de la zona (6.F) i el terciari.

**Art. 698 - Àmbit.**

(NB)

1. Comprèn els terrenys situats a l'extrem meridional de la ciutat, compresos entre els termes municipals de Sant Quirze del Vallès i Cerdanyola (Bellaterra), el riu Sec i Ciutat Badia.
2. La superfície del sector és de 1.248.492 m2 aproximadament.

**Art. 699 - Objectius.**

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector tindrà els objectius següents:

1. L'establiment d'usos i activitats industrials i terciàries en un enclau a on concorren importants sistemes de comunicació interterritorial.
2. La consolidació d'una àrea de dotacions comunitàries privades de caràcter esportiu, educatiu, cultural, cívic i assistencial.
3. La creació de les reserves de sòl necessàries per tal de completar la xarxa bàsica territorial viària (autopista A-18 i carretera interpolar) que resolgui l'accés sud de la ciutat de Sabadell i la connexió amb la resta del territori.



4. La previsió de les reserves de sòl necessàries per a la construcció de la via fèrria de RENFE d'enllaç entre la línia de Manresa i la línia del Papiol i la via fèrria dels FGC d'enllaç entre la Universitat Autònoma i Sant Quirze del Vallès.
5. L'endegament del riu Sec i l'ordenació dels sòls ocupats per la depuradora d'aigües.
6. La protecció dels terrenys situats entre l'autopista A-18 i els habitatges dels mestres de la Universitat Autònoma per tal de preservar-los com una àrea d'interès paisatgístic, aplicant la regulació que sobre aquest tipus de sistema estableix el Pla General.
7. L'adequació de les edificacions i els usos privats emplaçats dins del sector, a la situació singular de confluència d'importants infraestructures de comunicació. En aquest sentit es respectaran les determinacions sobre protecció de sistemes i zones de servitud establertes per aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.
8. L'adequació dels projectes que es presentin per a l'ordenació del sector amb les especials característiques topogràfiques i d'interès paisatgístic d'aquests terrenys.

Els projectes urbanístics arquitectònics tindran en compte el caràcter d'entrada sud de la ciutat de Sabadell.

---

#### **Art. 700 - Relació de zones.**

(NB)

Les zones d'aprofitament privat d'aquest sector seran les següents:

- Zona industrial amb espais oberts en el sector F (clau 6.F)
- Zona terciària amb espais oberts en el sector F (clau 4.F)

---

#### **Art. 701 - Percentatges.**

- (NB) 1. Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

TOTAL MÍNIM DE SÒL PÚBLIC	71 %
TOTAL MÀXIM DE SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	29 %

- (NC) 2. Les superfícies, els percentatges i els aprofitaments urbanístics per a cada una de les zones i les superfícies i els percentatges dels sistemes locals o generals adscrits al sector, queden detallats a l'Annex 3 d'aquestes Normes Urbanístiques.

---

#### **Art. 702 - Aprofitament mitjà.**

(NB)

L'aprofitament mitjà d'aquest sector serà de 0,307 u.a./m<sup>2</sup>sòl.

---

#### **Art. 703 - Índex d'edificabilitat bruta.**

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector serà de 0,30 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
2. L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,25 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

**Art. 704 - Execució.**

- (NB) 1. El Pla Parcial delimitarà un o diversos polígons d'actuació dins d'aquest sector per tal de fer efectiva la distribució justa de beneficis i càrregues.
- (NC) 2. Es determinarà com a sistema d'actuació prioritari el sistema de compensació.
- (NB) 3. El desenvolupament i l'execució d'aquest sector no podrà sobrepassar els dos quadriennis fixats pel Programa d'Actuació d'aquest Pla General. En aquest sentit el pla d'etapes del Pla Parcial s'adaptarà a aquests terminis.
- (NB) 4. S'observaran tots els compromisos i les obligacions adquirides en el conveni urbanístic signat per la propietat i l'Ajuntament de Sabadell en data 20.12.91 i ratificat pel Ple municipal en sessió de 26.02.92.

**Art. 705 - Càrregues d'urbanització.**

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el polígon corresponent es facin càrrec dels costos d'urbanització següents:

- a) Els sistemes locals: viari i d'espais lliures.
- b) Els sistemes generals adscrits al sector, que permetin la connexió del sector amb l'autopista A-18 i amb l'entrada sud a Sabadell, d'acord amb les especificacions del conveni urbanístic de Sant Pau de Riu Sec.
- c) Els sistemes generals no adscrits al sector que permetin la connexió amb la carretera de Ciutat Badia com a via de sortida des de Sabadell, en direcció al sector, d'acord amb les especificacions del conveni urbanístic de Sant Pau de Riu Sec.

Aquesta càrrega urbanística, d'acord amb el conveni referit, inclou el cost de l'expropiació d'aquests terrenys a càrrec dels propietaris del sector.

- d) L'endegament del curs del riu Sec en tot el recorregut pel perímetre del sector.

**Art. 706 - Servituds aeronàutiques.**

(NB)

D'acord amb l'article 205 d'aquestes Normes, en la redacció del Pla Parcial d'aquest sector, s'observaran les servituds aeronàutiques que la legislació sectorial imposa pels terrenys compresos dins la zona d'influència del sistema aeroportuari.

## **SUBSECCIÓ 2a.: DETERMINACIONS DE LA ZONA INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR F (Clau 6-F)**

**Art. 707 - Definició.**

(NB)

Comprèn el sòl destinat a usos predominantment industrials i terciaris.

**Art. 708 - Índex d'edificabilitat neta màxima.**

(NC)

1,5 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

**Art. 709 - Sistema d'ordenació.**

(NC)

Per volumetria específica amb edificació alineada a vial o reculada uniformement respecte d'aquest, formant illes semitancades amb espais lliures i amb permeabilitat entre aquests i els carrers perimetrals.

