

TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SABADELL

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL V: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

.....
CAPÍTOL SEGON
.....

SECCIÓ SEGONA

ZONA RESIDENCIAL EN NUCLI ANTIC I PREEIXAMPLE (Clau 1.1)

Art. 295 - 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. 296 - 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. 297 - 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 és el definit en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

Art. 298 - 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.

Art. 299 - 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.

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).

b) El pati d'illa és sòl lliure d'edificació i es regula a l'article següent.

5. Cossos i elements sortints.

a) No es permeten cossos sortints tancats.

b) Els cossos sortints oberts i els elements sortints es regulen mitjançant la corresponent ordenança d'edificació.

Art. 300 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.

(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 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. 301 - Condicions d'ús.

(NB) 1. Ús dominant:

- Unihabitatge

(NC) 2. Usos compatibles:

- Plurihabitatge
- Comerç
- Oficines i serveis
- Hotelers
- Restauració
- Indústria artesanal
- Tallers de reparació de vehicles
- Aparcament
- Educatiu
- Sanitàrio-assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Religios

(NC) 3. L'ús de comerç no s'admet quan sigui superior a 500 m².

Art. 302 - 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.