**Art. 710 - Condicions de la parcel·la .**

(NC)

a) Parcel·la mínima:	5.000 m <sup>2</sup>
b) Ocupació màxima de la parcel·la :	50% sobre cota del terreny 100% sota cota del terreny

**Art. 711 - Condicions d'ús.**

(NC)

Usos dominants:

- Indústria urbana
  - Indústria agrupada
  - Oficines i serveis
  - Comerç
- (aquest ús ocuparà com a màxim un 10% de la superfície total de la zona 6.F i haurà de limitar-se al servei del polígon).

### SUBSECCIÓ 3a. : DETERMINACIONS DE LA ZONA TERCIÀRIA AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR F (Clau 4.F)

**Art. 712 - Definició.**

(NB)

Comprèn el sòl destinat a dotacions esportives, educatives i culturals com les actualment existents.

**Art. 713 - Índex d'edificabilitat neta màxima.**

(NC)

0,35 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

**Art. 714 - Sistema d'ordenació.**

(NC)

Per volumetria específica amb predomini dels espais lliures.

**Art. 715 - Condicions de la parcel·la .**

(NC)

a) Parcel·la mínima:	25.000 m <sup>2</sup>
b) Ocupació màxima de l'edificació:	25%

**Art. 716 - Condicions d'ús.**  
(NC)

Usos dominants:

- Educatiu
- Sanitari-assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu

## SECCIÓ VUITENA (4) DETERMINACIONS DEL SECTOR «CAN ROQUETA» (SECTOR G)

### SUBSECCIÓ 1a.: DETERMINACIONS DEL SECTOR

#### Art. 717 - Definició.

(NB)

Sector de caràcter predominantment industrial situat a l'Est de la ciutat.

Els usos globals d'aquest sector són l'industrial i el terciari.

#### Art. 718 - Àmbit.

(NB)

1. Aquest sector II completa l'actual polígon industrial sector I de «Can Roqueta».

2. La superfície del sector és de 307.481 m2 aproximadament.

#### Art. 719 - Objectius.

(NB)

1. L'oferta de sòl industrial per a la petita i mitjana indústria, amb característiques similars a l'actual zona industrial del sector I de «Can Roqueta».

2. Complementar aquesta oferta amb una zona de caràcter terciari.

#### Art. 720 - Relació de zones.

(NB)

Les zones d'aprofitament privat d'aquest sector seran les següents:

- Zona industrial que configura carrers en el sector G (clau 5.G)
- Zona industrial amb espais oberts en el sector G (clau 6.G)
- Zona terciària amb espais oberts en el sector G (clau 4.G)

#### Art. 721 - Percentatges.

(NB)

1. Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

TOTAL MÍNIM DE SÒL PÚBLIC	54 %
TOTAL MÀXIM DE SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	46 %

(NC)

2. Les superfícies, els percentatges i els aprofitaments urbanístics per a cada una de les zones i les superfícies i els percentatges dels sistemes locals o generals adscrits al sector, queden detallats a l'Annex 3 d'aquestes Normes Urbanístiques.

#### Art. 722 - Aprofitament mitjà.

(NB)

L'aprofitament mitjà d'aquest sector serà de 0,430 u.a./m2sòl.

#### Art. 723 - Índex d'edificabilitat bruta.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat bruta d'aquest sector serà de 0,59 m2sostre/m2sòl.

2. L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,55 m2sostre/m2sòl.

**Art. 724 - Execució.**

- (NB) 1. El Pla Parcial delimitarà un o diversos polígons d'actuació dins d'aquest sector per tal de fer efectiva la distribució justa de beneficis i càrregues.
- (NC) 2. Es determinarà com a sistema d'actuació prioritari el sistema de compensació.
- (NB) 3. El desenvolupament i l'execució d'aquest sector no podrà sobrepassar els dos quadriennis fixats pel Programa d'Actuació d'aquest Pla General. En aquest sentit el pla d'etapes del Pla Parcial s'adaptarà a aquests terminis.
- (NB) 4. S'observaran tots els compromisos i les obligacions adquirits en el conveni urbanístic signat per la propietat i l'Ajuntament de Sabadell en data 20.12.91 i ratificat pel Ple municipal en sessió del 26.02.92.

**Art. 725 - Càrregues d'urbanització.**

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el corresponent polígon es facin càrrec dels costos d'urbanització següents:

- a) Els sistemes locals: viari i d'espais lliures.
- b) La totalitat dels sistemes generals adscrits al Sector, incloses les connexions del sector amb la xarxa viària bàsica.

## **SUBSECCIÓ 2a.: DETERMINACIONS DE LA ZONA INDUSTRIAL QUE CONFIGURA CARRERS EN EL SECTOR G (Clau 5-G)**

**Art. 726 - Definició.**

(NB)

Comprèn el sòl destinat a usos i instal·lacions industrials que configuren carrers.

**Art. 727 - Índex d'edificabilitat neta màxima.**

(NC)

1,2 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

**Art. 728 - Sistema d'ordenació.**

(NC)

Per alineació de vial amb edificació contínua entre mitgeres, determinant illes tancades.

**Art. 729 - Condicions de l'edificació.**

(NC)

- Façana mínima de la parcel·la : 10 m
- Alçada reguladora màxima: 8,5 m
- El sòl lliure d'edificació interior a l'illa no podrà ser edificat.

**Art. 730 - Condicions d'ús.**

(NC)

1. Usos dominants:
- Indústria urbana
  - Indústria agrupada
  - Magatzem

### **SUBSECCIÓ 3a. : DETERMINACIONS DE LA ZONA INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR G (Clau 6-G)**

---

#### **Art. 731 - Definició.**

(NB)

Comprèn el sòl destinat a usos i instal·lacions industrials amb espais oberts.

---

#### **Art. 732 - Índex d'edificabilitat neta màxima.**

(NC)

1 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

---

#### **Art. 733 - Sistema d'ordenació.**

(NC)

Per volumetria específica rodejada d'espais lliures.

---

#### **Art. 734 - Condicions de la parcel·la .**

(NC)

- Parcel·la mínima: 5.000 m<sup>2</sup>
- Ocupació màxima de la parcel·la : 50%

---

#### **Art. 735 - Condicions d'ús.**

(NC)

- Usos dominants:
- indústria agrupada
  - indústria urbana

### **SUBSECCIÓ 4a. : DETERMINACIONS DE LA ZONA TERCIÀRIA AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR G (Clau 4-G)**

---

#### **Art. 736 - Definició.**

(NB)

Comprèn el sòl destinat predominantment a usos terciaris.

---

#### **Art. 737 - Índex d'edificabilitat neta màxima.**

(NC)

1,5 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

---

#### **Art. 738 - Sistema d'ordenació.**

(NC)

Per volumetria específica rodejada d'espais no edificats privats.

---

#### **Art. 739 - Condicions de la parcel·la .**

(NC)

- Parcel·la mínima: 3.000 m<sup>2</sup>
- Ocupació màxima de la parcel·la : 40%

---

#### **Art. 740 - Condicions d'ús.**

(NC)

1. Usos dominants:

- *Comerç singular (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2500 m² SV).*
- *Oficines i serveis*
- *Hoteler*
- *Restauració*

---

(4) Articles que han quedat sense efecte al haver-se executat el sector que ordenaven, en compliment de l'article 71, apartats 3 i 5 d'aquestes Normes Urbanístiques.



---

## CAPÍTOL TERCER

### REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

---

---

#### **Art. 741 - Definició.**

(NB)

S'entendrà per Sòl Urbanitzable No Programat aquells terrenys aptes per a la urbanització, la posada en marxa dels quals no s'inclou en el Programa d'Actuació pels dos primers quadriennis del Pla General.

---

#### **Art. 742 - Delimitació.**

(NB)

1. Aquest Pla General, en el moment d'entrar en vigor, no considera la previsió de Sòl Urbanitzable No Programat en el terme municipal de Sabadell.
2. En la primera revisió del Programa d'Actuació, en funció del compliment dels terminis de desenvolupament dels sectors de Sòl urbanitzable Programat mitjançant l'aprovació dels corresponents Plans Parcial, podrà plantejar la desprogramació d'algun d'ells, per incompliment dels compromisos adquirits pels propietaris del sòl.

---

#### **Art. 743 - Regulació.**

(NB)

En el cas que es delimitin àrees de Sòl Urbanitzable No Programat, s'aplicarà el règim jurídic general que per aquest tipus de sòl, estableix la legislació urbanística vigent (art. 127 L.U.R.).



# TÍTOL VII: REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

## CAPÍTOL PRIMER DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL NO URBANITZABLE.

---

### Art. 744 - Definició. (NB)

1. El sòl no urbanitzable comprèn aquelles àrees del territori municipal caracteritzades, pel seu interès agrari, forestal, ecològic o paisatgístic on el present Pla General no permet processos d'urbanització de caràcter urbà, per tal de potenciar la continuïtat i millora de les condicions naturals d'aquests sòls, els seus valors mediambientals i la seva funció d'espais oberts a l'entorn de la ciutat.
2. El sòl classificat com a no urbanitzable constitueix una única zona general rural.  
Aquesta zona general es delimita en els plànols d'ordenació de la sèrie N-1 (escala 1:5.000) com a integrant de l'estructura general i orgànica del territori.
3. L'ús global d'aquesta zona general és l'ús rural.

---

### Art. 745 - Finalitats. (NB)

Les finalitats que el present Pla General pretén a través de la regulació del sòl no urbanitzable són les següents:

- a) Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.
- b) Preservar i promocionar la millora de les explotacions agràries i forestals.
- c) Protegir els elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant-ne els valors ecològics i paisatgístics.
- d) Establir la regulació dels diversos usos i les diverses activitats que es puguin admetre en cada zona del sòl no urbanitzable de forma que no malmetin els valors que es pretén protegir.
- e) Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les edificacions destinades a habitatge rural, instal·lacions d'interès públic i social, i aquelles destinades a l'execució i el manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri de les diferents zones del sòl no urbanitzable.

---

### Art. 746 - Règim jurídic. (NB)

Les àrees definides per aquest Pla General com a sòl no urbanitzable estan sotmeses al règim d'especial protecció establert a la legislació urbanística vigent (art. 128.2 L.U.R.).

---

**Art. 747 - Zones.**

(NB)

Els sòls inclosos en el sòl no urbanitzable estaran qualificats com a:

- Zona de valor agrari (clau 7-1)
- Zona de valor forestal (clau 7-2)
- Zona de valor ecològic-paisatgístic (clau 7-3)

Aquestes zones es delimiten en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000).

---

## CAPÍTOL SEGON

### REGULACIÓ GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE

---

---

#### **Art. 748 - Regulació.**

(NB)

1. Aquest Pla General delimita el sòl no urbanitzable en els plànols d'ordenació de la sèrie N-1 (escala 1:5.000) i qualifica les diferents zones de sòl no urbanitzable en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000).
2. Aquestes Normes estableixen les determinacions generals del sòl no urbanitzable, sens perjudici del que reguli la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries.

---

#### **Art. 749 - Desenvolupament del Pla General.**

(NB)

1. Les determinacions sobre el sòl no urbanitzable contingudes en aquest Pla, sens perjudici de l'aplicació immediata, es podran desenvolupar mitjançant Plans Especials, els quals tindran les finalitats següents:
  - a) La millora del medi rural.
  - b) La protecció i la regeneració de conreus i espais forestals.
  - c) La protecció i la regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
  - d) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
  - e) La protecció i la millora de la vialitat rural.
  - f) L'activitat educativa i formativa en relació al medi natural.
  - g) D'altres finalitats anàlogues.
2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions del Pla General, llevat de regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i/o augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.
3. Els Plans Especials de qualsevol tipus, fins i tot els d'àmbit supramunicipal, que persegueixin objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori qualificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest Pla General.

---

#### **Art. 750 - Usos incompatibles amb caràcter general.**

(NB)

1. Independentment d'allò previst per a cada zona de sòl no urbanitzable, es declaren incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquen transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin el valor específic que en cada zona es defineixi.
2. Seran incompatibles en el sòl no urbanitzable els usos següents:

- Plurihabitatge
- Comerç (excepte petits establiments comercials (PEC) dedicats a la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin, quan el planejament urbanístic ho permeti expressament, i d'acord amb les determinacions de l'article 48.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.)
- Comerç singular
- Oficines i serveis
- Hoteler
- Recreatiu
- Indústria urbana
- Indústria agrupada
- Indústria separada
- Magatzem
- Tallers de reparació de vehicles
- Aparcament
- Estació de servei

---

**Art. 751 - Precisions sobre els usos incompatibles en el sòl no urbanitzable.**

(NB)

1. L'ús industrial de qualsevol tipus serà ús incompatible.
2. Les activitats extractives d'àrids són incompatibles en qualsevol modalitat als sistemes en sòl no urbanitzable, així com a les zones de valor forestal (clau 7-2) i a les zones de valor ecològic-paisatgístic (clau 7-3). Es podran implantar a la zona de valor agrari (clau 7-1) subjectes a la redacció d'un Pla especial, a través del qual es garanteixi que no es veuran afectats els valors d'especial protecció que n'han motivat aquesta consideració.
3. Els hotels, apart-hotels o similars són usos incompatibles.
4. També són incompatibles els càrtings, camps de golf, mini-golf, parcs aquàtics, o similars.
5. Qualsevol ús recreatiu, com les discoteques, sales de festes, locals recreatius o similars són incompatibles.
6. És prohibit l'emplaçament en el sòl no urbanitzable dels abocadors d'escombreries o residus, cementiris de cotxes (desballestadors) o similars.
7. No és permesa l'exposició de caravanes, materials de construcció etc.

---

**Art. 752 - Nucli de població.**

(NB)

1. En el sòl no urbanitzable de Sabadell no es podran dur a terme les condicions que donin lloc a la constitució d'un nucli de població definit com aquell assentament urbà generador de requeriments o necessitats assistencials i de serveis urbans.
2. Es considera condició objectiva de formació de nucli de població l'agrupació de més de tres habitatges dins d'un cercle d'un radi de 150 m traçat sobre el centre geomètric de qualsevol habitatge existent.

**Art. 753 - Segregació i divisions.**

(NB)

1. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent (arts. 139 i 141 L.U.R.).
2. Queden també prohibides, les divisions o les segregacions de terrenys en les següents condicions:
  - a) Quan la segregació doni lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de cultiu establerta a la legislació agrària, que en el cas de terrenys de secà s'estableix en 3 ha i per als de regadiu en 1 ha.  
  
Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima quan s'incorpori a finques confrontants. En aquest cas s'haurà de fer constar expressament en la inscripció registral l'agrupació o comunicació amb la finca a la qual s'agreguen.
  - b) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el sòl no urbanitzable.
  - c) Quan no tinguin accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o a d'altres vials de domini públic.
  - d) En àrees d'explotació forestal la finca mínima serà de 25 ha d'acord amb la unitat mínima forestal fixada pel decret 35/1990 de 23 de gener.
3. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquest Pla General, els corresponents plànols cadastrals de camins rurals, pistes forestals i d'estructura de les parcel·les agràries existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor del Pla General.

**Art. 754 - Emplaçaments per habitatge rural previstos en el sòl no urbanitzable.**

(NB)

1. S'entén per habitatge rural aquell directament vinculat o que ha estat vinculat funcionalment a l'explotació agrícola, ramadera o forestal de la finca a on s'emplaça. D'acord amb aquesta definició s'identifiquen tres tipus d'habitatge rural:
2. L'habitatge rural principal: està constituït pel conjunt d'edificacions destinades a l'habitatge que estan o han estat vinculades funcionalment a l'explotació agrària de la finca on s'emplaça. Són les construccions que es relacionen a continuació:
 

○ Ca n'Argelaguet	(1)
○ Ca n'Ustrell	(2)
○ Granja Tubau	(3)
○ Mas Canals	(4)
○ Mas Tres desmais	(5)
○ Can Moreno	(7)
○ Can Coniller	(8)
○ Can Vilà	(9)
○ Can Togoies	(10)

○ Can Manent	(11)
○ Can Domènec	(12)
○ Ca n'Alzina	(13)
○ Can Mimó	(14)
○ Can Fadó nou	(15)
○ Can Fadó Vell	(16)
○ Can Lletget	(17)
○ Ca l'Hereu	(18)
○ Can Mas	(19)
○ Els Corral·ls Nous	(20)
○ Can Pobla	(21)
○ Can Moragues	(22)
○ Masia de Can Déu	(23)

3. L'habitatge rural agrícola està constituït pel conjunt d'edificacions destinades a l'habitatge i associades, actualment, pels seus titulars a alguna de les activitats rurals compatibles amb les determinacions de les qualificacions en què es troben incloses.
4. No s'admet cap nova edificació destinada a habitatge rural. Excepcionalment, sempre que es demostrï documentalment la necessitat de la guarda i custòdia d'una nova o existent activitat agrícola o ramadera, a l'àmbit del Parc Agrari es consideraran com a habitatges rurals agrícoles els habitatges preexistents abans del 4 de juny del 2010, en què es demostrï documentalment la seva vinculació a l'activitat agrària de la finca on s'emplaça. La finca mínima en aquests casos, d'acord amb la legislació sectorial agrària, serà la que s'ajusti a les unitats mínimes de conreu, és a dir:
  - a) Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 3 Ha.
  - b) Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1Ha.
5. Per obtenir la condició de finca mínima, excepcionalment i justificant-se per l'estructura de les finques en relació a l'explotació agrícola, podran agrupar-se diferents finques, contínues o discontinües, que formin una unitat orgànica d'acord amb el que preveu l'article 44, 3er del Reglament Hipotecari, a fi i efecte d'aconseguir la superfície mínima establerta, sempre i quan la finca sobre la que es pretengui construir tingui una superfície contínua mínima de 5.000 m<sup>2</sup> de sòl i la resta de finques siguin inscrites al registre de la propietat com a inedificables.
6. La resta d'habitatges construïts en el sòl no urbanitzable no incloses en cap dels tipus anteriors restaran subjectes al règim descrit per la disposició transitòria sisena del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

---

#### **Art. 755 - Condicions pels emplaçaments previstos per a habitatges rurals.**

- (NB) 1. La consolidació d'una edificació i ús en aquest espai està condicionada a la constitució d'una finca amb caràcter indivisible.
- (NB) 2. Les condicions per a l'edificació en els emplaçaments previstos per a habitatges rurals es regularan de forma precisa mitjançant Planejament Especial. No obstant això, de forma transitòria, es determinen els sostres màxims per a aquest ús.
- (NC) 3. En els emplaçaments per als habitatges rurals fixats pel Pla s'hi permet, mentre no es redacti el Pla Especial, un sostre màxim de 300 m<sup>2</sup> per habitatge, i per altres



instal·lacions lligades a l'ús agrari, fins a 300 m<sup>2</sup> més.

- (NB) 4. No s'admetran més de dos habitatges en cada emplaçament previst pel Pla mantenint una distància màxima de 10 m entre els edificis, amb la finalitat de no fomentar-ne la dispersió. En cap cas s'admetrà la divisió de la finca original ni la construcció en finques independents.
- (NB) 5. Les llicències de construcció d'habitatges estaran sotmeses a la legislació sectorial vigent (art. 44.2 R.G.U.).

---

**Art. 756 - Condicions generals de les instal·lacions vinculades a obres públiques.**

(NB)

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent (art. 127 L.U.R.) es permeten les construccions i les instal·lacions vinculades de forma directa i funcional a l'execució, la conservació i el servei de les obres públiques.
2. No seran autoritzables aquestes instal·lacions si, malgrat complir el que preveu l'apartat anterior, afecten greument l'equilibri ecològic o els valors paisatgístics, forestals o agrícoles de l'àrea afectada o circumdant.
3. Les edificacions i les instal·lacions amb autorització provisional vinculades a l'execució de les obres públiques, seran autoritzables sempre que es compleixin les condicions següents.
  - a) L'autorització provisional s'haurà de renovar cada dos anys, justificant la continuïtat de les obres relacionades amb la construcció o instal·lació. No podran concedir-se més de dues renovacions.
  - b) A l'expedient de sol·licitud de l'autorització cal justificar expressament les raons que justifiquin la no pertorbació dels valors naturals esmentats a l'epígraf segon d'aquest article.

---

**Art. 757 - Condicions de les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social.**

(NB)

1. L'emplaçament i l'ordenació es farà mitjançant un Pla Especial o es tramitarà segons el procediment establert a la legislació vigent (art. 29 i següents L.U.R.).
2. Amb excepció dels usos d'unihabitatge com habitatge rural, agrícoles, ramaders, forestals, activitats cíviues i culturals relacionades amb la natura i el medi ambient, i de les instal·lacions d'obres públiques, les altres activitats i construccions només es poden autoritzar si tenen la consideració d'instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.
3. En la tramitació de les autoritzacions per a instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social, s'hauran d'observar les condicions següents:
  - a) El procediment de les autoritzacions i aprovació del Pla Especial serà el que preveu la legislació urbanística vigent (art. 68 L.U.R. i art. 44.2 R.G.U.).
  - b) A l'expedient s'haurà d'acreditar l'existència de la declaració d'utilitat pública o interès social. Si és el mateix municipi que efectua l'esmentada declaració, s'haurà de tramitar de manera independent, amb l'obertura d'un període d'informació pública per aquest únic efecte. També hauran d'assenyalar-se de forma expressa les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en qüestió en el medi rural.

- c) A la memòria del Pla Especial s'haurà de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes, per tal d'impedir la reducció de terrenys agrícoles, forestals, les condicions naturals o els valors paisatgístics i culturals.
4. El projecte haurà d'incloure mesures per tal d'assegurar l'aminorament de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions.

---

**Art. 758 - Altres disposicions de caràcter general.**

(NB)

1. Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge natural, especialment que projectin la seva silueta a la línia de l'horitzó.
2. Els propietaris de terrenys on hi hagi fonts, canals, sèquies, ponts, camins rurals, etc., hauran de mantenir aquests elements i el seu entorn en condicions de seguretat, salubritat i agençament públic. L'Ajuntament ordenarà, si cal, l'execució de les obres necessàries per tal de mantenir les esmentades condicions, d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 251 L.U.R.).
3. Als efectes de l'anterior disposició les Administracions podran establir ajuts i subvencions als particulars per les actuacions de regeneració i millora.
4. Els propietaris de sòls no urbanitzables vetllaran pel manteniment de l'arbrat i de la vegetació espontània i natural existent en els mateixos.

---

**Art. 759 - Concessió de llicències en sòl no urbanitzable.**

(NB)

Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, s'observaran, amb caràcter general, els requisits següents:

1. L'Ajuntament instarà la inscripció en el Registre de la Propietat Immobiliària com a finca indivisible, d'aquell terreny sobre el qual es sol·licita per part de la propietat llicència d'edificació, condicionant l'eficàcia de la concessió o autorització a l'acreditació de l'esmentat assentament registral.
2. L'atorgament de qualsevol llicència o autorització en sòl no urbanitzable estarà supeditat al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, de manera especial sobre evacuació d'aigües residuals i tècnico-constructives, dictades per les administracions competents.
3. En el cas de les edificacions i les instal·lacions destinades a explotacions ramaderes, prèviament a l'obtenció de la llicència d'obres, caldrà obtenir l'autorització per a la instal·lació i el funcionament de les mateixes.
4. En la sol·licitud de llicència per a les granges s'haurà d'especificar, mitjançant un plànol detallat, la situació del fossar de purins i el dipòsit de cadàvers, la localització respecte a tota la resta d'edificis situats en finques veïnes en un radi de cent metres (100 m), amb l'especificació de l'ús de cadascun i la localització respecte a totes les vies d'aigua existents en un radi de cent cinquanta metres (150 m).

---

**Art. 760 - Camins rurals.**

(NC)

1. La xarxa de camins rurals definida pel present Pla General, és aquella formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat i la comunicació amb la ciutat. Els camins rurals formen part del sistema local viari (clau a-1).
2. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.

No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat si no ho preveu expressament aquest Pla General, els Plans Especials que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-lo o en els Plans de Gestió Forestals o Programes de l'Administració d'Agricultura, amb l'informe previ corresponent del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

3. L'obertura, modificació de traçat o variació del perfil longitudinal o transversal dels camins i les vies rurals necessiten una llicència municipal prèvia. A la memòria del corresponent projecte de sol·licitud, cal justificar la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat dins del paisatge i la no producció d'efectes degradants al medi.
4. L'amplada màxima dels camins rurals serà de sis metres (6 m).
5. Els camins rurals han de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.

---

**Art. 761 - Ordenació de les aigües.**

(NC)

1. Queda totalment prohibit abocar residus agraris, industrials o urbans a la lleura dels cursos d'aigua.
2. L'Administració, en compliment de la legislació sectorial vigent, vetllarà perquè no es produeixin abocaments d'aigües residuals urbanes i industrials en els torrents i les sèquies.

---

**Art. 762 - Creuament del sòl no urbanitzable per línies aèries de transport elèctric**(NC) **d'alta tensió.**

1. En el cas d'haver-se de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies de transport elèctric, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls.
2. Per regular les mesures adequades a aquestes finalitats es redactarà el corresponent Pla Especial d'acord amb el que s'estableix a l'article 749 d'aquestes Normes.

---

**Art. 763 - Tanques.**

(NC)

1. Les tanques de les parcel·les es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.

2. No s'autoritzaran tancaments opacs que privin la visió del paisatge tret dels construïts amb elements vegetals.

## CAPÍTOL TERCER

### REGULACIÓ ESPECÍFICA PER A CADASCUNA DE LES ZONES DEL SÒL NO URBANITZABLE.

#### SECCIÓ PRIMERA

##### REGULACIÓ DE LA ZONA DE VALOR AGRARI (clau 7-1)

---

#### Art. 764 - Definició i finalitats.

(NB)

1. Aquesta zona comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció que, per la destinació agrària i per la seva funció d'espais oberts a l'entorn de la ciutat, s'han de preservar de qualsevol procés d'urbanització per tal d'assegurar el desenvolupament i la millora de les explotacions agràries.
2. La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció per tal d'assegurar la continuïtat de les explotacions agràries i la seva promoció i desenvolupament.

---

#### Art. 765 - Condicions d'ús.

- |      |   |  |
|------|---|--|
| (NB) | 1. Ús dominant:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agrícola</li> </ul>   |
| (NC) | 2. Usos compatibles:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ramader</li> <li>• Unihabitatge</li> <li>• Restauració</li> <li>• Educatiu</li> <li>• Cultural</li> <li>• Associatiu</li> </ul> |
| (NB) | 3. Usos incompatibles: els usos prohibits enumerats a l'article 750 d'aquestes Normes.  |  |
| (NC) | 4. L'unihabitatge només s'admetrà com habitatge rural en els emplaçaments previstos a l'article 754 d'aquestes Normes.  |  |
| (NC) | 5. Els usos educatius, culturals, cívics i de restauració estaran admesos en els emplaçaments previstos per a l'habitatge rural sempre que desenvolupin activitats que no entrin en contradicció amb les finalitats definides per a aquesta zona.   |  |
| (NC) | 6. L'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un Pla Especial restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social, sempre que es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi rural d'acord i seguint el procediment que estableix l'article 757 d'aquestes Normes. |  |

---

#### Art. 766 - Tipus de construccions permeses en la zona de valor agrari.

(NB)

A més dels habitatges rurals amb les condicions i emplaçaments previstos a l'article 754 d'aquestes Normes s'autoritzaran els següents tipus de construccions:

1. Granges.

Definides com els allotjaments ramaders que inclouen les construccions en planta baixa destinades a la cria i l'engreix de bestiar: porcí, avícola, boví i similars.

2. Construccions auxiliars a l'ús agrícola i ramader:  
Definides com aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines i productes agrícoles (sempre que es justifiqui convenientment la seva necessitat) i altres estris relacionats directament amb l'explotació agrícola i/o ramadera. També s'hi inclouen les basses de rec.
3. Construccions pel conreu protegit.  
Definides com aquelles construccions efímeres o fixes, destinades a la protecció dels conreus, ja siguin túnels, abrics, umbracles o hivernacles sempre que siguin destinats exclusivament a la protecció de conreus hortícoles i florals (horta, flor tallada, planta ornamental, etc.).
4. Instal·lacions destinades a conservar o transformar els productes de la mateixa explotació.
5. Instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.

---

**Art. 767 - Condicions d'edificació de les granges.**

(NC)

1. Només es permet l'activitat ramadera quan la granja estigui vinculada a una explotació agrícola.

La part de la finca vinculada a l'edificació, per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes, quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a indivisible.

2. Les construccions ramaderes estaran situades a una distància mínima de quatre-cents metres (400 m) de sòl urbà o urbanitzable i hauran de complir-se les determinacions respecte a les distàncies entre granges i respecte a les vies de comunicació fixades a la legislació sectorial vigent.
3. Les edificacions destinades a granges compliran les condicions següents:
  - a) Finca mínima: 3 ha.
  - b) Ocupació màxima de la finca : 10%.
  - c) Volum màxim edificable corresponent a totes les unitats d'edificació: 9.000 m<sup>3</sup>.
  - d) Separació mínima respecte de tots els límits de la finca: 15 m.
  - e) L'alçada màxima de qualsevol element de les edificacions serà de nou metres (9 m) excepte sitges, dipòsits d'aigua i altres instal·lacions l'alçada de les quals sigui necessàriament superior.
  - f) Terrabuit i terraplè màxim, sense afectar cap dels camins assenyalats als plànols d'ordenació i conservant les estructures dels marges, de dos metres (2 m).

4. Les instal·lacions reuniran les condicions higiènic-sanitàries exigides per la legislació vigent.
5. En la tramitació de l'expedient de llicència d'activitats s'haurà d'especificar el sistema de tractament i depuració de les aigües residuals i el seu destí final.

En cap cas els purins i fems de les granges es poden abocar als torrents ni a les rieres. En aquest sentit s'ha de garantir una instal·lació adequada per a emmagatzemar-los i prou superfície de conreu per fer-los servir d'adob orgànic.

---

#### **Art. 768 - Condicions d'edificació de les construccions auxiliars.**

(NC)

Les edificacions destinades a construccions auxiliars compliran les condicions següents:

- a) Finca mínima: 3 ha.
- b) Ocupació màxima de la finca : 2%.
- c) Volum màxim edificable corresponent a totes les unitats d'edificació: 600 m<sup>3</sup>.
- d) Es procurarà la seva localització propera als emplaçaments previstos per a habitatges rurals per evitar-ne l'aparició indiscriminada al mig del camp.
- e) L'alçada màxima de qualsevol element de les edificacions serà de nou metres (9 m) excepte sitges, dipòsits d'aigua i altres instal·lacions l'alçada de les quals sigui necessàriament superior.
- f) Terrabuit i terraplè màxim, sense afectar cap dels camins assenyalats als plànols d'ordenació i conservant les estructures dels marges, de dos metres (2 m).

---

#### **Art. 769 - Condicions d'edificació de les construccions pel conreu protegit (hivernacles).**

(NC)

Les edificacions destinades a construcció pel conreu protegit (hivernacles) compliran les condicions següents:

a) Distàncies mínimes:

- Respecte als camins agrícoles: 1m des de la vorera del camí
- Respecte a camins bàsics i carreteres: 3m a comptar des de la vorera
- Respecte a les partions de dues explotacions veïnes: 3m
- Respecte a altres hivernacles: 3m

b) Alçada màxima: 5 m

L'ombra d'aquestes construccions mai entrarà a les explotacions veïnes. En cas contrari la distància d'un metre (1m) o tres metres (3m) de separació s'incrementarà.

c) Longitud màxima: 50 m

d) Terraplenats:

El terrabuit i terraplè màxim serà de dos metres 2 m

## e) Aigües pluvials:

Tota instal·lació pel conreu protegit haurà de tenir previst el drenatge de l'aigua, prèvia decantació cap a pous morts, o bé aprofitant-la per a futurs recs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins o finques veïnes.

## f) Característiques constructives:

Els encoratges d'aquests tipus de construccions seran reforçats per tal d'evitar danys a d'altres en el cas de vents tempestuosos i tempestes.

## g) Harmonització amb el paisatge:

Es procurarà homogeneïtzar amb el paisatge, a través de les dimensions.

---

**Art. 770 - Protecció de l'arbrat i del paisatge.**

(NC)

1. Els espais d'arbrat, les àrees de vegetació i d'altres semblants existents a la zona de valor agrari hauran de conservar l'ordenació actual.
2. Es permetran les operacions de creació, millora i conservació de les capes de vegetació i arbrat.
3. Es prohibeix la plantació d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona.

---

**SECCIÓ SEGONA****REGULACIÓ DE LA ZONA DE VALOR FORESTAL (clau 7-2)**

---

**Art. 771 - Definició i finalitat.**

(NB)

1. Aquesta zona comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció que pels seus valors forestals, (actuals o potencials) i per la seva funció d'espais oberts a l'entorn de la ciutat, han d'ésser preservats de qualsevol activitat que pugui perjudicar aquests valors per tal d'assegurar la seva conservació, regeneració i millora.
2. La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció per tal d'assegurar la connexió dels espais verds de la ciutat amb els corredors d'espais oberts de la comarca i de la resta del territori.

---

**Art. 772 – Subzones.**

(NB)

Es defineixen les següents subzones:

- Subzona 7-2a
- Subzona 7-2b
- Subzona 7-2c

La seva regulació varia únicament pel que fa a les condicions d'ús.



---

**Art. 773 - Condicions d'ús.**

- (NB) 1. Ús dominant:
- Clau 7-2a • Forestal
  - Clau 7-2b • Agrícola
  - Clau 7-2c • Forestal
- (NC) 2. Usos compatibles:
- Unihabitatge
  - Educatiu
  - Cultural
- (NC) 3. Usos compatibles en la subzona 7-2a i 7-2c:
- Agrícola
- (NC) 4. Usos compatibles en la subzona 7-2b:
- Forestal
- (NC) 5. Usos incompatibles: els usos prohibits relacionats a l'article 750 d'aquestes Normes.
- (NC) 6. L'unihabitatge només s'admetrà com habitatge rural en els emplaçaments previstos a l'article 754 d'aquestes Normes.
- (NC) 7. Els usos educatius i culturals estaran admesos sempre que siguin activitats relacionades amb l'ús forestal i amb activitats de protecció i promoció de la natura i el mediambient.
- (NC) 8. L'ús agrícola només s'admet limitat als conreus, dins la zona forestal, en aquelles superfícies destinades en la data d'executivitat del Pla General a aquest ús, sense que aquestes superfícies puguin ser augmentades en perjudici de les masses arbòries actualment existents, excepte a la subzona 7.2b del Parc Agrari, on és l'ús dominant.
- (NC) 9. Als sòls amb clau 7-2c i clau 7-2a i 7-2b fora de l'àmbit del Parc Agrari l'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un Pla Especial es condiona a la no transformació de la destinació i naturalesa forestal d'aquesta zona i a que no lesionin els valors específics de la vegetació arbòria que es vol protegir, i d'acord amb el procediment establert a l'article 757 d'aquestes Normes.

---

**Art. 774 - Aprofitaments forestals.**

- (NC)
1. Els aprofitaments forestals es realitzaran de forma que permetin la conservació i millora de les masses arbòries, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei 6/1988, de 30 de març, Forestal de Catalunya).
  2. Es prohibeixen les talses d'arbres que no estiguin previstes en Plans de Gestió Forestal o que no disposin d'autorització expressa de l'Administració Forestal.
  3. S'extrauran, preferentment, els arbres renocats, ofegats o mal llucats, i en general aquells que presenten un mal creixement. No es permetrà, en cap cas, arrencar les soques dels arbres i arbusts tallats.
  4. En els sectors afectats per incendis, s'estimularà la repoblació forestal amb espècies autòctones, d'acord amb la seva vegetació potencial.

**Art. 775 - Obertura de camins.**

(NC)

1. No es permet l'obertura d'altres camins que els exclusivament necessaris per a l'aprofitament dels productes forestals.
2. En qualsevol cas, aquests camins no podran comportar terraplens de més de dos metres (2 m) d'amplada, desforestació o modificació del règim d'escorrenties que comporti erosió del sòl.

**Art. 776 - Llicències i autoritzacions.**

(NC)

1. Qualsevol activitat que es dugui a terme en aquesta zona estarà subjecte a autorització municipal prèvia, sens perjudici de la necessitat d'obtenir les autoritzacions que determini la legislació sectorial vigent.
2. L'obtenció d'autorització d'altres organismes o administracions no comportarà, de forma automàtica, la concessió de llicència municipal. Aquesta tan sols es podrà obtenir quan es compleixin les condicions regulades en el Pla General per aquesta zona.

Per a l'obtenció de llicència municipal, caldrà aportar la documentació aprovada per l'Administració Forestal.

3. Serà necessària llicència municipal per a la tala d'arbres.

**SECCIÓ TERCERA****REGULACIÓ DE LA ZONA DE VALOR ECOLÒGICO-PAISATGÍSTIC (clau 7-3)****Art. 777 - Definició i finalitat.**

(NB)

1. Aquesta zona comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció que pels seus valors ecològics, paisatgístics o ambientals, (actuals o potencials) i per la seva funció d'espais oberts a l'entorn de la ciutat, han d'ésser preservats de qualsevol activitat que pugui perjudicar aquests valors per tal d'assegurar la seva conservació, regeneració i millora.
2. La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció per tal de gaudir de la seva funció ecològica i/o qualitat paisatgística.

**Art. 778 - Condicions d'ús.**

(NB)

- |                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| 1. Ús dominant: | 10.Ecològico-paisatgístic |
|-----------------|---------------------------|

(NC)

- |                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| 2. Usos compatibles: | 11.Unihabitatge |
|                      | 12.Agrícola     |
|                      | 13.Forestal     |
|                      | 14.Educatiu     |
|                      | 15.Cultural     |

(NB)

- |  |
|--|
| 3. Usos incompatibles: els usos prohibits relacionats a l'article 750 d'aquestes Normes. |
|--|

(NC)

- |   |
|---|
| 4. L'unihabitatge només s'admetrà com habitatge rural en els emplaçaments previstos a |
|---|

l'article 754 d'aquestes Normes.

- (NC) 5. L'admissió d'altres usos compatibles mitjançant un Pla Especial és condicionada a la no transformació de l'ús dominant ecològic-paisatgístic.
- (NC) 6. Es prohibeixen les tals d'arbres que no responguin als plans o projectes previstos per l'Administració Forestal. En qualsevol cas, caldrà assegurar, per motius d'interès ecològic, la perdurabilitat de les masses forestals i de l'arbrat.
- (NC) 7. L'ús agrícola només s'admet limitat als conreus.

